



Продажа

Продажа Торговое помещение

Красногорск,

Московская область, городской округ
Красногорск, посёлок Ильинское-Усово,
Заповедная улица, 22

₽ 180 000 000



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 491 квадратных метров с арендатором супермаркета "Магнит".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 491 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого комплекса
- Арендатор: федеральная сеть "Магнит" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 1 571 200 руб./мес.
- Срок аренды: 10 лет (5% от ТО, безусловная индексация 4%)
- Окупаемость (капитализация): 9.5 лет
- Дом введен в эксплуатацию
- Ключи – III кв. 2025 г.

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Московская область, городской округ Красногорск, посёлок Ильинское-Усово, ЖК "Ильинские луга", Заповедная улица, 22
- Транспортная доступность: 5 мин. пешком до остановки общественного транспорта, рядом строится ст. м. «Ильинская», строится прямой съезд с Новорижского шоссе
- Трафик: интенсивный автомобильный и пешеходный трафик, прекрасная видимость и высокий рекламный потенциал (помещение расположено на въезде в жилой комплекс "Ильинские луга", первая линия дороги, в радиусе 500 метров проживает 3 976 человек, всего в ЖК 27 500 жителей)
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

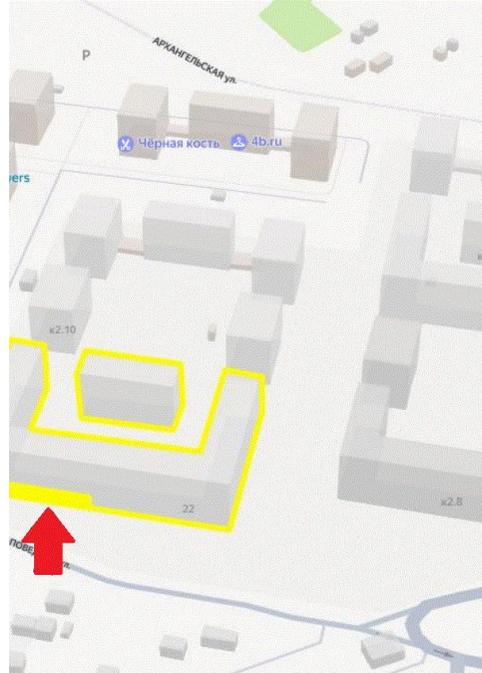
- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,5 м
- Входы: 5 отдельных входов с фасада, один из которых зона разгрузки
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 98.2 кВт (достаточно для продуктового магазина)

4. Инвестиционная привлекательность

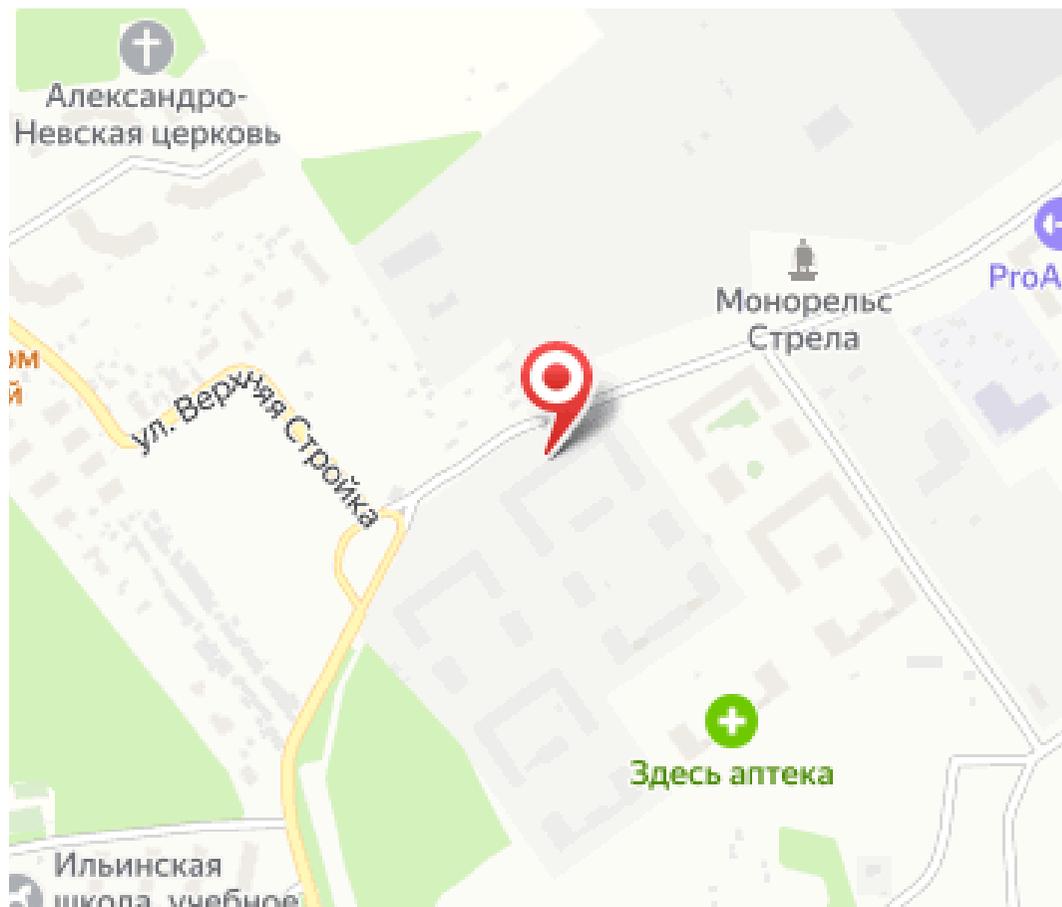
Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Магнит" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (10 лет)
- Готовая арендная история – не нужно искать арендатора.
- Отсутствие комиссии для покупателя (экономия на сделке).

