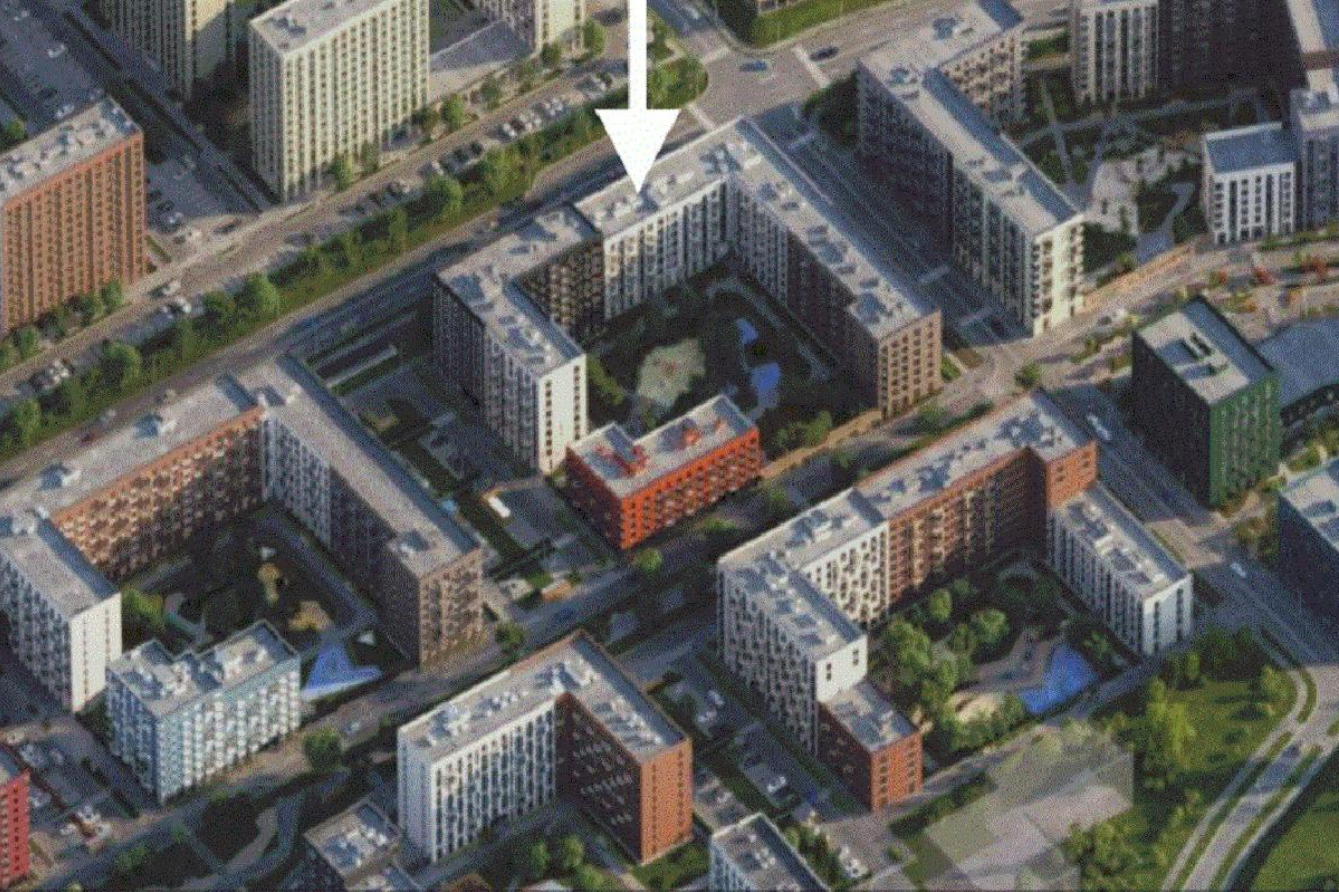




Продажа

Продажа Торговое помещение

Москва, Внуково

Москва, Новомосковский административный округ, район Внуково, квартал № 37, жилой комплекс Новое Внуково, к28

 Кокошкино

 **₽ 135 321 949**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 384.4 квадратных метров с арендатором супермаркета "Магнит".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 384.4 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже в жилом доме
- Арендатор: федеральная сеть "Магнит" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 1 037 740 руб./мес.
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО 7% в год, безусловная индексация 4%
- Окупаемость (капитализация): 10.9 лет
- Дата заселения: 31.05.2026

