

🕒 Создано: 27.03.2026 в 14:00

🔄 Обновлено: 27.03.2026 в 14:00

Москва, ул. Обручева, 7

150 000 000 ₺

Москва, ул. Обручева, 7

Улица

[улица Обручева](#)

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

290 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

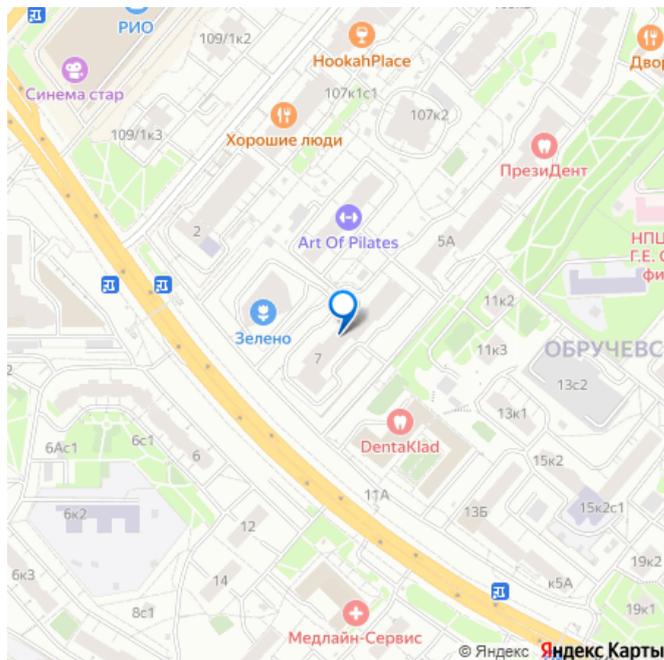
Лот 546464 Инвестиционное предложение:
ГАБ с «Магнит» в ЖК «Квартал 38А»
Арендный бизнес под ключ | Уличный фасад |
10 лет окупаемости | Доход с первого дня
Ключевые цифры: ? Площадь: 290 м² ? Цена:
150 млн ? ? ГАП: 12 млн ? / год ? МАП: 1 млн ?
/ мес ? Индексация: +5% ежегодно ? Срок
окупаемости: ~ 10 лет ? Арендатор: «Магнит»
— федеральный ритейлер с высокой
платёжеспособностью Почему это не просто
помещение, а инвестиционный актив?
Гарантированный доход Действующий
зарегистрированный договор аренды с одним
из лидеров FMCG-ритейла. Платежи —
стабильные, без задержек, с ежегодной

<https://move.ru/objects/9292607810>

Михаил, Честнокофъ

89251234567

для заметок



индексацией. Локация с живым трафиком ?
Уличный фасад на оживлённой улице ? ЖК
«Квартал 38А» — уже заселён (тысячи
жителей) ? Остановки общественного
транспорта в 2-3 минутах ходьбы Полная
готовность к эксплуатации ?
Электромощность: 60 кВт (трёхфазка) ?
Подключены вентиляция, водоснабжение,
канализация ? Холодильные контуры,
кассовая зона, склад — всё по
корпоративным стандартам «Магнит» ?
Остекление — высокая видимость и
естественное освещение Важно: Объекты с
уличным фасадом, готовой инфраструктурой
и договором от «Магнит» в новых московских
ЖК — исключительная редкость. Спрос
превышает предложение. Что мы можем
сделать сегодня: ? Прислать полный
финансовый кейс (доходность после налогов,
DCF-анализ) ? Организовать показ в удобное
время ? Обеспечить безопасное
сопровождение сделки — от проверки
юридической чистоты до регистрации
Свяжитесь сейчас — пока объект не ушёл.
Ваш пассивный доход уже работает.
Осталось только его оформить. МАП - 1 000
000 ГАП - 12 000 000 Площадь - 260 м² Цена
- 150 000 000 Индексация арендной платы -
5% в год Срок окупаемости - 10 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

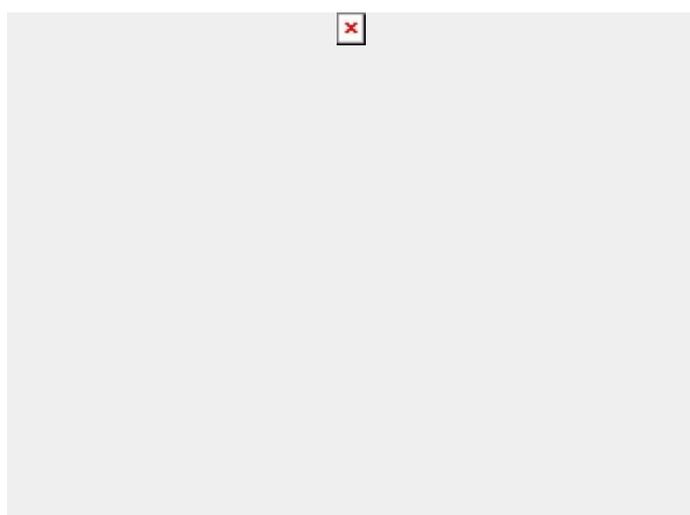
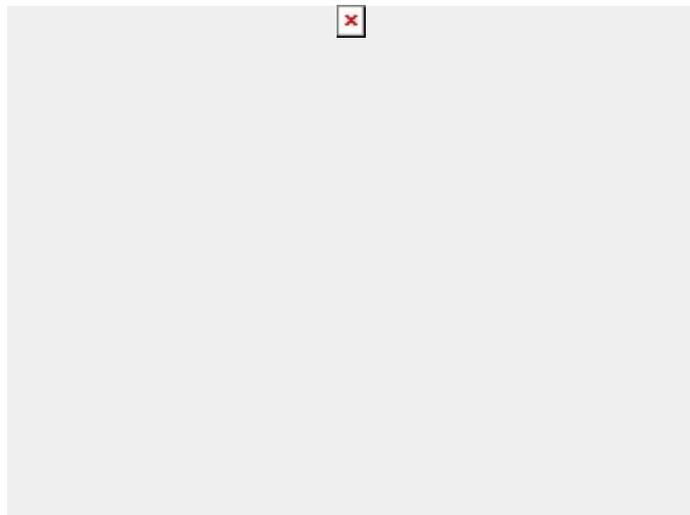
#ПомещениеПодМагазин

