

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 м<sup>2</sup>



## Детали объекта

Тип сделки

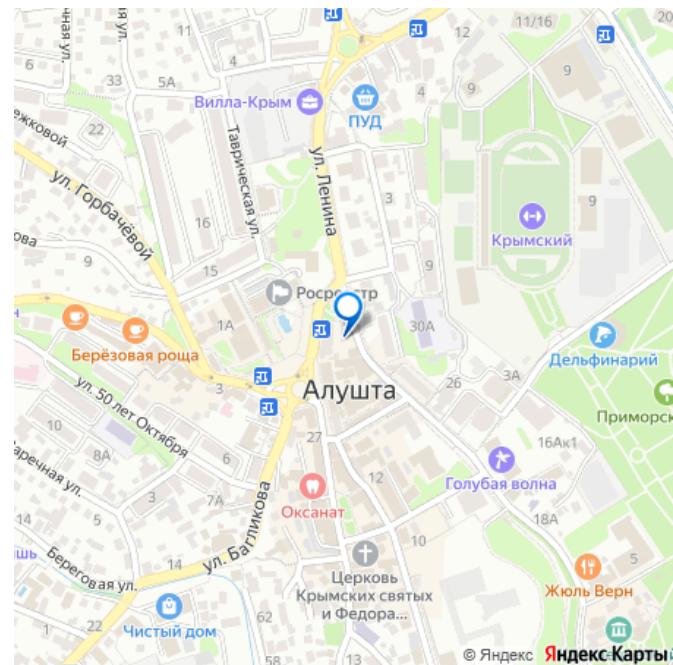
Продам

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 м<sup>2</sup>, 6 этажей, статус — частная собственность. Продажа 1020 м.кв. 153 м.кв. (13% площадей) в собственности банка ВТБ. \* Земельный участок: 600 м<sup>2</sup>, аренда до 2057 года \* Все помещения сданы в долгосрочную аренду \* Арендаторы — устойчивые бизнесы с различным профилем деятельности (услуги,



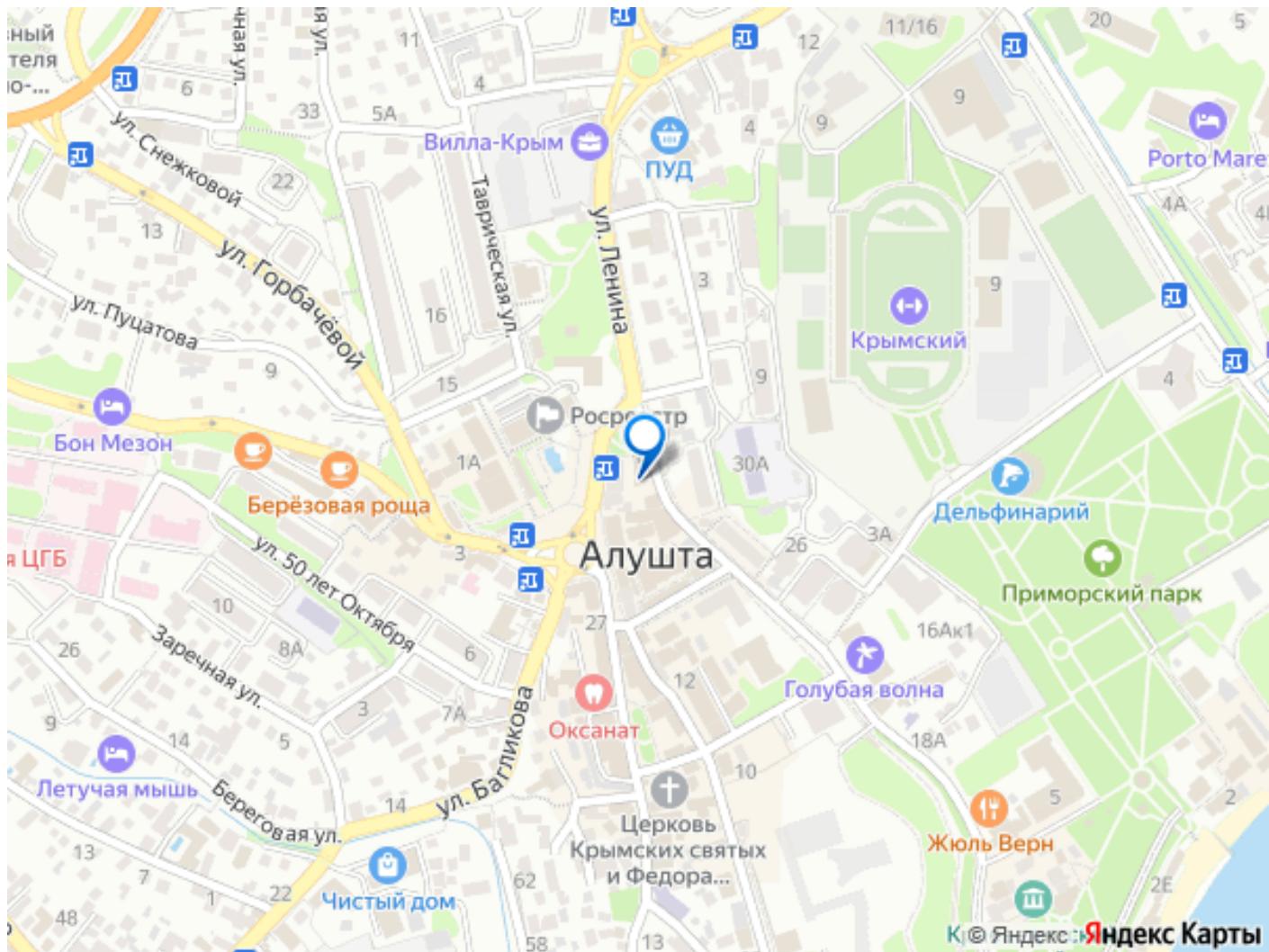
образование, спорт и др.) \* Текучки арендаторов нет — средняя длительность аренды 5 лет Цифры, которые обычно скрывают — здесь это преимущество \* Цена 100 000 000 ?, за м? — 98 000 ? Это минимум для центральной части города на сегодня.

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