

Создано: 16.09.2025 в 16:15

Обновлено: 17.11.2025 в 19:26

Москва

52 000 000 ₽

Москва

Округ

[САО, район Аэропорт](#)

<https://move.ru/objects/9284997572>

Николай Герасимов, Николай Герасимов

79863237749

для заметок

ПСН - Помещение свободного назначения



Общая площадь

78.5 м²

Детали объекта

Тип сделки

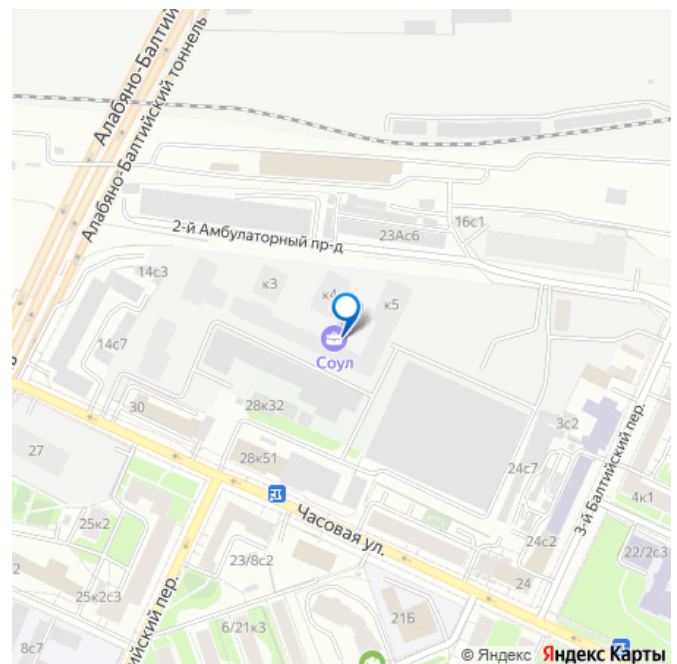
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

