

Продажа

Продажа Торговое помещение

Москва,

Московская область, Ленинский городской округ, рабочий посёлок Боброво, жилой комплекс Восточное Бутово, 42



₽ 129 000 000

Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 409.4 квадратных метров с арендатором супермаркета "Магнит".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 409.4 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже в жилом доме
- Арендатор: федеральная сеть "Магнит" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 1 228 200 руб./мес.
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО 7% в год
- Окупаемость (капитализация): 8.8 лет
- Дата заселения: IV 2025

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Московская область, Ленинский городской округ, рабочий посёлок Боброво, жилой комплекс Восточное Бутово, 42
- Транспортная доступность: 3 мин. пешком до остановки общественного транспорта
- Трафик: высокий автомобильный и пешеходный поток
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

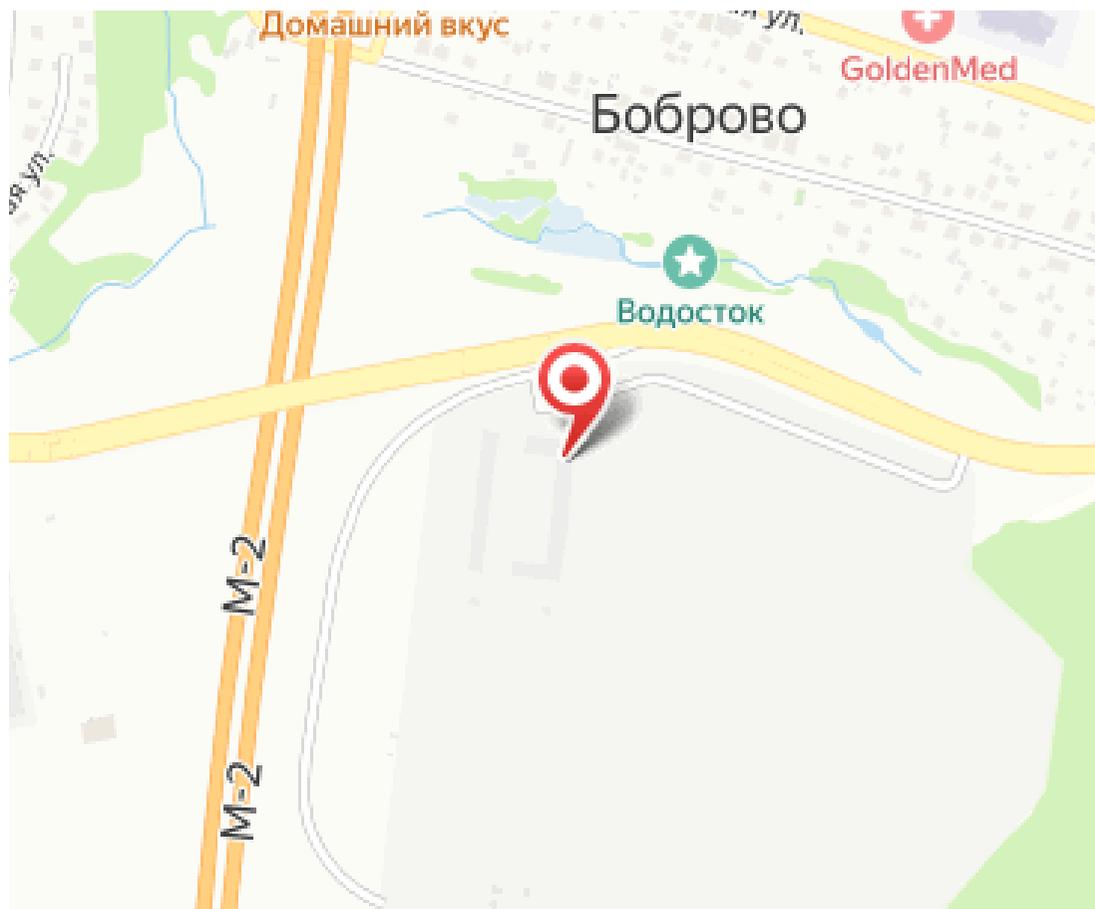
- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,5 м
- Входы: 3 отдельных входа с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 81,88 кВт (достаточно для продуктового магазина)

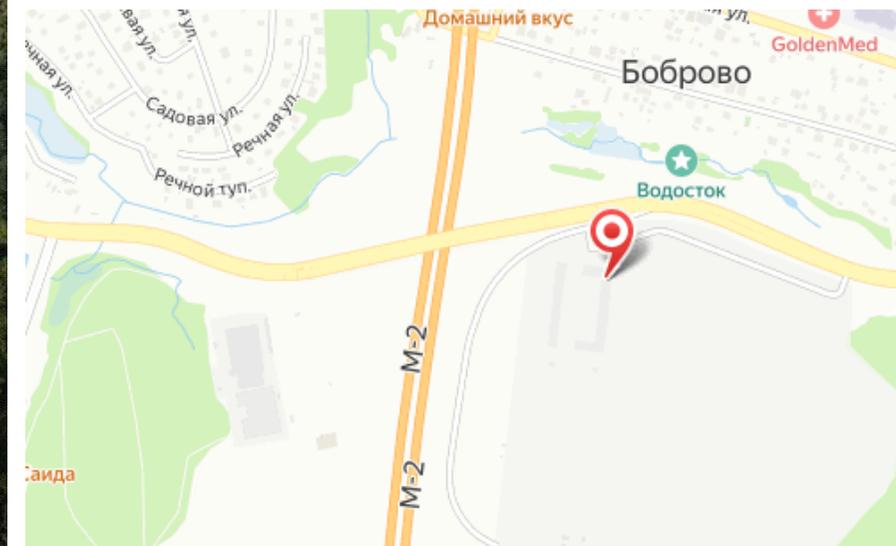
4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Магнит" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (10 лет) с индексацией 7% к РТО.
- Хорошая локация – жилой район с высокой проходимостью, помещение выходит на центральный проезд, смотрит на новые корпуса.
- Квартиры продаются с готовой отделкой.
- В ЖК уже сдано 15 485 квартир.
- Готовая арендная история – не нужно искать арендатора.
- Отсутствие комиссии для покупателя (экономия на сделке).

Стоимость этого торгового помещения с арендатором составляет 129 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.





Общая площадь: **409.4 м²**

Этаж: **1**

Название Жилого Комплекса: **Восточное Бутово**

Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **25**

Планировка: **открытая**