

🕒 Создано: 28.03.2026 в 17:30

🔄 Обновлено: 04.04.2026 в 01:26

**Москва, Мичуринский пр-т, 56**

**140 000 000 ₺**

Москва, Мичуринский пр-т, 56

Улица

[проспект Мичуринский](#)

## ТП - Торговое помещение

Общая площадь

200 м<sup>2</sup>

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

## Описание

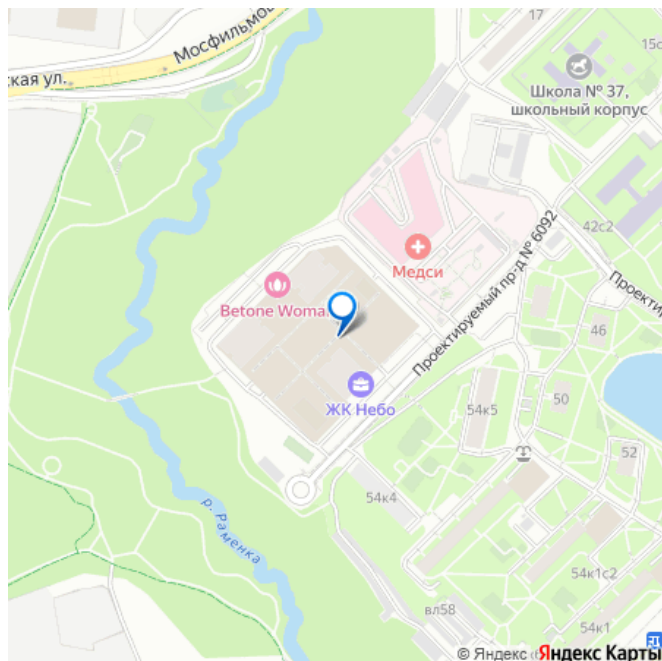
Лот 462132 Представляем вам редкую возможность приобрести готовый, проверенный временем арендный бизнес в одном из самых востребованных локаций Москвы — жилая застройка премиум-класса ЖК «Небо», расположенная в Раменках. Объект: Торговое помещение общей площадью 200 м<sup>2</sup>, расположено на цокольном этаже современного жилого комплекса с высокой проходимостью и продуманной инфраструктурой. преимущество — арендатор «Вкусвилл» Компания «Вкусвилл» — один из лидеров российского retail-рынка, с безупречной репутацией, стабильной финансовой устойчивостью и стратегией

<https://move.ru/objects/9292666731>

**Михаил, ЧестнокофЪ**

**89251234567**

для заметок



долгосрочного присутствия в локациях.

Действующий долгосрочный договор аренды (оставшийся срок — до 2031 года с правом пролонгации) Индексация арендной ставки 1 раз в год по официальному индексу РСТ (Росстат) Стабильные арендные платежи — без просрочек, с автоматической оплатой

Помещение полностью адаптировано под формат магазина «Вкусвилл»: выполнены все технические, санитарные и пожарные требования, проведены все необходимые коммуникации. Финансовые показатели (по данным за 2024–2025 гг.):

- Ежемесячная арендная ставка: от 900 000 ?/мес
- Годовой NOI (чистый операционный доход): ~ 10,8 млн ?
- Окупаемость: ~10 лет (при условии сохранения текущих условий аренды) — с учётом роста ставок и инфляционной индексации, реальный срок окупаемости сокращается.

Почему это выгодно именно сейчас? Минимальные риски: «Вкусвилл» — не просто арендатор, а стратегический партнёр с нацеленностью на лояльность к локациям и клиентам. Нулевые операционные хлопоты: вы получаете «спящий актив» — всё работает автономно, без необходимости в управлении. Высокая ликвидность объекта: спрос на такие объекты превышает предложение. За последние 2 года стоимость подобных площадей в новых ЖК выросла на 18–22%.

Перспектива роста капитализации: в районе активно развивается инфраструктура — запланировано открытие новых станций метро, ТРК и соцобъектов. ЖК «Небо» — в зоне активного роста плотности населения и покупательской способности. Юридическая чистота: Помещение оформлено как нежилое, с разрешённым использованием «обслуживание населения» / «розничная торговля». Все документы (техпаспорт,

кадастр, акты ввода в эксплуатацию, договор аренды) в порядке — возможна ускоренная сделка (в течение 10–14 дней). Таких лотов на рынке единицы. Готовы организовать личную презентацию, предоставить полный досье и сопроводить сделку «под ключ» — включая налоговое и юридическое сопровождение. МАП – 900 000 ГАП – 10 800 000 Площадь – 200 м2 Цена – 140 000 000 Индексация арендной платы – 5% в год Срок окупаемости – 10,3 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

