



Продажа

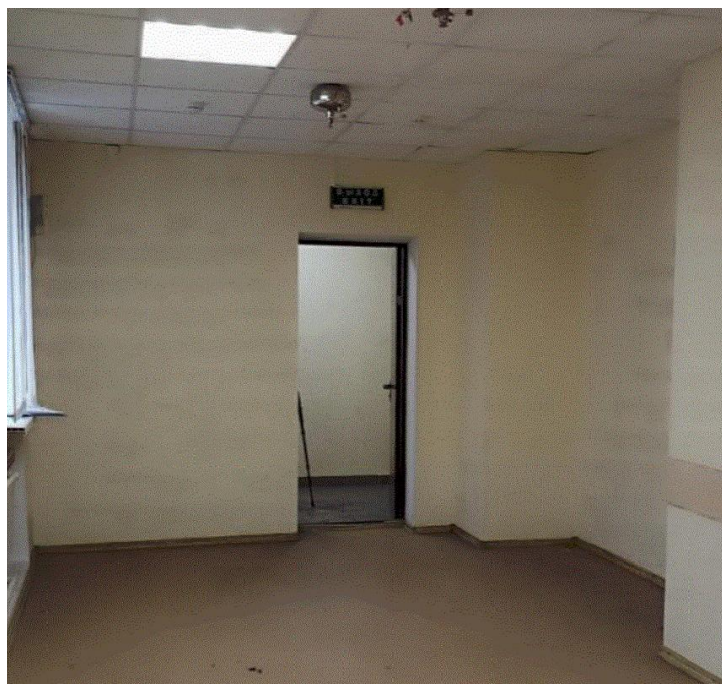
Продажа Торговое помещение

Москва, Замоскворечье

г Москва, ул Павла Андреева, д 28 к 7

🚶 Шаболовская
🚶 Добрынинская

💎 **₽ 120 000 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 217,5 квадратных метров с арендатором супермаркета "Магнит"

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 217,5 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого дома
- Арендатор 1 : федеральная сеть "Магнит" (надёжный арендатор) занимает 147,5 м²
- Арендный доход: общий МАП 1 030 000 руб./мес. (МАП Магнит 680 000 руб./мес., МАП арендатор 350 000 руб./мес.)
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО (4% в год), безусловная индексация 4%
- Окупаемость (капитализация): 9.7 лет
- Арендатор 2: вакантно 70м²

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, ул Павла Андреева, д 28 к 7
- Транспортная доступность: 2 мин. пешком до остановки общественного транспорта
- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

