

🕒 Создано: 04.03.2026 в 10:50

🔄 Обновлено: 04.03.2026 в 10:50

Москва, Товарищеский пер, 7с3

22 000 000 ₺

Москва, Товарищеский пер, 7с3

Улица

[Товарищеский переулок](#)

<https://move.ru/objects/9290847866>

**Игорь Чикин, Агентство недвижимости
АКИАРА**

89251234567

для заметок

ПСН - Помещение свободного назначения



Общая площадь

30 м²

Детали объекта

Тип сделки

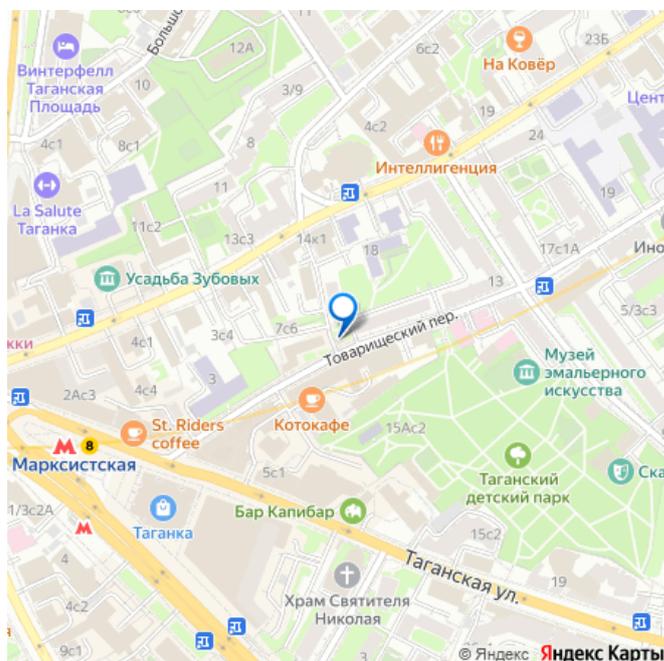
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Цена: 22 000 000 ? Метро: Таганская /
Марксистская, 5 минут пешком Тип сделки:
Продажа отдельно стоящего здания с
арендатором Суть предложения Уважаемые
инвесторы, предлагаю вашему вниманию
редкий ликвидный актив — отдельно
стоящее капитальное здание в Таганском
районе (ЦАО). Это не просто «стена» в жилом
доме, а полноценный объект со своим
фундаментом и землей. Главное
преимущество: объект продается вместе со
стабильным арендатором (кофейня). Вам не
нужно искать жильцов, делать ремонт или
ждать окупаемости. Вы вступаете в право
собственности и в первый же месяц

