

🕒 Создано: 04.02.2026 в 09:47

Обновлено: 04.02.2026 в 09:51

**Москва, улица 2-я Энтузиастов, 5к40**

**10 199 000 ₽**

Москва, улица 2-я Энтузиастов, 5к40

Округ

[ВАО, район Перово](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

55 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

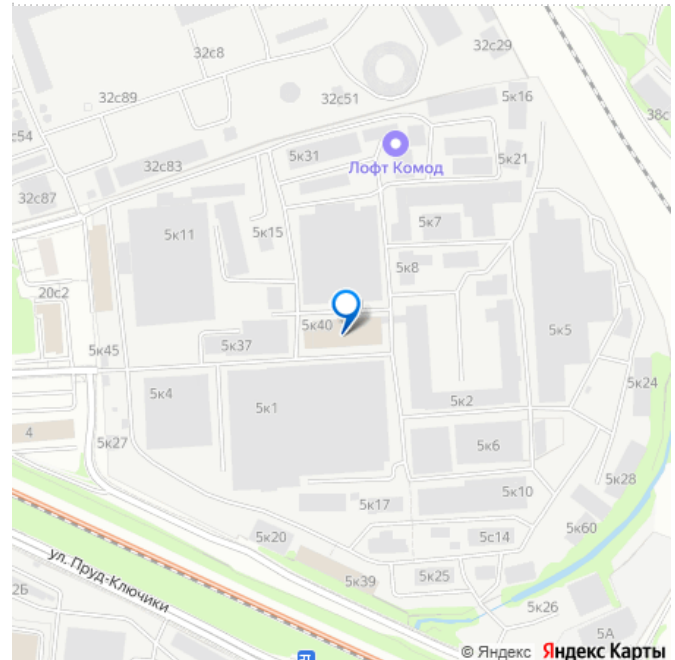
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

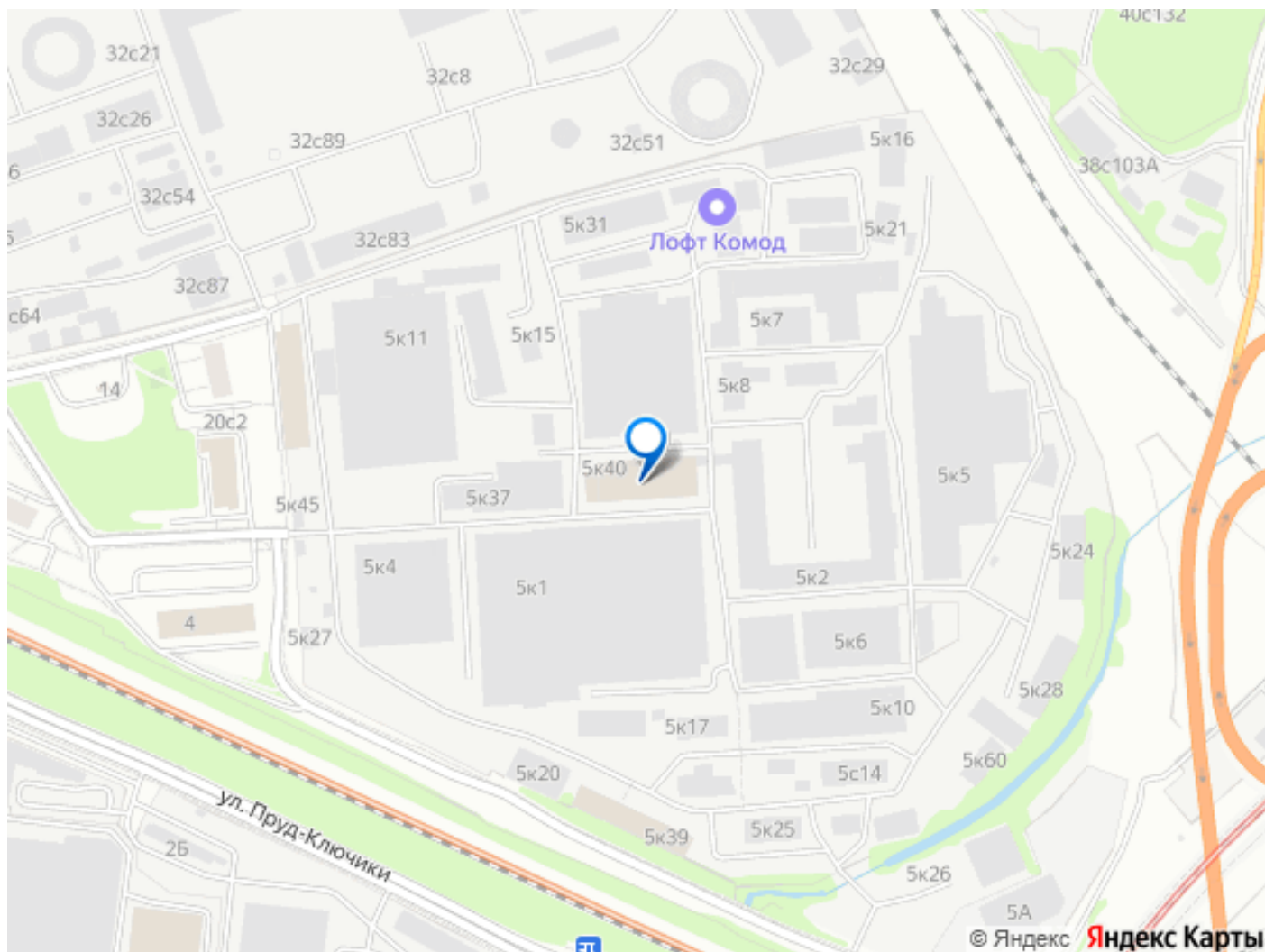
Продажа ГАБа (готовый арендный бизнес) от собственника! МАП - Ежемесячный арендный доход 104 500 чистыми уже за вычетом всех коммунальных и эксплуатационных расходов! Окупаемость с учетом индексации арендной ставки на 10% в год: 6,5 лет  
Арендатор - официальное представительство на территории РФ международной компании занимающейся производством и продажей спецтехники по всему миру. Отличия от других ГАБ:- платежеспособная быстро развивающаяся международная компания, с понятным и востребованным продуктом- в отличии от 5терочки и других именитых федеральных

