



Продажа

Продажа Торговое помещение

Москва, Бутово Южное

г Москва, Варшавское шоссе, д 282 к 2

🚶 Щербинка

💎 **₽ 54 000 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 137 квадратных метров с арендатором магазин косметики и товаров для дома "Улыбка радуги".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 137 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже, в стилобате
- Арендатор: федеральная сеть "Улыбка радуги" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 390 000 руб./мес. (коммунальные услуги оплачиваются арендатором отдельно)
- Срок аренды: 5 лет
- Индексация аренды: безусловная индексация 5%
- Окупаемость (капитализация): 11.5 лет

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: г Москва, Варшавское шоссе, д 282 к 2
- Транспортная доступность: 5 мин. пешком до остановки общественного транспорта и 17 мин. до метро
- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток, помещение на основном въезде в ЖК между двух аптек, Пятерочкой и Магнитом, против – парковка и пешеходный переход
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,5 м
- Входы: 2 отдельных входа
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 28 кВт

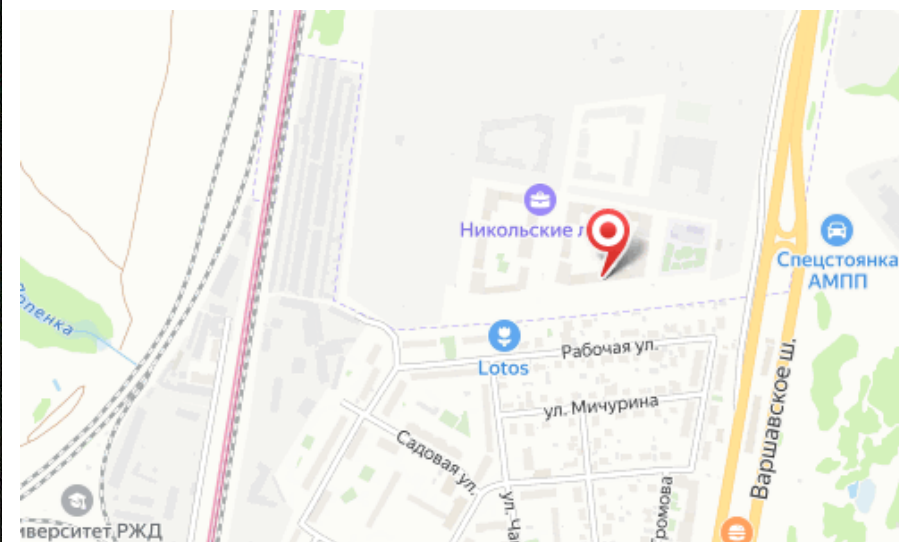
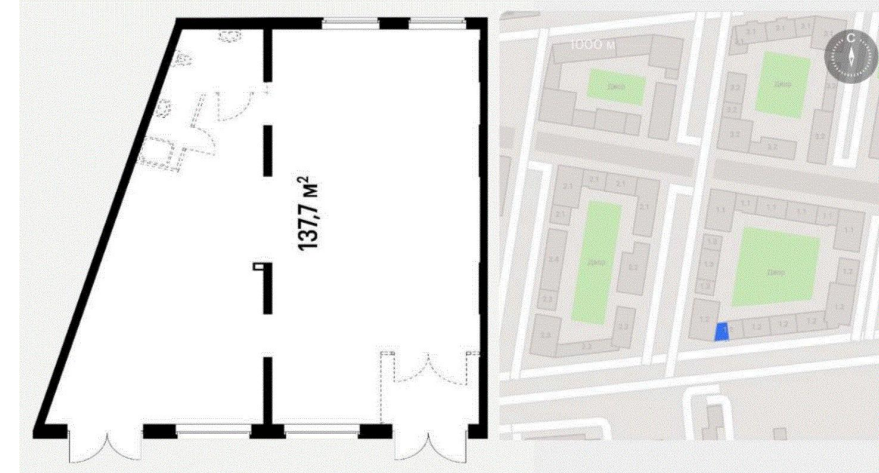
4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Улыбка радуги" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (5 лет) с безусловной индексацией 5%.
- 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 54 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.





Общая площадь: **137 м²**

Этаж: **1**

Название Жилого Комплекса: **Никольские луга**

Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **17**

Планировка: **открытая**