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, Новомосковский административный округ, район Внуково, квартал № 37, жилой комплекс Новое Внуково, к 28
- Транспортная доступность: 7 мин. пешком до остановки общественного транспорта
- Трафик: высокий пешеходный поток, на территории проекта прогулочный маршрут вдоль реки Незнайка и набережная с шезлонгами и качелями для отдыха, а также будет построен первый в России Центр Российской Федерации Баскетбола, где будут площадки с трибунами, тренажерный зал, кафе и конференц-зал.
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

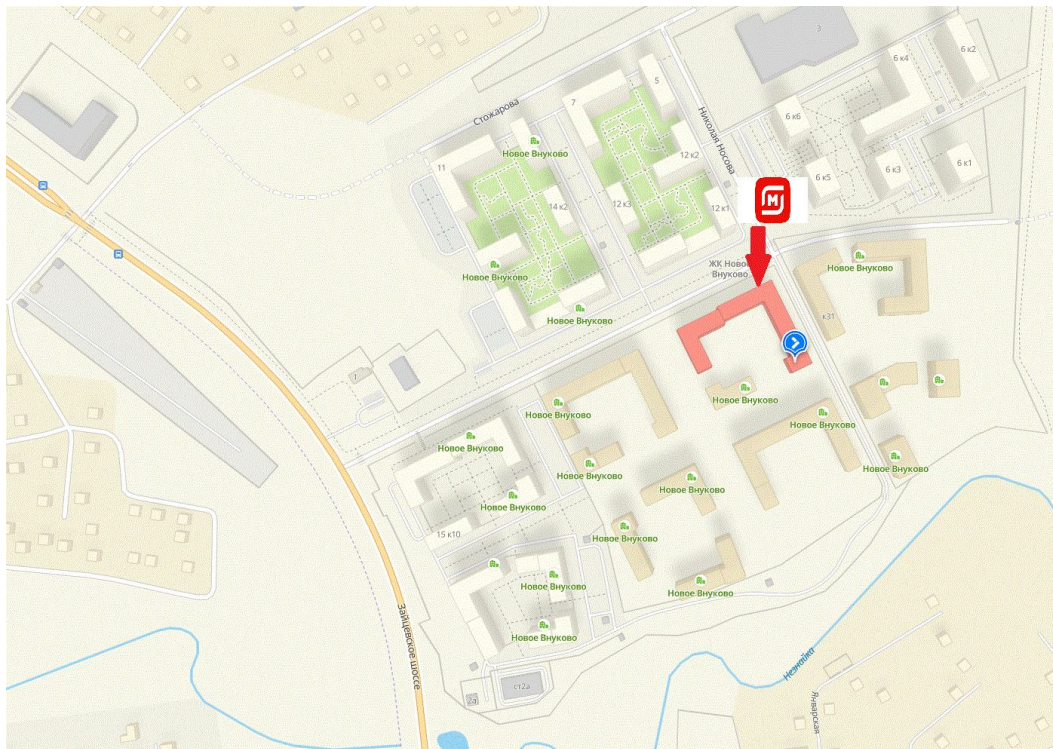
- Планировка: открытая, состоит из 5-ти помещений
- Высота потолков: 3,5 м
- Входы: 5 отдельных входа с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 77 кВт (достаточно для продуктового магазина)

