

🕒 Создано: 03.03.2026 в 14:00

🔄 Обновлено: 03.03.2026 в 14:00

Москва, пр-т Андропова, 29к2

19 900 000 ₺

Москва, пр-т Андропова, 29к2

Улица

[проспект Андропова](#)

ПСН - Помещение свободного назначения



Общая площадь

70 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

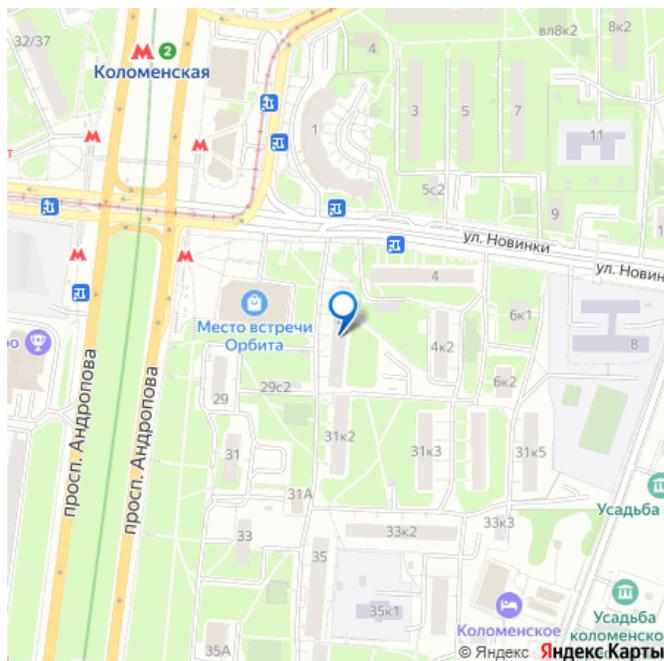
Надёжный актив для консервативного инвестора — помещение с федеральным арендатором «Красное & Белое» в 150 метрах от метро «Коломенская». Это готовый денежный поток без головной боли: договор аренды заключён на 15 лет (осталось 13), арендная плата исправно поступает, арендатор компенсирует коммунальные платежи сверх ставки. Объект продаётся напрямую от собственника, без посредников и скрытых комиссий. Полная цена в договоре — 19,9 млн рублей. Доходность выше банковских депозитов, минимальные риски, ликвидная локация. Локация: — Метро «Коломенская» — 5 минут пешком (реально

