



Продажа

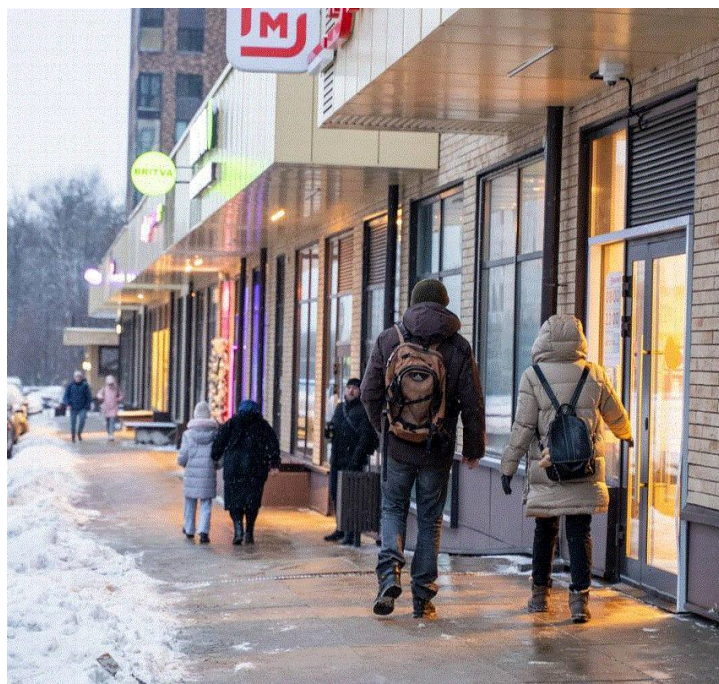
Продажа Торговое помещение

Москва, Ново-Переделкино

г Москва, ул Чоботовская, д 2 к 1

- 📍 Новопеределкино
- 📍 Новопеределкино
- 📍 Боровское шоссе

💰 **₽ 82 800 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 133.2 квадратных метров с арендаторами супермаркета "Винлаб" и магазина цветов.

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 133.2 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже в жилом доме
- Арендатор: федеральная сеть "Винлаб" и магазин цветов (надёжные арендаторы)
- Арендный доход: 600 000 руб./мес. (Винлаб – 475 000 руб./мес., Магазин цветов – 125 000 руб./мес.)
- Арендатор 1 – федеральная сеть ВИНЛАБ:
- Срок аренды: 7 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: безусловная индексация 3%
- Арендатор 2 – магазин цветов:
- Срок аренды: КДА на 11 мес.
- Окупаемость (капитализация): 11.5 лет

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, ЖК "Форест", ул Чоботовская, д 2 к 1
- Транспортная доступность: 3 мин. пешком до остановки общественного транспорта и 4 минуты до метро
- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток, первая линия, в ЖК 2 155 квартир, 4500 жителей
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески
- Объект расположен между Магнитом и Дикси, соседи
- Бритва, нотариус, Буханка, Горздрав

