



Продажа

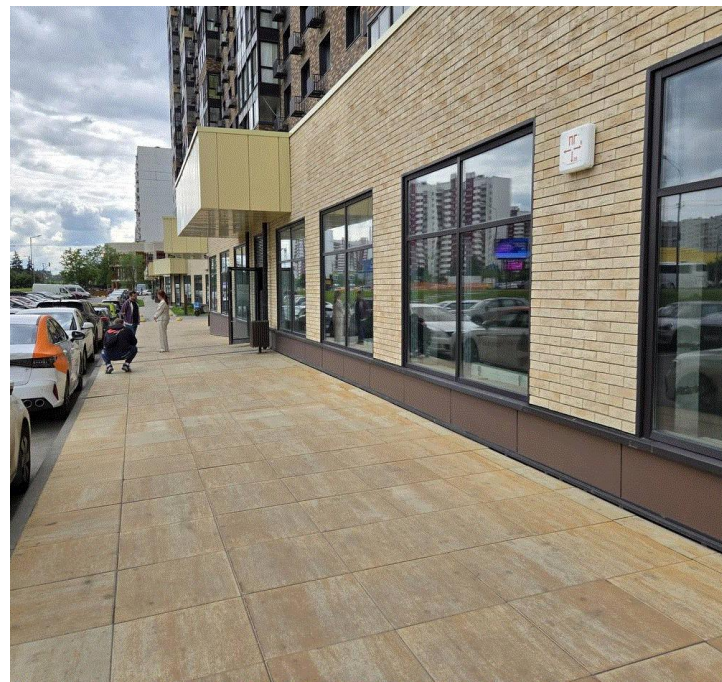
Продажа Торговое помещение

Москва, Ново-Переделкино

г Москва, ул Чоботовская, д 2 к 2

📍 Новопеределкино
📍 Новопеределкино
📍 Боровское шоссе

💰 **₽ 140 000 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 323.2 квадратных метров с арендатором супермаркета "Магнит".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 323.2 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже в жилом доме
- Арендатор: федеральная сеть "Магнит" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 1 450 000 руб./мес. (1 год аренды – 1 000 000 руб./мес., 2 год аренды – 1 450 000 руб. в мес.)
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: безусловная индексация 4%
- Окупаемость (капитализация): 8 лет

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, ЖК "Форест", ул Чоботовская, д 2 к 2
- Транспортная доступность: 3 мин. пешком до остановки общественного транспорта и 4 минуты до метро
- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток, первая линия
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

