

Создано: 03.03.2026 в 13:30

Обновлено: 03.03.2026 в 13:30

Москва, Каспийская ул, 22к1

175 000 000 ₺

Москва, Каспийская ул, 22к1

Улица

[улица Каспийская](#)

ПСН - Помещение свободного назначения



Общая площадь

1135 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Лот №1033231 Предложение от Собственника! Продажа здания м. Царицыно в ЮАО в особняке. ГАБ с «Пятерочкой» — Окупаемость от 8 лет! Продается готовый арендный бизнес (ОСЗ) + Земля в собственности, в 7 минутах от метро «Царицыно». Надежный актив с сетевым якорным арендатором и подтвержденным потенциалом роста доходности. **ЛОКАЦИЯ И ПРЕИМУЩЕСТВА:** Адрес: г. Москва, ул. Каспийская, 22 к.1 (1-я линия). Трафик: Интенсивный автомобильный поток и средний пеший трафик соседних домов. 7 минут пешком до м. Царицыно и МЦД. Прямой вид на Царицынский парк. Здание и

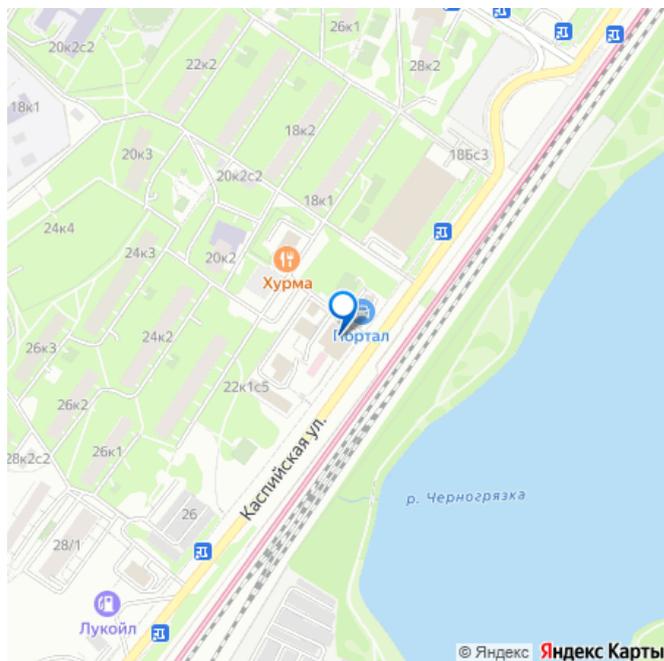
<https://move.ru/objects/9290754849>

Владимир Вячеславович, Апекс

Недвижимость

89251234567

для заметок



земельный участок (790 м²) в собственности.

ЭКОНОМИКА ОБЪЕКТА: Стоимость: 175 000 000 руб. (всего 154 212 руб./м² — ниже рынка для этой локации!). Текущий МАП: 1 842 000 руб. Потенциальный МАП: 2 153 000 руб.

(после заполнения вакансии). Доходность: от 12% годовых. Окупаемость: расчетная — 8 лет. О ЗДАНИИ: Площадь: 1 134,8 м² (2 этажа). Планировка: Сетка колонн (свободная планировка), высота потолков 3,2 м.

Инженерия: Все центральные городские коммуникации. Мощность: 70,8 кВт (II категория). Оснащение: Есть грузовой лифт.

АРЕНДАТОРЫ: Якорь: Супермаркет «Пятерочка» (долгосрочный договор).

Дополнительно: 5 арендаторов (краткосрочные договора: цветы, услуги, ремонт и др.). Вакансия: 220 м² свободных площадей — ваш ресурс для немедленного увеличения прибыли. ПОТЕНЦИАЛ РОСТА

(UPSIDE): Объект имеет огромный потенциал для реконцепции 2-го этажа. Идеально подходит для привлечения федеральных сетей: ПВЗ (Ozon, WB), сетевого общепита или магазинов Fix Price/у дома.

ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС: Продавец: ИП (НДС — 22%). ВРИ участка: Торговля, общепит, склады. Звоните прямо сейчас! Предоставим подробную презентацию, финансовую модель и организуем показ. Не упустите ликвидный объект в Москве с быстрой окупаемостью!

