



Продажа

Продажа Торговое помещение

Москва, Чертаново Северное

Москва, Чертановская улица, 1Вк1

📍 Чертановская

💎 **₽ 385 000 000**



1. Основные параметры объекта

- Адрес: ул. Чертановская, 1Вк1 (1 мин. от м. Чертановская)
- Площадь: 289 м²
- Этаж: 1-й, с отдельными входами с фасада и со двора
- Высота потолков: 4,4 м
- Витринные окна: есть
- Электро мощность: 30 кВт
- Парковка: перед фасадом
- Рекламное место: предусмотрено

2. Локация и окружение

- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток
- Близость к метро: 1 минута пешком
- Соседние объекты:
 - Банки: Сбербанк, ВТБ, Совкомбанк, Форум Банк
 - Магазины: "Ароматный мир"
- Услуги: нотариус

3. Арендный доход

- Арендатор: АльфаБанк (надежный юр. арендатор)
- Арендная ставка: 2 550 000 Р/мес. (30 600 000 Р/год)
- Срок аренды: 7 лет (до 2031 г.)
- Индексация: +5% ежегодно
- Стабильность: низкий риск досрочного расторжения

4. Инвестиционные показатели

- Цена продажи: 385 000 000 Р
- Окупаемость (PBP): 12,6 лет
(Для коммерческой недвижимости с госучреждениями/банками типичный срок – 10-15 лет.)

- Доходность с учетом индексации:

Через 7 лет арендный доход вырастет до ~3 590 000 Р/мес. (+40,8% к начальному уровню).

5. Плюсы для инвестора

- Надежный арендатор – АльфаБанк (минимизация рисков неуплаты)
- Долгосрочный договор + фиксированная индексация
- Отличная локация – рядом метро, банки, высокая проходимость
- Отсутствие комиссии для покупателя
- Потенциал роста стоимости за счет инфляции и развития района

6. Вывод

Объект подходит для консервативного инвестора, ориентированного на стабильный доход с минимальным управлением.

- Доходность ~8% – соответствует рынку.
- Индексация 5% защищает от инфляции.
- Ликвидность высокая благодаря локации и арендатору.

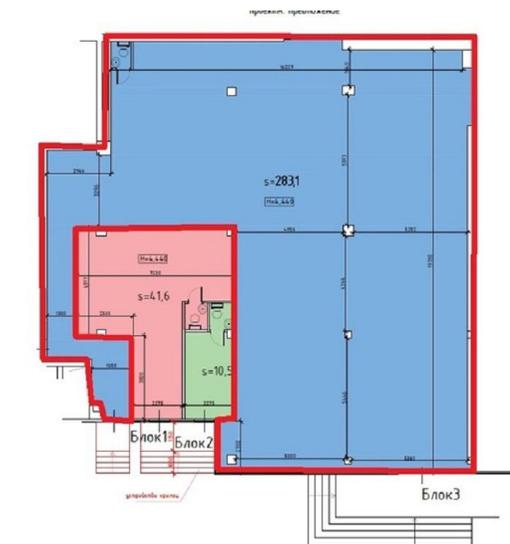
Если цель – долгосрочные вложения с низким риском, объект стоит рассмотреть.

Стоимость этого торгового помещения с арендатором составляет 385 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.

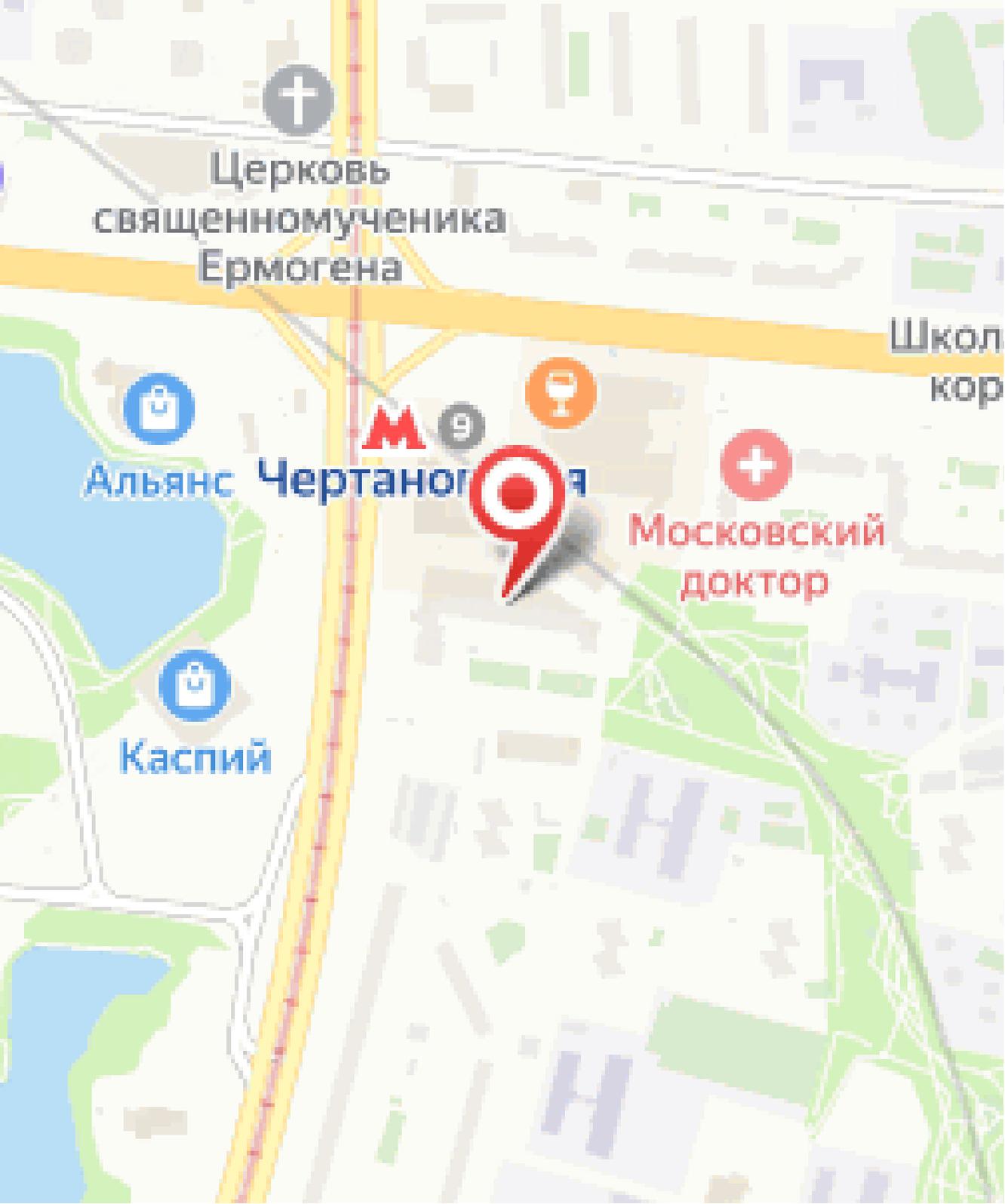




Общая площадь: 289.2 м²
Этаж: 1



Вид объекта: Торговое помещение
Этажность дома: 17



Церковь
священномученика
Ермогена

Школа

Альянс Чертаногоя

Московский
доктор

Каспий