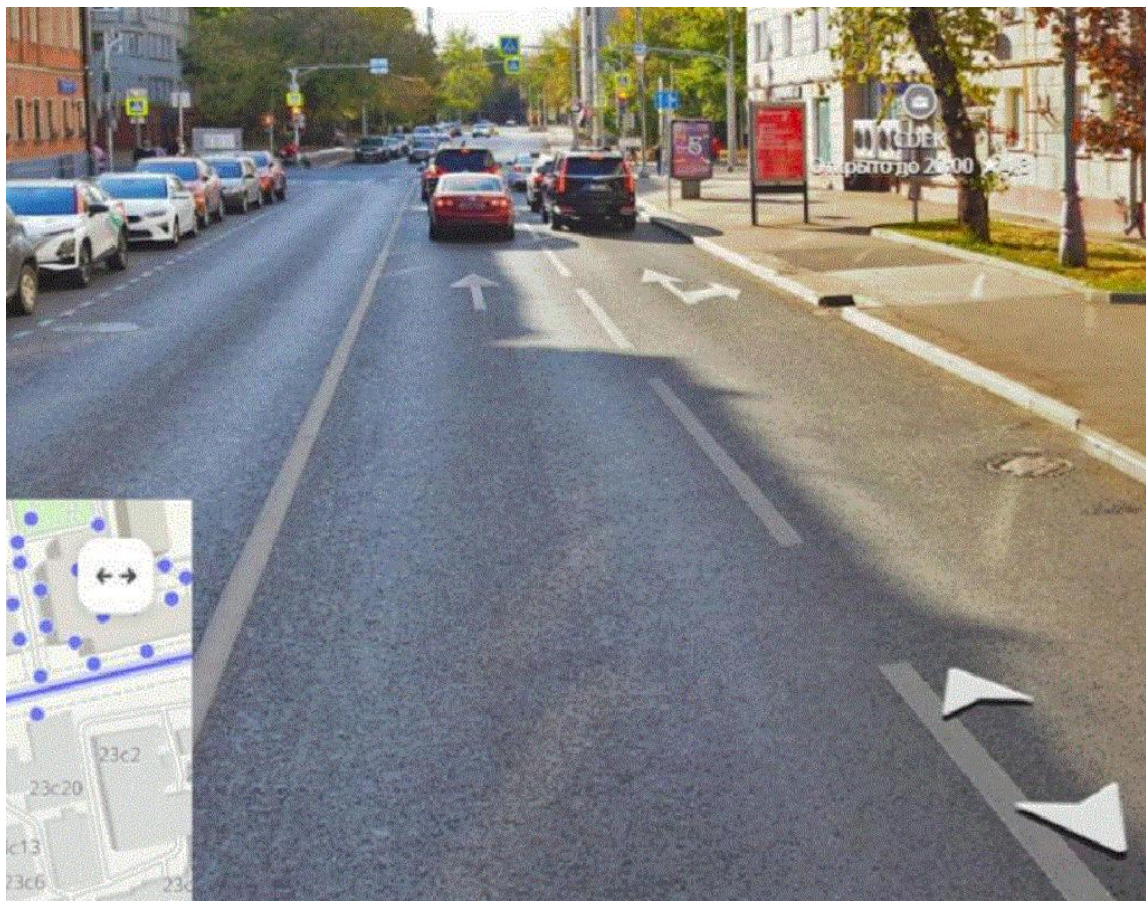
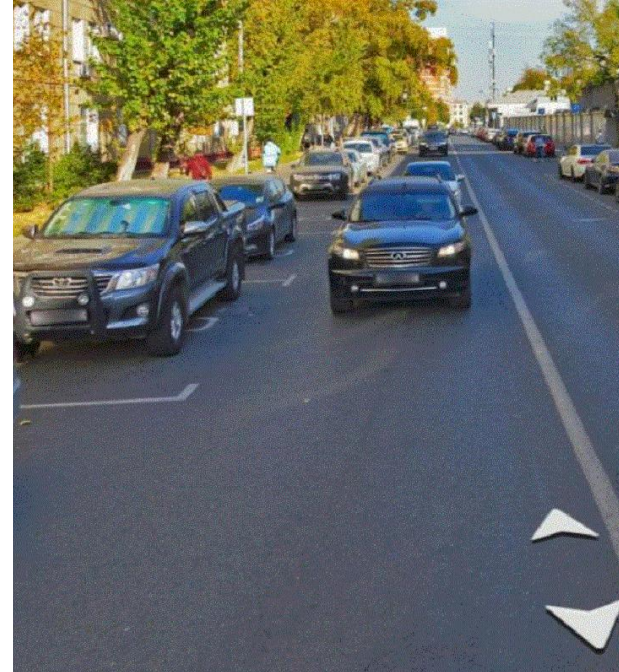
- Планировка: залная
- Высота потолков: 3,5 м
- Входы: 2 отдельных входа (1 вход Магнит, 2 вход арендатор)
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 43,5 кВт

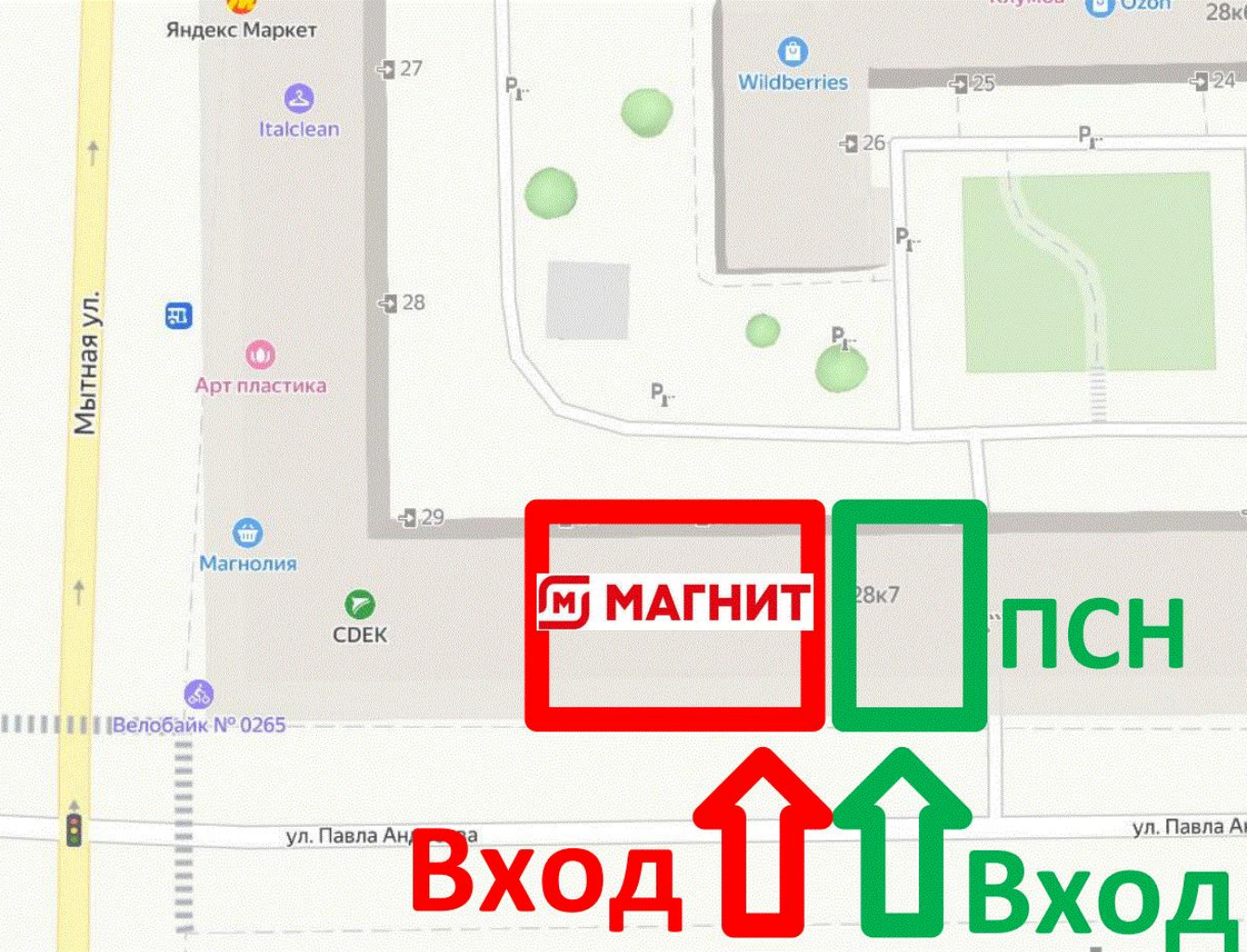
4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Магнит" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (10 лет) с индексацией (4% 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 120 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.

