

Создано: 21.01.2026 в 16:21

Обновлено: 29.01.2026 в 13:03

<https://move.ru/objects/9288231660>**Gladston, Gladston****79894073926****Москва, Зеленый проспект, 48К3****57 000 000 ₽**

Москва, Зеленый проспект, 48К3

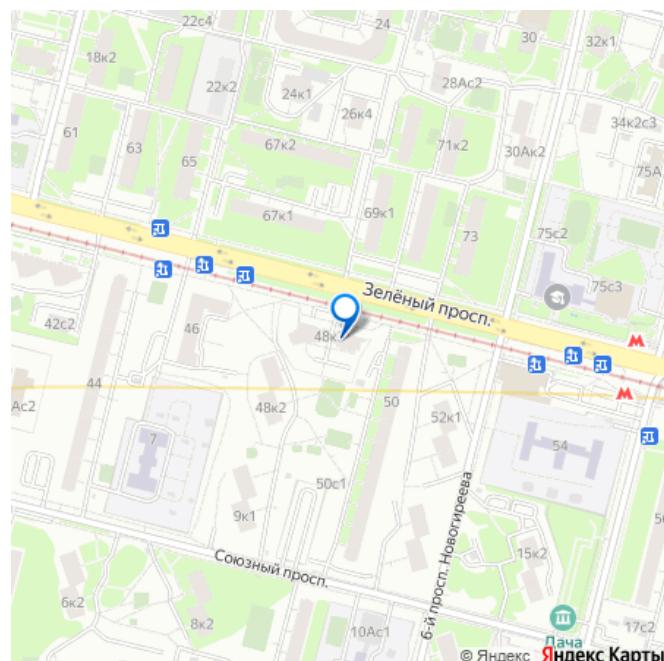
Округ

[ВАО, район Новогиреево](#)

Улица

[Зеленый переулок](#)**ТП - Торговое помещение**

Общая площадь

155 м<sup>2</sup>**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

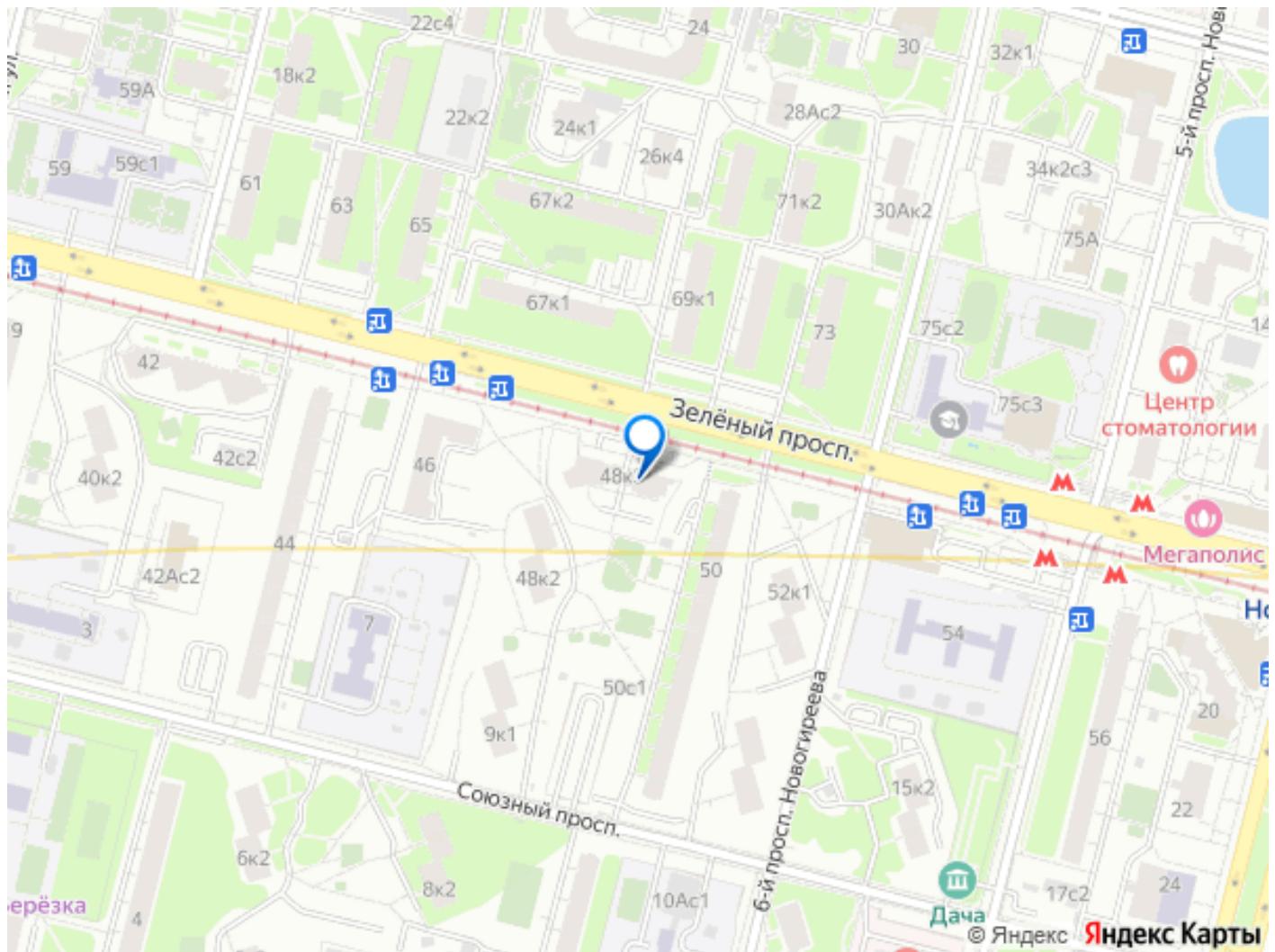
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)**Описание**

Предложение на продажу 63121. Парковка: есть. Продаётся инвестиционное торговое помещение 155,1 м<sup>2</sup> в шаговой доступности от метро (250 м) с долгосрочной арендой федеральной сети «Магнит» на 10 лет (с 2025 г.), гарантирующей стабильный пассивный доход. Текущий минимальный арендный платёж (МАП) составляет 390 000 руб./мес. с ежегодной индексацией 5% и дополнительной выплатой 4% от товарооборота, который уже достигает 1215 млн руб./мес, а с 2026 года прогнозируется рост до 400500 тыс. руб./день, что увеличит

совокупный доход до ~550 тыс. руб./мес.  
Цена объекта — 57 000 000 руб. (возможен  
торг), что при вложениях арендатора в  
ремонт ~8 млн руб. обеспечивает расчётную  
окупаемость инвестиций 9 лет и  
представляет надёжный актив с  
предсказуемым денежным потоком от  
федерального арендатора. Торговая  
недвижимость, Street Retail. 1 линия домов.  
Витрины. Место для рекламы. Зона  
разгрузки. Проходное и проездное место.  
Арендный бизнес. Окупаемость с  
индексацией: 7 лет и 5 мес. Ежегодная  
индексация: 5%. По первому году: 8 лет и 8  
мес. Доходность с индексацией: 13.48%.  
Доходность с индексацией: 13.48%. По  
первому году: 11.54%. Присутствует  
арендатор: Магнит. Срок договора: 10 лет.  
Без комиссии.





Move.ru - вся недвижимость России