

**Михаил, Честнокофъ**  
**89251234567**

Создано: 26.01.2026 в 12:00

Обновлено: 26.01.2026 в 13:30

**Москва, Береговой пр, 5ак1**

**140 000 000 ₽**

Москва, Береговой пр, 5ак1

Улица

[проезд Береговой](#)

## ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

285 м<sup>2</sup>

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

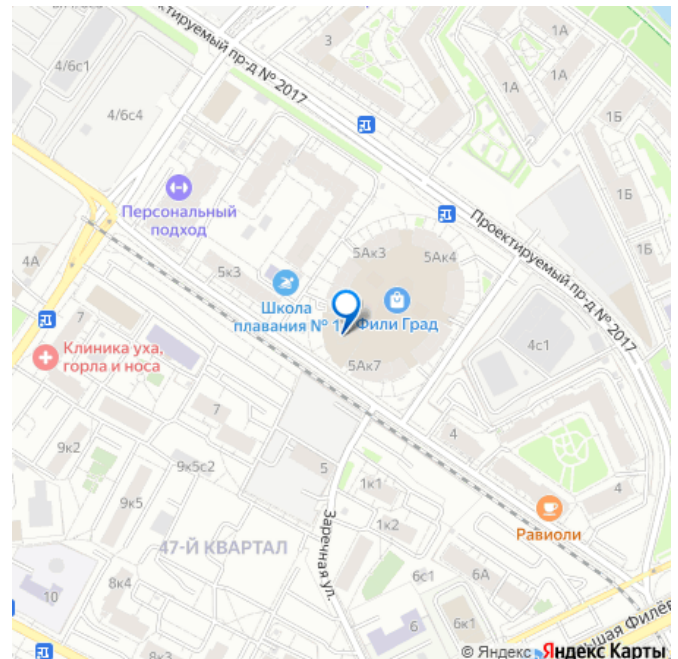
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

## Описание

Лот 84613 Готовый арендный бизнес в Москве — с арендатором «Перекресток» в ЖК «Фили Град» - это не просто помещение — это стабильный доход с первого дня. Супермаркет «Перекресток» уже работает, заключён долгосрочный договор аренды, все риски минимизированы. Расположение — сильнейшее: ЖК «Фили Град» — один из самых востребованных комплексов на западе Москвы. Замкнутая территория, 10+ тыс. жителей, высокая плотность и покупательная способность. Пешая доступность, наземная парковка, подъезд со стороны Большой Филевской и Новофилевского проезда. Помещение — под ключ: Полноценный

для заметок



продуктовый формат «Перекрестка»:  
торговое пространство, зона  
самообслуживания, склад, подсобки,  
загрузочная зона, все инженерные  
коммуникации — всё в рабочем состоянии.  
Помещение оформлено как нежилое, с  
отдельным входом и вывеской. Разрешённая  
деятельность — ритейл, общественное  
питание, сервис — можно менять формат при  
желании (но зачем — если «Перекресток»  
платит стабильно?). Арендатор —  
федеральный сетевой оператор: X5 Retail  
Group — один из крупнейших игроков рынка.  
Долгосрочный договор, регулярные платежи,  
без задержек. Арендная ставка — рыночная,  
с индексацией. Почему это выгодно сейчас?  
— Нет риска простоя: супермаркет работает,  
поток клиентов обеспечен жителями ЖК и  
окрестностей. — Рост стоимости активов в  
этом районе продолжается — это уже не  
просто сдача в аренду, а капиталовложение с  
перспективой роста. — Управление — «под  
ключ»: техническое обслуживание и  
коммунальные платежи — за счёт  
арендатора (по договору). Это редкий случай:  
не нужно искать арендатора, не нужно  
вкладываться в ремонт, не нужно ждать  
окупаемости. Купил — получаешь чистый  
доход. Готовы показать помещение, договор  
аренды и все документы — в удобное время.  
МАП – 1 450 000 ГАП – 17 400 000 Площадь –  
285 м2 Цена – 140 000 000 Индексация  
арендной платы – 5% в год Срок окупаемости  
– 7 лет Уважаемые партнёры и клиенты! Мы  
хотим обратить ваше внимание на одно из  
ключевых преимуществ нашей работы: мы  
сотрудничаем напрямую со всеми крупными  
застройщиками и получаем лучшие цены на  
объекты. Все наши объекты —  
исключительно в новых жилых комплексах.  
Это даёт вам важное преимущество: Большая

часть трафика — это платежеспособные жители новых ЖК, которые активно формируют его и приносят стабильный доход бизнесу. Стабильность — как для владельца бизнеса, так и для арендатора. Новые здания не требуют масштабных ремонтов. Сравните с рынком старых помещений: они часто сдаются в разном состоянии, требуют косметического ремонта, а их аудитория менее предсказуема. В новых ЖК — другая история: здесь вы получаете предсказуемый поток клиентов, стабильную аренду и надёжную модель бизнеса. Мы реализуем стратегические инвестиционные проекты на ранних этапах: покупаем помещения напрямую у застройщиков и создаём готовый бизнес «под ключ». Вы можете выбрать удобный для вас формат сотрудничества: Инвестировать в уже действующий бизнес с подтверждённой окупаемостью — например, 8-9 лет; Зайти на старте — приобрести помещение у застройщика в премиальной локации, в современном жилом комплексе с высоким трафиком и развитой инфраструктурой. В среднем окупаемость таких объектов 6-7 лет. Анализируя рынок каждый день - 99% объектов у коллег по “цеху” будет с окупаемостью 10-11 лет. 80% наших инвесторов используют модель купить помещение с окупаемостью 6-7 лет и перепродать его в коротком цикле с окупаемостью 8-9 лет. Мы уверены, что данное предложение в рынке по лучшей цене. Мы берём на себя сопровождение на всех этапах: Помогаем при необходимости с проведением ремонта; Обеспечиваем заключение долгосрочных договоров аренды с крупными сетевыми компаниями. Благодаря многолетнему опыту на рынке коммерческой недвижимости, мы выстроили прочные партнёрские отношения как с ведущими

застройщиками, так и с представителями федеральных сетей и франчайзинговых брендов. Это позволяет нам гарантировать не только высокую доходность, но и надёжность и стабильность вашего инвестиционного проекта. Для более подробной информации давайте с вами созвонимся. Организуем либо видеовстречу, либо встречу в офисе Москва-Сити. На встрече ответим на все интересующие вопросы по каждому из объектов дадим полную информацию. Покажем 5 горячих предложений под ваш запрос и бюджет.

#ГАБ #ГотовыйАрендныйБизнес

#КоммерческаяНедвижимость

#ИнвестицииВНедвижимость

#ТорговаяПлощадь

#КоммерческиеПомещения

#НедвижимостьМосква #БизнесПодКлюч

#ГАБМосква #ГАБвМоскве

#ГотовыйАрендныйБизнесМосква

#ПомещениеПодМагазин

#ПомещениеПодАптеку

#ПомещениеПодКафе

#ФедеральныйАрендатор





