



Продажа

Продажа Торговое помещение

Москва, Филimonковское

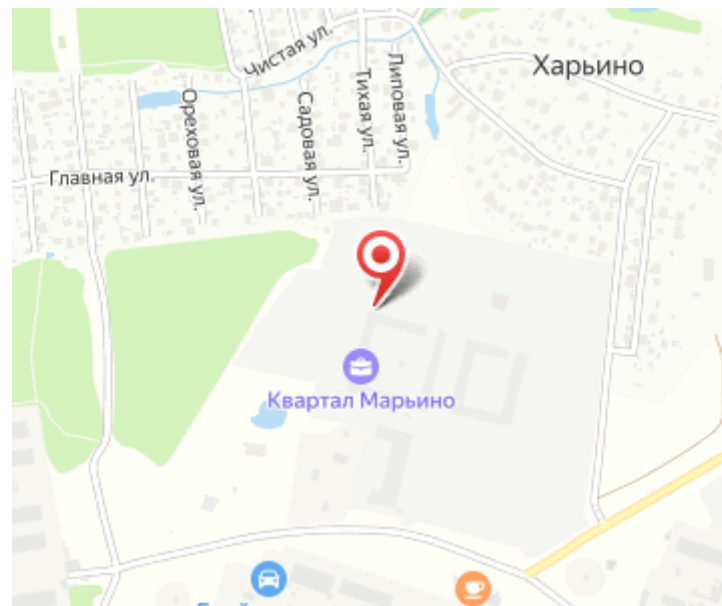
Москва, Новомосковский административный округ, Филimonковский район, квартал № 176, жилой комплекс Квартал Марьино, к1

 Филатов луг

 **₽ 167 894 937**

Помещение 560,21 м²

Готовый
арендный бизнес



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 560,21 квадратных метров с арендатором супермаркета "Магнит".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 560,21 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого дома
- Арендатор: федеральная сеть "Магнит" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 1 344 504 руб./мес.
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО 7% в год, безусловная индексация 4%
- Окупаемость (капитализация): 10.4 лет
- Дата заселения: 30.06.2026

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, Новомосковский административный округ, Филимонковский район, квартал № 176, жилой комплекс Квартал Марьино, к1
- Транспортная доступность: 10 мин. пешком от остановки общественного транспорта
- Трафик: высокий автомобильный и пешеходный поток
- 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 входов с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 112 кВт (достаточно для продуктового магазина)

4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

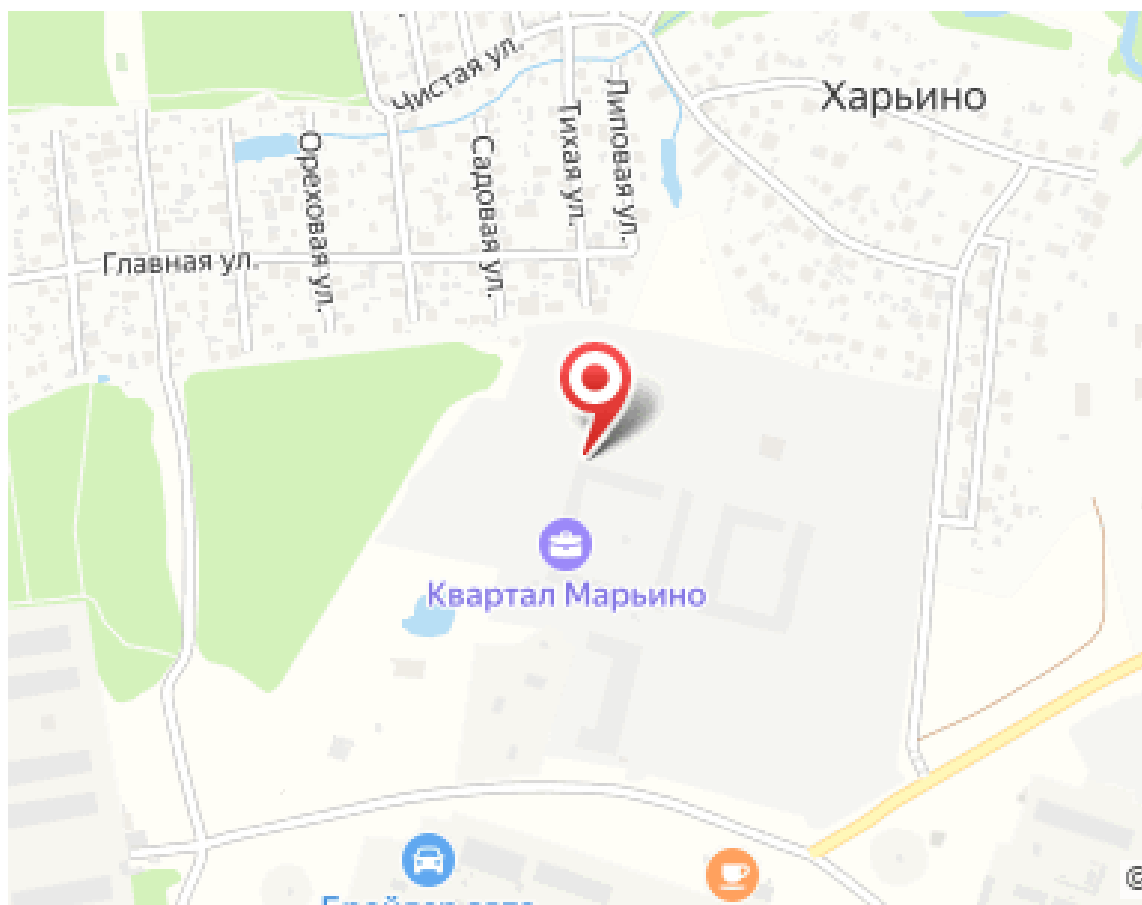
- Стабильный арендатор – "Магнит" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (10 лет) с индексацией 7% к РТО, безусловная индексация 4%.
- Хорошая локация – жилой район с высокой проходимостью.
- Готовая арендная история – не нужно искать арендатора.
- Отсутствие комиссии для покупателя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

