

Создано: 03.04.2026 в 11:26

Обновлено: 10.04.2026 в 10:52

**Андрей Руднев, Estate City group**

**79852656560**

**Москва, Велозаводская улица, 6**

**33 000 000 ₺**

Москва, Велозаводская улица, 6

Округ

[ЮАО, Даниловский район](#)

Улица

[улица Велозаводская](#)

## Готовый бизнес

Общая площадь

86.5 м<sup>2</sup>

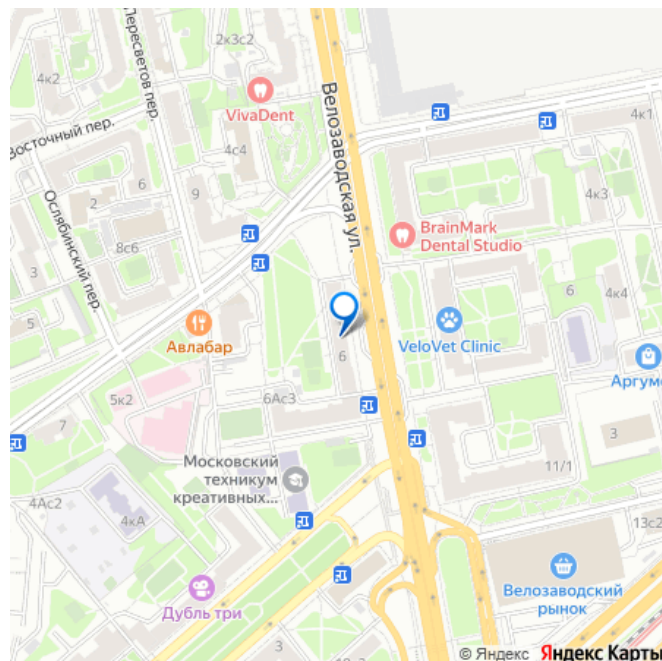
## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



## Описание

Продаётся нежилое помещение 86,5 м<sup>2</sup> на 1й линии ул. Велозаводская, д. 6, в 710 минутах пешком от транспортного хаба

Автозаводская (метро, МЦД2, МЦК). Отлично просматривается с улицы, удобный подъезд и пешеходный трафик. Основные

характеристики: Площадь: 86,5 м<sup>2</sup>, 1 этаж жилого дома Витринное остекление,

отдельный вход с улицы Высота потолков: 3,7 м Кадастровый номер: 77:05:0002002:5361

Собственность физического лица Статус:

готовый арендный бизнес (ГАБ) Цена: 33 000 000 ₺ (381 000 ₺/м<sup>2</sup>, с оцутимым дисконтом к

средней цене по ЮАО 444 900 ?/м?)

Доходность и потенциал для инвестора:

Ежегодная индексация 7%. Договор аренды зарегистрирован. Потенциальная доходность при выходе на рыночную ставку — порядка 8,5-9,5% годовых. С учётом сильного трафика и низкой вакансии в районе есть реальный ресурс повышения аренды сверх базового уровня: возможно увеличение арендной ставки дополнительно примерно на 50-60 000 ?/мес. Почему стоит покупать сейчас:

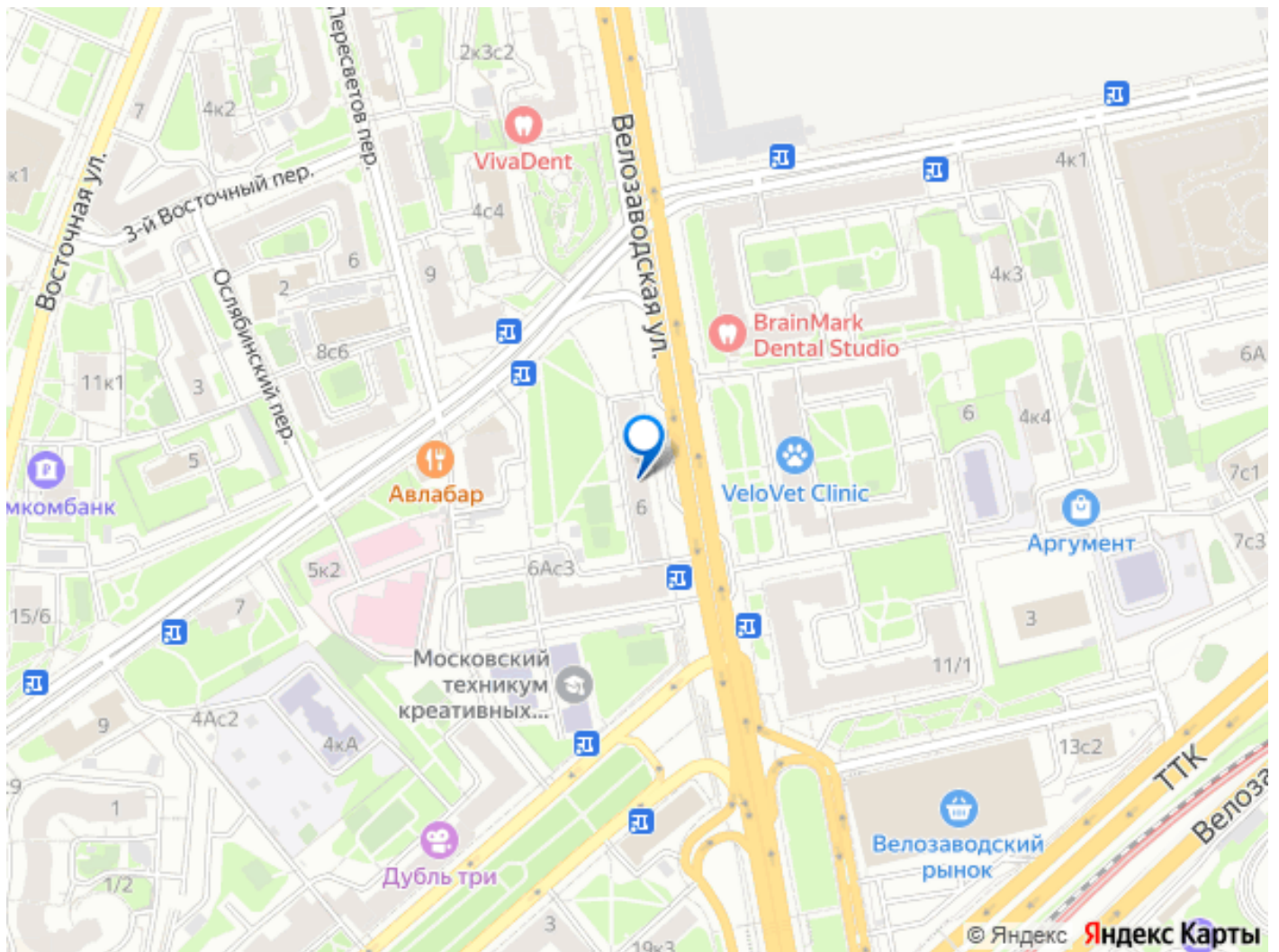
Сложившееся коммерческое окружение:

цветы, сантехника/электрика, рядом рынок, ТЦ Глобал Молл, стадион ЗИЛ — локация уже доказала свою коммерческую эффективность. Высокий спрос со стороны малого и среднего бизнеса, сетевых операторов и сервисов повседневного спроса.

Дополнительно: есть возможность приобрести соседнее помещение и сформировать единый лот около 180 м? с потенциалом объединения в одну торговую зону.







Move.ru - вся недвижимость России