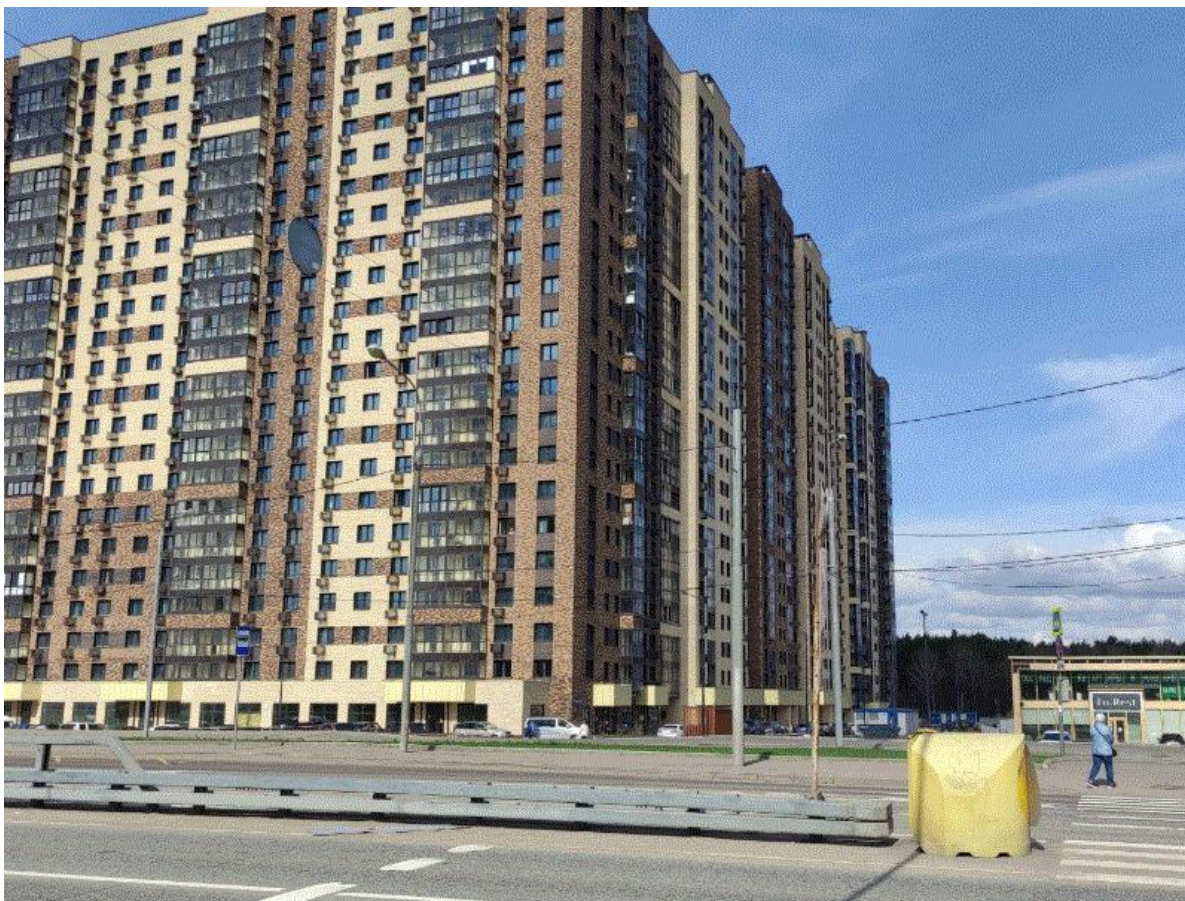
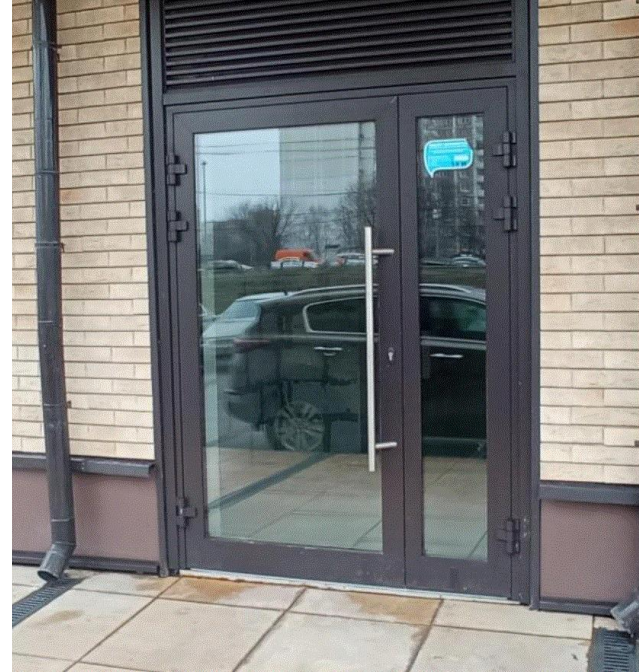
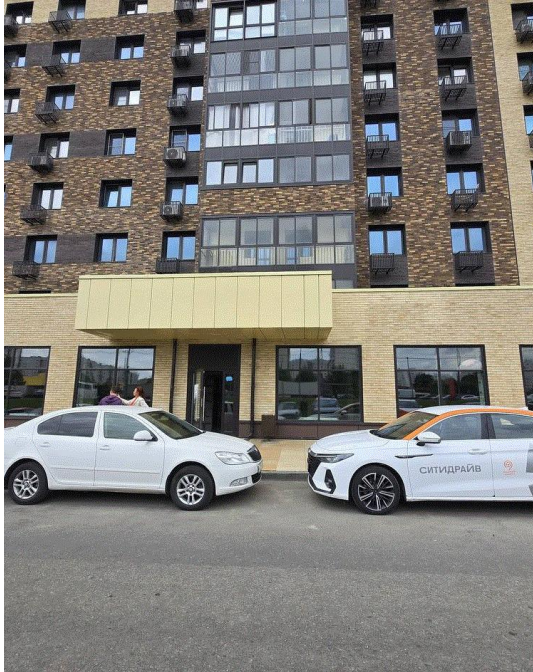
- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,8 м
- Входы: отдельный вход с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 75 кВт (достаточно для продуктового магазина)

4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Магнит" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (10 лет), безусловная индексация 4%.
- Хорошая локация – жилой район с высокой проходимостью.
- Готовая арендная история – не нужно искать арендатора.
- Отсутствие комиссии для покупателя (экономия на сделке).

Стоимость этого торгового помещения с арендатором составляет 140 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.

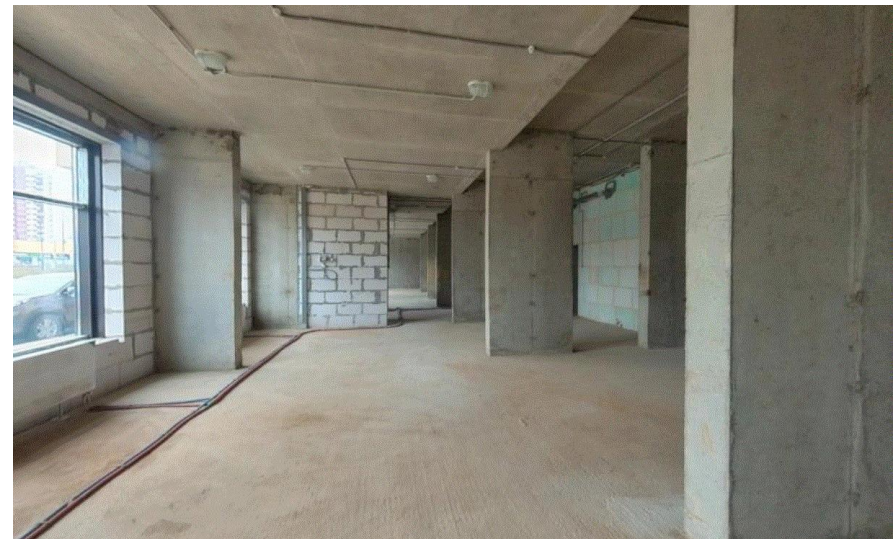




Общая площадь: **323.2 м²**

Этаж: **1**

Планировка: **открытая**



Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **23**

