

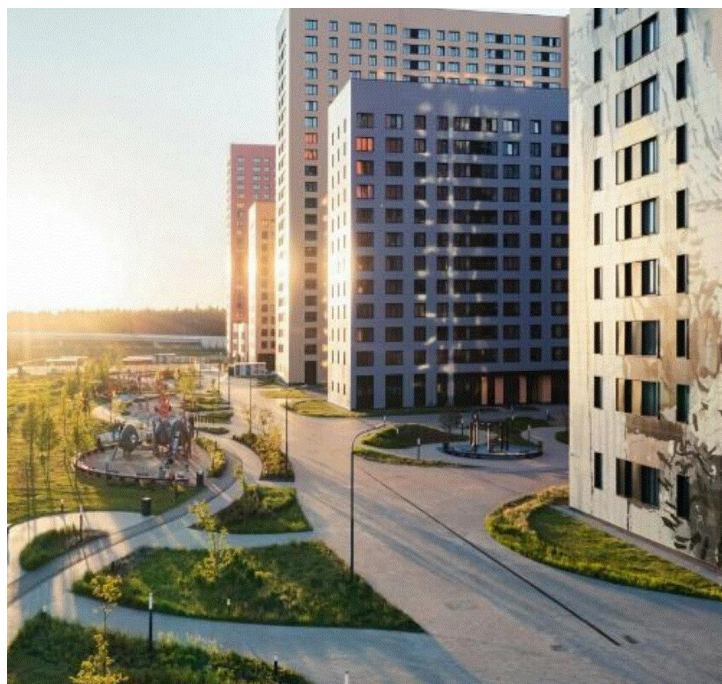
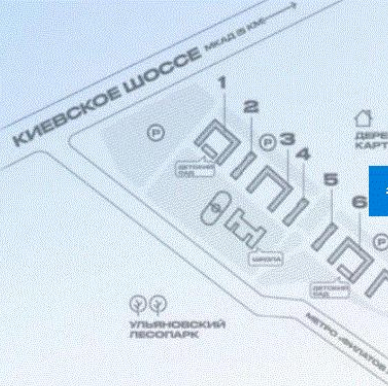
МОСКВА,
поселение Московский,
ОК «Филатов Луг»



5 МИНУТ
до МКАД (5 км)
по Киевскому шоссе



15 МИНУТ
пешком до метро
«Филатов Луг»



Продажа

Продажа Торговое помещение

Москва, Сосенское

г Москва, р-н Коммунарка, ул Картмазовские
Пруды, д бстр

- 📍 Филатов Луг
- 📍 Саларьево
- 📍 Тропарево

💰 **₽ 17 400 000**

Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 42 квадратных метров с арендатором аптека "Здравсити".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 42 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже в жилом доме
- Арендатор: федеральная сеть аптек "Здравсити" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 165 000 руб./мес.
- Срок аренды: долгосрочный договор 7 лет
- Индексация аренды: безусловная индексация 5%
- Окупаемость (капитализация): 8.8 лет
- Дата ввода в эксплуатацию: IV квартал 2026 года

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: г Москва, р-н Коммунарка, ЖК "Филатов луг", ул Картмазовские Пруды, д бстр
- Транспортная доступность: 6 мин. пешком до остановки общественного транспорта
- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