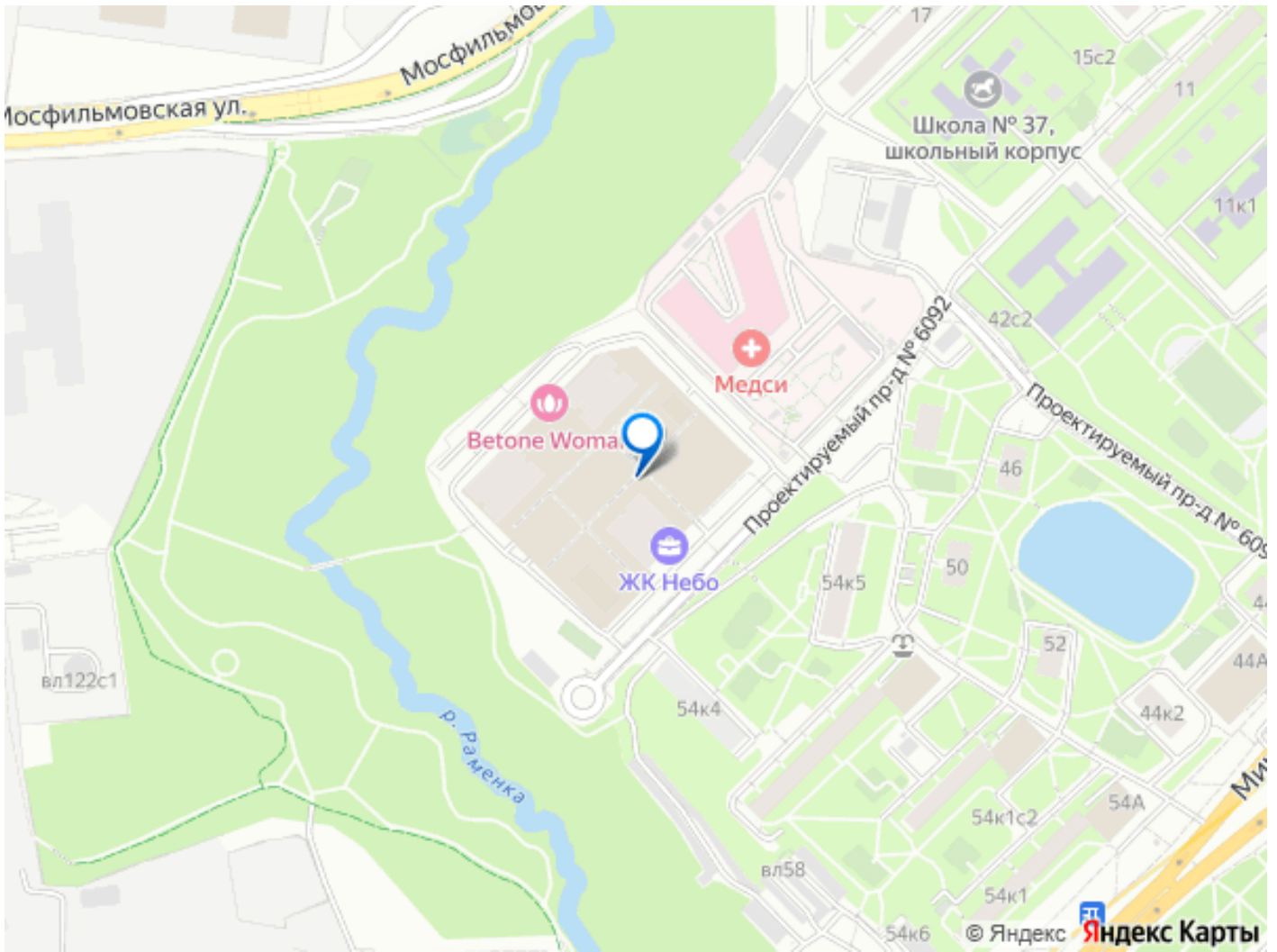
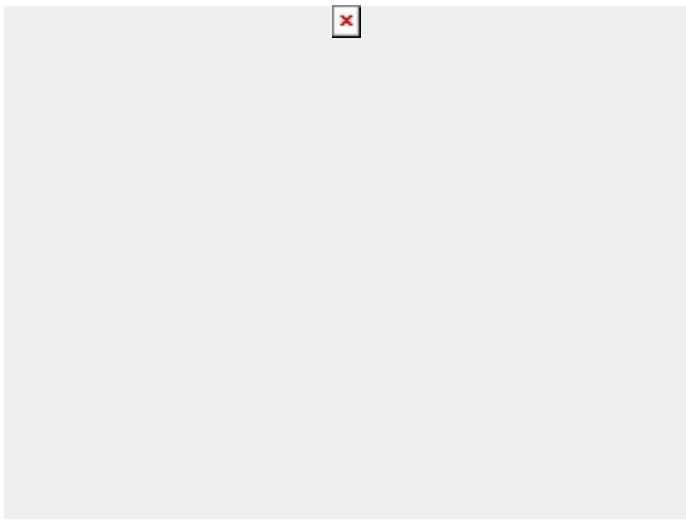
#ПомещениеПодМагазин

#ПомещениеПодАптеку

#ПомещениеПодКафе

#ФедеральныйАрендатор





Move.ru - вся недвижимость России