

Создано: 27.01.2026 в 14:50

Обновлено: 27.01.2026 в 17:00

<https://move.ru/objects/9288394156>

Михаил, Честнокофъ  
**89251234567**

**Москва, ул. Обручева, 5**

**98 000 000 ₽**

Москва, ул. Обручева, 5

Улица

[улица Обручева](#)

для заметок

### ТП - Торговое помещение

Общая площадь

220 м<sup>2</sup>

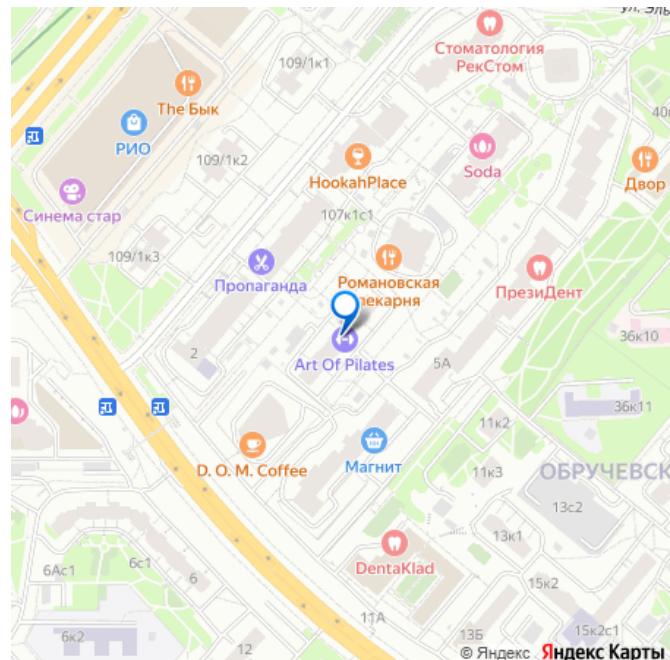
### Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



### Описание

Лот 89169 Готовый арендный бизнес в Москве! 3 надёжных арендатора: Горздрав, Ароматный Мир, Цветочный магазин Доход от 950 000 ?/мес | Полностью укомплектован | Собственность Локация Юго-западный административный округ Москвы, шаговая доступность от метро, высокий пешеходный трафик, плотная жилая застройка + офисные здания рядом. Отличная видимость с улицы! Объект Нежилое помещение общей площадью 220 м<sup>2</sup> на первом этаже современного ЖК «Квартал 38а». Высота потолков — 4,2 м, отдельные входы для каждого арендатора, пожарная сигнализация, видеонаблюдение.

Арендаторы — проверенные якоря!  
«Горздрав» — федеральная аптечная сеть  
(договор до 2032 г., индексация раз в год)  
«Ароматный Мир» — популярный винный  
супермаркет (договор до 2031 г.) Цветочный  
бутик — локальный бренд с постоянной  
клиентской базой (договор до 2032 г.)

Средний ежемесячный доход: от 950 000 ?

Окупаемость: ~7-8 лет при текущей загрузке

Интерьеры и коммуникации Всё «под ключ»:

Электрическая мощность — 120 кВт  
(возможно увеличение) Выделенные зоны  
под каждую торговую точку с ремонтом от  
арендаторов Кондиционирование,  
вентиляция, система дымоудаления Санузлы,  
подсобные помещения, зона

погрузки/разгрузки Покупатель получает  
готовый бизнес без простоев — всё работает  
«здесь и сейчас»! Преимущества покупки

Стабильный пассивный доход с первого дня  
Надёжные арендаторы с историей выплат  
Юридическая чистота — полное право  
собственности, без обременений

Возможность рефинансирования или  
перепродажи через 2-3 года с ростом  
стоимости Развитая инфраструктура:  
парковка, остановки, ТЦ рядом Не упустите  
шанс купить работающий бизнес вместо  
«голых метров»! МАП – 950 000 ГАП – 11 400  
000 Площадь – 220 м<sup>2</sup> Цена – 98 000 000

Индексация арендной платы – 5% в год Срок  
окупаемости – 7,9 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