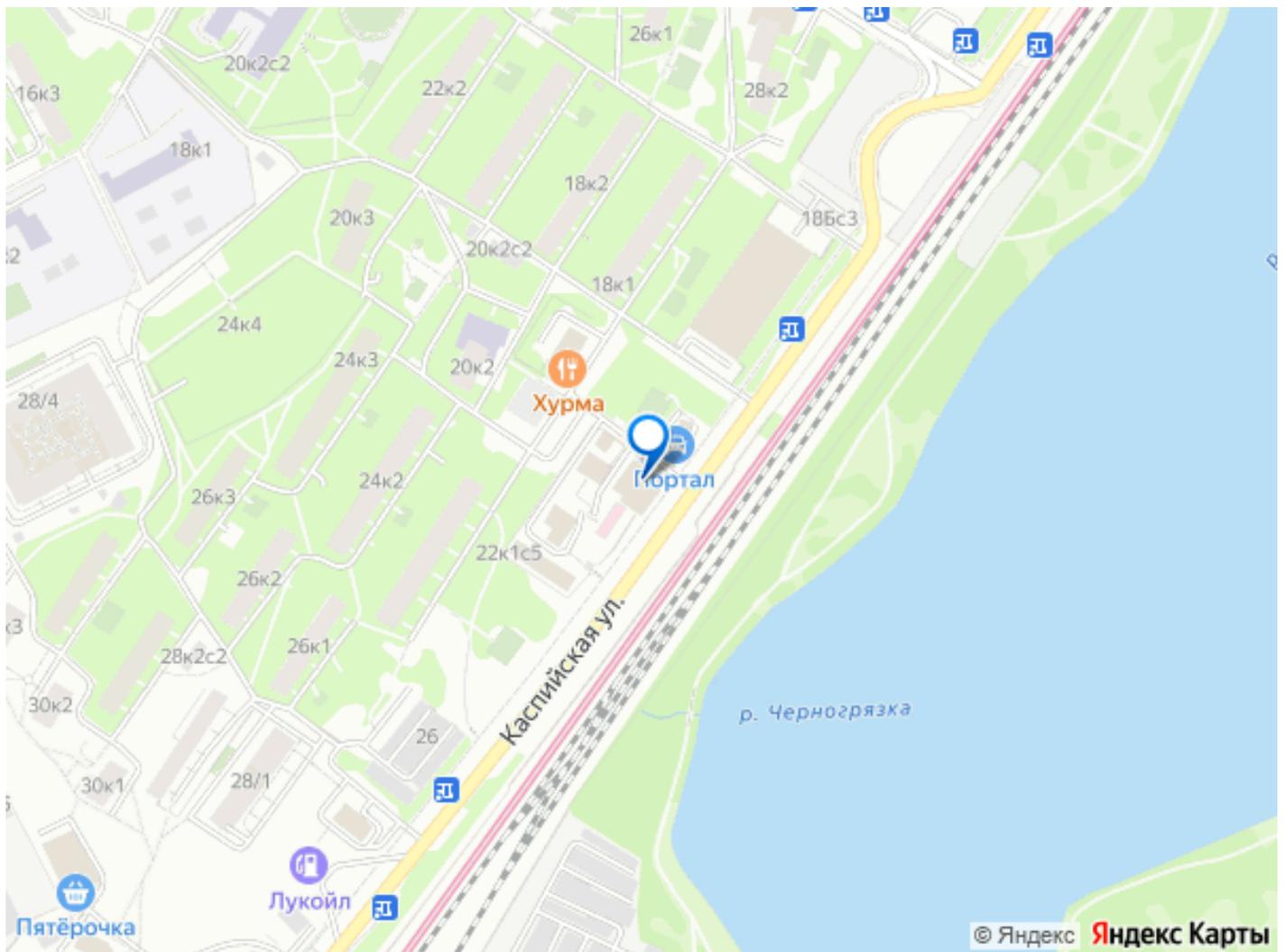
Помещение можно использовать под:

Коммерция, Свободное назначение, Авиа кассы, Аптека, Банк, Ателье одежды, Бытовые услуги, Сервис, Услуги, Химчистка, Антикафе, Кафе/ресторан, Пекарня, Клуб, Кондитерская, Кальянная, Общепит, Ресторан, Пиццерия, Кофейня, Суши, Фастфуд, Боулинг, Бильярдная, Ночной клуб, Ломбард, Магазин, Бутик, Цветы, Гипермаркет, Детский магазин, Зоомагазин,

Ювелирный, Бытовая техника, Мебель,
Торговля, Одежда, Косметика, Парфюмерия,
Обувь, Салон связи, Супермаркет, Торговое
оборудование, Товары для дома, Сувениры,
Медицинский центр, Стоматология, Клиника,
Нотариальная контора, Турагенство, Офис,
Парикмахерская, Салон красоты, Спа салон,
Маникюр, Косметология, Столовая, Фитнес,
Спортзал, Йога, Студия танцев, Спортивный
зал, Тренажерный зал, Фото студия, Шоурум,
Арендный бизнес
Арендаторы: — Пятерочка:
693.5 м2 аренда на 3 лет — Ремонт
ноутбуков: 50 м2 аренда на 11 месяцев —
Бьюти салон: 95 м2 аренда на 11 месяцев —
Склады: 10 м2 аренда на 11 месяцев —
Подарки: 20 м2 аренда на 11 месяцев
Общая
МАП: 1840000 руб. Окупаемость: 8 лет
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! Уважаемые коллеги, мы
работаем по этому объекту с посредниками и
делимся комиссией в соответствии с нашей
партнерской программой! Конт. лицо:
Владимир Вячеславович, доб. 333, ЛОТ
№1033231







Move.ru - вся недвижимость России