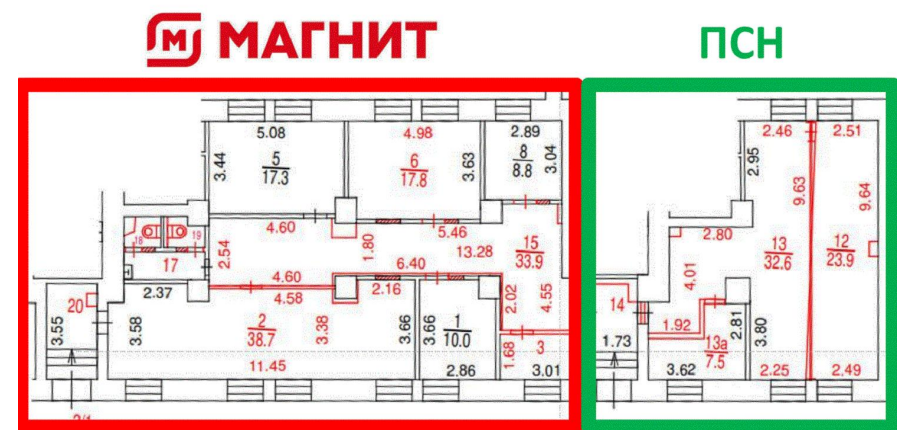
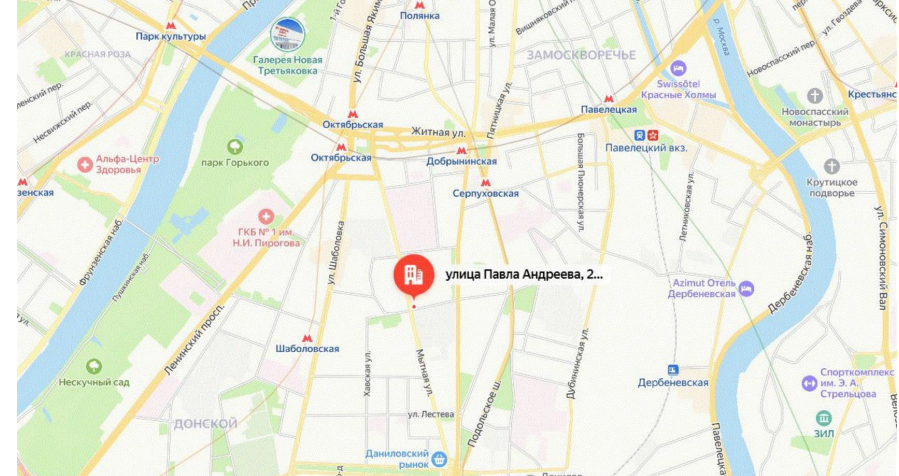




Общая площадь: 217 м²

Этаж: 1

Планировка: открытая



Вид объекта: Торговое помещение

Этажность дома: 8

