

Павел Бычков, Прайм Самолет Плюс
79162361705

7 500 000 ₺

Шоссе

[Можайское](#)



ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

139 м²

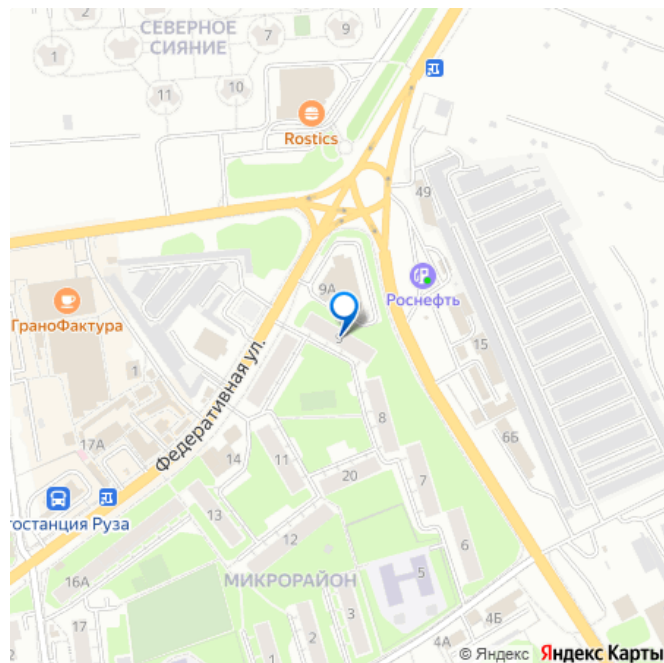
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



Описание

Арт. 134639551 ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ 139 М² В ТЦ | У А-108 | ОБМЕН НА КВАРТИРУ Продаётся помещение свободного назначения в г. Руза, тер. Микрорайон, 9А, в действующем торговом центре. Сильная сторона объекта — удачное расположение с хорошей проходимостью и проезжаемостью: рядом жилой массив, ул. Федеративная, остановки общественного транспорта, а сам ТЦ расположен фактически у федеральной трассы А-108. Это даёт стабильный локальный поток жителей района и дополнительный транзитный автомобильный поток. Из этой точки удобно двигаться в сторону Новорижского шоссе, Минского шоссе и Волоколамска, что особенно важно для бизнеса, которому нужен

заметный и понятный адрес. В ТЦ уже работают действующие арендаторы и сервисы, что дополнительно усиливает посещаемость локации. **О ПОМЕЩЕНИИ** Общая площадь — 139 м². Помещение находится на 2 этаже, высота потолков — 3,5 м. В объекте предусмотрены мокрая точка, санузел, кондиционер, в здании есть грузовой лифт. По совокупности характеристик это удобный вариант как для собственного бизнеса, так и для дальнейшей инвестиционной упаковки. **ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА** Помещение подходит под детский центр, образовательный проект, студию, офис, медицинские и бьюти-услуги, шоурум, фитнес-студию, спортзал, зал единоборств, пространство для секций и кружков, а также под широкий спектр другой коммерческой деятельности. Дополнительный плюс локации — поблизости расположен Дворец водных видов спорта «Руза», то есть рядом есть сформированный спортивный и семейный трафик. При необходимости новый собственник может рассмотреть сценарий деления площади на более мелкие блоки и последующую сдачу в аренду по отдельности — разумеется, после проверки технической и юридической возможности такого решения под конкретный проект. **ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ** Помещение уже имеет подтверждённый арендный потенциал: ранее сдавалось за 140 000 руб./мес. При цене продажи 8 000 000 руб. это соответствует валовому доходу 1 680 000 руб. в год и даёт простую окупаемость около 4,8 года. Для коммерческого помещения такого формата, в торговом центре и с возможностью как дальнейшей сдачи целиком, так и деления на более мелкие блоки, это очень достойный показатель. **УСЛОВИЯ СДЕЛКИ** 1 собственник, свободная продажа. Также рассматривается

обмен на квартиру в западном районе / западном направлении Московской области с доплатой в обе стороны, в зависимости от параметров встречного объекта. Это помещение — хороший вариант для покупателя, которому важны видимость локации, удобный подъезд, универсальность использования и потенциал доходной модели. Объект можно адаптировать под собственный бизнес, спортивное направление, услуги, обучение или использовать как площадку для последующей сдачи в аренду. Звоните — обсудим формат сделки, обмен и удобное время просмотра.

