

Создано: 19.08.2025 в 14:22

Обновлено: 15.12.2025 в 15:13

<https://move.ru/objects/9284268076>**S5D, S5D****79855157474****96 000 000 ₽**

Округ

[ВАО, район Гольяново](#)

для заметок

Готовый бизнес

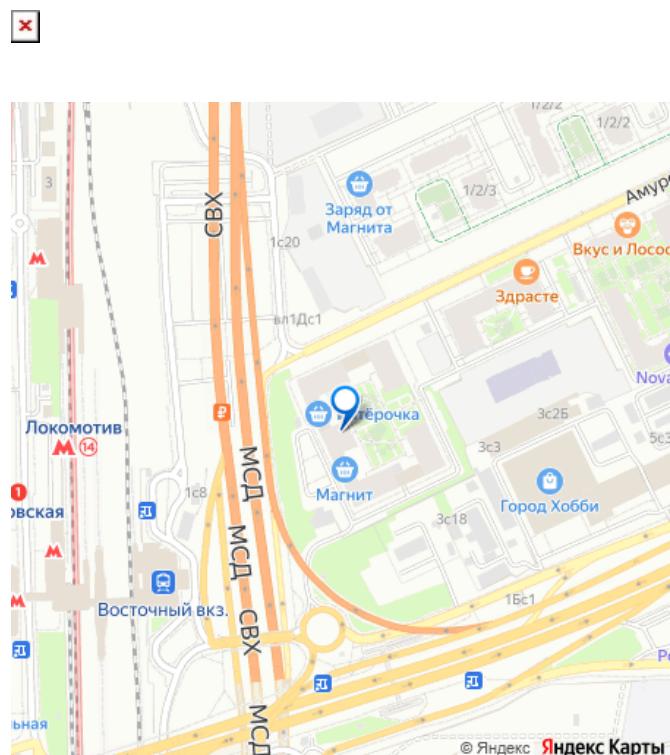
Общая площадь

224.1 м²**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)**Описание**

Лот 155220. Предлагается в продажу помещение свободного назначения, с арендатором Самокат в новом жилом комплексе «Амурский Парк», по адресу: Москва, ул. Амурская, д.2, к.1. ЖК активно заселяется. Первая линия домов.

Пересечение улицы Амурская, дублера Щёлковского шоссе и МСД (СВХ). Первый этаж жилого дома, являющегося самым близким к метро из всего ЖК. 5 минут пешком от станций метро Черкизовская и Локомотив. Густонаселённый жилой район (около 165 000 жителей). Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. В радиусе 10-минут пешком проживает около 23.000 человек. Возможность размещения вывески. Городская парковка. Торговое

окружение: магазины, фитнес, салоны красоты, аптеки, кафе-пекарни. Технические характеристики: Первая линия, первый этаж 23-этажного жилого дома; Общая площадь 224,1 кв.м.; Высота потолков 4,0 м.; Электрическая мощность 45 кВт; Фасадное остекление, помещение с отделкой white-box, два отдельных входа. Помещение выделено в отдельный кадастров. Коммерческие условия: Стоимость - 96 000 000 рублей, в т.ч. НДС 5%. Цена 1 кв.м. - 428 380,00 руб. Арендатор - Самокат, ПДА на 5 лет с января 2026 г. МАП в первый год - 672 000 руб., со второго года - 762 000 руб., с третьего - 807 700 руб., с четвертого - 856 000 руб., с пятого - 907 000 руб. Средний ГАБ по договору - 9 611 280 руб. Окупаемость - 9,9 лет Форма сделки - ДКПН с физлицом. ИП на УСН. Будет НДС 5%.



