

🕒 Создано: 06.10.2025 в 19:32

Обновлено: 12.11.2025 в 05:04

**Москва, Чертаново Южное, м. Ул. Ак.
Янгеля**

73 300 000 ₽

Москва, Чертаново Южное, м. Ул. Ак. Янгеля

Округ

[ЮАО, район Чертаново Южное](#)

Готовый бизнес

Общая площадь

222 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

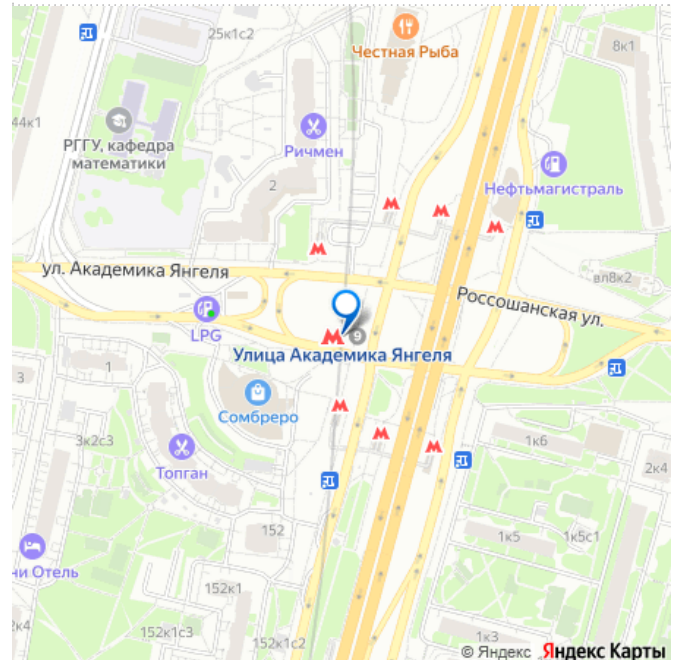
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

