

Создано: 06.04.2026 в 14:33

Обновлено: 10.04.2026 в 10:29

Андрей Руднев, Estate City group

79852656560

Москва, Велозаводская улица, 6

35 000 000 ₺

Москва, Велозаводская улица, 6

Округ

[ЮАО, Даниловский район](#)

Улица

[улица Велозаводская](#)

Готовый бизнес

Общая площадь

93 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Продаётся нежилое помещение 92,7 м² 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: 92,7м², 1 этаж

жилого дома Витринное остекление,

отдельный вход с улицы Высота потолков: 3,7

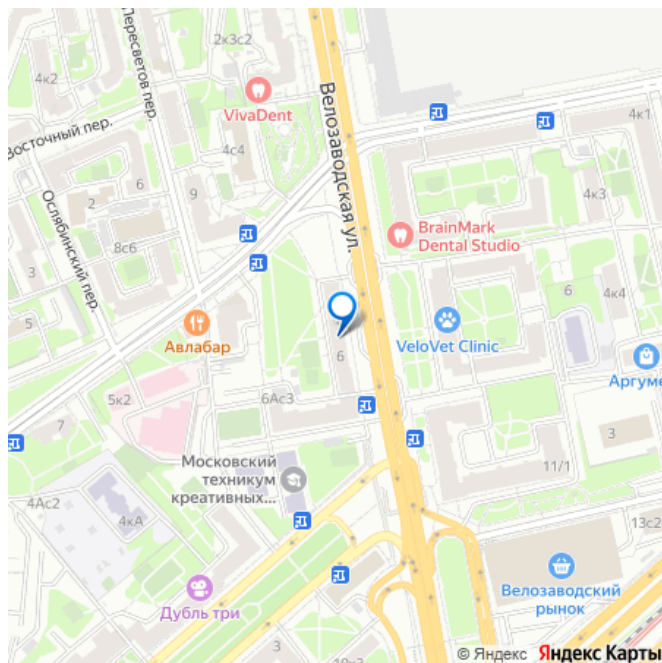
м Кадастровый номер: 77:05:0002002:5360

Собственность физического лица Статус:

готовый арендный бизнес (ГАБ) Цена: 35 000

000 ? Доходность и потенциал для инвестора:

для заметок



Текущий доход в мес. 237 000?/ мес.
ежегодная индексация арендной ставки 7%
Потенциальная доходность при индексации
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 примерно на 50-60 000 ?/мес. после
выхода на стабильного арендатора (особенно
при работе с сетевым форматом). Это
дополнительно усиливает доходность и
инвестиционную привлекательность объекта.
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.



