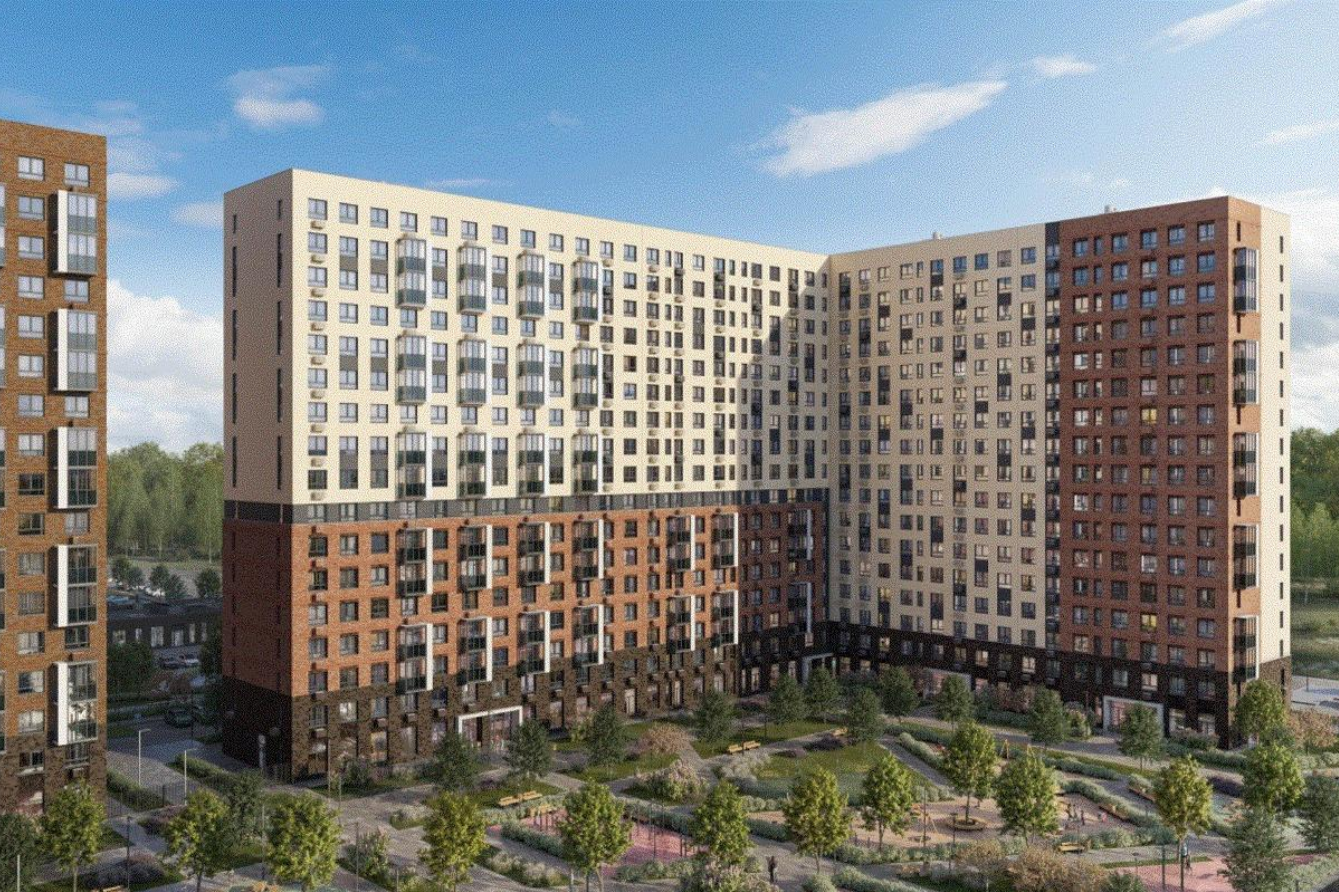




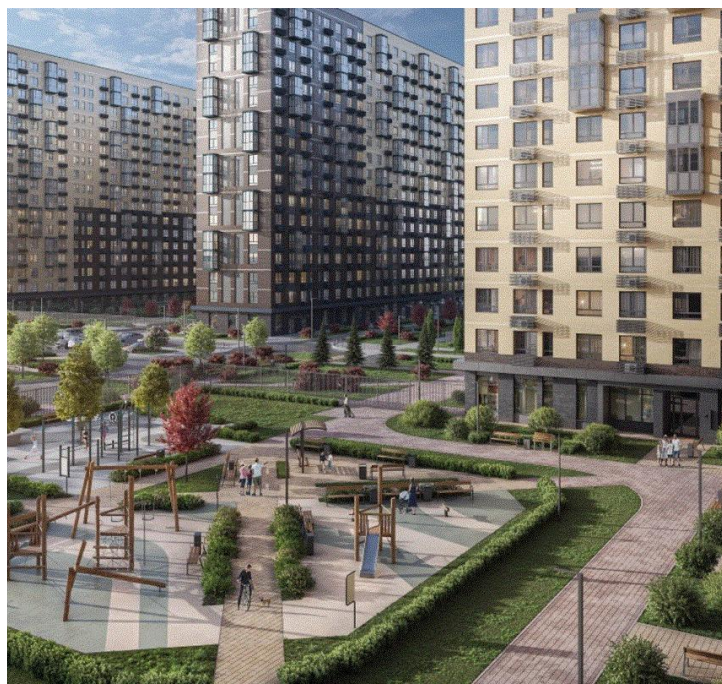
Продажа

Продажа Торговое помещение

Люберцы,

Московская область, городской округ
Люберцы, посёлок городского типа Мирный,
ЖК Томилино Парк, к6.3

 **₽ 166 342 374**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 620.53 квадратных метров с арендатором супермаркета "Магнит".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 620.53 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже в жилом доме
- Арендатор: федеральная сеть "Магнит" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 1 488 030 руб./мес.
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО 7% в год, безусловная индексация 4%
