своб. назнач.

Москва, район Останкинский, ул. Годовикова, 11А

Метро: Алексеевская, 13 мин. пешком

22 000 000 ₽

459 291 ₽ за м²



Общая информация:

Этаж:	1 / 25
Площадь:	47.9 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

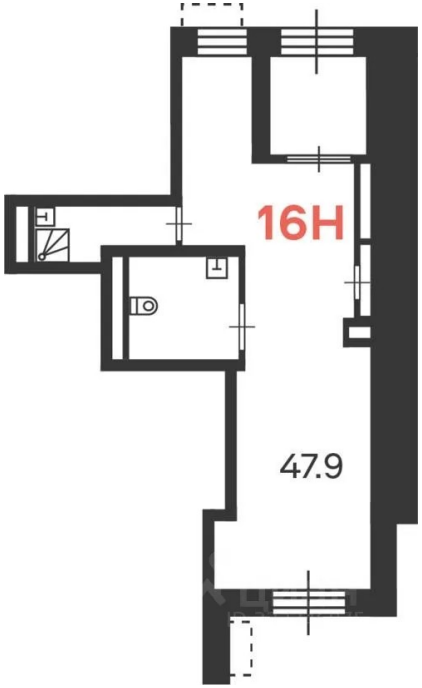
Представитель: **Игорь Султанов**

ГАБ 47,9 м² с арендатором Ozon | Доход 172 800 ₽/мес | 2 входа | Перспективная локация Продается коммерческое помещение площадью 47,9 м² по адресу: Москва, ул. Годовикова, 11А. Помещение расположено на первом этаже жилого дома и имеет два отдельных входа на улицу с разных сторон здания. Это важное преимущество для коммерции: объект удобно использовать как единое помещение, а в будущем при необходимости адаптировать под разные форматы бизнеса. В помещении работает арендатор — пункт выдачи Ozon. Арендный поток Текущая арендная ставка — 160 000 ₽/мес. С нового года ставка увеличивается до 172 800 ₽/мес. Годовой арендный поток после ближайшей индексации — 2 073 600 ₽/год. Предусмотрена дальнейшая ежегодная индексация — 8% в год. Доходность и окупаемость При цене сделки 22 000 000 ₽ доходность после ближайшей индексации составляет около 9,4% годовых. Простая окупаемость по арендному потоку после ближайшей индексации — около 10,6 лет. С учетом ежегодной индексации арендной ставки на 8% прогнозный срок окупаемости составляет около 8 лет. Прогнозный арендный поток с учетом индексации: * 1-й год — 2 073 600 ₽ * 2-й год — 2 239 488 ₽ * 3-й год — 2 418 647 ₽ * 4-й год — 2 612 139 ₽ * 5-й год — 2 821 110 ₽ Таким образом, объект интересен не только текущим арендным потоком, но и ежегодным ростом дохода за счет индексации. Потенциал локации Объект расположен в перспективной локации Останкинского района. В окружении реализуются проекты развития территории, включая КРТ Калибр и программу реновации. Развитие района может положительно повлиять на плотность жилого массива, пешеходный трафик и коммерческую привлекательность помещения в средне- и долгосрочной перспективе. Преимущества объекта * Площадь — 47,9 м² * Действующий арендатор — ПВЗ Ozon * Аренда сейчас — 160 000 ₽/мес * С нового года — 172 800 ₽/мес * ГАП после индексации — 2 073 600 ₽ * Индексация — 8% в год * Первый этаж * 2 отдельных входа на улицу * Небольшая ликвидная площадь * Перспективная локация рядом с КРТ Калибр * Новый жилой массив по программе реновации * Потенциал роста стоимости за счет индексации аренды и развития района Для кого подойдет Объект подойдет инвестору,

© 2012 - 2026 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

который хочет приобрести компактное коммерческое помещение с действующим арендатором и понятным арендным потоком. Формат небольшой площади, отдельные входы и действующий арендатор делают объект удобным как для получения текущего дохода, так и для дальнейшей перепродажи после роста арендного потока. Документы и дополнительную информацию предоставим по запросу. Просмотр возможен по предварительной договоренности.

Ссылка на объявление: https://www.cian.ru/sale/commercial/333346875





© 2012 - 2026 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru









© 2012 - 2026 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru