

🕒 Создано: 13.03.2026 в 13:41

🔄 Обновлено: 13.03.2026 в 14:30

Москва, Ленинградский пр-т, 52

280 000 000 ₺

Москва, Ленинградский пр-т, 52

Улица

[проспект Ленинградский](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

1690.8 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

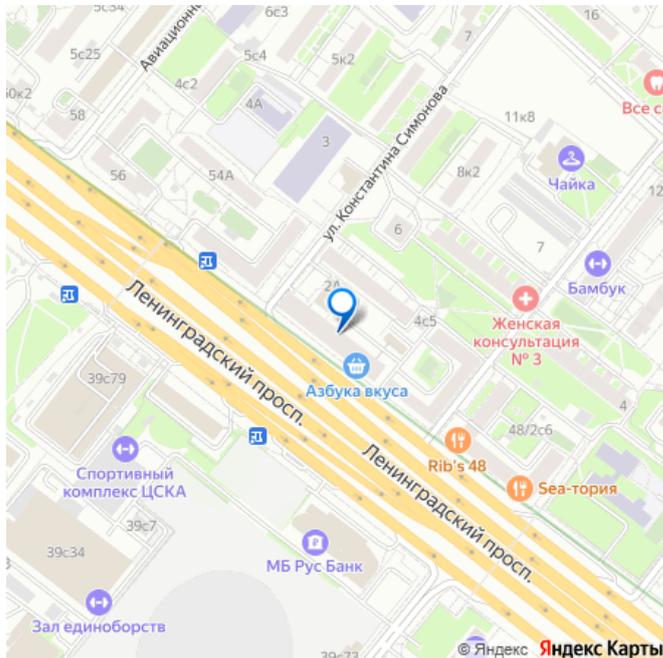
ГАБ с МЕДСИ на 1 линия Ленинградского пр. | 600 м до м. Аэропорт
Объект полностью арендован федеральной медицинской сетью МЕДСИ, которая реализует новый проект на объекте и проводит обновление пространства. Инвестиционные показатели:
Стоимость: 280 000 000 ₺ + НДС 22%
Цена: 160 602 ₺ / м²
Арендный поток: ~3 800 000 ₺ / месяц
Доходность: от 13,4% годовых
Окупаемость: 7,5 лет (расчет уже включает арендные каникулы на период ремонта и запуска проекта)
Площадь: 1 690,8 м² • 1 этаж — 463 м² • 2 этаж — 1 092,1 м² • 3 этаж — 135,7 м²
Для сравнения: средняя окупаемость аналогичных активов на рынке