- Окупаемость (капитализация): 9.3 лет
- Дата заселения: 31.08.2026

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Московская область, городской округ Люберцы, посёлок городского типа Мирный, ЖК Томилино Парк, к6.3
- Транспортная доступность: 6 мин. пешком от железнодорожной платформы «Ленинская»
- Трафик: высокий автомобильный и пешеходный поток
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

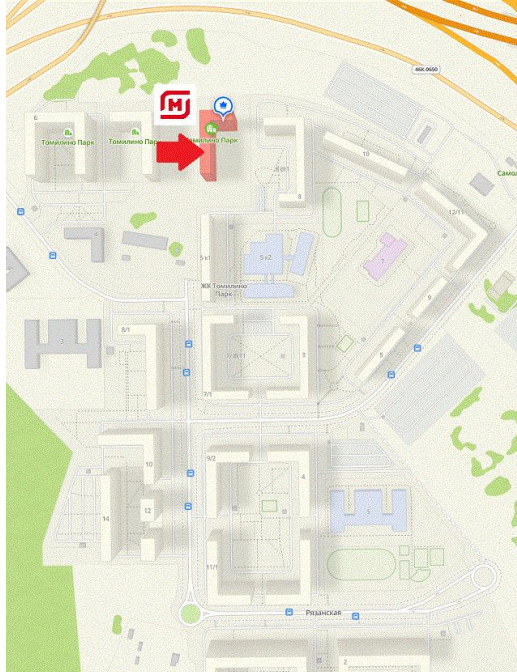
3. Характеристики помещения

- Планировка: открытая, состоит из 7-ми помещений
- Высота потолков: 3,5 м
- Входы: 7 отдельных входов с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 124 кВт (достаточно для продуктового магазина)

