

🕒 Создано: 16.02.2026 в 13:28

🔄 Обновлено: 17.02.2026 в 09:36

Собственник

79850929822

Москва, Лобненская улица, 6

40 000 000 ₺

Москва, Лобненская улица, 6

Округ

[САО, Дмитровский район](#)

Улица

[улица Лобненская](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

300 м²

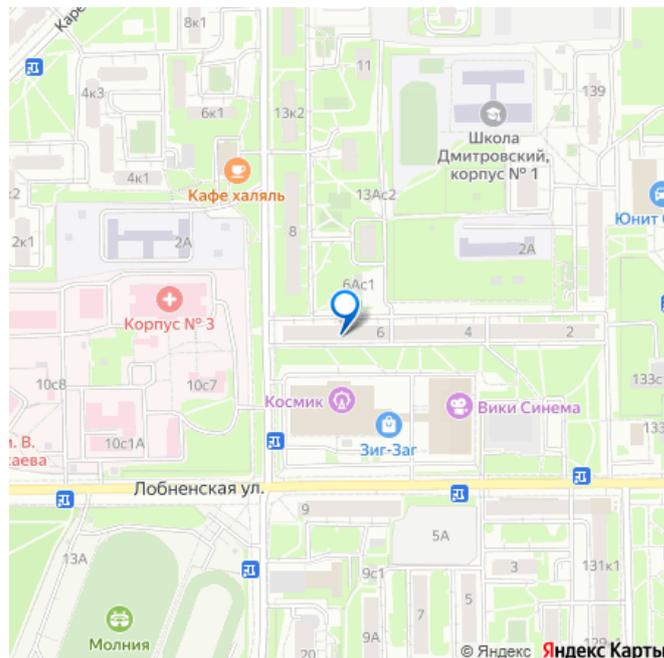
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



Описание

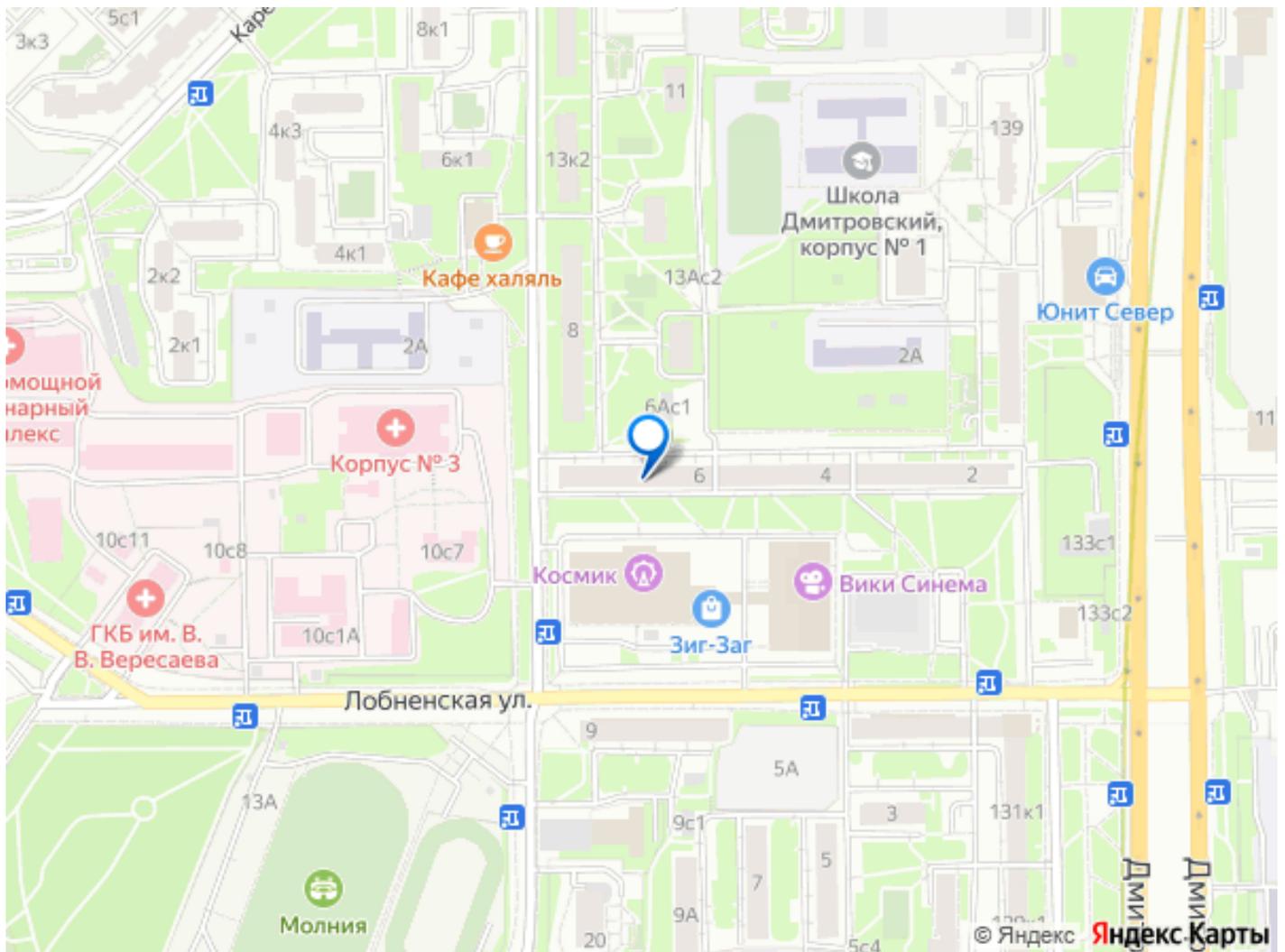
ГАБ 16.5% годовых! Окупаемость 6 лет.
Собственник. Прямая продажа без комиссий.
В продаже уникальный инвестиционный объект — помещение свободного назначения, разделенное на 16 автономных кабинетов (форматы которые пользуются спросом: ПВЗ / бьюти / звукозапись / офис / ремонтные мастерские / массажные студии / груминг).
ПОЧЕМУ ЭТО ЛУЧШЕЕ ВЛОЖЕНИЕ СЕЙЧАС: В условиях ключевой ставки 15.5% этот объект способен генерировать 16.5% годовых. При ожидаемом снижении ставки ЦБ, рыночная стоимость этого актива резко вырастет, а вы

