

Создано: 21.01.2026 в 12:35

Обновлено: 21.01.2026 в 13:15

<https://move.ru/objects/9288345722>

EMERALD ESTATE, EMERALD ESTATE

79164464730

Москва, улица Винокурова, 11К1

38 000 000 ₽

Москва, улица Винокурова, 11К1

Округ

[ЮЗАО, Академический район](#)

Улица

[улица Винокурова](#)

Готовый бизнес

Общая площадь

181.2 м²

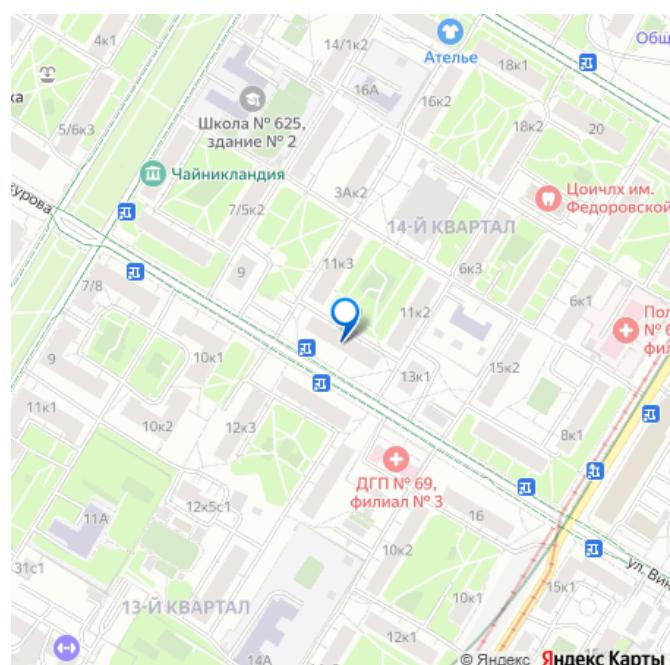
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



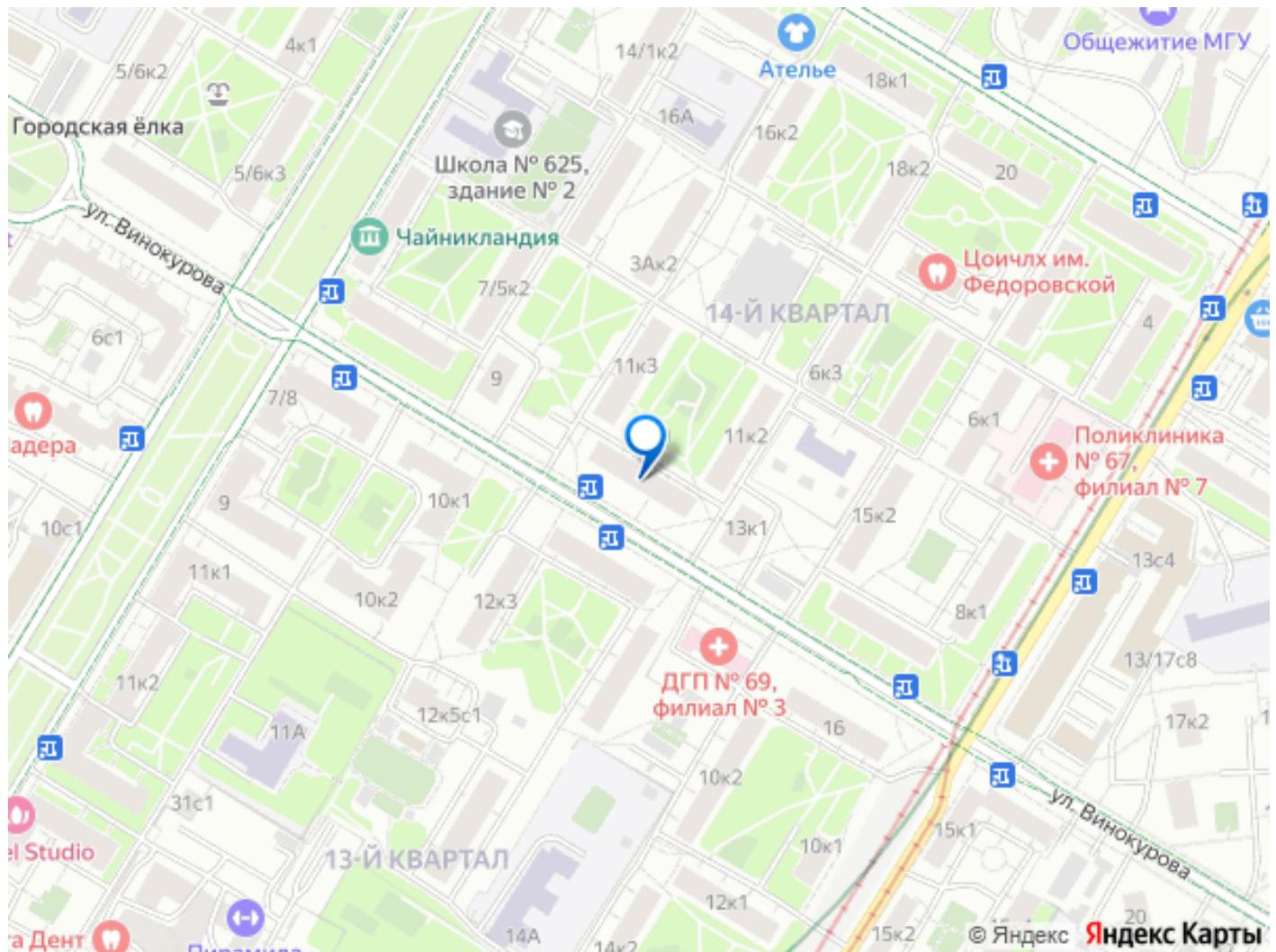
Описание

Готовый арендный бизнес с подтверждённым доходом в Москве. Коммерческое помещение расположено в р-не Академический. Первый этаж жилого дома, сформированный торговым коридором, плотная жилая застройка. Формат у дома, который стабильно работает даже при изменении рынка. Общая площадь 181,2 м². Два отдельных входа — с улицы и со двора, что позволяет независимо работать с арендаторами и сохранять ликвидность объекта. Помещение полностью сдано. Внутри размещены два арендатора: хозяйственный магазин и пункт выдачи

Wildberries, федеральный арендатор с высоким ежедневным трафиком и устойчивым спросом. Наличие двух арендаторов снижает риски простоя и зависимости от одного источника дохода. Месячный арендный поток составляет 379 500 рублей. Годовой доход более 4,5 млн рублей. Окупаемость объекта около 8,3 года, что ниже среднерыночных показателей по Москве для объектов данного класса, где срок возврата инвестиций чаще составляет 10-12 лет, индексация 5%. Доход начинает поступать с первого месяца после сделки, без необходимости поиска арендаторов или дополнительных вложений. Технические характеристики: выделенная мощность 25 кВт, два санузла. Помещение подходит под торговлю, ПВЗ, услуги, медицинские и сервисные форматы, что сохраняет инвестиционную гибкость на будущее.

Объект интересен инвестору, который ищет: понятный ГАБ внутри МКАД, реальный денежный поток, арендаторов с устойчивым спросом, ликвидный актив с возможностью перепродажи. Документы по аренде, финансовые расчёты, планировка и фото предоставляются по запросу. Объект продаётся по причине перераспределения активов собственника. Звоните по всем вопросам! EMERALD ESTATE является участником ассоциации агентств элитной недвижимости AREA, что гарантирует высокий уровень сервиса и профессионализма.





Move.ru - вся недвижимость России