

🕒 Создано: 03.03.2026 в 14:00

🔄 Обновлено: 03.03.2026 в 14:00

**Москва, Большой Строченовский пер,
15с1**

35 000 000 ₺

Москва, Большой Строченовский пер, 15с1

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

333 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

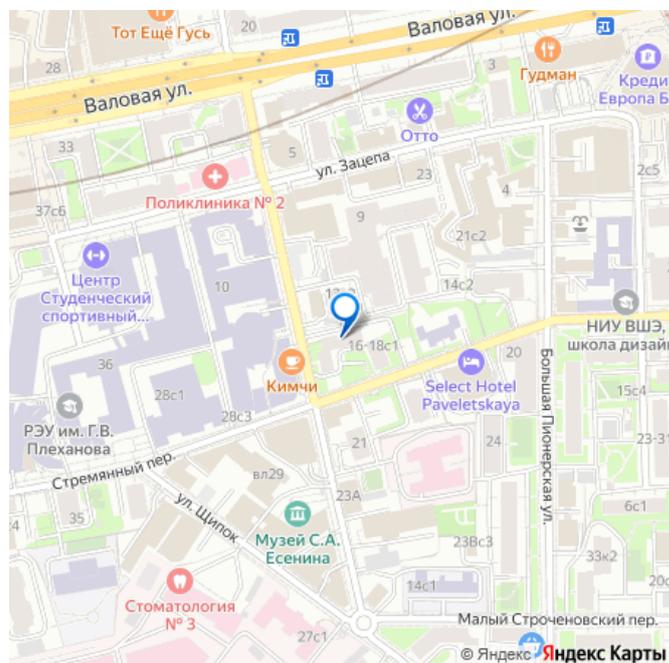
Представляю эксклюзивный актив в пешей доступности от метро «Серпуховская». Это не просто помещение, а готовый диверсифицированный арендный бизнес с ежемесячным потоком в 740 000 рублей. Главная жемчужина сделки — возможность приобретения через механизм городской рассрочки Департамента городского имущества (ДГИ) по ставке всего 6% годовых на 7 лет. Фактически, вы получаете объект с арендаторами уровня «голубых фишек» под ключ, где арендная плата полностью покрывает и даже превышает кредитные платежи. Локация: — Кольцо метро в шаговой доступности: Серпуховская (до 5 мин.), Павелецкая и Добрынинская (6–10 мин. пешком). — Первая линия: Помещение

<https://move.ru/objects/9290755725>

**Игорь Чикин, Агентство недвижимости
АКИАРА**

89251234567

для заметок



расположено на первой линии Большого Строченовского переулка с отдельными входами с улицы. — Целевая аудитория: Рядом с Университетом Плеханова, плотная жилая застройка и высокий пешеходный трафик в центре Москвы. Характеристики помещения (Состояние и потенциал): — Площадь: 333,5 м² (цокольный этаж жилого дома). — Высота: Комфортные потолки 3.20 м и стандартные оконные проемы создают отличный световой каркас. Помещение не классический темный подвал. — Коммуникации: Мощность 15 кВт с возможностью увеличения. Множество «мокрых точек» (готовые вводы воды/канализации) по всему периметру, что позволяет сегментировать площадь под любого арендатора — от прачечной до фуд-проекта. — Входная группа: Два отдельных входа с улицы, что позволяет разделить потоки арендаторов или организовать сквозную навигацию. Финансовая модель и условия сделки (Самое важное): — Существующий арендный поток: Ежемесячный МАП (Месячный арендный платёж) составляет 740 000 рублей. — Пул арендаторов: Яндекс, Ozon, Wildberries, косметология, барбершоп. Все арендаторы работают более 4 лет, история платежей идеальная. Это не просто аренда, это мини-ТЦ с устойчивыми к кризису сервисами. — Механизм сделки: — Продается юридическое лицо, на балансе которого находится помещение. — Цена за ЮЛ с готовым арендным бизнесом: 35 000 000 рублей (кэш). — Далее либо выкупаете помещение напрямую через ДГИ Москвы. Стоимость выкупа: 27 300 000 рублей. — Либо рассрочка, с условиями на 7 лет под 6% годовых. — Ежемесячный платеж по рассрочке: 477 000 рублей. При текущем

арендном потоке в 740 000 руб., инвестор, воспользовавшись рассрочкой ДГИ, ежемесячно получает положительную разницу (денежный поток) в размере: $740\ 000 - 477\ 000 = 263\ 000$ рублей чистыми на руки ежемесячно. ИТОГО: Мы продаем не просто метры в центре Москвы. Мы продаем готовый денежный поток с доходностью, которую сегодня не дают банковские депозиты, обеспеченный физическим активом и арендаторами федерального уровня. Статус: Прямая продажа от собственника (ЮЛ). Полный пакет документов и отчетность по арендаторам готовы для показа. Звоните для организации просмотров и расчета финансовой модели под вашего инвестора. Объект № 105161133 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

