

🕒 Создано: 30.03.2026 в 12:00

🔄 Обновлено: 30.03.2026 в 12:00

**Москва, Верхняя ул, 20к1**

**185 000 000 ₺**

Москва, Верхняя ул, 20к1

Улица

[аллея Верхняя](#)

## ТП - Торговое помещение

Общая площадь

265 м<sup>2</sup>

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

## Описание

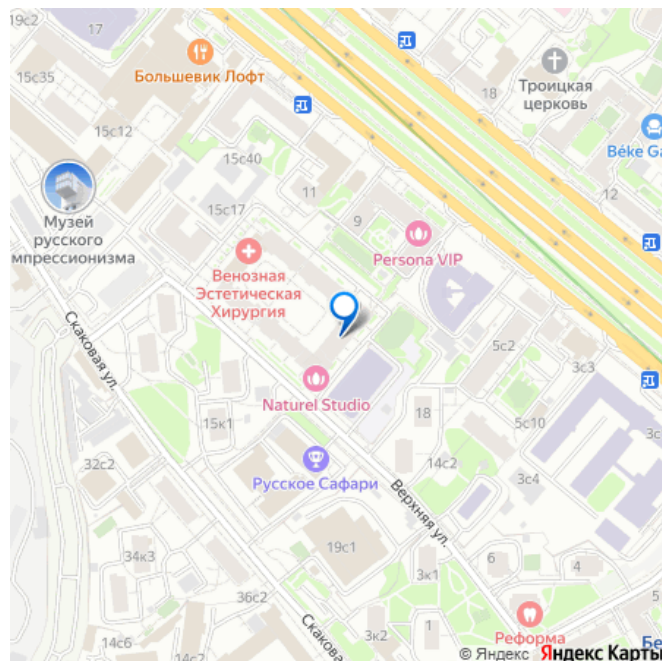
Лот 85231 Представляем уникальное предложение для умных инвесторов: готовый арендный бизнес с сетевым арендатором «ВкусВилл» на первом этаже нового ЖК «Суббота» в Москве. Действующий договор аренды — ваша гарантия стабильного пассивного дохода без рисков запуска и простоя. Локация мечты для ритейла: ЖК «Суббота» — один из самых востребованных жилых кварталов в зоне активного роста. В 5 минутах ходьбы — станция метро, остановки наземного транспорта, бизнес-центры класса А и В. Рядом — 5 крупных жилых комплексов (свыше 12 000 жителей), детские сады, школы, фитнес-клубы. Ежедневный

<https://move.ru/objects/9292820852>

**Михаил, ЧестнокофЪ**

**89251234567**

для заметок



пешеходный поток — более 18 000 человек.  
Ключевые преимущества объекта: Готовый бизнес — «под ключ», без простоев  
Помещение полностью адаптировано под стандарты «ВкусВилл»: — Площадь: 265 м² (оптимальный формат «Магазин у дома») — Два входа: парадный с улицы + служебный с зоны разгрузки — Панорамные витринные окна по всему фасаду — максимальная видимость и естественное освещение — Интерьер: готовая отделка по корпоративному ТЗ — антискользящее напольное покрытие, система LED-освещения, островные стеллажи, зона фасовки, холодильные витрины, кассовые узлы — Вся мебель и оборудование в арендуемом состоянии — никаких допвложений. Мощности и коммуникации — без компромиссов — Электромощность: 85 кВт (380 В, трёхфазное подключение — достаточно даже для расширения формата) — Полный пакет инженерии: приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, автономная система пожаротушения и дымоудаления, водоснабжение, канализация, ИТП — Отдельный ввод коммуникаций — никаких ограничений и согласований. Безбарьерная среда + удобная логистика — Пандусы, расширенные дверные проёмы, тактильные указатели — объект соответствует всем требованиям инклюзивного доступа — Наземная парковка — Выделенная зона разгрузки Надёжный арендатор — стабильность на годы вперёд «ВкусВилл» — лидер премиального FMCG-ритейла с выручкой более ?100 млрд в год. — Ежемесячная арендная ставка: от 1 200 000 ? (с ежегодной индексацией по ставке ЦБ + 5%) — Договор аренды — долгосрочный, с правом пролонгации — Бренд формирует лояльный трафик: средний чек — ?850+,

частота покупок — 3-4 раза в неделю.

