

Создано: 19.03.2026 в 15:21

Обновлено: 24.03.2026 в 17:12

**Денис Латыпов, Денис Латыпов**

**79850292304**

**Москва, Никитинская улица, 2**

**12 000 000 ₺**

Москва, Никитинская улица, 2

Округ

[ВАО, район Измайлово](#)

Улица

[улица Никитинская](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

103 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

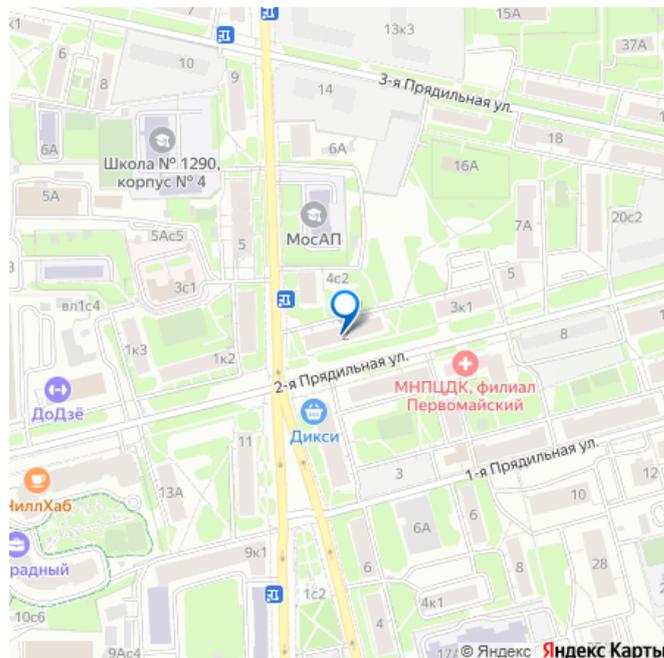
**Описание**

**СТРИТ РИТЕЙЛ !!! АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС (ГАБ) !!!**

**ИПОТЕКА 6% ОТ ГОРОДА (ДГИ, ДИГМ) !!!**

Продается нежилое помещение - высокий цоколь, площадью 98,3 кв.м. с отдельной входной группой 4,5 кв.м. на первой линии с торца жилого дома, лестница удобная не крутая. В помещении 6 полноценных окон от земли. Высота потолка 2,7 м. Санузел/мокрая точка, установлена приточно-вытяжная вентиляция. Заключены все договоры с коммунальными организациями, коммуналка около 5 000 руб/мес. Ремонт типовой, рабочее состояние. Перепланировки отсутствуют. Дом

для заметок



в программу реновации не входит.  
Помещение сдано в аренду под хранение реквизитов рядом расположенной киностудии, которые арендуют помещение 1,5 года. МАП 140 тыс.руб. + вся коммуналка. Все платежи поступают безналичным способом на расчетный счет. Безусловная индексация по ставке ЦБ каждые 11 месяцев. Следующее повышение 01.10.2026 года до 160 000 руб. Продажа объекта осуществляется путем заключения договора купли-продажи 100% долей в ООО (УСН 15%) у нотариуса, при котором сразу оплачивается 11 млн. + на ООО сохраняется ипотека от города Москвы на сумму 4 млн., которые оплачиваются в течение 5 лет, ежемесячный платеж 65 000 руб. + %. Чистый доход сразу на входе с учетом оплаты ипотеки с аренды не менее 50 000 руб/мес. Окупаемость объекта с учетом ежегодной индексации арендной платы около 6 лет. Разумный и обоснованный торг возможен в зависимости от условий и параметров сделки. Риелторам и агентам просьба обращаться только с конкретным клиентом!





