

Создано: 28.01.2026 в 13:10

Обновлено: 28.01.2026 в 13:30

<https://move.ru/objects/9288438986>

Михаил, Честнокофъ
89251234567

Москва, ул. Льва Толстого, 23к1

245 000 000 ₽

Москва, ул. Льва Толстого, 23к1

Улица

[улица Льва Толстого](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

360 м²

Детали объекта

Тип сделки

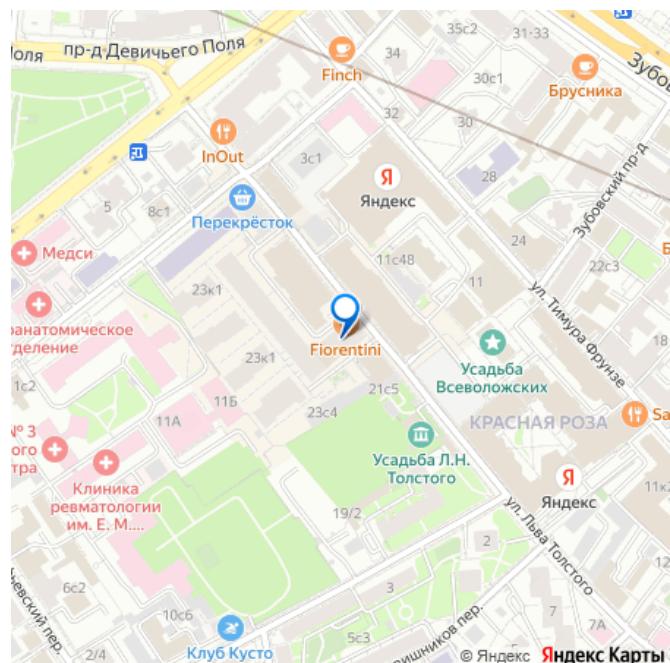
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Лот 124555 Перекрёсток в ЖК «Литератор» — готовый арендный актив под ключ Доход: 2,2 млн ?/мес | Собственность | Договор до 2032 г. Суть в двух строках Вы покупаете не помещение — вы покупаете долгосрочный договор с федеральным ритейлером в новом престижном жилом комплексе. Арендатор — «Перекрёсток» (X5 Retail Group). Срок действия договора — до 2032 года, с ежегодной индексацией. Объект работает без простоев, без долгов, без головной боли. Где? Почему здесь? ЖК «Литератор» — район Хамовники • Плотность населения — высокая • Нет конкурентов в радиусе 500 м —• Прямой вход с улицы + отдельная зона



погрузки • Парковка, велодорожки, продуманная пешеходная зона Технические параметры • Площадь: 360 м² (первый этаж) • Электромощность: 180 кВт (подключена, есть резерв) • Вентиляция: приточно-вытяжная система с возможностью подключения кухонного оборудования • Полы: промышленная стяжка, усиленные перекрытия • Санузлы, подсобки, камеры хранения — всё по ТЗ Х5 Интерьер выполнен по корпоративному стандарту «Перекрёстка» — ремонт за счёт арендатора, поддерживается в идеальном состоянии.

Финансы (реальные цифры) • Арендная ставка: 2 200 000 ?/мес (фиксированная + индексация по CPI) • Операционные расходы: включены в аренду (коммуналка, уборка общих зон, безопасность) • Чистый доход: ~20,4 млн ?/год Плюсы покупки ? Один арендатор — но надёжный как скала: Х5 Retail Group (публичная компания, ликвидность А+). Нулевые риски вакансии: супермаркет — якорь для всего ЖК, закрытие исключено. Юридическая прозрачность: право собственности, ЕГРН чист, договор аренды зарегистрирован. Ликвидность: такие объекты продаются за 30–45 дней даже в сложные периоды. Рост стоимости: ЖК «Литератор» продолжает заселяться — спрос на FMCG только растёт. Цена: 245 000 000 ?

