

Создано: 19.03.2026 в 14:03

Обновлено: 19.03.2026 в 14:15

Кирилл Парнас, АКИАРА

79856889790

Москва, улица Знаменские Садки, 5Б

35 000 000 ₺

Москва, улица Знаменские Садки, 5Б

Округ

[ЮЗАО, район Северное Бутово](#)

Улица

[улица Знаменские Садки](#)

Готовый бизнес

Общая площадь

218 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

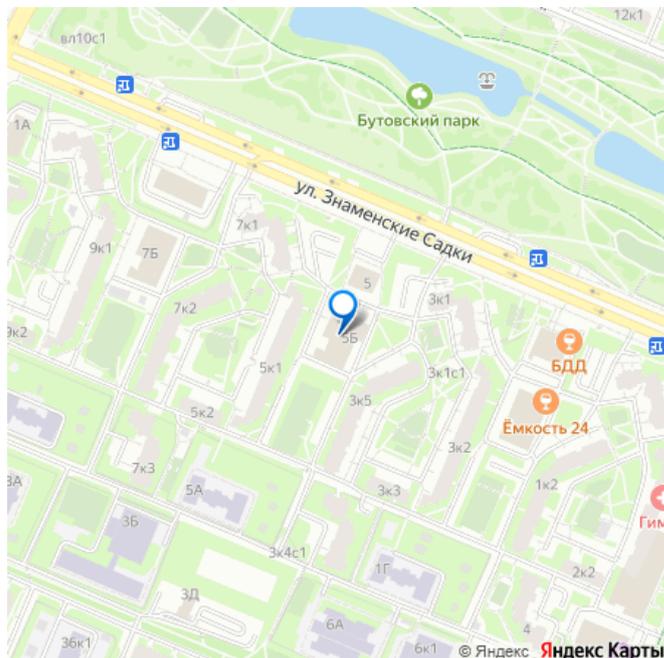
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Объект 105161173 Продажа коммерческого помещения 218 м² в Северном Бутово. Отдельно стоящее здание, 500 м от метро. Готовый арендный бизнес с сетевыми арендаторами. В центре крупного жилого массива, всего в 500 метрах от метро Бульвар Дмитрия Донского, продаётся часть отдельно стоящего двухэтажного здания коммерческого назначения. Помещение расположено на 2-м этаже, имеет две входные группы, высокие потолки 3,5 м и идеальное техническое состояние. Полностью сдано в аренду федеральным

