

🕒 Создано: 26.03.2026 в 03:15

🔄 Обновлено: 03.04.2026 в 04:32

**Москва, Чертановская улица, 50К2**

**59 890 000 ₺**

Москва, Чертановская улица, 50К2

Округ

[ЮАО, район Чертаново Южное](#)

Улица

[улица Чертановская](#)

### Готовый бизнес

Общая площадь

522 м<sup>2</sup>

### Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

### Описание

Номер в базе: 10854238. УНИКАЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ ГАБ : ОКУПАЕМОСТЬ МЕНЕЕ 8ЛЕТ с учётом налога ИП УСН 6%!!! Продается помещение с надёжным сетевым арендатором-компанией ААА класса «Яндекс.Лавка» Без комиссии для покупателя. ОБ ОБЪЕКТЕ: Помещение площадью 522 кв. м на цокольном этаже отдельно стоящего здания. Все коммуникации центральные Выделенная мощность 60кВт 4 мокрые точки (можно сделать сколько угодно). Обладает всеми необходимыми характеристиками для

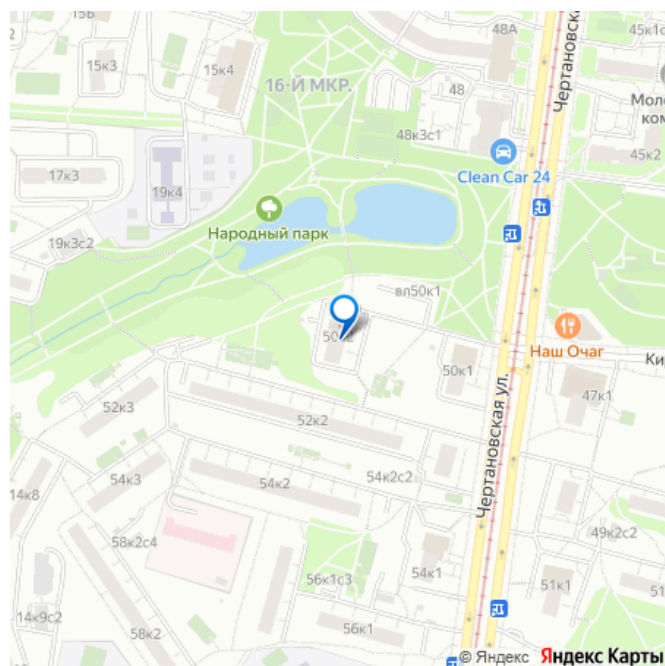
<https://move.ru/objects/9292607118>

**Андрей Денисович Смолин, Этажи**

**Москва**

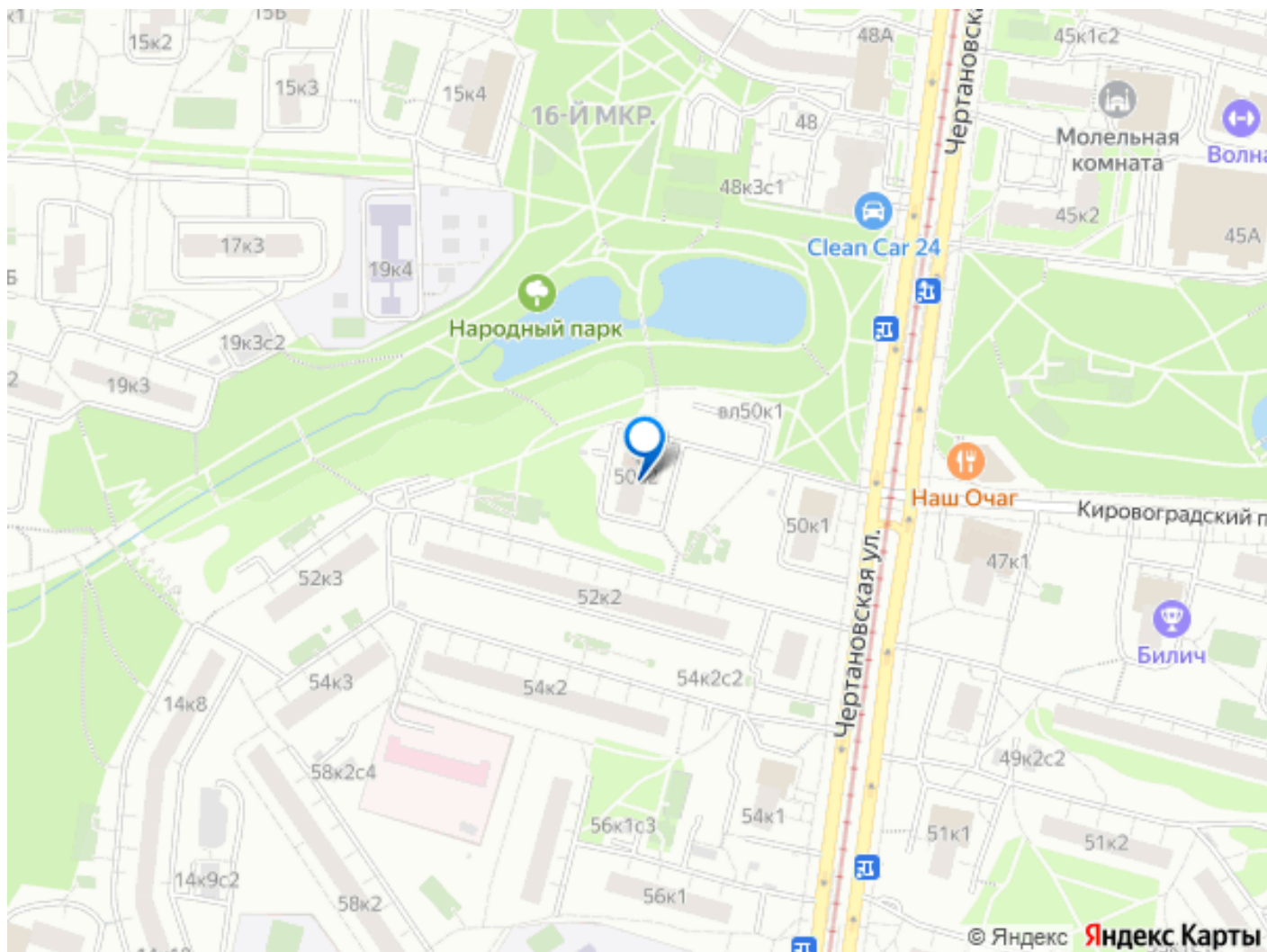
**79230785925**

для заметок



бесперебойной работы ритейла:  
изолированный вход с улицы, высота  
потолков 3 метра, круглосуточный доступ и  
зальная планировка, позволяющая  
эффективно организовать пространство.  
