

Создано: 26.01.2026 в 12:30

Обновлено: 26.01.2026 в 12:30

<https://move.ru/objects/9288355568>

Михаил, Честнокофъ  
**89251234567**

**Москва, Береговой пр, 5к1**

**138 000 000 ₽**

Москва, Береговой пр, 5к1

Улица

[проезд Береговой](#)



для заметок

**ТП - Торговое помещение**

Общая площадь

198 м<sup>2</sup>

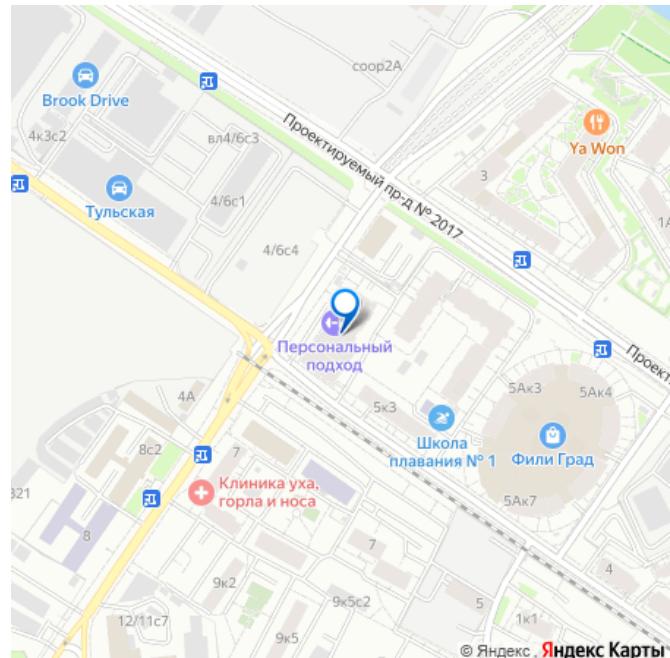
**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



**Описание**

Лот 84615 Представляем к продаже готовый арендный бизнес с федеральной сетью мини-супермаркетов «Пятёрочка» (входит в X5 Retail Group — крупнейший ритейлер России). Это не просто недвижимость — это стабильный денежный поток, подкреплённый одним из самых надёжных арендаторов на рынке. Почему именно этот объект? — «Пятёрочка» — лидер формата «у дома», с ежедневной проходимостью и чёткими обязательствами по договору. — Действует долгосрочный договор аренды с возможностью пролонгации, ежегодной индексацией и стабильной оплатой без задержек. — Высокая доходность от 5%

годовых — Идеальное расположение в зоне постоянного спроса — Плотная жилая застройка, отсутствие прямых конкурентов рядом (в шаговой доступности — только один другой продуктовый). Полная готовность к эксплуатации — Помещение передано арендатору «под ключ»: выполнена вся отделка, установлены вентиляция, холодильные витрины, пожарная сигнализация, выделенная электрическая мощность. — Есть собственная грузовая зона и погрузочная рампа, удобная логистика. — Парковка: наземная (в т.ч. для клиентов магазина). Юридическая прозрачность и гибкость сделки — Объект принадлежит юридическому лицу, возможна продажа как активов, так и компании целиком (с НДС или без — по вашему запросу). — Все документы в порядке: выписка ЕГРН, технические паспорта, договор аренды — готовы к ознакомлению. Кому подойдёт этот актив?

Частным инвесторам, ищущим защиту капитала и стабильный пассивный доход без рисков. Семейным офисам и фондам, стремящимся к диверсификации в недвижимость с низкой волатильностью.

Компаниям, планирующим оптимизацию налогообложения через владение коммерческой недвижимостью. Важно: таких предложений — единицы! Недвижимость с «Пятёрочкой» в закрытых ЖК премиум- и комфорт-класса практически не выставляется на продажу — арендаторы закрепляются на долгие годы, а собственники не спешат расставаться с надёжным доходом. Это редкая возможность войти в сделку на выгодных условиях. МАП — 1 300 000 ГАП — 15 600 000 Площадь — 198 м<sup>2</sup> Цена — 138 000 000 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.