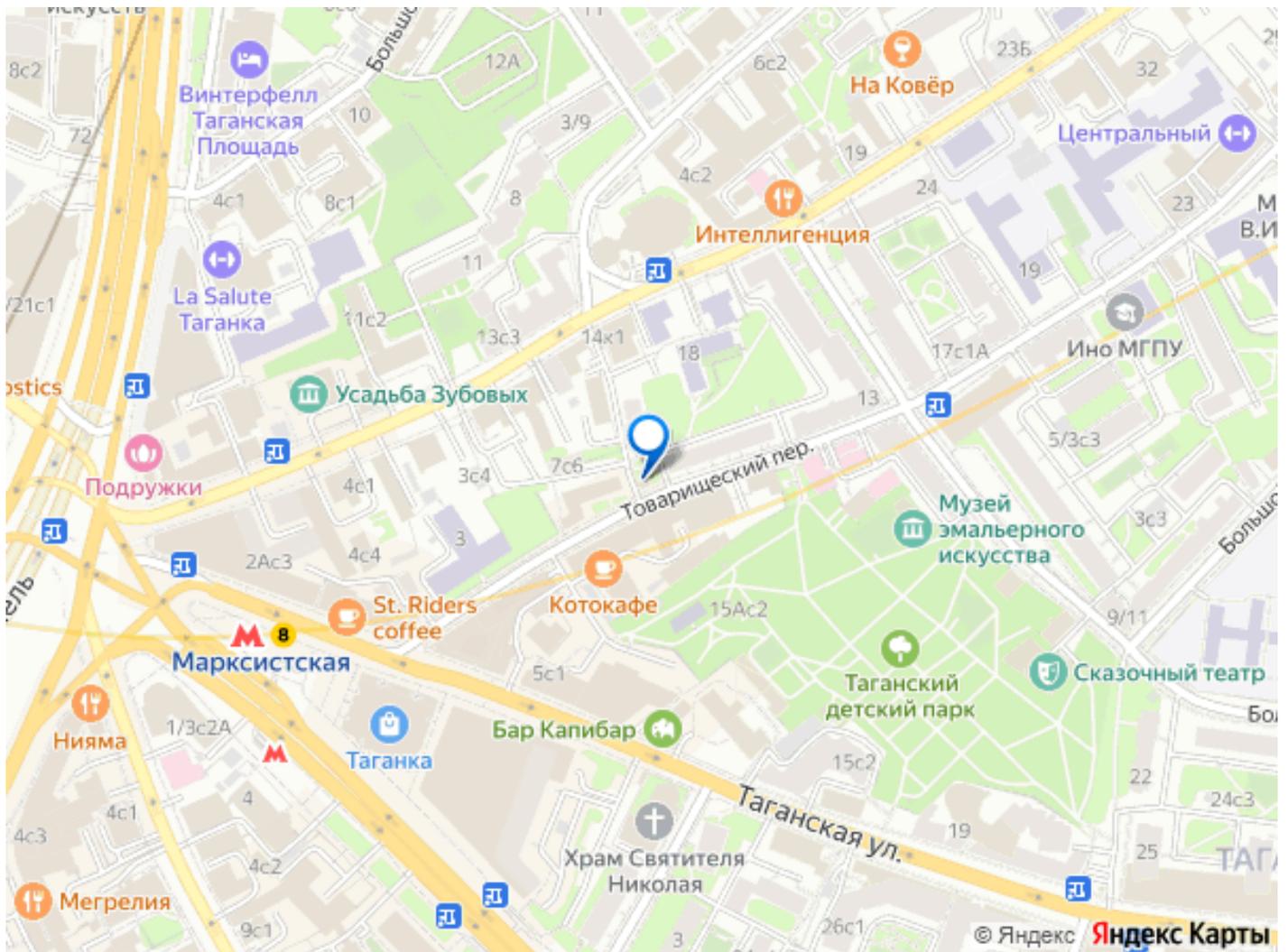


получаете арендный платеж. Финансовая модель (Прозрачно) — Текущий ежемесячный доход: 192 500 ? — Годовой доход: 2,1 млн ? — Чистая доходность: 9,5% годовых — Окупаемость: 10,5 лет (отличный показатель для готового бизнеса в центре) — Потенциал роста: В договоре заложена ежегодная индексация 10%. Это ваша защита от инфляции. Локация (Почему это центр притяжения) — Преимущество: Таганский район — это плотная жилая застройка бизнес-класса и офисные кластеры. — Трафик: До метро «Марксистская» действительно 5-7 минут спокойным шагом. Расположение в тихом переулке обеспечивает постоянный пешеходный поток от жилых домов, но без шума транзитных магистралей. — Видимость: Панорамное остекление — кофейня видна с дальней точки переулка. Характеристики объекта — Тип: Отдельно стоящее 1-этажное здание (отдельный вход, своя территория). — Площадь: 30 м² (идеальный формат «стрит-ритейл» для кофе, пекарни или микромаркета). — Земля: Участок 36 соток в аренде или собственности? (Нужно уточнить, но в описании это усиливает позицию). — Коммуникации: Все центральное (вода, канализация). Электричество 5 кВт, но есть возможность увеличения мощности. Отопление — автономное (электрообогрев), что для такого метража выгоднее и проще в регулировании, чем центральное. Преимущества для Покупателя (Словами эксперта) — «Голубой фишка»: Это не долгострой и не проблема. Это работающий актив. Вы покупаете не квадратные метры, а денежный поток. — Антикризисный формат: Кофейня (общепит to go) — один из самых устойчивых сегментов даже в экономические спады. — Прозрачность: Договор аренды на

11 месяцев (с пролонгацией) дает гибкость, но арендатор работает стабильно. Это значит, что он получает выручку и готов платить рыночную ставку. — Отсутствие обременений: Чистая история, быстрый выход на сделку. Идеальный объект для сохранения и приумножения капитала. Объект № 105161096 ЗВОНИТЕ, ответим на все ваши вопросы. ИЛИ НАПИШИТЕ: «Хочу объект» - перезвоним в течение 15 минут! Акиара - надежный партнер в сфере коммерческой недвижимости. Направления компании: коммерческая недвижимость, коммерческое помещение, снять помещение в аренду, аренда нежилого помещения, аренда коммерческого помещения, снять коммерческое помещение, аренда торговых площадей, арендовать торговое помещение, снять торговую площадь в аренду, снять торговое помещение, аренда помещения в Москве, арендовать помещение в Москве, аренда торговых помещений в Москве, аренда помещения в жилом доме, продажа коммерческой недвижимости







Move.ru - вся недвижимость России