<https://move.ru/objects/9290755650>

Игорь Чикин, Агентство недвижимости АКИАРА

89251234567

для заметок

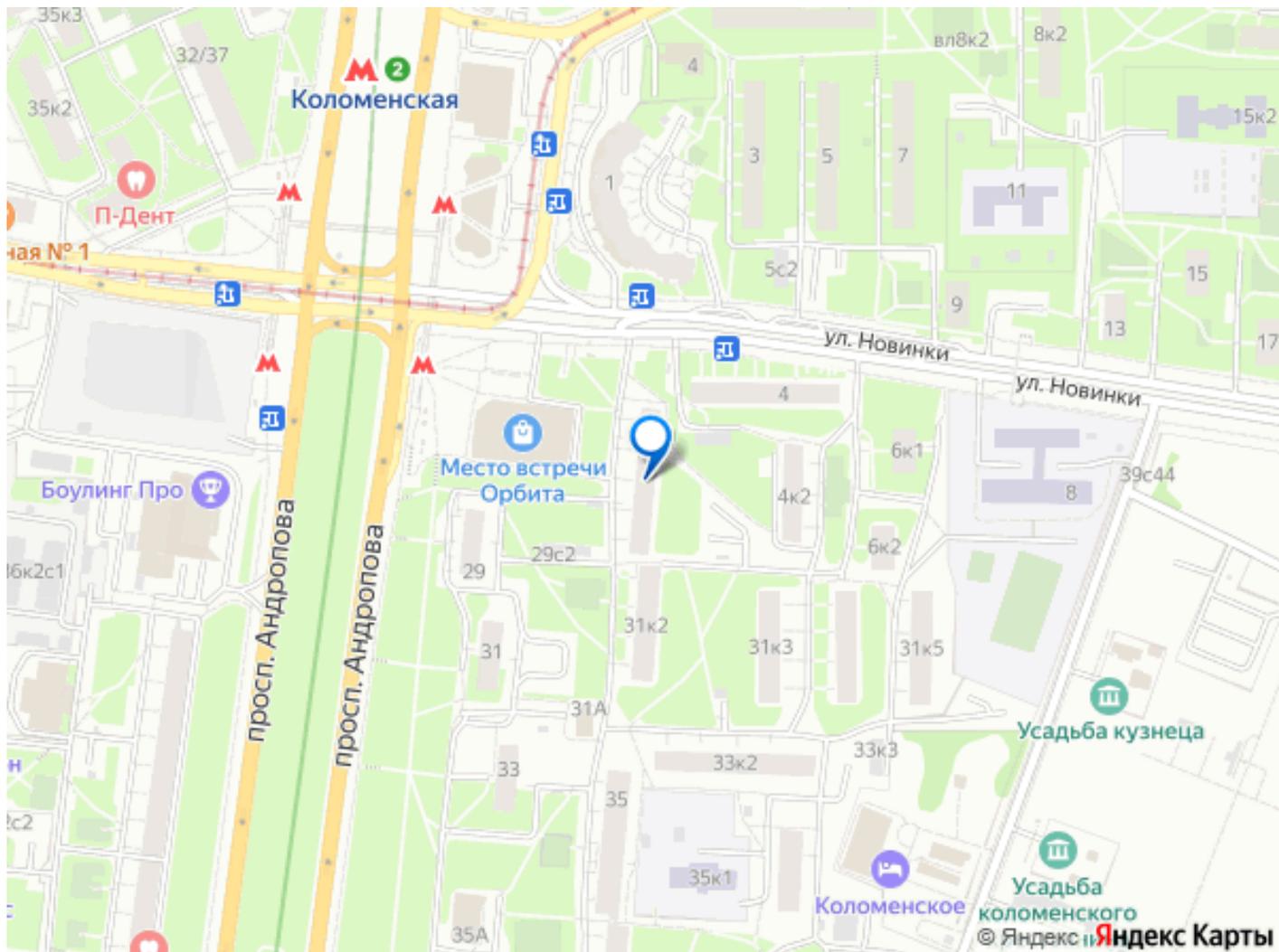


150 метров), пассажиропоток более 40 тыс. человек в сутки. — Первая линия проспекта Андропова — интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, остановки общественного транспорта рядом. — Развитая инфраструктура — плотная жилая застройка, парк «Коломенское» (миллионы посетителей в год), близость к центру города. Характеристики помещения: — Этаж: подвальный, но с отдельным входом с улицы — фактически цокольный этаж, удобный для посетителей, не требует подъёма по лестнице. — Площадь: 70 м² — оптимальный формат для продуктовой розницы. — Отделка: чистовая — выполнена под требования арендатора, не требует вложений. — Мощность: 15 кВт — достаточно для торгового оборудования и освещения. — Коммуникации: центральное отопление, вентиляция, санузел Финансовая модель и инвестиционная привлекательность: — Арендатор: АО «Красное & Белое» — один из лидеров алкогольного и продуктового ритейла России, более 10 000 магазинов. Платежеспособность гарантирована. — Договор: долгосрочный, зарегистрирован, остаток 13 лет. Индексация 5%. — Арендный доход: МАП — 160 000 ? + полная компенсация коммунальных платежей арендатором. — Годовой доход: 1 920 000 ? (без учёта коммуналки и индексации). — Окупаемость: 10,4 года (чистая доходность около 9,6% годовых на вложенные средства). — Потенциал роста ставки: при последующих индексациях доходность будет увеличиваться. — Ликвидность: даже в гипотетическом случае ухода арендатора (что крайне маловероятно) помещение в 150 метрах от метро сдастся за считанные недели, возможно, даже дороже. Ключевой аргумент: Это не просто «коробка», а

готовый бизнес под ключ с надёжным якорем. Вы покупаете ежемесячный доход в 160 тыс. рублей, обеспеченный контрактом с федеральной сетью на 13 лет вперёд. Никаких рисков простоя, никаких забот о поиске арендатора — только регулярные поступления на счёт. Плюс локация у метро даёт дополнительную подушку безопасности: актив останется ликвидным даже спустя годы. ИТОГО: Идеальный вариант для диверсификации инвестиционного портфеля, сохранения капитала и получения пассивного дохода выше инфляции. Прямая продажа от собственника — никаких посредников и скрытых платежей. Быстрый выход на сделку. Статус: Реальный объект, все документы готовы, показы по договорённости. Звоните или пишите — оперативно отвечу и организую просмотр! Объект № 105161140 ЗВОНИТЕ, ответим на все ваши вопросы. ИЛИ НАПИШИТЕ: «Хочу объект» – перезвоним в течение 15 минут!

Акиара – надёжный 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