

Создано: 03.03.2026 в 17:35

Обновлено: 03.03.2026 в 17:35

**Москва, Каспийская ул, 22к1**

**175 000 000 ₺**

Москва, Каспийская ул, 22к1

Улица

[улица Каспийская](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**



Общая площадь

1135 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

Лот №1036904 Предложение от Собственника! Продажа бизнеса м. Царицыно в ЮАО в административном здании. ГАБ с «Пятерочкой» — Окупаемость от 8 лет! Продается отдельно стоящее торговое здание, расположенное на земельном участке в собственности по адресу: г. Москва, ул. Каспийская, д. 22 к. 1. Объект расположен в 7 минутах пешком от станции метро и МЦД «Царицыно», в сформированном жилом массиве Южного административного округа. Локация характеризуется хорошим автомобильным трафиком, а близость жилого квартала и отсутствие конкуренции обеспечивает стабильный пешеходный поток.

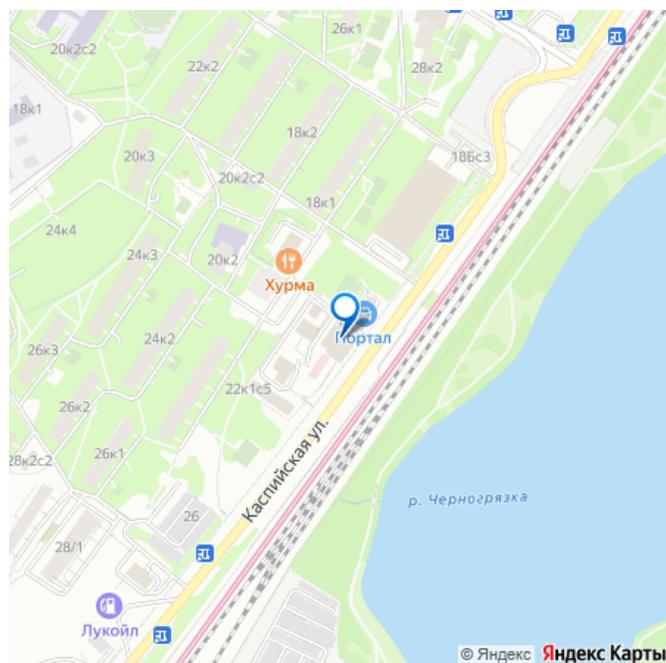
<https://move.ru/objects/9290760749>

**Владимир Вячеславович, Апекс**

**Недвижимость**

**89251234567**

для заметок

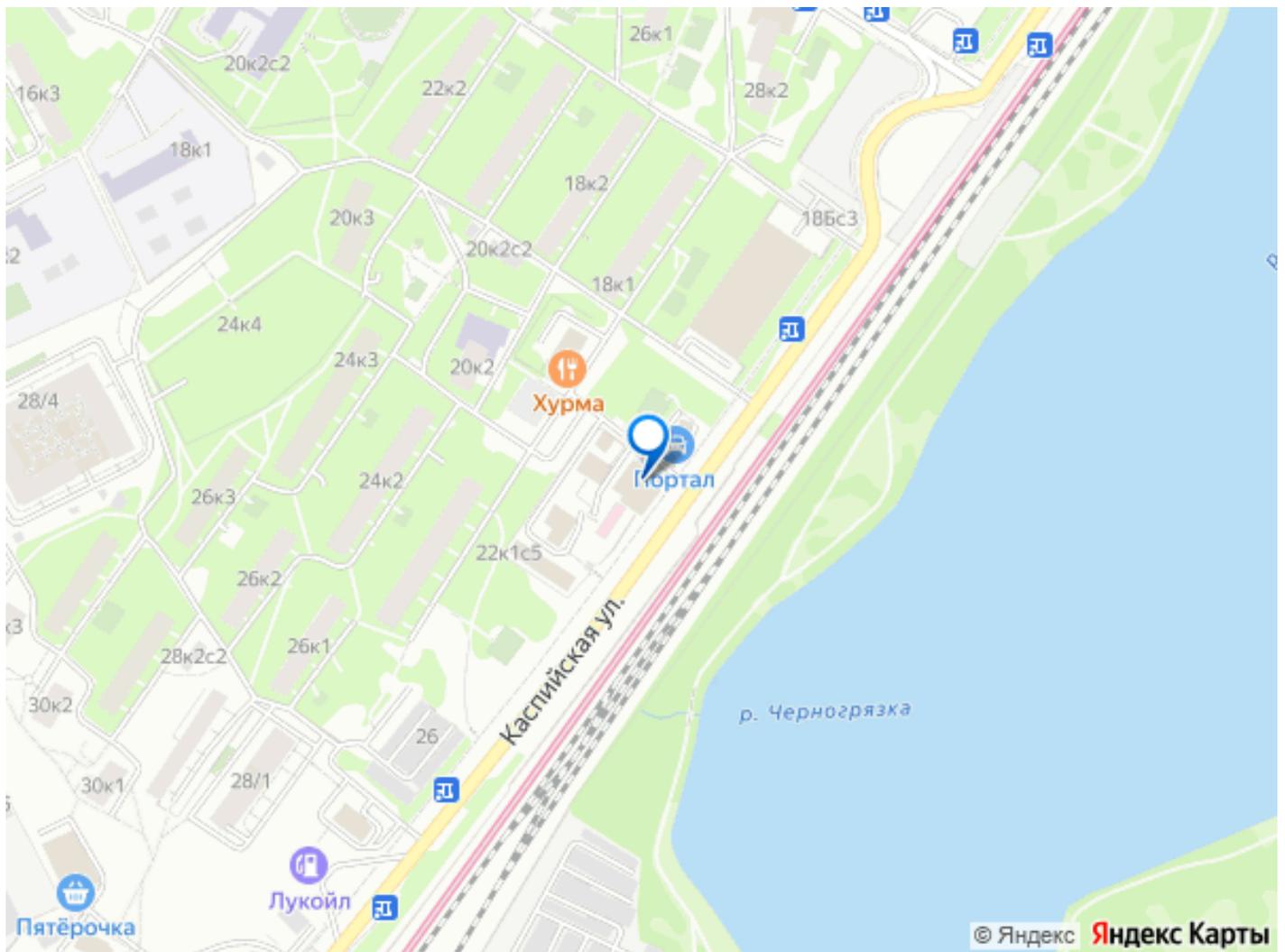


Объекты антиалко находятся на значительном расстоянии, что обеспечивает возможность продления алкогольной лицензии. Общая площадь здания составляет 1 134,8 кв. м. Здание двухэтажное, площадь типового этажа — около 600 кв. м. Высота потолков — 3,3 м. Конструктив — сетка колонн, что обеспечивает гибкость перепланировки. Предусмотрен грузовой лифт. Электрическая мощность — 70,8 кВт по II категории надежности с возможностью увеличения. Все коммуникации центральные. Площадь земельного участка — 790 кв. м, участок находится в собственности. ВРИ участка: Торговля, общепит, склады. Объект расположен на первой линии. Якорным арендатором выступает федеральная сеть «Пятёрочка» на долгосрочном договоре. Дополнительно в здании работают еще пять арендаторов на краткосрочных договорах. Свободные площади составляют порядка 220 кв. м, что создает потенциал увеличения арендного потока. При изменении концепции второго этажа возможно привлечение сетевых операторов ПВЗ (Ozon, WB), сетевого общепита или магазинов Fix Price и магазинов формата у дома. Текущий годовой маржинальный арендный доход составляет 1 842 000 руб. Потенциал увеличения — до 2 153 000 руб. в год. Расчетная доходность — от 11,7-12% годовых с первого года владения. Ориентировочный срок окупаемости — 8-8,5 лет. Стоимость: 175 000 000 руб. (всего 154 212 руб./м? — ниже рынка для этой локации!) Продавец: ИП на НДС — 22%, что позволяет принять НДС к зачету! Объект представляет собой действующий арендный бизнес с федеральным якорем, подтвержденным денежным потоком и резервом роста доходности за счет заполнения вакансии и оптимизации

структуры арендаторов. Помещение можно использовать под: 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, Spa 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 №1036904







Move.ru - вся недвижимость России