

Создано: 12.02.2025 в 18:19

Обновлено: 16.03.2026 в 00:10

Евгений Крючков, Евгений Крючков

79154895518

Москва, улица Гиляровского, 36С1а

12 000 000 ₺

Москва, улица Гиляровского, 36С1а

Округ

[ЦАО, Мещанский район](#)

Улица

[улица Гиляровского](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

23 м²

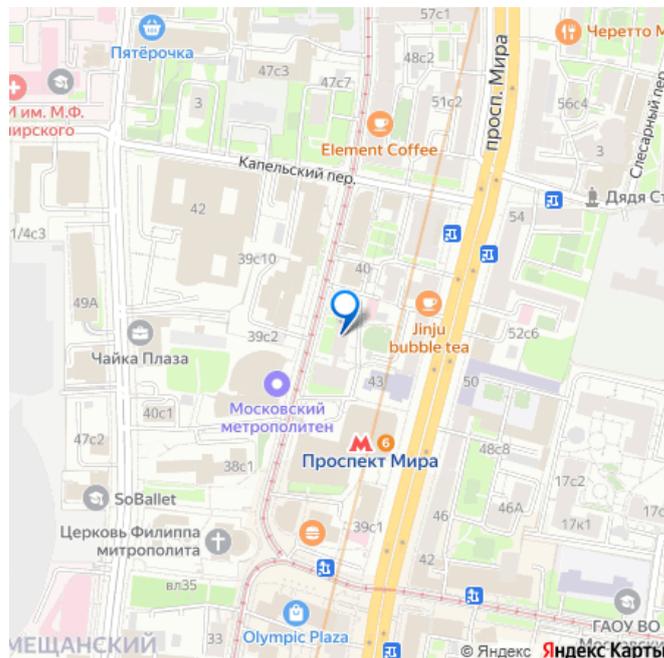
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



Описание

ПРОДАМ ПОМЕЩЕНИЕ 23 м² С АРЕНДАТОРОМ (автошокола) - ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД Готовый пассивный доход в центре Москвы Адрес: г. Москва, ул. Гиляровского (Мещанский район, ЦАО) Площадь: 23 м² Тип сделки: Прямая продажа с действующим арендатором
ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ Ежемесячный доход: 100 000 ? + коммунальные услуги
Годовой доход: 1 200 000 ? Доход на 1 м²: 4 348 ?/м²/мес (52 174 ?/м²/год) Окупаемость: 810 лет Рентная доходность: ~10% годовых
Арендатор: Автошокола (договор на 11 месяцев с пролонгацией) **РЫНОЧНЫЙ**

АНАЛИЗ: Сравнение с жилой недвижимостью на ул. Гиляровского: Средняя стоимость квартиры: 3538 млн ? Средняя цена за м? (жильё): ~520 000 ?/м? Рентная доходность жилья в Москве: 34% годовых Сравнение с коммерцией в ЦАО: Средняя ставка аренды офисов: 18 00036 000 ?/м?/год Ваш объект: 52 174 ?/м?/год — выше рынка! Доходность коммерции в ЦАО: 810% годовых Ваш объект: Доходность ~10% — выше среднего по рынку Арендатор уже есть — доход с первого дня Локация в ЦАО — защита капитала от инфляции УНИКАЛЬНОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ 1. Высокая доходность на малой площади 23 м? приносят 100 000 ?/мес — это отличный показатель эффективности использования площади. Малая площадь = меньшие риски и проще продать в будущем. 2. Готовый арендный бизнес Не нужно искать арендатора, делать ремонт, простаивать. Вы покупаете уже работающий актив с автошколой. 3. Надёжный арендатор Автошкола — устойчивый бизнес с постоянным спросом. Договор на 11 месяцев с возможностью продления обеспечивает предсказуемый доход. 4. Престижная локация ЦАО Ул. Гиляровского, Мещанский район: 510 мин пешком от м. Проспект Мира, Сухаревская, Рижская Развитая инфраструктура Высокий пешеходный трафик Стабильный спрос на аренду 5. Защита от инфляции Недвижимость в центре Москвы исторически растёт в цене. Арендная ставка индексируется при продлении договора. 6. Юридическая чистота Все документы готовы, быстрый выход на сделку. Возможна рассрочка для инвесторов.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ Площадь: 23 м? Этаж: 1 Состояние: ремонт выполнен, соответствует требованиям автошколы Коммуникации: электричество, отопление,

водоснабжение, канализация Отдельный вход: [укажите] Парковка: [укажите] ДЛЯ КОГО ЭТОТ ОБЪЕКТ Частные инвесторы — стабильный пассивный доход с минимальным участием Начинающие инвесторы — небольшая сумма входа при высокой доходности Предприниматели — диверсификация активов в ликвидную недвижимость ЦАО Семейные инвесторы — капитал для будущих поколений