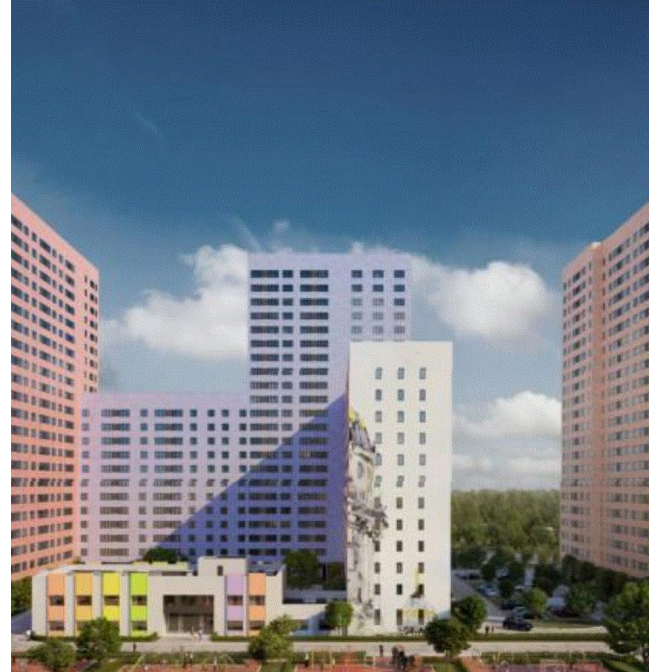
- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,5 м
- Входы: 1 отдельный вход
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 6 кВт