Пишите или звоните — покажем договор, финансовые отчёты и организуем осмотр в удобное время. Не упустите редкий шанс купить работающий retail-актив в новом престижном ЖК с гарантией дохода на 5+ лет. МАП – 2 200 000 ГАП – 26 400 000 Площадь – 360 м² Цена – 245 000 000 Индексация арендной платы – 5% в год Срок окупаемости – 8 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

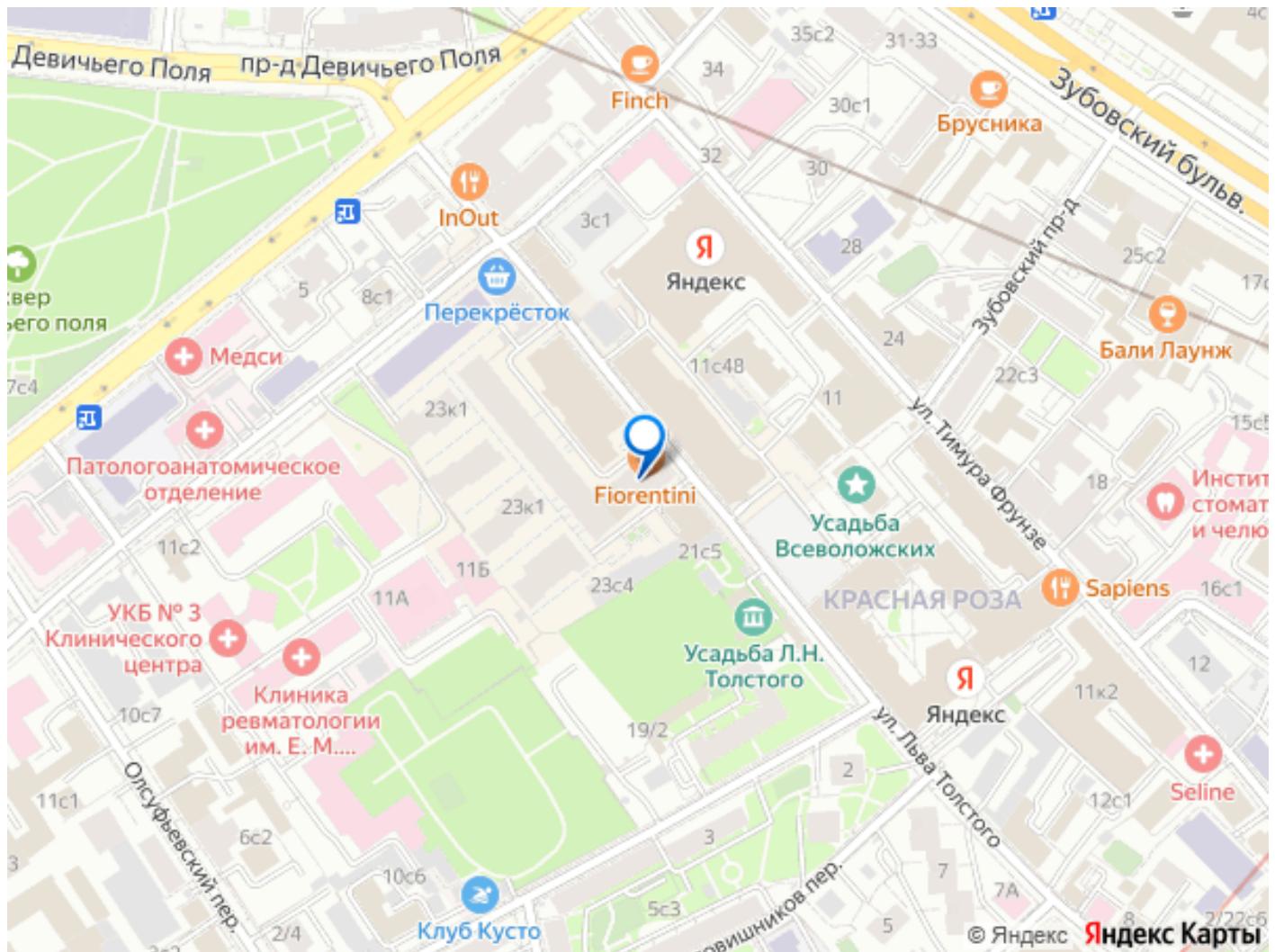
#ПомещениеПодАптеку

#ПомещениеПодКафе

#ФедеральныйАрендатор







Move.ru - вся недвижимость России