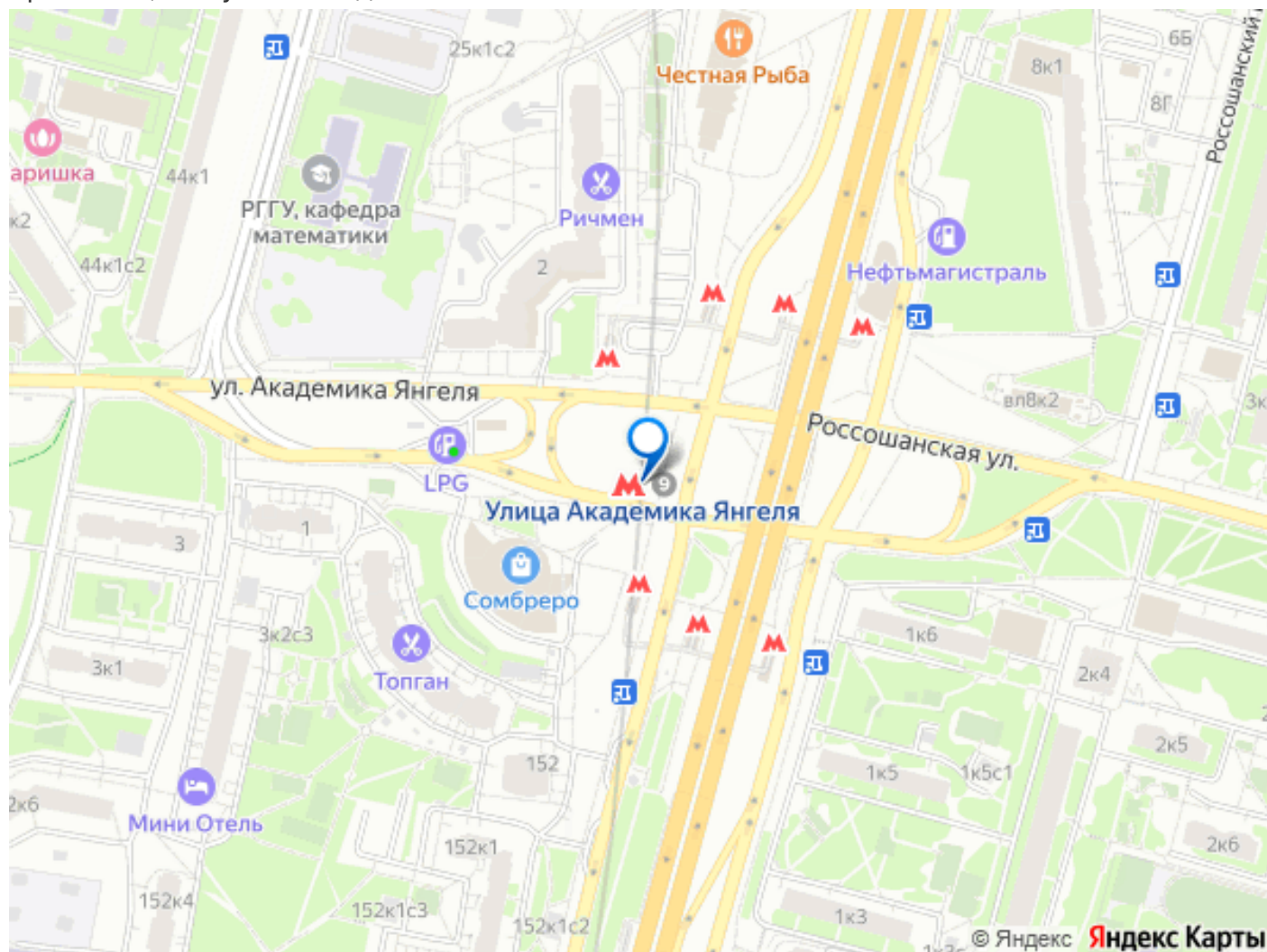
Действующий готовый арендный бизнес в новом ЖК комфорт-класса ГК "ПИК" с федеральным сетевым арендатором - супермаркет "Дикси". Магазин открыт и работает. Угловое видовое помещение с витринами на 3 стороны дома. Напротив большой паркинг. Недалеко станция МЦД. В ЖК около 2000 квартир на 5000 жителей. Долгосрочный договор аренды на 10 лет. Преимущества "Дикси" как арендатора: • Узнаваемость и трафик: Бренд "Дикси" имеет широкую узнаваемость, особенно в регионах своего присутствия. Это обеспечивает магазину стабильный поток покупателей, что

для заметок



благоприятно сказывается на его рентабельности и, соответственно, на способности выплачивать арендную плату. • Долгосрочные договоры: "Дикси" часто заключает договоры аренды на длительный срок, что обеспечивает предсказуемость денежного потока для инвестора. Долгосрочные отношения с арендатором – это снижение риска простоя помещения и необходимости поиска новых арендаторов. • Сеть, интегрированная в локальные районы: "Дикси" традиционно ориентирована на магазины "у дома", что обеспечивает стабильный спрос со стороны жителей близлежащих районов. Это снижает зависимость магазина от внешних факторов, таких как сезонность или туристический поток. • Относительная устойчивость к экономическим колебаниям: Продукты питания – это товары первой необходимости, поэтому спрос на них относительно устойчив даже в периоды экономической нестабильности. Это делает бизнес "Дикси" более устойчивым и снижает риск дефолта по арендным платежам. • Инвестиционная привлекательность: Наличие такого арендатора, как "Дикси", повышает инвестиционную привлекательность объекта в целом. Помещение с долгосрочным договором аренды с крупным сетевым ритейлером легче продать или использовать в качестве залога для получения кредита. • Индексация арендной платы: Как правило, договоры аренды предусматривают механизм индексации арендной платы на уровень инфляции или другой показатель, что защищает доход инвестора от обесценивания. Срок окупаемости составляет 11 лет без учета РТО и расходов. РТО 5%. Эксклюзивная цена от собственника без комиссии. Пишите в ватцап для получения

презентации и условий сделки.



Move.ru - вся недвижимость России