

Создано: 09.12.2025 в 12:18

Обновлено: 09.12.2025 в 12:04

Москва, улица Симоновский Вал, 9

**80 000 000 ₽**

Москва, улица Симоновский Вал, 9

Округ

[ЮВАО, Южнопортовый район](#)

Улица

[улица Симоновский Вал](#)

**Готовый бизнес**

Общая площадь

240 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

Лот 994747-Г Предложение от Собственника!

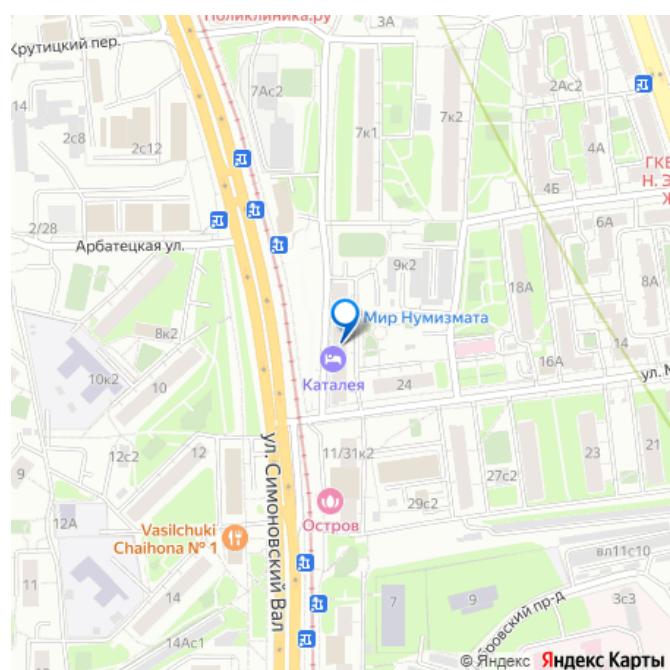
Возможно использовать как арендный бизнес. Продажа ГАБ с надёжным сетевым арендатором Г. Москва ВАО, Южнопортовый р-н, ул.Симоновский вал д.9 Описание объекта: - Площадь: 240 кв.м. - 1-й этаж жилого 8-этажного дома. - Расположение: первая линия домов, 8 минут от метро Пролетарская. - Планировка: свободная. - Фасад: панорамное остекление. - Входы: 3 отдельных входа, зона разгрузки. - Алкогольная лицензия: есть. Арендатор: - Тип арендатора: федеральная сеть продуктовых

<https://move.ru/objects/9287269792>

**Апекс-Недвижимость, Апекс-Недвижимость**

**79862742715**

для заметок



магазинов «Кулклевер». - Срок работы арендатора:15 лет. - Договор:долгосрочный, с возможностью продления на 10 лет. - Коммунальные платежи:на арендаторе. - Индексация: 5% ежегодно. Финансовые показатели: - Сумма продажи 80 000 000 рублей. - МАП (минимальный арендный платеж):650 000 рублей в месяц. - Годовой арендный платеж (ГАБ):7 800 000 рублей. - Окупаемость:10,2 года без учета индексации. Локация и инфраструктура: - Первая линия жилых домов. - Район с устоявшимся жилым массивом (7-9 этажные дома). - Высокий пешеходный трафик. - Близость к метро (8 минут пешком). Рекомендации и выводы: - Надёжность арендатора: федеральная сеть с 15-летним опытом работы — это большой плюс, снижает риски простоя. - Вы покупаете не просто помещение, а помещение с Арендатором, у которого 7 своих фабрик и заводов по производству продукции, 250 своих магазинов, 24 станы поставщика. - Долгосрочность договора:возможность продления на 10 лет обеспечивает стабильный доход. - Локация: хорошая транспортная доступность и развитый жилой район обеспечивают постоянный поток клиентов. - Финансовая привлекательность:окупаемость около 10 лет — приемлемый показатель для коммерческой недвижимости с таким арендатором. - Индексация:5% ежегодно позволит защитить доход от инфляции. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу! Конт. лицо: Оксана Станиславовна, доб. 244, ЛОТ 994747-Г