<https://move.ru/objects/9291618029>

Отдел аренды, PMG

89251234567

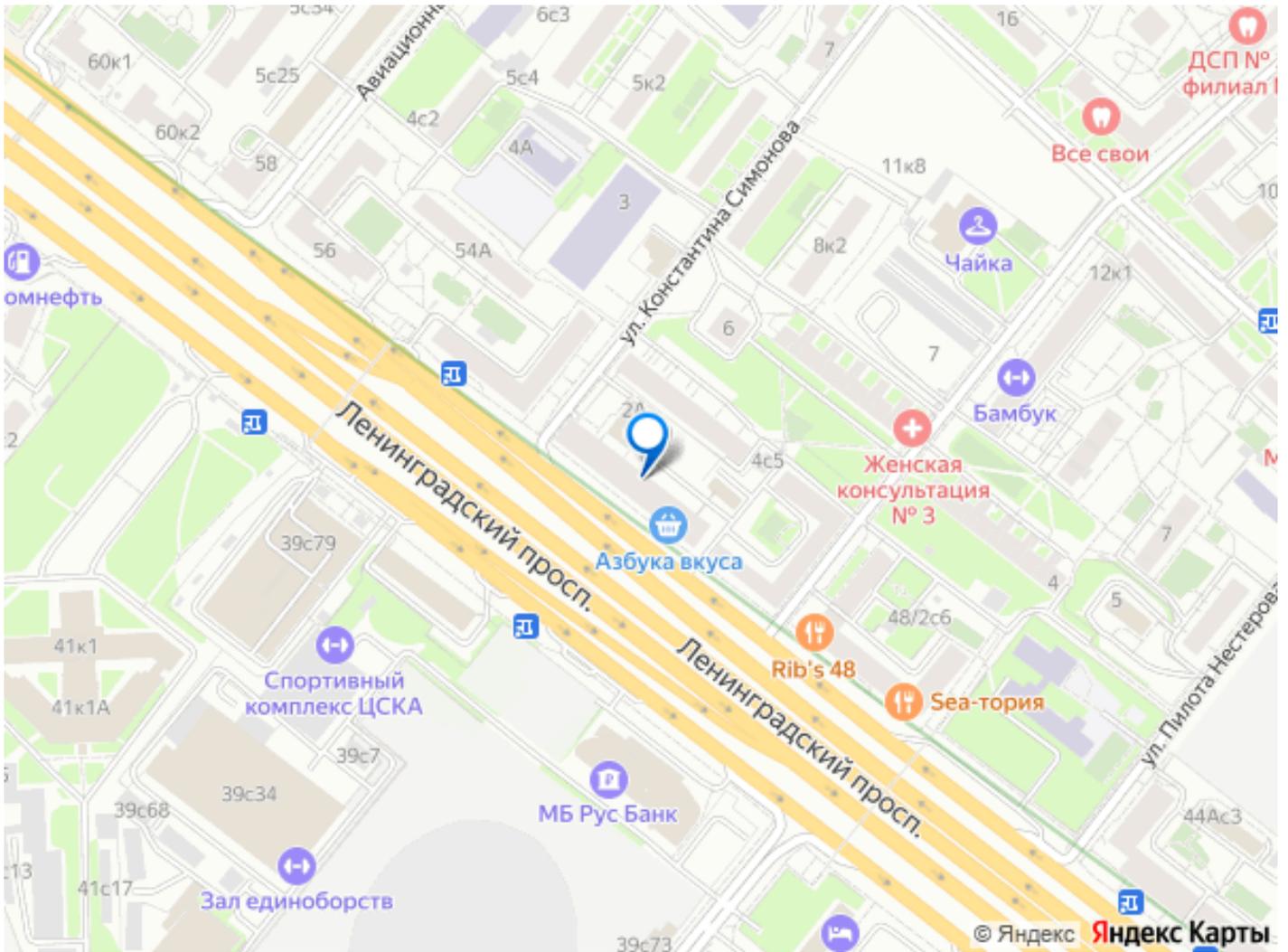
для заметок



Москвы составляет 9-10 лет. Характеристики объекта: — несколько входных групп — витринное остекление — электрическая мощность — 100 кВт — центральные коммуникации — автономные системы кондиционирования — доступ 24/7 — парковка перед зданием Арендатор: Федеральная медицинская сеть МЕДСИ — один из крупнейших частных операторов медицинских услуг в России. На объекте будет открыт новый медицинский центр: — арендатор проводит капитальный ремонт — модернизирует инженерные системы — полностью обновляет пространство Условия договора аренды: — долгосрочный контракт — ежегодная индексация — дополнительная защита доходности через привязку к инфляции (ИПЦ) — арендатор федерального уровня Для собственника это прогнозируемый пассивный доход и минимальное операционное участие. Локация: Объект расположен на 1 линии Ленинградский проспект — одной из самых ликвидных торговых магистралей города. — 600 метров до метро Аэропорт — плотная жилая застройка — деловые кварталы — высокий автомобильный и пешеходный трафик — сформированная коммерческая инфраструктура В соседнем помещении расположен супермаркет Азбука Вкуса, который проходит масштабное обновление и после реконцепции усилит поток в локации. Также существует потенциал масштабирования инвестиции — в перспективе может появиться возможность приобретения соседнего коммерческого объекта. Сделка: — прямая продажа от собственника — без обременений — быстрый выход на сделку По запросу предоставим: — финансовую модель — информацию о договоре аренды — организуем просмотр

объекта с учетом локации, федерального арендатора, долгосрочного договора и доходности выше рыночной, подобные предложения на рынке появляются крайне редко. Это сильный и понятный инвестиционный актив рассчитанный на инвестора, который ценит стабильный арендный поток, защищенный контракт и качественную коммерческую недвижимость.





Move.ru - вся недвижимость России