



**Продажа**

## **Продажа Торговое помещение**

Москва, Бабушкинский

ул Осташковская, д 9, к 2

- 📍 Бабушкинская
- 📍 Медведково

💎 **₽ 34 900 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 130 квадратных метров с арендатором супермаркета "Магнит".

#### 1. Основные параметры объекта

- Площадь: 130 м<sup>2</sup>
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого дома
- Арендатор: федеральная сеть "Магнит" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 395 000 руб./мес.
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО (4% в год)
- Окупаемость (капитализация): 7.4 лет

#### 2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, ул Осташковская, д 9, к 2
- Транспортная доступность: 3 мин. пешком до остановки общественного транспорта
- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток
- Рядом расположены: "Красное и Белое", "Винлаб", "Вкусвилл", "Буханка", Валдберис
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

#### 3. Характеристики помещения

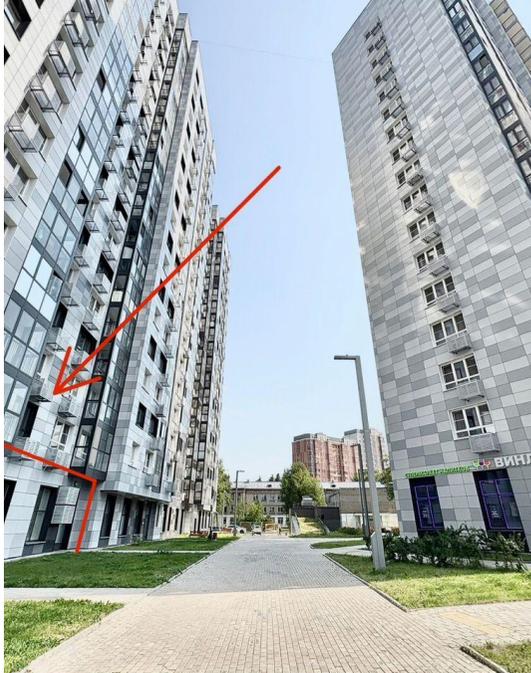
- Планировка: открытая
- Высота потолков: 4 м
- Входы: 2 отдельных входа
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 35 кВт (достаточно для продуктового магазина)

#### 4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Магнит" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (10 лет) с индексацией (4% к РТО).
- 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 34.9 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.

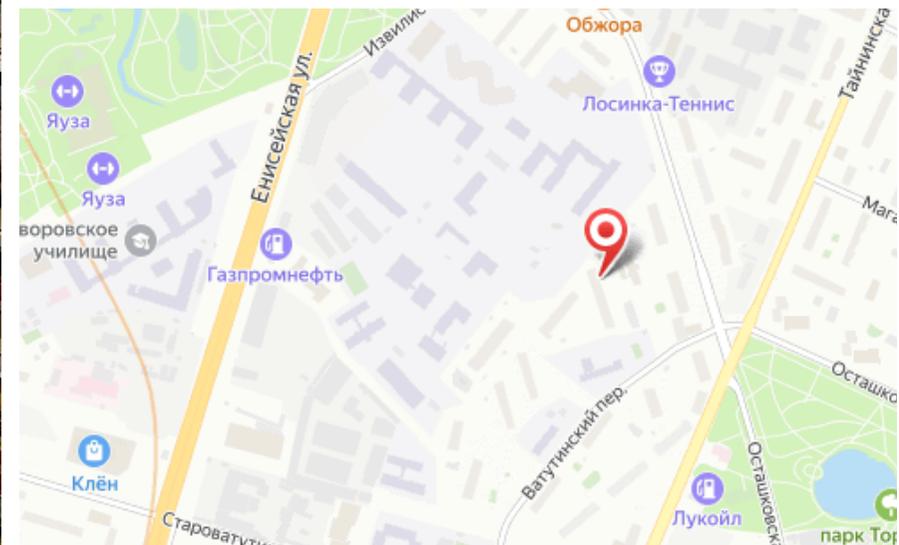




Общая площадь: 130 м<sup>2</sup>

Этаж: 1

Планировка: **открытая**



Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: 19