



**Продажа**

## Продажа Торговое помещение

Коммунарка, Коммунарка

г Москва, р-н Коммунарка, поселок  
Коммунарка, ул Лазурная, д 7

♦ **₽ 61 000 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 162,1 квадратных метров с арендатором супермаркета "Магнит".

#### 1. Основные параметры объекта

- Площадь: 162 м<sup>2</sup>
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже
- Арендатор: федеральная сеть "Магнит" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 561 330 руб./мес. (коммунальные услуги оплачиваются арендатором отдельно)
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: индексация 5%, 4,2% от РТО, но не менее 561 330 руб.
- Окупаемость (капитализация): 9.1 лет

#### 2. Локация и инфраструктура

- Адрес: г Москва, р-н Коммунарка, поселок Коммунарка, ул Лазурная, д 7
- Транспортная доступность: 5 мин. пешком до остановки общественного транспорта, м Коммунарка 13 минут пешком, мНовомосковская 14 минут пешком, м Ольховая 15 минут пешком
- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток, расположен в огромном жилом массиве со сложившейся инфраструктурой, все дома заселены, напротив магазина многоуровневая парковка района
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

#### 3. Характеристики помещения

- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,3 м
- Входы: 1 отдельный вход с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 30 кВт (достаточно для продуктового магазина)

#### 4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Магнит" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (10 лет) с индексацией 5%, 4,2% от РТО, но не менее 561 330 руб.
- 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 61 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.