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РАСЧЁТ При стоимости объекта ~12 млн ? : Ежемесячный доход: 100 000 ? Годовой доход: 1 200 000 ? Доходность: 10% годовых Окупаемость: 10 лет Сравнение с банковским вкладом: Вклад в банке: 68% годовых (с налогообложением)

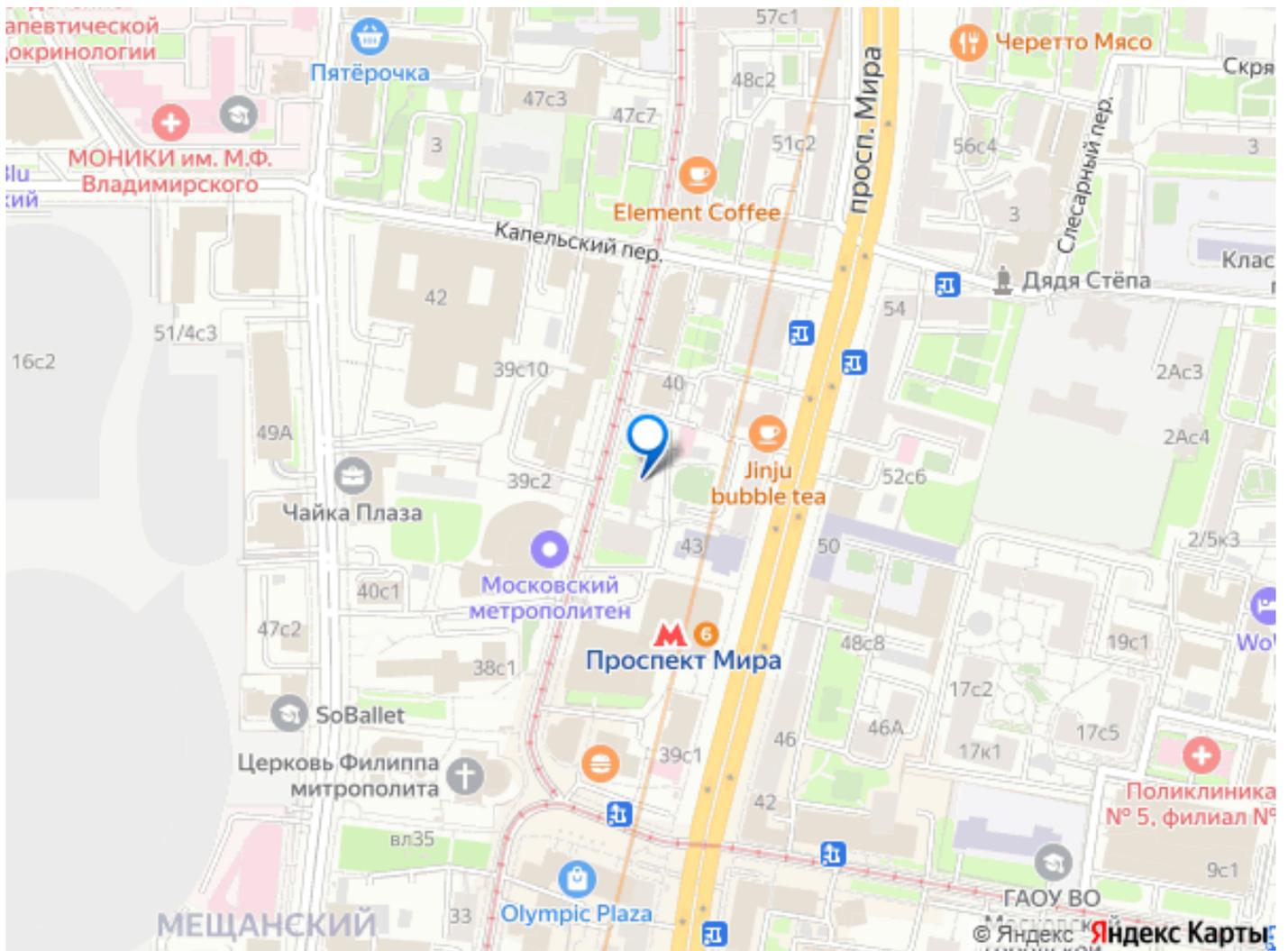
Недвижимость: 10% + рост стоимости актива

Вывод: недвижимость выгоднее и надёжнее

УСЛОВИЯ СДЕЛКИ Форма оплаты: полная / рассрочка (обсуждается) Документы: право собственности, договор аренды, техпаспорта — в наличии Комиссия: без посредников, прямая сделка Показ: по предварительной договорённости







Move.ru - вся недвижимость России