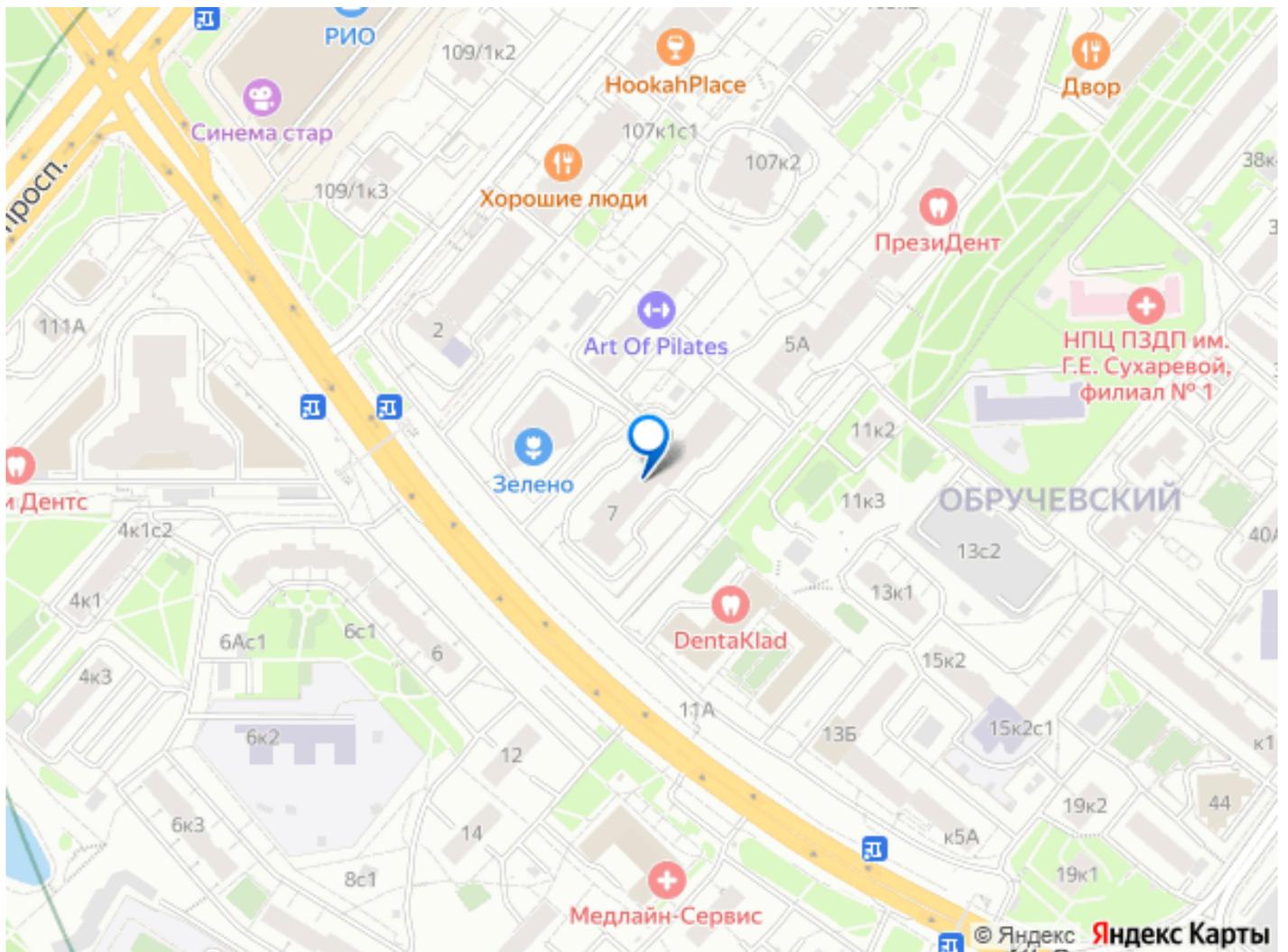
#ПомещениеПодАптеку

#ПомещениеПодКафе

#ФедеральныйАрендатор







Move.ru - вся недвижимость России