



**Продажа**

## **Продажа Торговое помещение**

Москва, Братеево

г Москва, ул Братеевская, д 16 к 1

 Алма-Атинская

 **₽ 155 000 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 518.8 квадратных метров с арендатором супермаркета "Магнит".

#### 1. Основные параметры объекта

- Площадь: 518.8 м<sup>2</sup>
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого дома
- Арендатор: федеральная сеть "Магнит" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 1 150 000 руб./мес.
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор от 06.06.2025)
- Индексация аренды: привязка к РТО 4% в год, безусловная индексация 3%
- Окупаемость (капитализация): 11.2 лет

#### 2. Локация и инфраструктура

- Адрес: г Москва, ул Братеевская, д 16 к 1
- Транспортная доступность: 90 м пешком от метро Алма-Атинская
- Трафик: высокий автомобильный и пешеходный поток, 7100 квартир в радиусе 500 м, помещение расположено у выхода из метро, в супермаркете единственная пекарня и кофейня на районе.
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

#### 3. Характеристики помещения

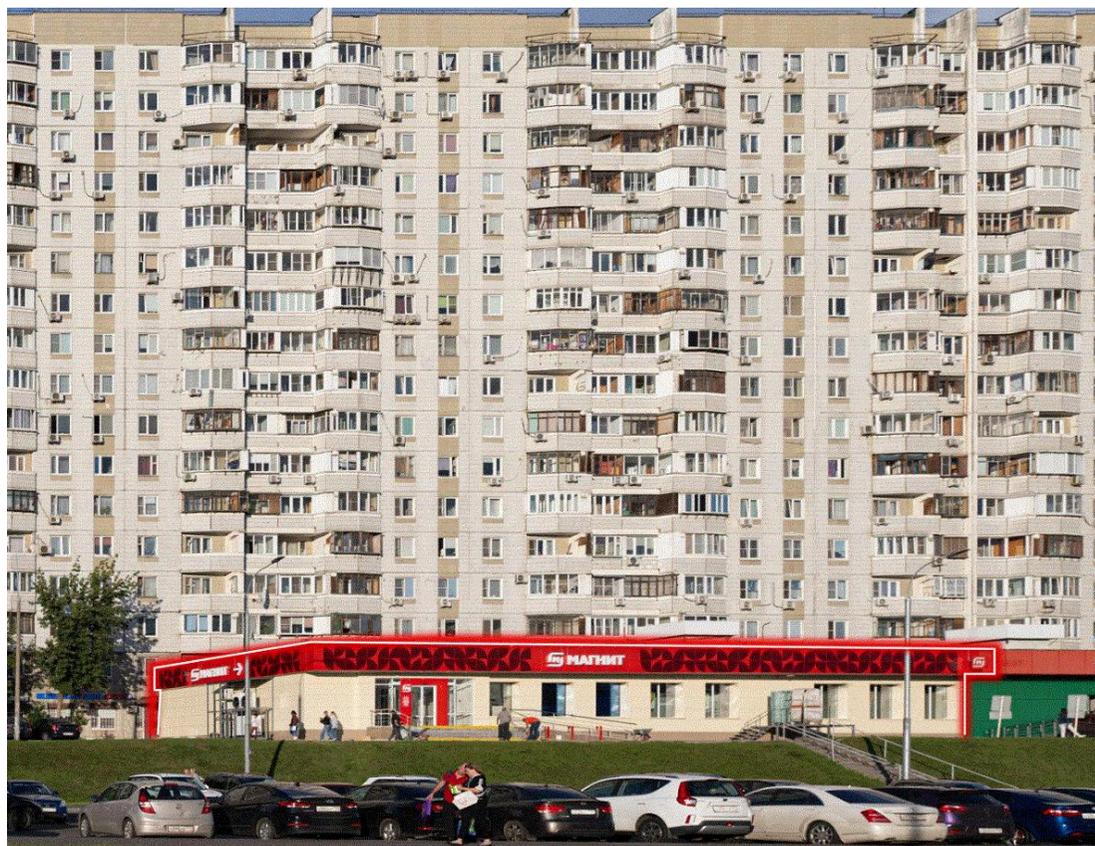
- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,4 м
- Входы: 3 отдельных входа с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 100 кВт (достаточно для продуктового магазина)

#### 4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Магнит" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (10 лет) с индексацией 4% к РТО, безусловная индексация 3%.
- Хорошая локация – жилой район с высокой проходимостью. Магнит открыт. Показывает рекордные РТО с первых дней. Алко лицензия получена.
- Готовая арендная история – не нужно искать арендатора.
- Отсутствие комиссии для покупателя (экономия на сделке).

Стоимость этого торгового помещения с арендатором составляет 155 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.

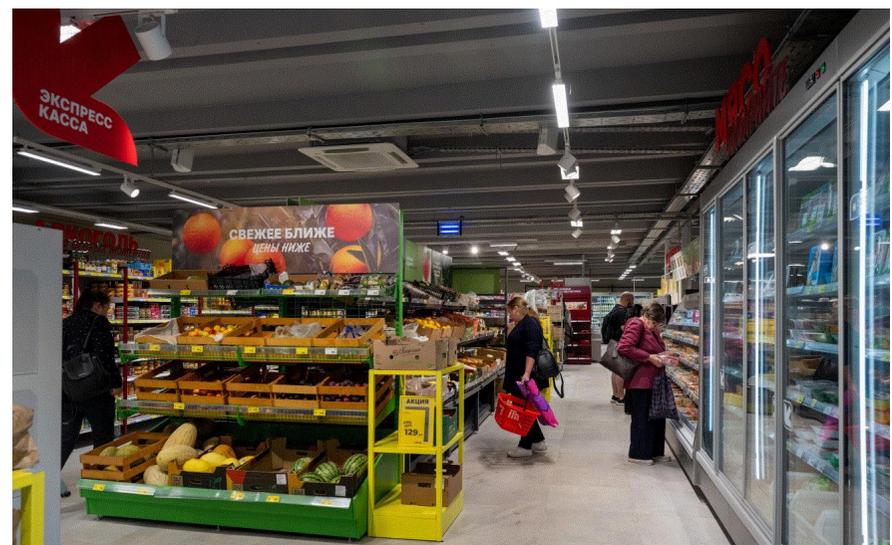




Общая площадь: 518.8 м<sup>2</sup>

Этаж: 1

Планировка: открытая



Вид объекта: Торговое помещение

Этажность дома: 17