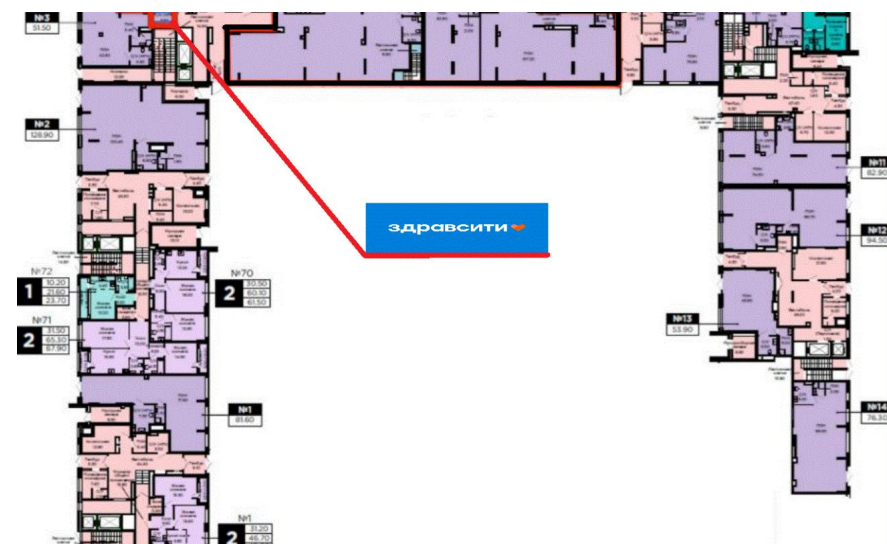
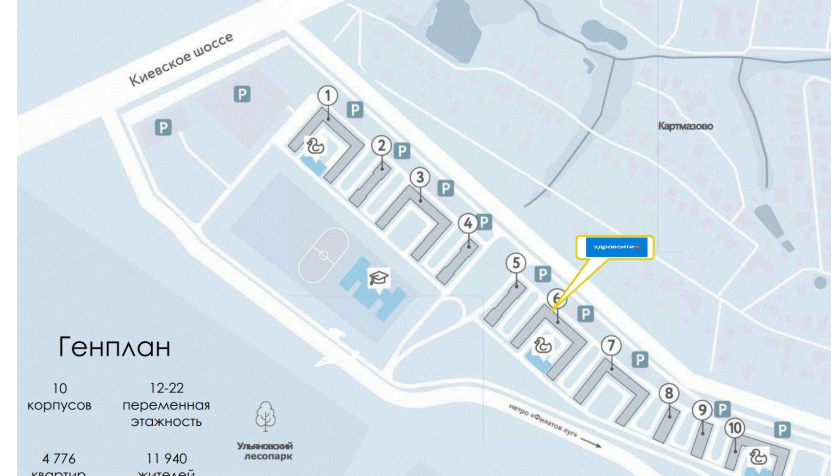
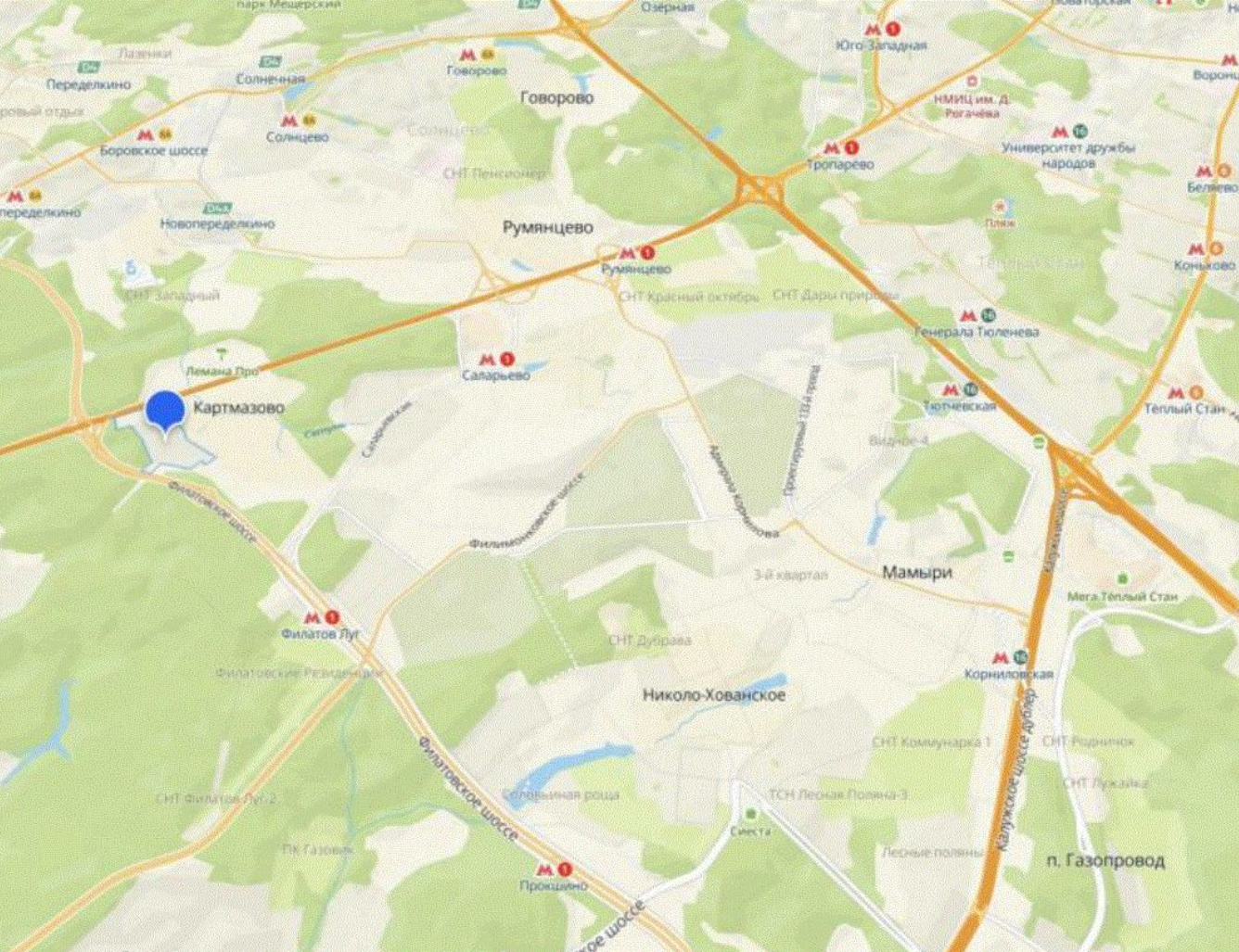
4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Здравсити" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор 7 лет с безусловной индексацией 5%.
- 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 17.4 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.





Общая площадь: **42 м²**

Этаж: **1**

Название Жилого Комплекса: **ЖК «Филатов Луг»**

Планировка: **открытая**

Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **19**

Идентификатор корпуса: **Дом 6 (2 этап)**