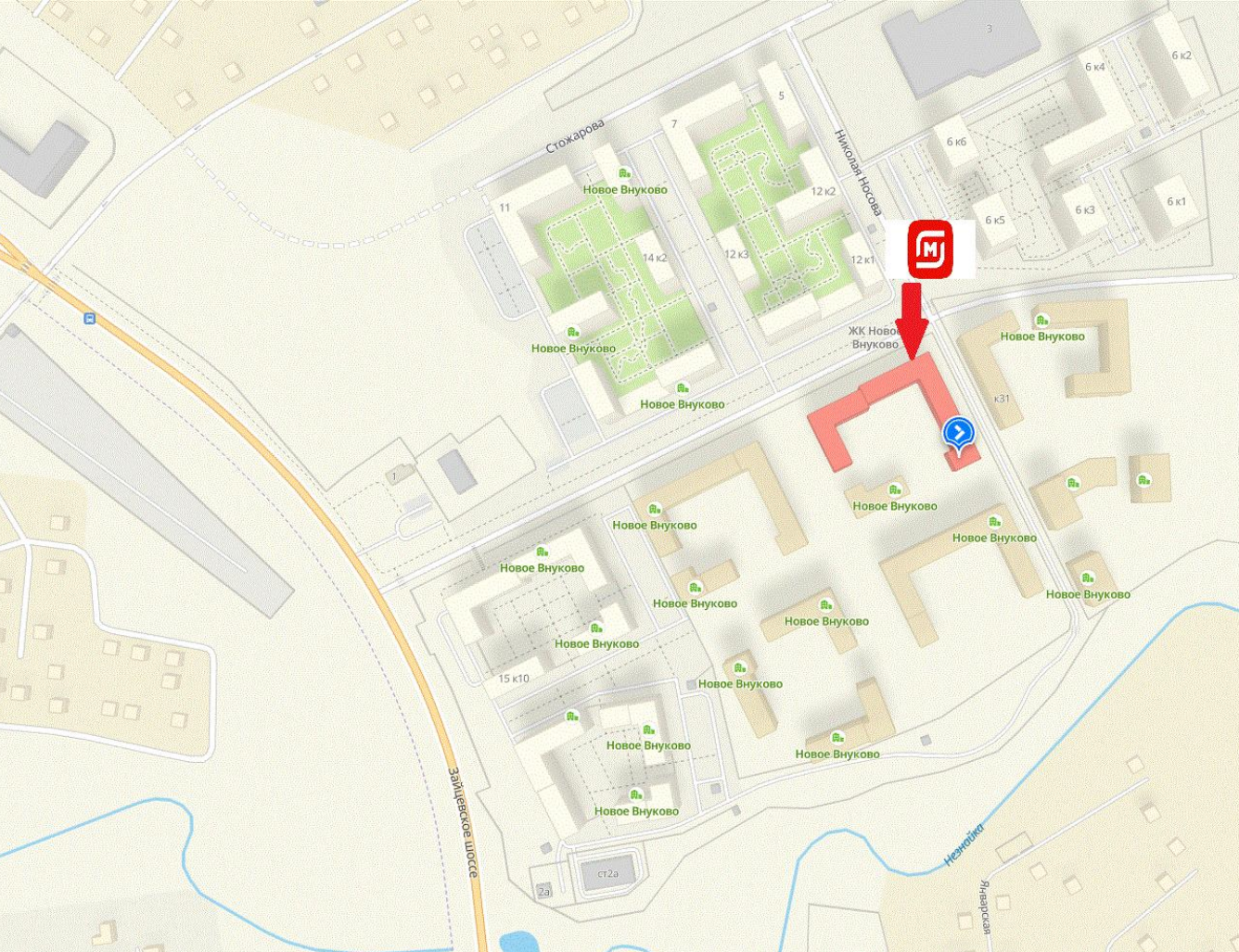
4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Магнит" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (10 лет) с индексацией 7% к РТО, безусловная индексация 4%.
- Хорошая локация – жилой район с высокой проходимостью.
- Готовая арендная история – не нужно искать арендатора.
- Отсутствие комиссии для покупателя (экономия на сделке).

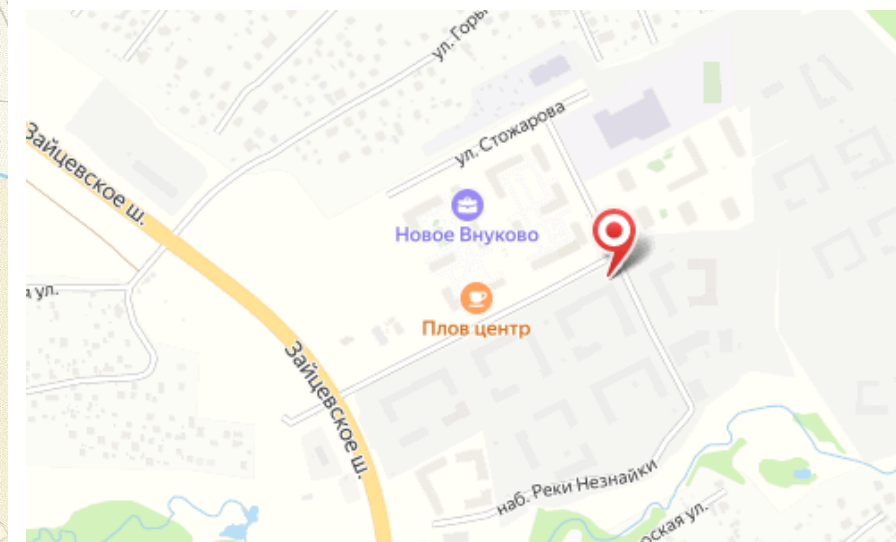
Стоимость этого торгового помещения с арендатором составляет 135.3 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.





Помещение 384,35 м²

Готовый арендный бизнес



Общая площадь: **384.35 м²**

Этаж: **1**

Название Жилого Комплекса: **ЖК «Новое Внуково»**

Планировка: **открытая**

Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **9**

Идентификатор корпуса: **Дом 28**