✗

✗

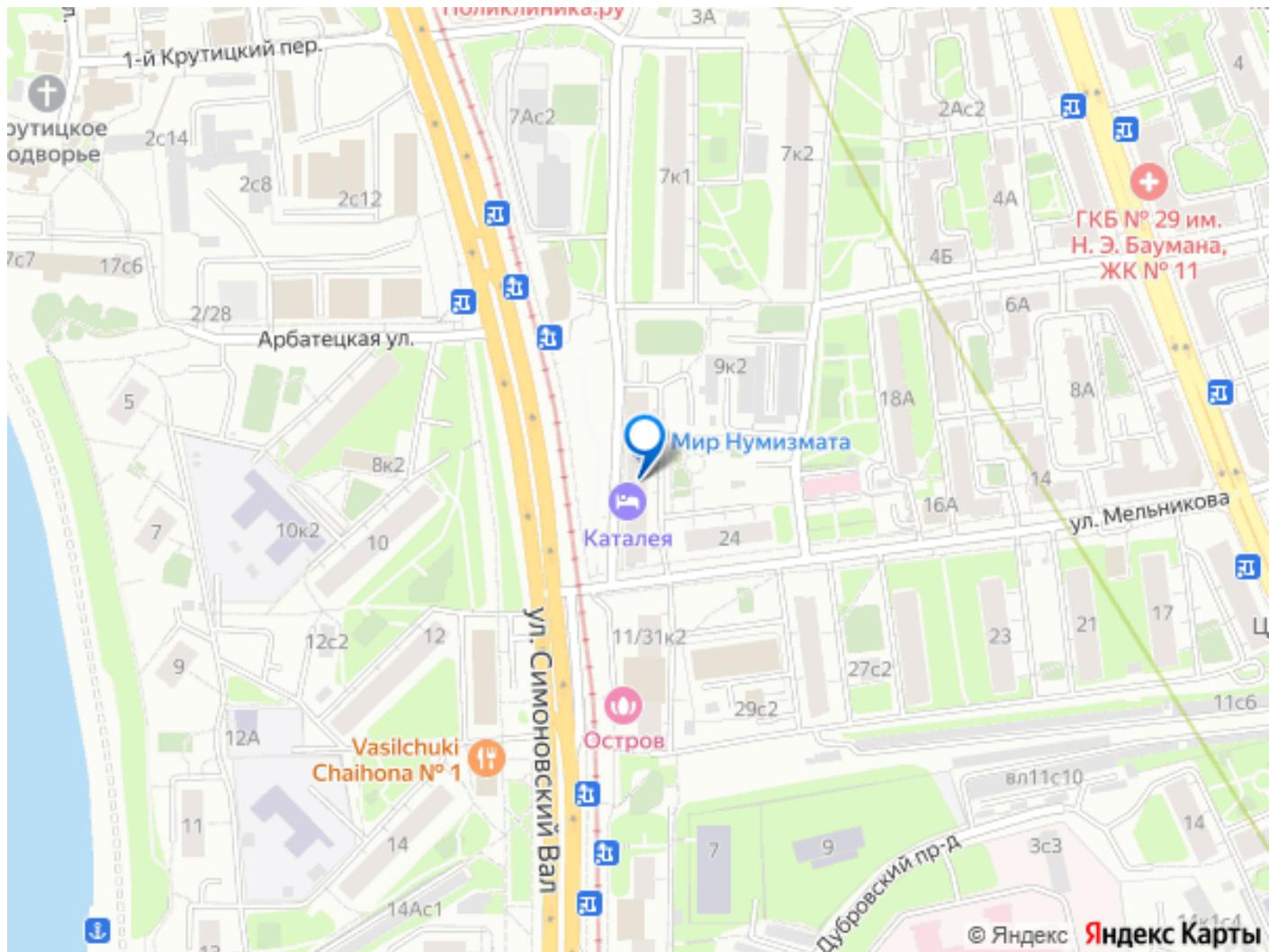
✗

✗

✗

✗

✗



Move.ru - вся недвижимость России