

🕒 Создано: 03.03.2026 в 13:50

🔄 Обновлено: 03.03.2026 в 13:50

Москва

15 000 000 ₺

Москва

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

65 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

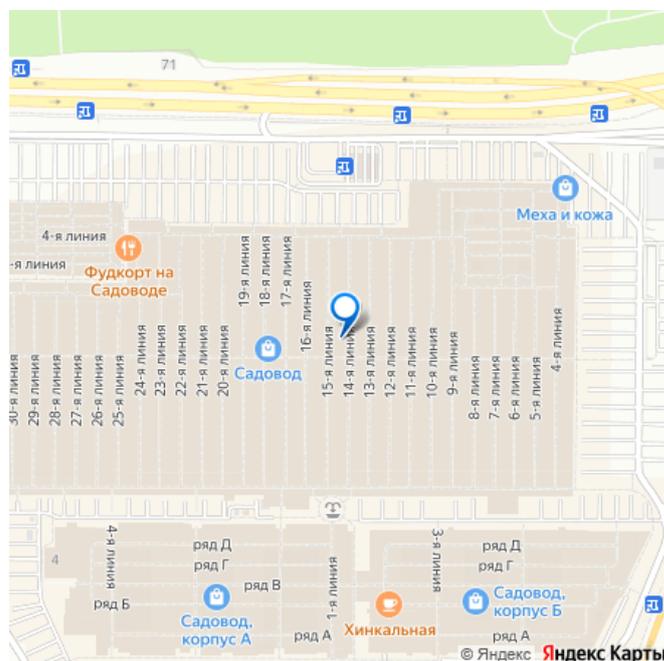
Пассивный доход 220 000 руб/мес уже завтра. Продажа готового арендного бизнеса (переуступка). Корпус А, 2 этаж. Коллеги, это не просто помещение. Это станок по производству денег, встроенный в главный оптовый ХАБ страны. Рынок «Садовод» — это место, где арендаторы стоят в очереди, а арендная ставка диктуется не отделкой, а проходимостью. Представленный объект — это аномально надежный актив для инвестора, который хочет получать доход и не думать о ремонтах и поиске клиентов. Суть предложения: — «Вечный» арендатор: Площадь сдана в аренду. Действующие арендаторы работают на этой точке более 5 лет. Это невероятный срок лояльности для рынка, что говорит об идеальном расположении и эффективности именно