4. Инвестиционная привлекательность

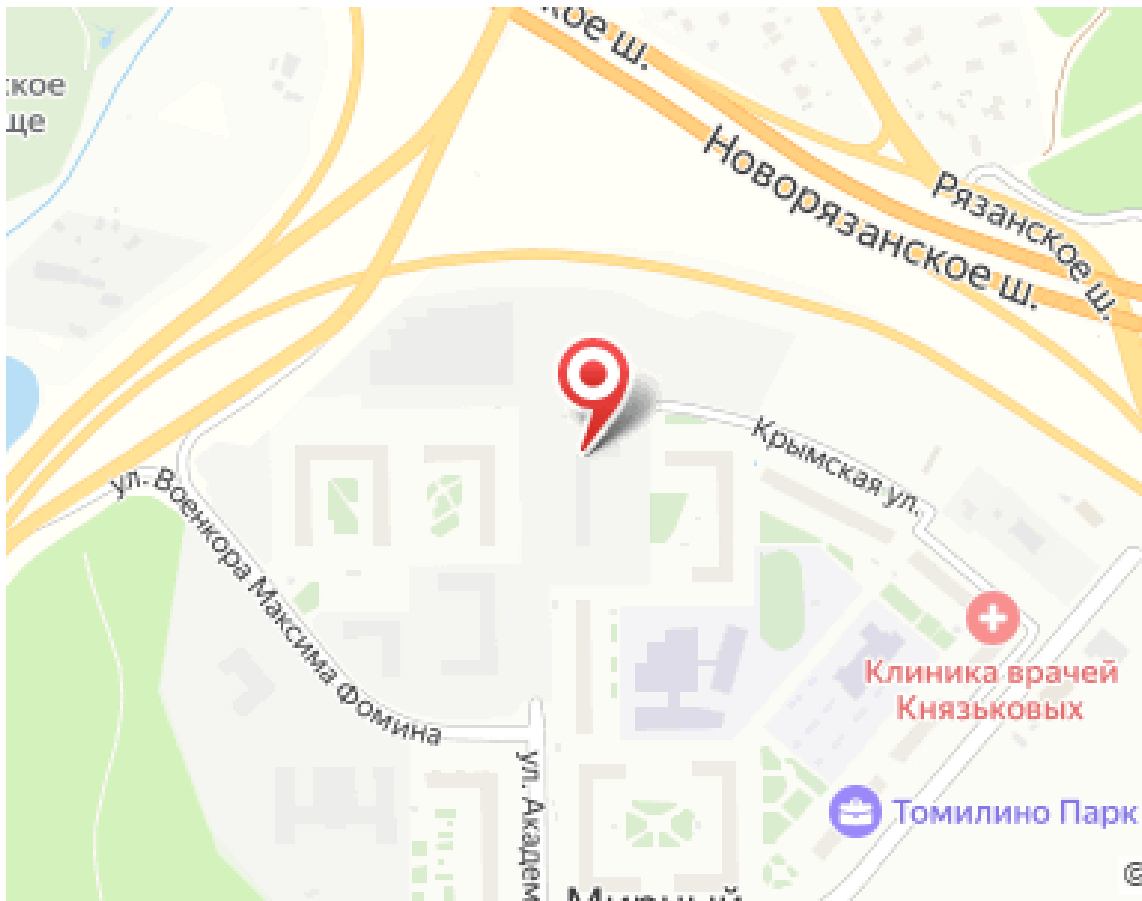
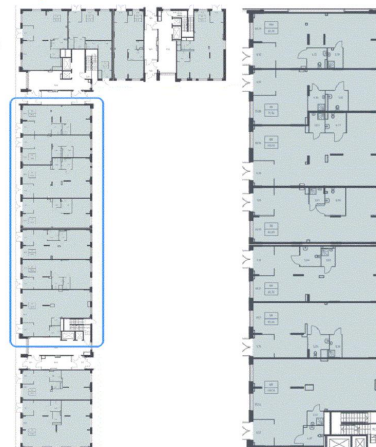
- Плюсы:
- Стабильный арендатор – "Магнит" (минимальные риски неуплаты аренды).
 - Долгосрочный договор (10 лет) с индексацией 7% к РТО, безусловная индексация 4%.
 - Хорошая локация – жилой район с высокой проходимостью.
 - Готовая арендная история – не нужно искать арендатора.
 - Отсутствие комиссии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