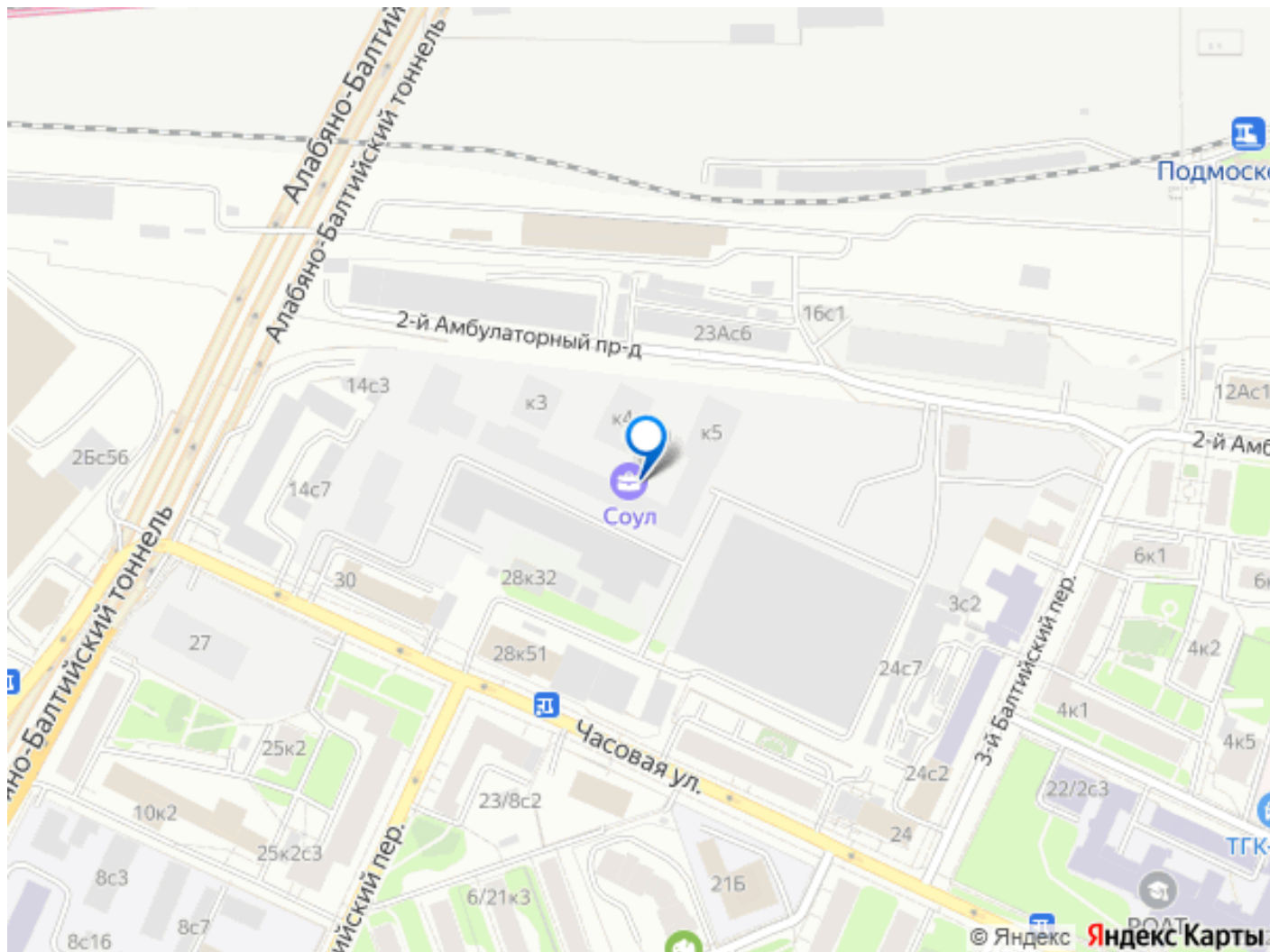
Ликвидное торговое помещение 78,5 м² с двумя витринными окнами - идеальное расположение и планировка, подходящая под торговлю и услуги. В продаже у застройщика помещений нет! Всё продано ещё 9 месяцев назад. Продажа по переуступке (ДДУ), без обременений. Об объекте - 1 этаж, секция 5, общая площадь 78,50 м². - Состав: помещение ~71,3 м², с/у ~4,8 м², подсобное ~2,4 м². - Состояние: без отделки. - Форма сделки: переуступка прав требования по ДДУ. Основные характеристики: - Находится на самой оживленной улице между 2-й и 3-й очередью проекта. - 78,5 м², две большие витрины -



максимум обзора и поток клиентов. - Наш корпус - II очередь, ввод в эксплуатацию - 1 кв. 2027, ключи по графику после ввода. I очередь сдаётся уже в 3 кв. 2025, к моменту получения ключей 1-я очередь будет заселена и открыта Изофабрика (основная точка притяжения в том числе внешнего трафика в проект) - это заранее обеспечивает высокий спрос на аренду. - FORMA - надёжный девелопер. По проекту график сдачи сохраняется. Инвестиционные показатели покупки - Рыночная ставка аренды по локации для такой площади сейчас 4 000 ?/м?/мес для старого фонда (взято из отчета Bestplace по помещениям в радиусе 1км). - К 2027 году рыночная ставка составит от 5 000 ?/м?/мес или 400 000 ?/мес за помещение с каскадом на запуск и индексацией 5%/год. - Окупаемость: минимум 12 лет с учётом ожидания до ввода или 10 лет с начала аренды. - Чистая доходность (IRR): ~7,8% годовых на ренте; при капитализации/продаже готового бизнеса — ~9,2/9,3% годовых. Продаём по причине потребности в деньгах, готовы оперативно выходить на сделку. Отправим полный финансовый отчет по запросу. Работаем с партнерами, платим вознаграждение.







Move.ru - вся недвижимость России