Годовой арендный платеж составляет 6 549  
000 рублей с ежегодной индексацией в 5%,  
коммунальные расходы полностью лежат на  
арендаторе. ДДА подписан до конца апреля  
2029 года Окупаемость с учётом налога ИП  
УСН 6% менее 8 лет Ключевым  
преимуществом является надежность  
арендатора и длительный срок договора,  
минимизирующий риски простоя и  
обеспечивающий прогнозируемую  
доходность. Собственником выступает 1  
физическое лицо, что упрощает процедуру  
сделки. Обладаю информацией по количеству  
заказов в этом дарксторе Яндекс Лавки и  
среднему чеку- точка очень прибыльная и  
востребованная в данной локации  
густонаселённого спального района. Данный  
объект представляет собой готовое  
инвестиционное решение с уже  
сформированным денежным потоком и не  
требует дополнительных вложений или  
управленческих усилий со стороны нового  
владельца. Рассчитаю под ваши условия  
ключевые показатели эффективности: GRM:  
Cap Rate (валовый), Чистую доходность  
первого года Cash-on-Cash и ROI Ваш доход  
ближе, чем Вы думаете- звоните,  
записывайтесь на показ и начинайте  
зарабатывать! С уважением, Андрей Смолин,  
отдел коммерческой недвижимости компании  
ЭТАЖИ Код пользователя: 192957





Move.ru - вся недвижимость России