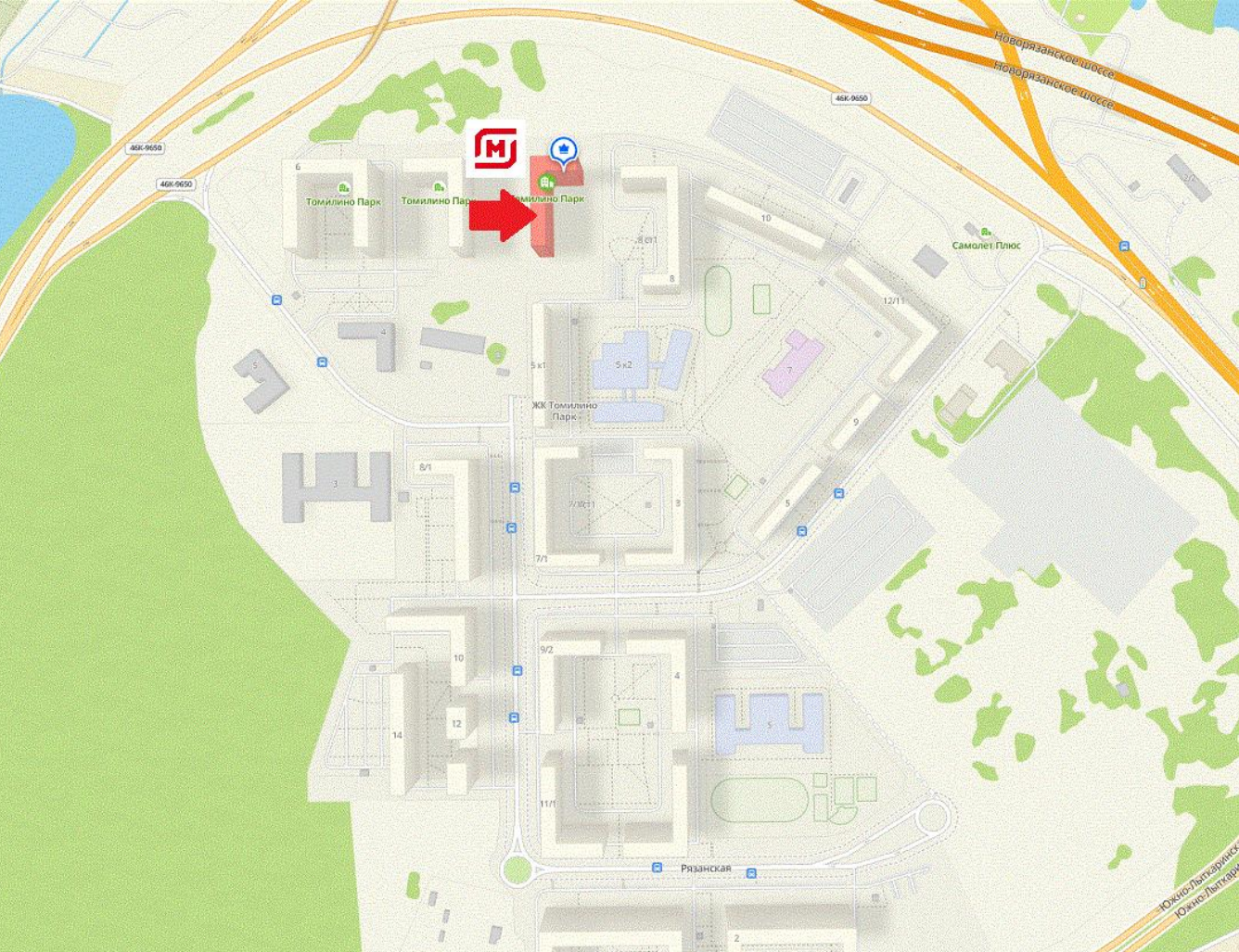
Стоимость этого торгового помещения с арендатором составляет 166 342 374 рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.



Помещение 620,53 м²

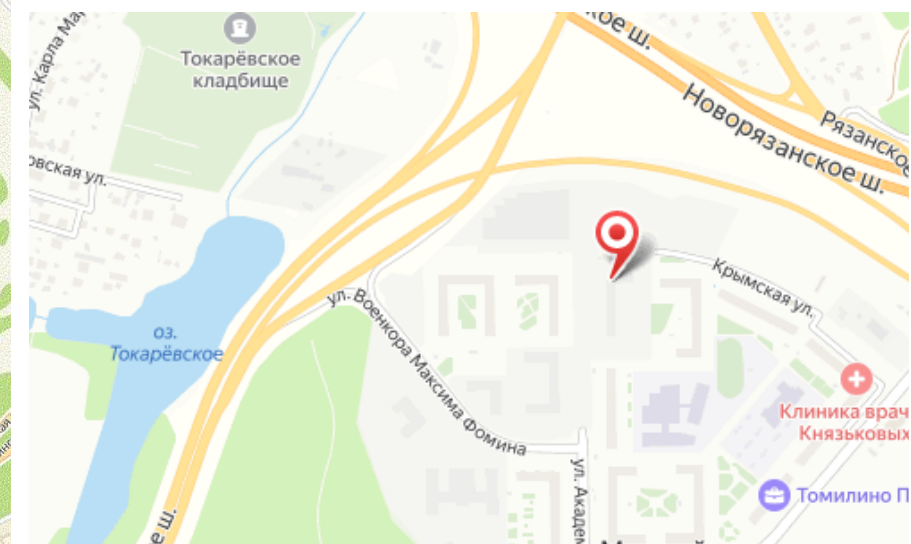
Готовый
арендный бизнес





Помещение 620,53 м²

Готовый
арендный бизнес



Общая площадь: **620.53 м²**

Этаж: **1**

Планировка: **открытая**

Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **17**