Стоимость этого торгового помещения с арендатором составляет 167 894 937 рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.



Помещение 560,21 м²

Готовый
арендный бизнес





Общая площадь: **560.21 м²**

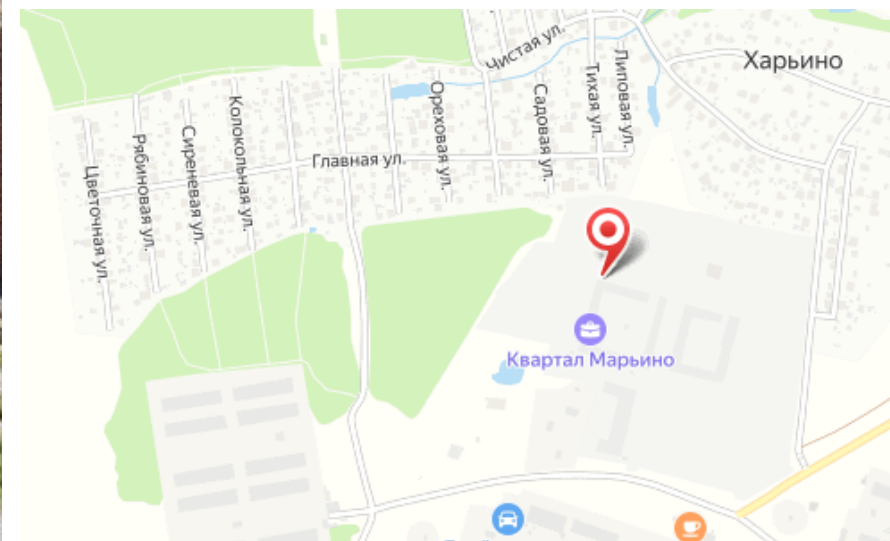
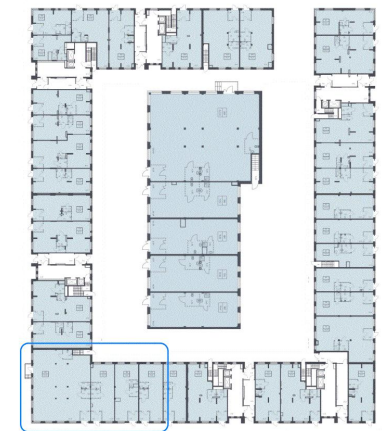
Этаж: **1**

Название Жилого Комплекса: **Квартал Марьино**

Планировка: **открытая**

Помещение 560,21 м²

Готовый
арендный бизнес



Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **17**

Идентификатор корпуса: **Корпус 1**