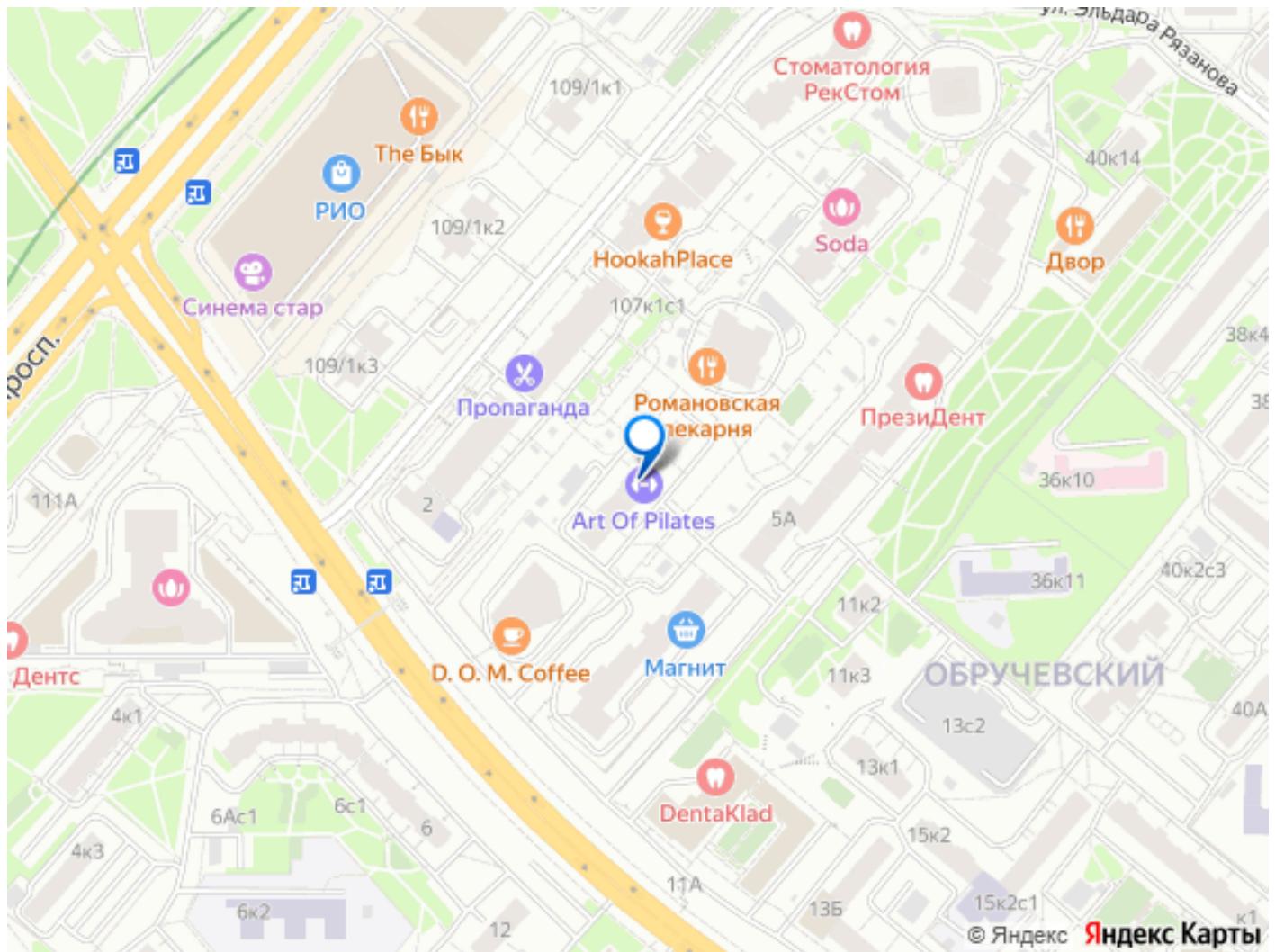
#ПомещениеПодАптеку

#ПомещениеПодКафе

#ФедеральныйАрендатор







Move.ru - вся недвижимость России