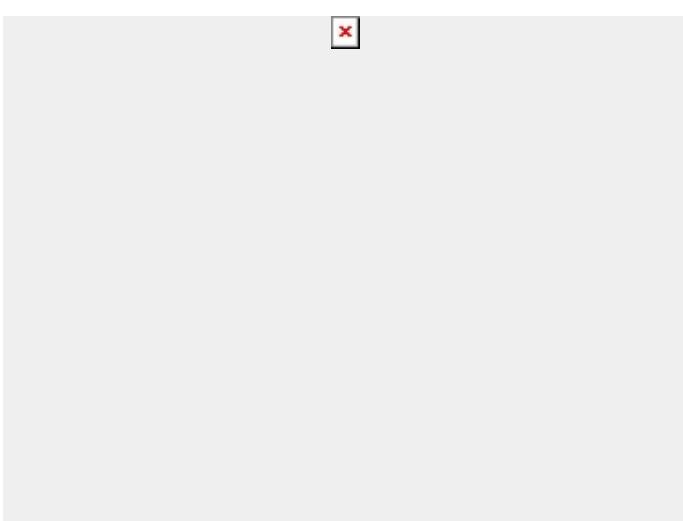
Это даёт вам важное преимущество: Большая часть трафика — это платежеспособные жители новых ЖК, которые активно формируют его и приносят стабильный доход бизнесу. Стабильность — как для владельца бизнеса, так и для арендатора. Новые здания не требуют масштабных ремонтов. Сравните с рынком старых помещений: 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

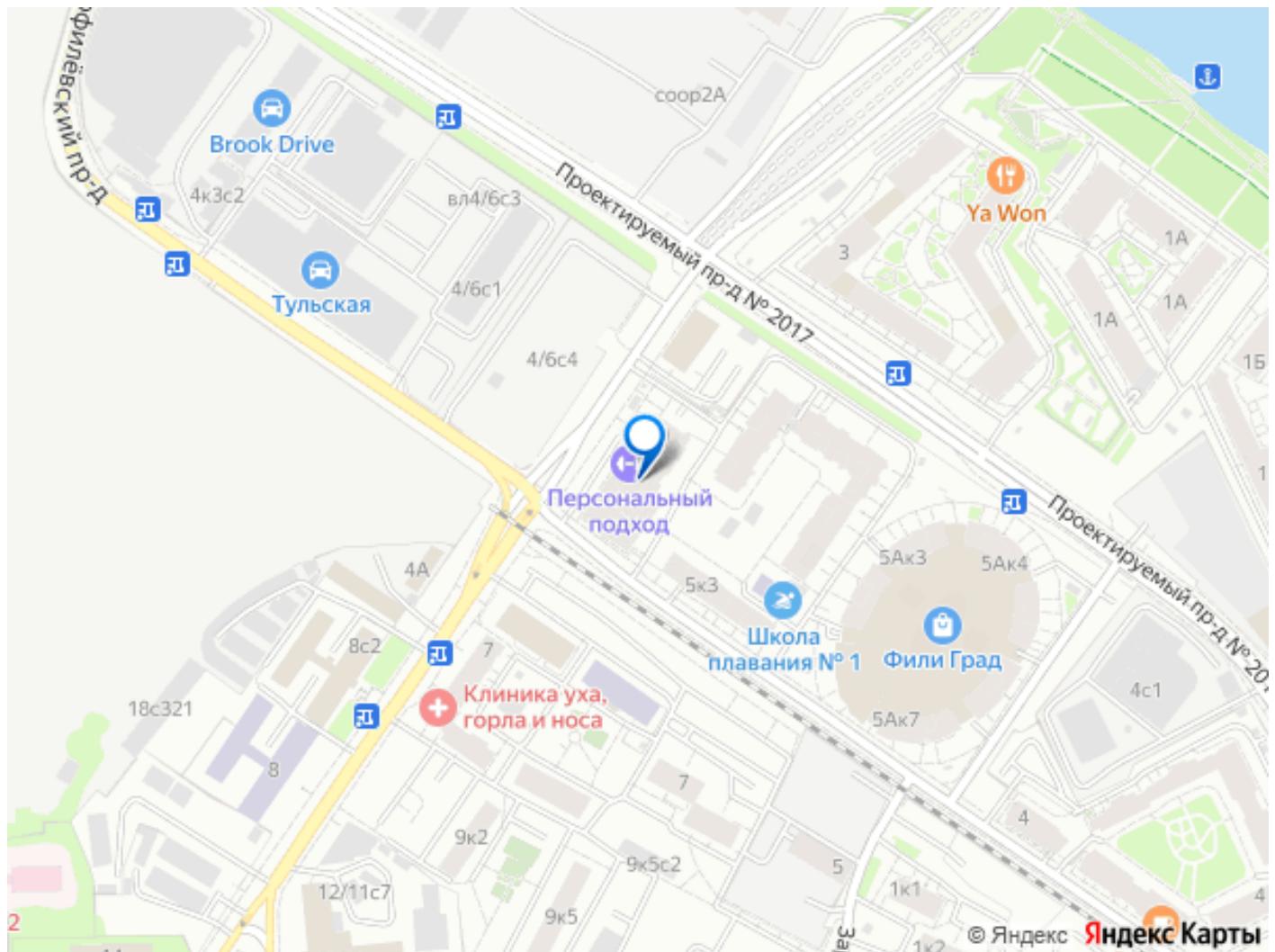
напрямую у застройщиков и создаём готовый бизнес «под ключ». Вы можете выбрать удобный для вас формат сотрудничества:

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