Инвестиционная привлекательность — выше рынка — Окупаемость: 10 лет при текущей ставке — Рост стоимости коммерческой недвижимости в районе — +5% годовых  
Такие объекты появляются раз в 1-2 года.

Последний аналог с «ВкусВилл» на первичке ушёл за 3 дня — без торга. Звоните сегодня — и уже завтра вы получите: — Полный пакет документов (выписка ЕГРН, ТУ, планы БТИ, финансовая модель) — Оперативный показ в удобное время — покажем не только габ, но и весь трафик «вживую» — Поддержку на всех этапах сделки: от брони до регистрации. Ваш пассивный доход в самом перспективном районе Москвы начинается с одного звонка.

Не ждите — завтра может быть уже поздно.  
МАП - 1 200 000 ГАП - 14 400 000 Площадь - 265 м2 Цена - 185 000 000 Индексация арендной платы - 5% в год Срок окупаемости - 10,2 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 —

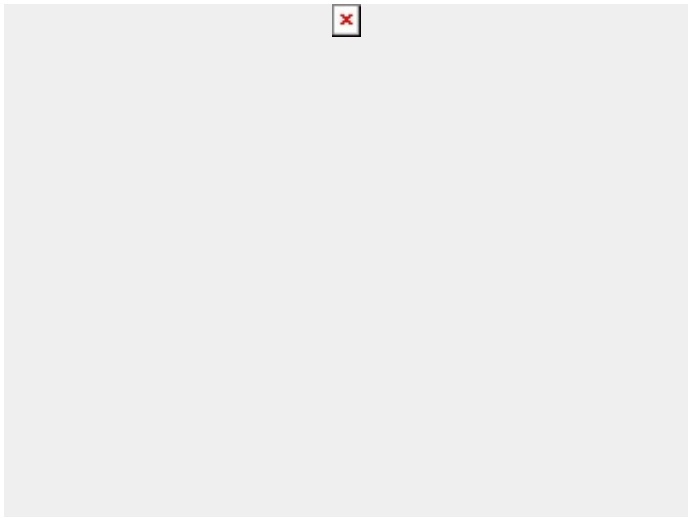
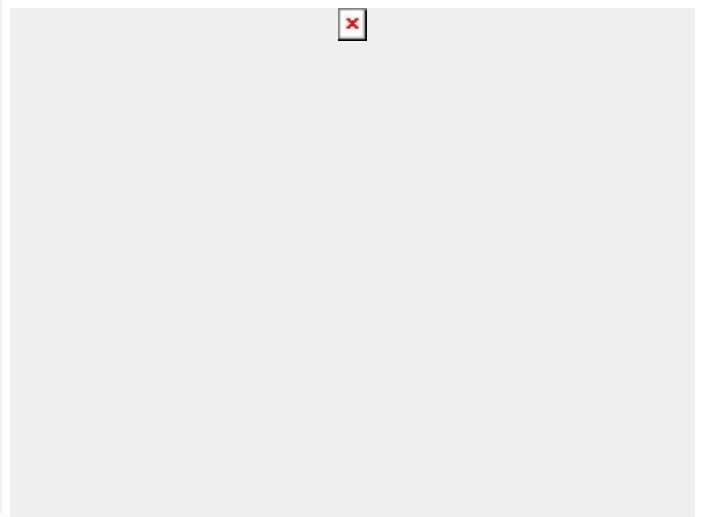
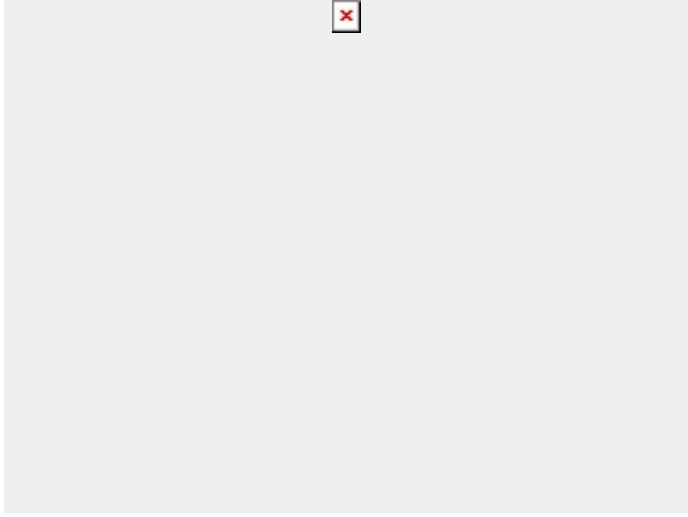
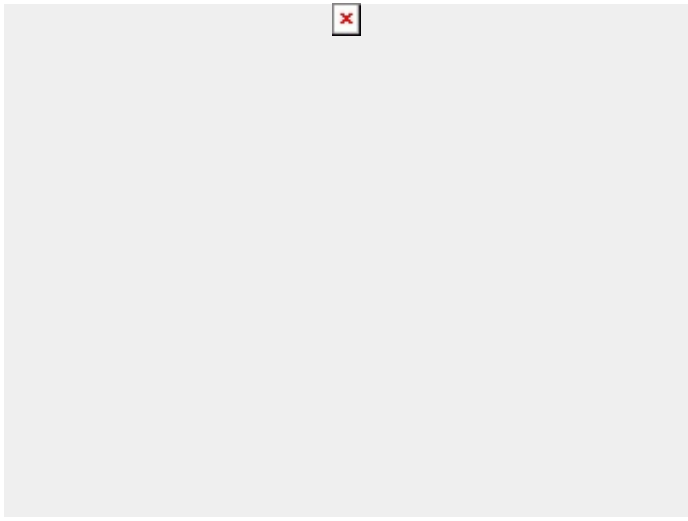
исключительно в новых жилых комплексах.