3. Характеристики помещения

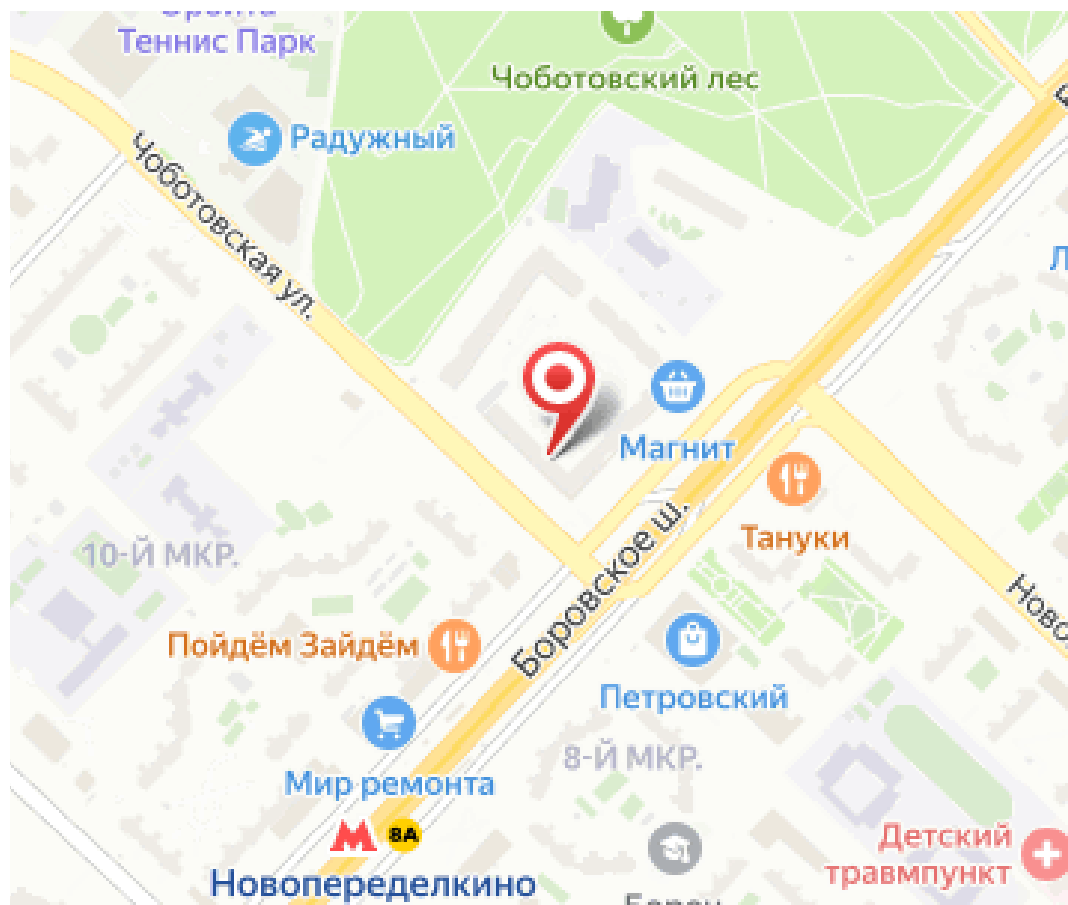
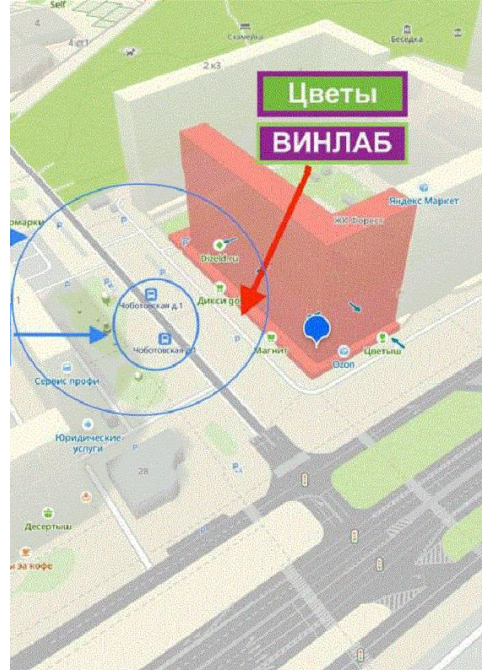
- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,8 м
- Входы: отдельный 2 входа с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 26.6 кВт (достаточно для продуктового магазина)

