

Создано: 28.11.2025 в 17:13

Обновлено: 29.01.2026 в 17:00

<https://krim.move.ru/objects/9286978823>

Александр Бобров, Вилла-Крым

79181318960

Крым, Алушта, улица Ленина, 27А

100 000 000 ₽

Крым, Алушта, улица Ленина, 27А

Офис

Общая площадь

1020 м²



Детали объекта

Тип сделки

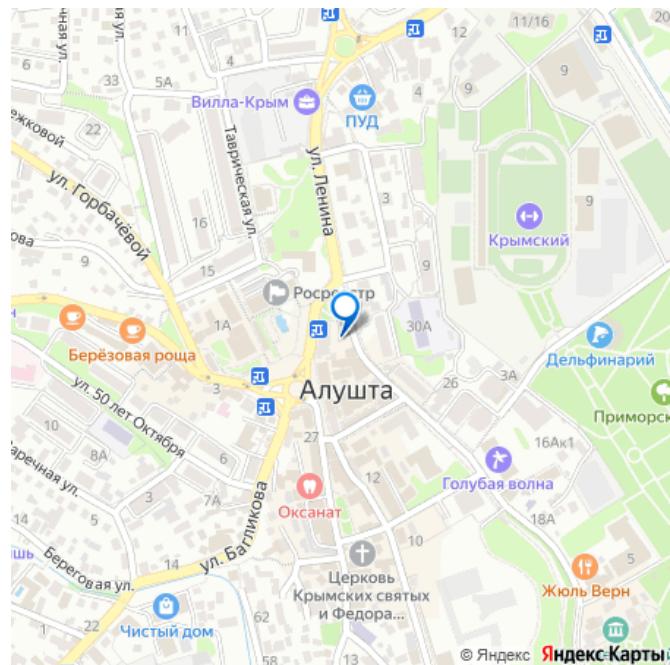
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Коммерческое здание в центре Алушты — готовый арендный бизнес с устойчивым потоком и нулевой конкуренцией. Локация: ул. Ленина, центральная площадь Алушты. Самый высокий пешеходный и автомобильный трафик города, круглый год — вне зависимости от сезона. Главное: в центре Алушты нет в продаже аналогичных зданий по масштабу, площади и структуре, полностью сданных в аренду. Картинка объекта * Здание: 1173 м², 6 этажей, статус — частная собственность. Продажа 1020 м.кв. 153 м.кв. (13% площадей) в собственности банка ВТБ. * Земельный участок: 600 м², аренда до 2057 года * Все помещения сданы в долгосрочную аренду * Арендаторы — устойчивые бизнесы с различным профилем деятельности (услуги,