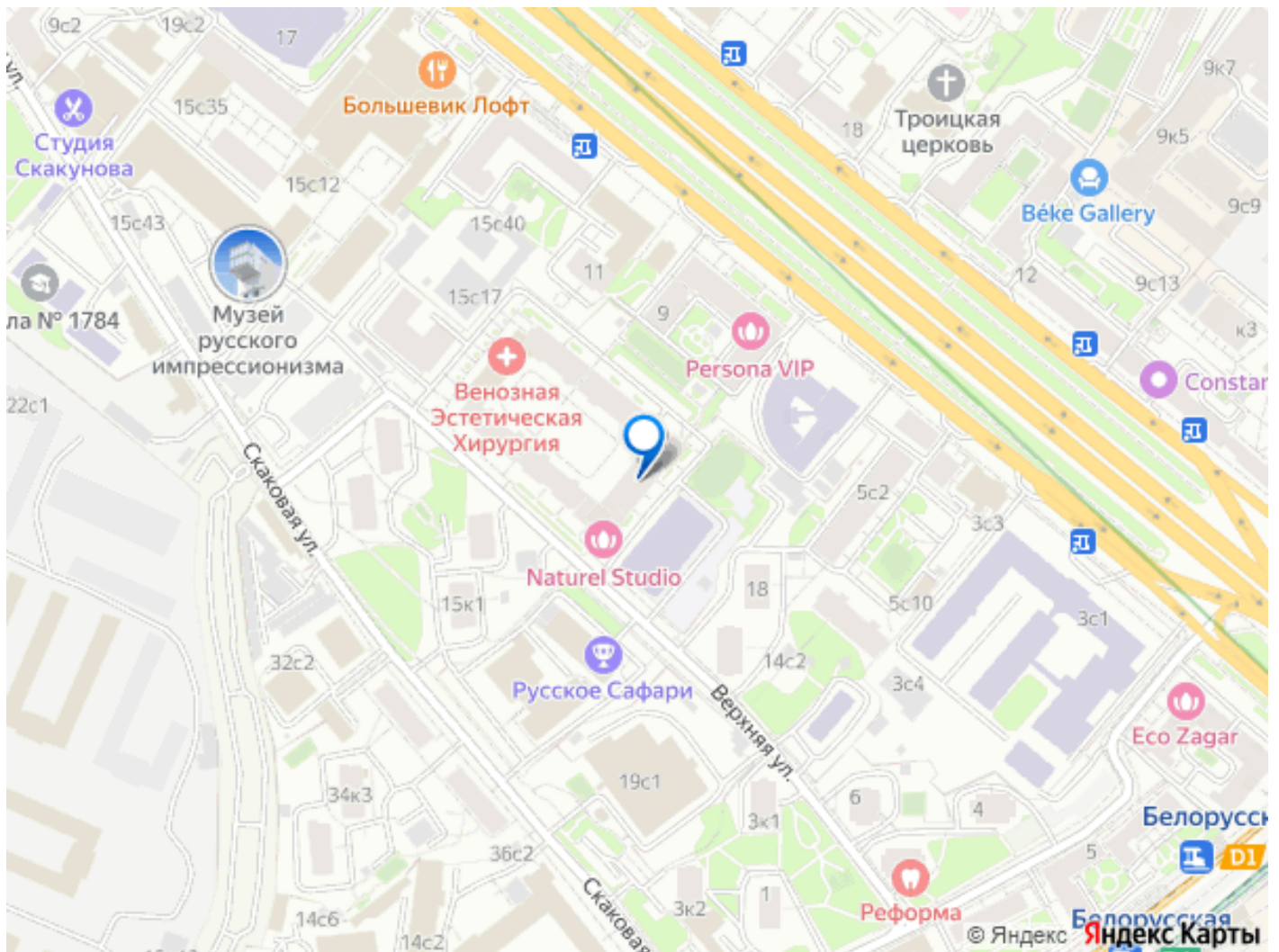
Это даёт вам важное преимущество: Большая часть трафика — это платежеспособные жители новых ЖК, которые активно формируют его и приносят стабильный доход бизнесу. Стабильность — как для владельца бизнеса, так и для арендатора. Новые здания не требуют масштабных ремонтов. Сравните с рынком старых помещений: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

Просьба представителям покупателя не беспокоить арендатора данного объекта своими визитами. Арендаторы жалуются владельцу помещения, что их отвлекают расспросами и попытками получить номер телефона собственника. Все переговоры рекомендуем вести через нашего представителя. Владельцы не ведут переговоры по цене или условиям с другими агентами. Всю необходимую информацию и документы предоставим по запросу потенциальному покупателю. В настоящий момент у нас активная фаза сделок и показов, поэтому просим отнестись с пониманием к тому, что мы не всегда можем ответить оперативно. Мы обязательно перезвоним каждому и ответим на все вопросы. #ГАБ #ГотовыйАрендныйБизнес #КоммерческаяНедвижимость #ИнвестицииВНедвижимость #ТорговаяПлощадь #КоммерческиеПомещения #НедвижимостьМосква #БизнесПодКлюч #ГАБМосква #ГАБвМоскве #ГотовыйАрендныйБизнесМосква #ПомещениеПодМагазин #ПомещениеПодАптеку #ПомещениеПодКафе #ФедеральныйАрендатор







Move.ru - вся недвижимость России