зафиксируете высокую доходность уже сейчас. ЭКОНОМИКА ПРОЕКТА: Стоимость: 40 000 000 руб. Потенциальный МАП (месячный арендный поток): 550 000 руб. ГАП (годовой поток): 6 600 000 руб. Доходность: 16.5% годовых. Окупаемость: всего 6 лет. Индексация: В договорах заложено ежегодное повышение аренды на 10%. Статус: Первые арендаторы уже заехали (договоры на 11 мес). По мере заполнения цена объекта будет расти. ТОПОВАЯ ЛОКАЦИЯ И ТРАФИК: Густонаселенный спальный район: Плотность населения — 45 571 человек в радиусе 10 минут пешком. Транспорт: Метро Лианозово в шаговой доступности (10 мин), 3 автобусные остановки в радиусе 200 метров. Точка притяжения: Первая линия, объект возле ТЦ, рядом 3 школы и больница. Интенсивный пешеходный трафик. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ (ЯНВАРЬ 2026): Делали для себя, не на продажу. Состояние — заезжай и работай, никаких вложений не требуется ближайшие 10 лет. Полная замена коммуникаций: Новая проводка, счетчики, устройства защиты. Вентиляция: Установлена дорогая приточно-вытяжная система с подогревом воздуха. В помещении свежо и комфортно, дышится лучше, чем на улице. Мокрые точки: В каждый кабинет заведена вода и канализация + установлены раковины. Огромный плюс: техническая возможность установки душевых кабин (идеально для массажных салонов, косметологии). Отделка: Новая плитка, новые двери, качественная сантехника, настраиваемое освещение. Интернет: точки Wi-Fi разведены по всем кабинетам. ПРЕИМУЩЕСТВА ПОМЕЩЕНИЯ: 1 этаж — коммерция: Над нами нет жилых квартир. Никто не будет жаловаться на шум, можно работать круглосуточно. Доступ 24/7:

Отдельный вход с торца здания. Логистика: Удобная зона разгрузки, можно принимать грузовые фуры. Много бесплатных парковочных мест. Комфорт: Центральное отопление (зимой тепло), летом прохладно. Общая оборудованная кухня для арендаторов. УПРАВЛЕНИЕ И СДЕЛКА: Пассивный доход: Готовы взять объект в управление (есть свои уборщицы, мастера, строители). Вам не нужно заниматься операционкой. Документы: 1 взрослый собственник. Прямые договоры со всеми РСО (вода, свет, тепло). Быстрый выход на сделку. Поможем с переоформлением договоров и проконсультируем по работе с арендаторами. Таких объектов с окупаемостью 6 лет в Москве практически нет. Успейте зафиксировать цену, по мере наполнения арендаторами цена удет расти! Пишите прямо сейчас, отвечу на все вопросы и организую просмотр! Причина продажи: вложения в более крупный проект.







Move.ru - вся недвижимость России