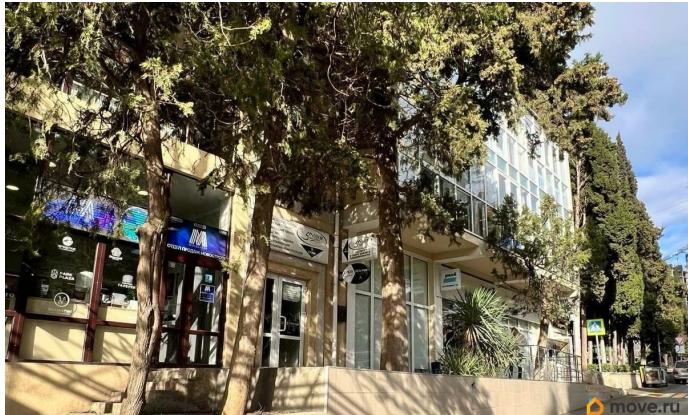


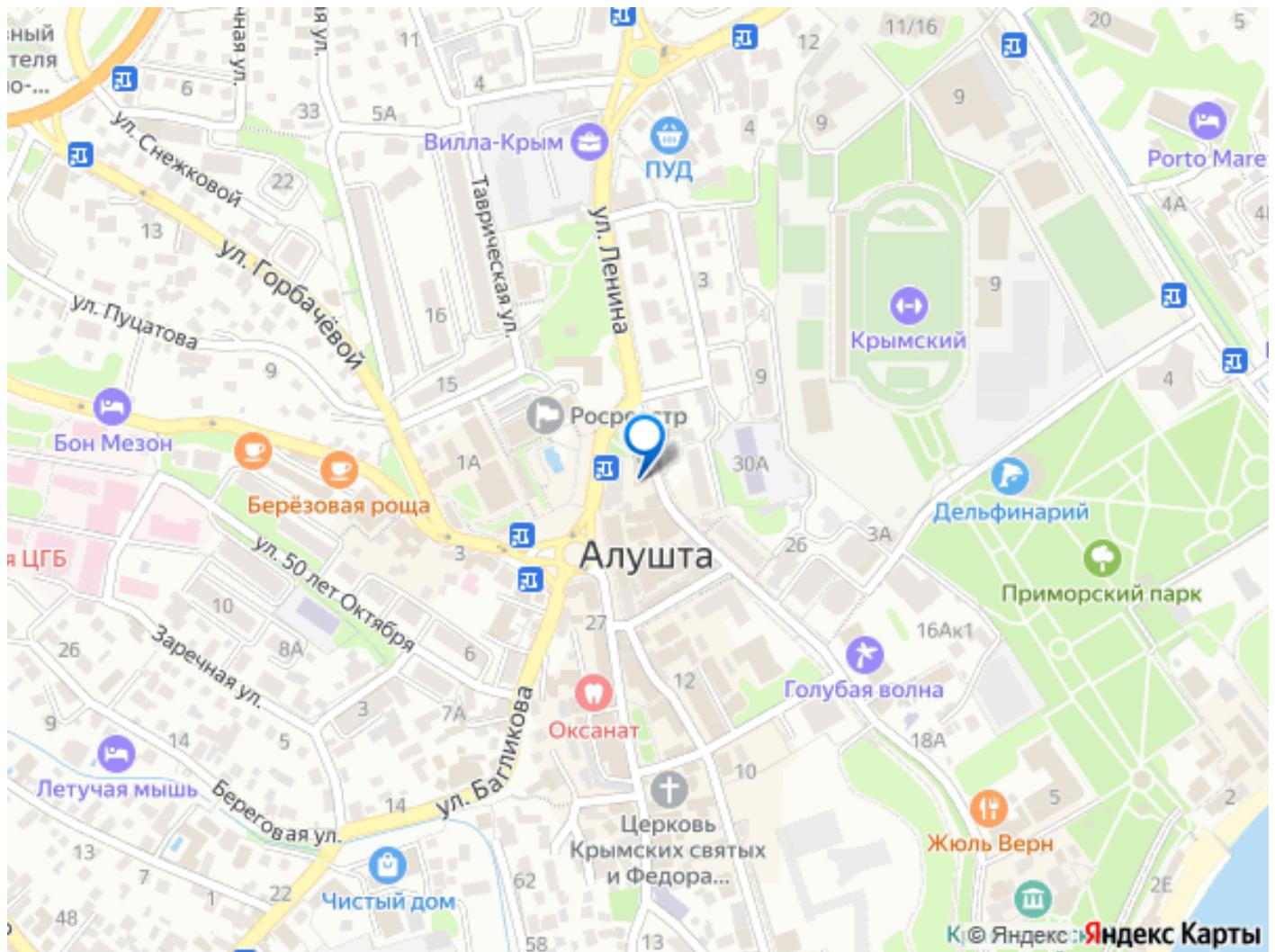
образование, спорт и др.) * Текучки арендаторов нет — средняя длительность аренды 5 лет Цифры, которые обычно скрывают — здесь это преимущество * Цена 100 000 000 ?, за м? — 98 000 ? Это минимум для центральной части города на сегодня. Обычно — от 160 000 до 240 000 ?. *

Договоры аренды готовы продлеваться с новым собственником. Объект начинает генерировать доход с первого дня владения, без рисков простоев. * Стабильный арендный поток. Возможность рассчитать окупаемость и доходность сразу — по фактическим цифрам и потенциалу. Почему этот объект защищён от рынка и кризисов Центр города — нет свободных площадей подобного масштаба. Новое строительство в этой зоне практически невозможно. Высокий естественный трафик — не зависит от сезонности и туристического потока.

Разнообразный пул арендаторов снижает риски. Даже при замене арендатора объект остаётся востребованным. Что может сделать инвестор * Сохранить текущую модель арендного бизнеса (пассива) * Увеличить доходность — через оптимизацию ставок и зон деятельности * Развить свой профильный проект (медицинский, образовательный, офисный центр, мини-отель или апарт-отель)

Чтобы получить данные по арендному потоку, срокам окупаемости, структуре договоров и условиям покупки — напишите или позвоните.





Move.ru - вся недвижимость России