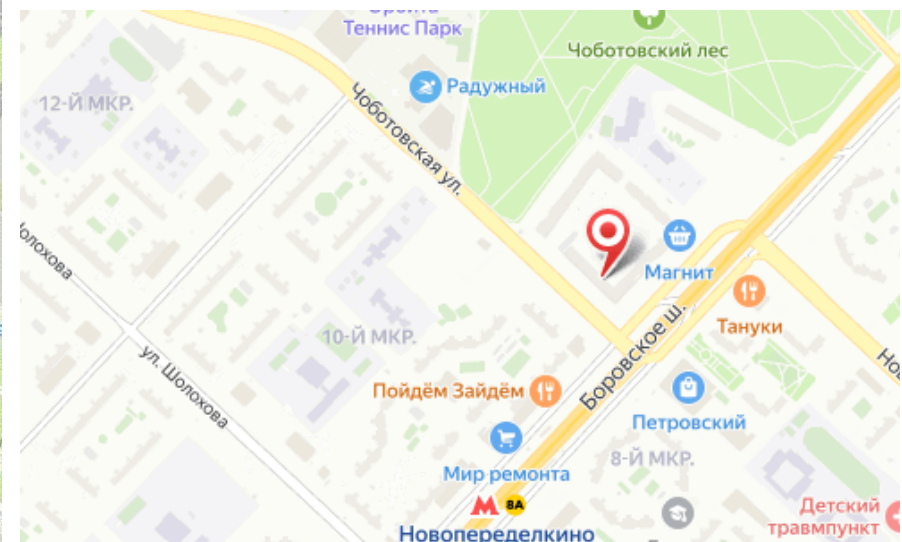
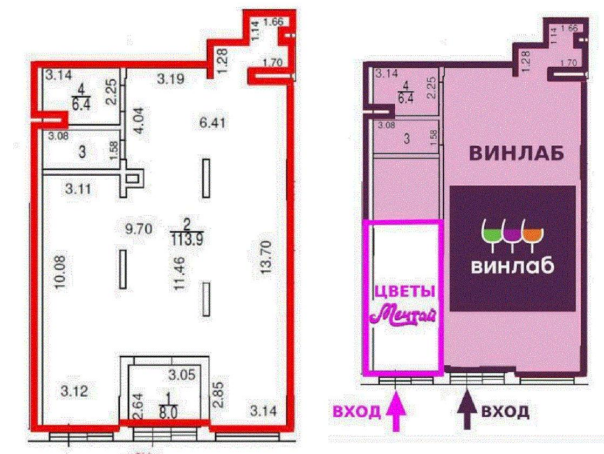
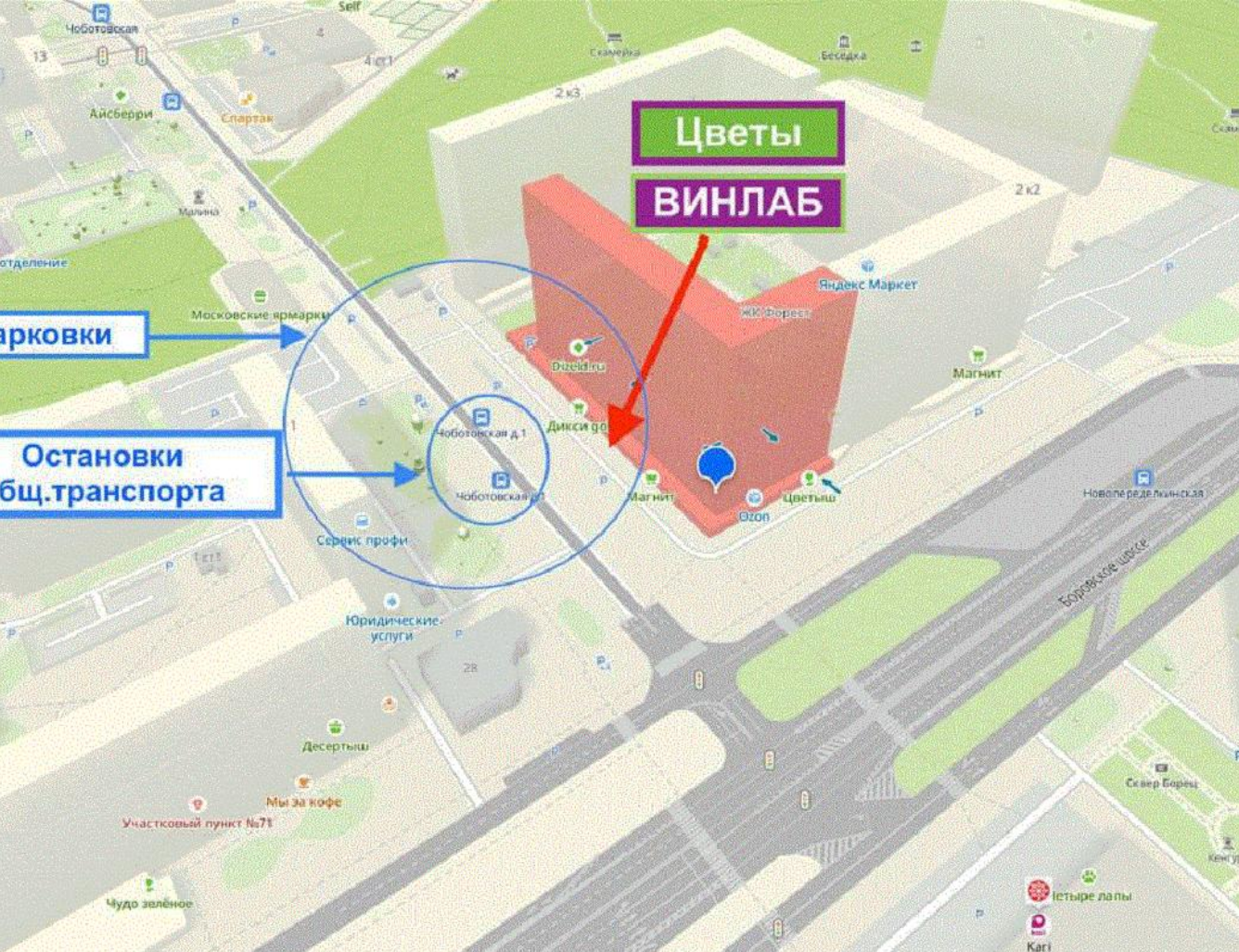
4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильные арендаторы – "Винлаб" и магазин цветов (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (7 лет), безусловная индексация 3%.
- 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 82.8 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.





Общая площадь: 133.2 м²

Этаж: 1

Планировка: открытая

Вид объекта: Торговое помещение

Этажность дома: 23