<https://move.ru/objects/9290755444>

Игорь Чикин, Агентство недвижимости АКИАРА

89251234567

для заметок

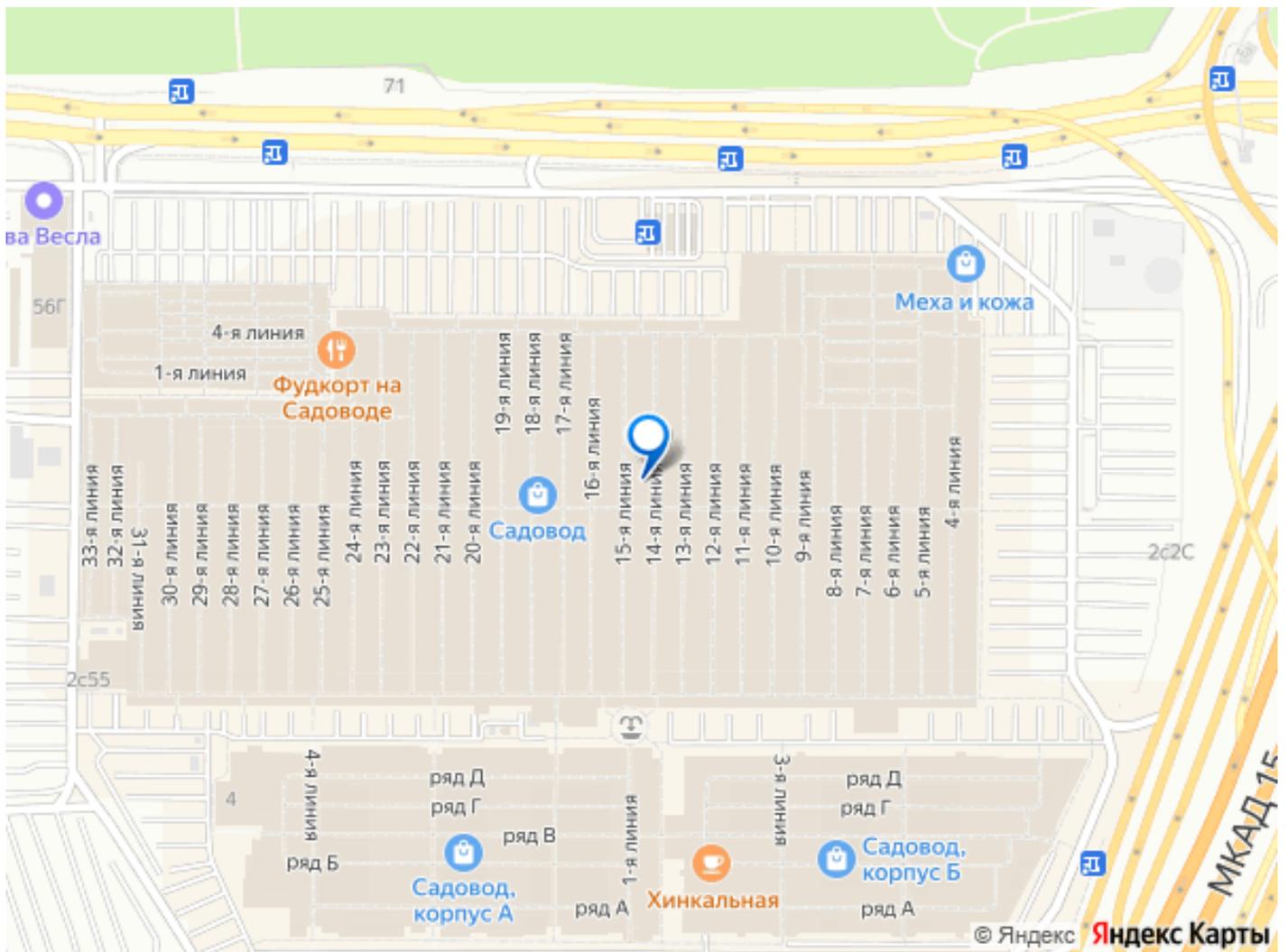


этого метража для торговли. — Мгновенный cash-flow: Ежемесячный арендный платеж (МАП) составляет 220 000 рублей. — Цена и окупаемость: 15 000 000 рублей. Считаем: $220\ 000 * 12 = 2\ 640\ 000$ рублей в год пассивного дохода. Чистая доходность: 17.6% годовых. Окупаемость: Менее 5.5 лет. В текущих реалиях рынка коммерческой недвижимости Москвы предложения с такой доходностью можно пересчитать по пальцам. Почему это «ликвид»: — Место: Корпус А — это проходной, раскрученный корпус. 2 этаж не является минусом на «Садоводе», там сформирован поток. — Стабильность: Рынок «Садовод» работает десятилетиями. Это не новый ТЦ, который может прогореть. Это система, кормящая полстраны. — Минимум хлопот: Вам не нужно искать клиентов, думать о зонировании или ремонте. Вы просто получаете 220 тысяч каждый месяц на карту. Всеми вопросами занимается арендатор, которому нужно это место для бизнеса. — Потенциал роста: Вы можете поднять ставку при пролонгации договора или, в случае ухода арендатора (что маловероятно), пересдать это место за 1-2 недели самостоятельно (база желающих работать на «Садоводе» огромна).

Юридическая справка: Тип сделки — переуступка права аренды. Это стандарт для подобных рынков. По сути, вы покупаете не бетон (который там условен), а право занять это конкретное торговое место и договор аренды с администрацией рынка, который уже обременен действующим договором субаренды с вашим арендатором. Это безопасно и регламентировано администрацией рынка. Для кого это: — Пассивный инвестор: Тот, у кого есть 15 млн, и кто хочет получать стабильный высокий доход, 17.6% годовых в валюте (привязано к

рублю, но фактически к обороту рынка). —
Оптовик/Производитель: Если вы торгуете
одеждой, обувью или аксессуарами —
покупать точку на «Садовое» дешевле, чем
арендовать, платить 220 тыс. в месяц «дяде»
и работать на него. Купив, вы платите эти
деньги самому себе. Итог: Это не просто
«треш или жесь», это «золотая жила» в
жесткой обертке. Актив для тех, кто
понимает математику, а не глянец. Цена 15
000 000 ?. Звоните, пока не посчитали и не
увели коллеги из «опта». Покажу точку и
арендатора, познакомлю с администрацией.
Объект № 105161134 ЗВОНИТЕ, ответим на
все ваши вопросы. ИЛИ НАПИШИТЕ: «Хочу
объект» - перезвоним в течение 15 минут!
Акиара - надежный партнер в сфере
коммерческой недвижимости. Направления
компании: коммерческая недвижимость,
коммерческое помещение, снять помещение
в аренду, аренда нежилого помещения,
аренда коммерческого помещения, снять
коммерческое помещение, аренда торговых
площадей, арендовать торговое помещение,
снять торговую площадь в аренду, снять
торговое помещение, аренда помещения в
Москве, арендовать помещение в Москве,
аренда торговых помещений в Москве,
аренда помещения в жилом доме, продажа
коммерческой недвижимости





Move.ru - вся недвижимость России