для заметок

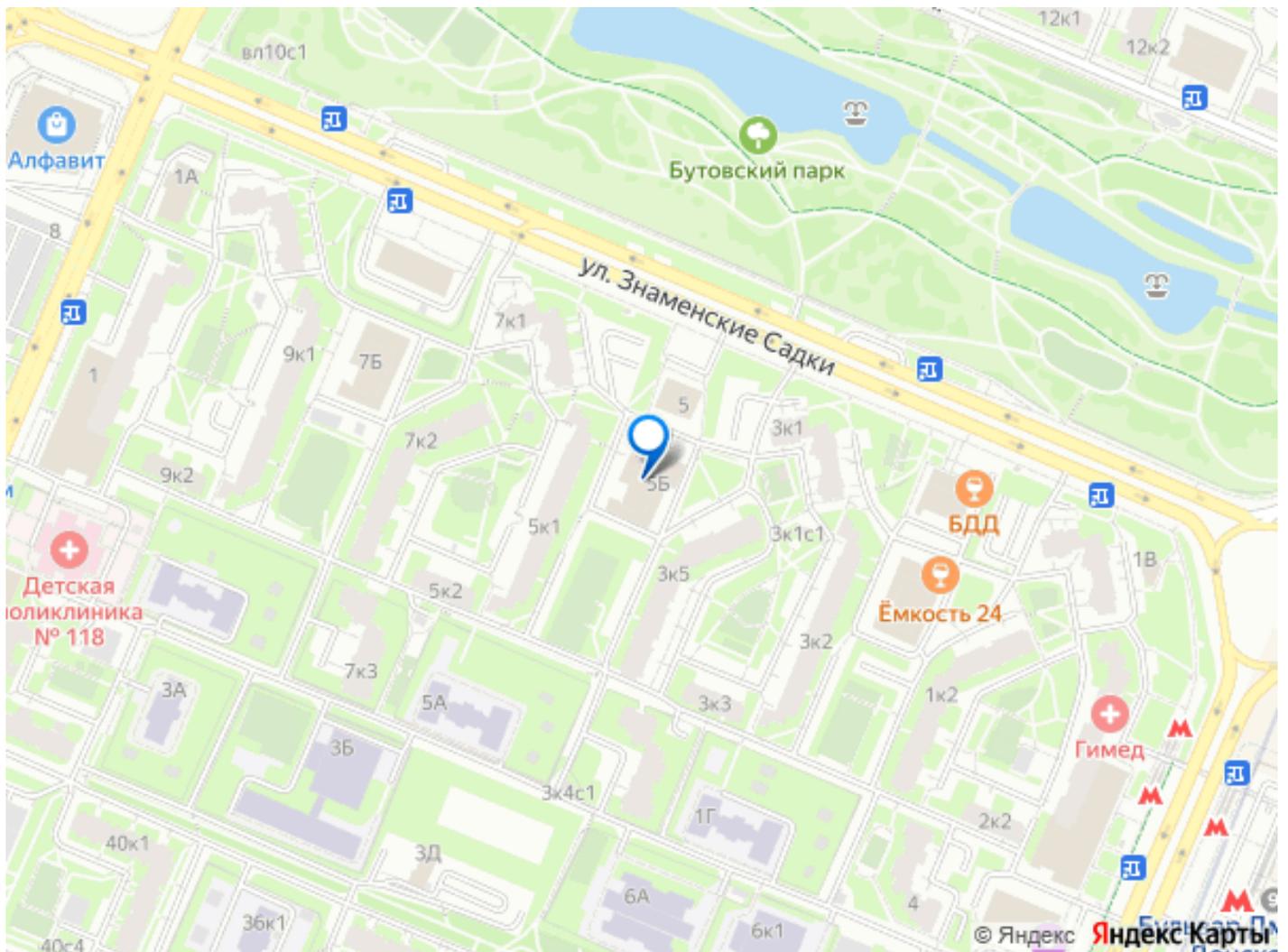


операторам. Характеристики объекта
Общая площадь: 218 кв. м (два зала по 50 кв. м + остальная площадь)
Этаж: 2-й (в отдельно стоящем здании)
Высота потолков: 3,5 м
Электрическая мощность: 23 кВт
Входные группы: две, с разных сторон здания
Планировка: свободная (несущие колонны 6х6 м, перегородки легко демонтируются)
Состояние: идеальное техническое, современный ремонт, все коммуникации центральные
Локация и транспорт
Адрес: Москва, Северное Бутово, в центре плотной жилой застройки
Метро: 500 метров до станции Бульвар Дмитрия Донского
Расположение: первая линия домов, высокий пешеходный и автомобильный трафик
Инфраструктура: развитая, в шаговой доступности магазины, школы, детские сады
Инвестиционные показатели
Цена: 35 000 000 ? (ниже среднерыночной по району на 26%)
Текущий ежемесячный арендный доход: 450 000 ?
Годовой доход: 5 400 000 ?
Окупаемость: 78 лет
Торг: уместен (обсуждается индивидуально)
Эксплуатационные расходы собственника:
Аренда земли 27 000 ?/квартал
Налог на имущество 115 000 ?/квартал
Коммунальные платежи оплачивают арендаторы (5 000 7 000 ?/мес.)
Арендаторы
Все помещения сданы в аренду сетевым операторам:
Два пункта выдачи маркетплейсов (Wildberries, Ozon)
Две детские развивающие школы
Антенны МТС (телекоммуникационное оборудование)
Форма договоров: стандартные для коммерческой недвижимости на 11 месяцев с возможностью пролонгации. Это даёт гибкость в управлении составом арендаторов, но при этом все текущие арендаторы стабильны и заинтересованы в долгосрочной работе. Технические особенности и безопасность Полная

автономность от других частей здания
(территориально и энергетически) Приточно-
вытяжная вентиляция с подогревом воздуха
(теплоноситель от системы отопления)
Пожарная сигнализация, пожарный гидрант,
графические указатели эвакуации Охранная
сигнализация с выводом на пульт
вневедомственной охраны Внутреннее и
внешнее видеонаблюдение с записью на
компьютер и смартфон Видеодомофон на 8
каналов Преимущества предложения
Надёжный пассивный доход: все площади
сданы сетевым арендаторам, минимум
рисков. Ликвидная локация: центр жилого
массива, рядом метро, первая линия.
Отличное состояние: здание в современном
архитектурном стиле, помещение готово к
использованию. Гибкая планировка: легко
адаптировать под любые задачи торговля,
услуги, офис, спорт, медицина. Цена ниже
рынка на 26% отличный вход в инвестиции.
Прозрачная юридическая структура:
собственник ООО Нида, кадастровый







Move.ru - вся недвижимость России