

Создано: 23.01.2026 в 13:25

Обновлено: 25.01.2026 в 18:14

<https://move.ru/objects/9288382243>

Михаил Фатин, Самолет Плюс

79230783411

Москва, улица Брусилова, 39к1

49 900 000 ₽

Москва, улица Брусилова, 39к1

Округ

[ЮЗАО, район Южное Бутово](#)

Улица

[улица Брусилова](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

182.9 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Арт. 118270580 ул. Брусилова д.39 корп.1

Помещение свободного назначения

площадью 182,9 кв.м 1/24 этаж Расположено в перспективном, населенном микрорайоне с удобной транспортной доступностью и большим трафиком, развитой

инфраструктурой. НАДЕЖНЫЙ АРЕНДАТОР: •

Сеть Самокат (5-летний договор с ноября

2024) входит в систему «Сбер» • Стабильные

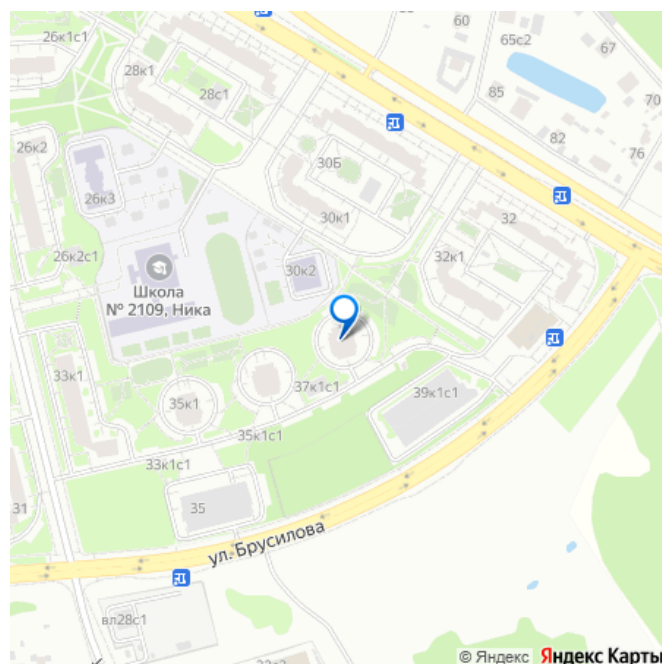
арендные платежи • Возмещение

арендатором затрат на КУ (э/э, ГВС, ХВС, ВО,

отопление) **ВЫСОКАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ:** •

Ежемесячный арендный поток 466 395 руб. •

для заметок



Окупаемость 8,5 лет (без учета индексации) •
Годовой арендный поток 5 596 740 руб. •
Индексация БЕЗУСЛОВНАЯ +6% (декабрь
2027, ноябрь 2028, ноябрь 2029)
ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА: • 2 отдельных
входа • Электрическая мощность 41 кВт (2
ввода, можно увеличить) • 2 мокрые точки •
Бесплатная парковка для клиентов • Высокий
пешеходный трафик ЮРИДИЧЕСКАЯ
ЧИСТОТА: Продажа от единственного
собственника помещения (физическое лицо),
быстрый выход на сделку. • Форма сделки -
ДКПН • УСН • Договор аренды
зарегистрирован в госреестре Объект
находится в заселённом и благоустроенном
районе. Идеально подходит для пассивного
инвестирования.