для заметок



арендаторов, хорошая и понятная индексация АП, а не 2-3%- по статистике каждая новая пятерочка и похожий именитый федеральный арендатор, с вероятностью 70-80% спустя 1 год работы - закрываются- нету жестких штрафов и неустоек от арендатора при досрочном расторжении договора по желанию собственника, как обычно прописывают именитые арендаторы- арендатор привязан наличием собственной закрытой территории бизнес парка(не так много таких локаций в Москве не далеко от ТТК) с выделенной и индивидуальной зоной для размещения их спецтехники (шоурум)Дополнительный доход: возможность продавать юридические адреса (цена услуги +- 60 000 за 11 мес с 1го юр.адреса) - с данной площади, возможно предоставлять одновременно 10-20 юр.адресов, а это плюс 650 000/1 300 000 в год помимо основного дохода от сдачи в аренду(подробнее расскажем, подскажем и научим) - но акцент не ставим на это.Объект недвижимости: Офисное помещение на территории закрытого Бизнес Парка Компрессор. Средняя стоимость кв.м в данной локации схожих объектов недвижимости от 190 до 250 тыс. в зависимости от площади и ремонта. Помещение: - фактическая площадь 54 кв.м- Высокие потолки 3.0 м.- Большие ПВХ окна - Свежий косметический ремонт- Отопление (центральное) - биметаллические радиаторы, помещение очень теплое Зимой, и прохладное Летом- Электричество (15 кВт)- Раздельные(М/Ж) сан.узлы с горячей и холодной водой на этажах БЦ- Отдельный кадастровый номерИнфраструктура:- 7 минут шаговой доступности от МЦК Андроновка, - 10 минут от метро Авиамоторная(Калининская/Некрасовская

линия)- Удобный автомобильный подъезд, включая возможность въезда грузового транспорта, асфальтированные дороги внутри всего Бизнес Парка- Круглосуточный доступ 24/7 (Пеший и Автомобильный)- Развитая территория(охраняемая) с КПП, с хорошей Управляющей Компанией, следят за всей территорией, везде все чистенько и приятно, организация безопасности, так же оказывают ряд вспомогательных услуг для вашего комфортного нахождения в Бизнес Квартале- Индивидуальные парковочные места, гостевая парковка на территории по пропуску и бесплатная большая парковка у КПП- На территории Бизнес Парка находится столовая и кафеНаше объявление может быть интересно по запросам: Покупка для инвестиций, ГАБ, Арендный бизнес, Инвестиции в Недвижимость, Доходный бизнес, быстрая окупаемость. Быстрый выход на сделку: 1 взрослый собственник, без долгов и обременений



Move.ru - вся недвижимость России