Стоимость этого торгового помещения с арендатором составляет 180 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.



План помещения 491,2 м² **МАГНИТ**





Яндекс К
Ссылка на Я.
<https://yande>

Хара

Застр

Пик

В ради

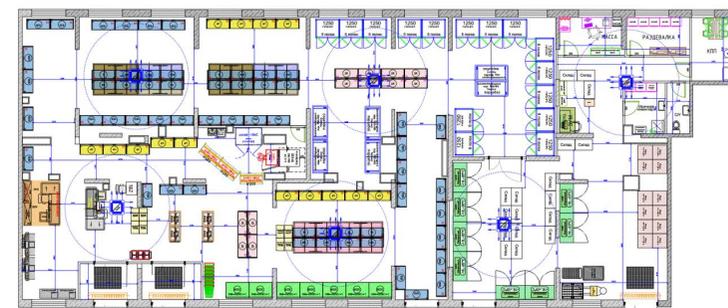
3 9

Всего

27

План помещения

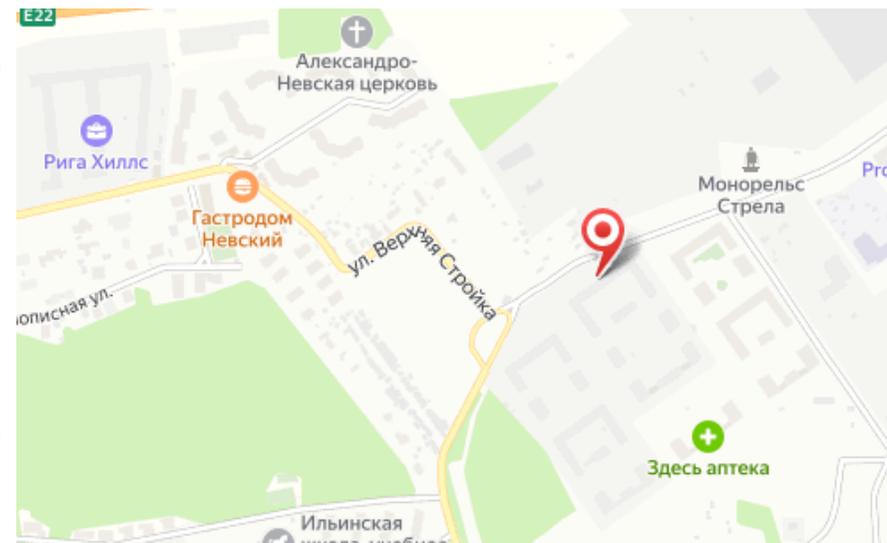
491,2 м² **МАГНИТ**



ВХОД

ВХОД

ЗОНА РАЗГРУЗКИ



Общая площадь: **491.2 м²**

Этаж: **1**

Название Жилого Комплекса: **Ильинские луга**

Планировка: **открытая**

Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **9**

Идентификатор корпуса: **Корпус 2.7**