

Создано: 16.09.2025 в 16:15

Обновлено: 17.11.2025 в 19:26

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

**Николай Герасимов, Николай  
Герасимов**

**79863237749**

**Москва**

**52 000 000 ₽**

Москва

Округ

[САО, район Аэропорт](#)

для заметок

## ПСН - Помещение свободного назначения



Общая площадь

78.5 м<sup>2</sup>

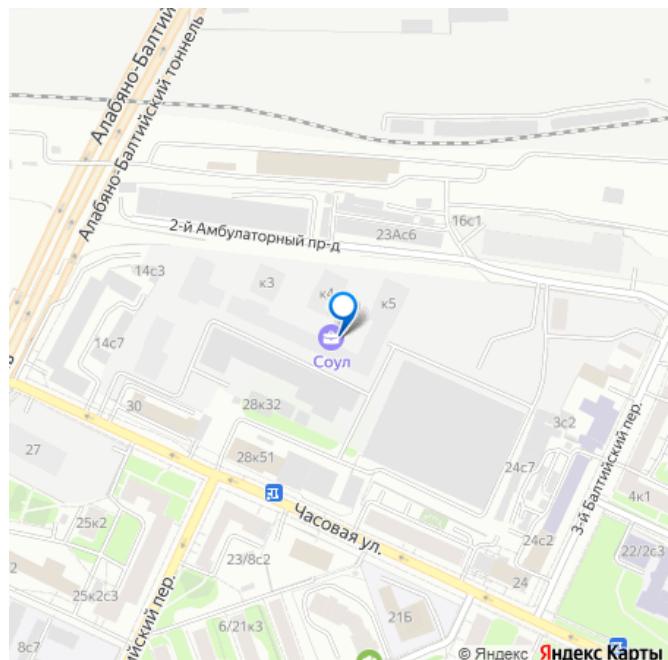
## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



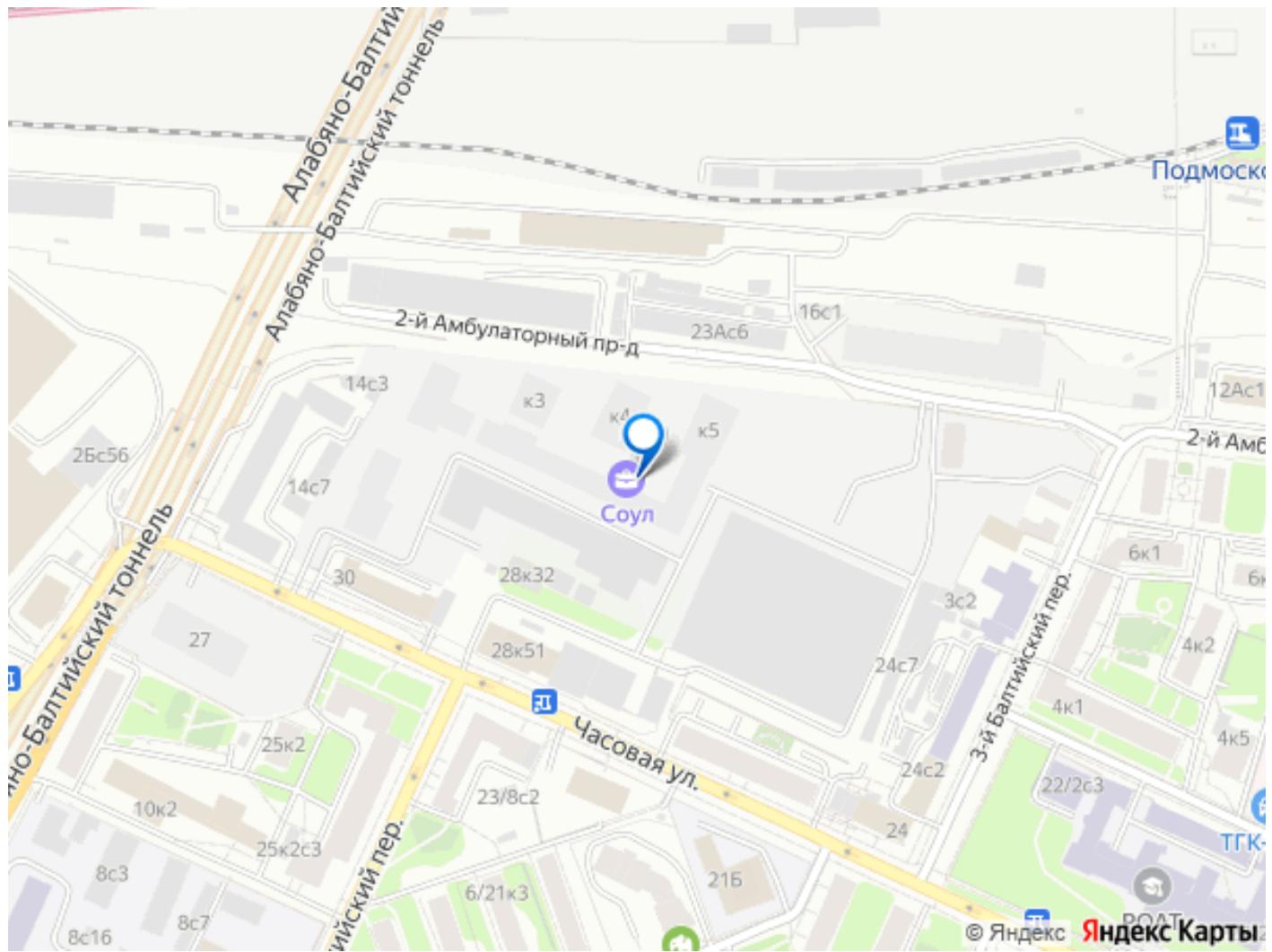
## Описание

Ликвидное торговое помещение 78,5 м<sup>2</sup> 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. Объекте - 1 этаж, секция 5, общая площадь 78,50 м<sup>2</sup>. - Состав: помещение ~71,3 м<sup>2</sup>, с/у ~4,8 м<sup>2</sup>, подсобное ~2,4 м<sup>2</sup>. - 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 м<sup>2</sup>, 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 сдается 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<sup>2</sup>/мес для старого фонда (взято из отчета Bestplace по помещениям в радиусе 1км). - К 2027 году рыночная ставка составит от 5 000 ?/м<sup>2</sup>/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