

🕒 Создано: 26.03.2026 в 16:32

🔄 Обновлено: 26.03.2026 в 16:32

Москва, пр-т Мира, 188бк2

130 000 000 ₺

Москва, пр-т Мира, 188бк2

Улица

[проспект Мира](#)

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

295 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

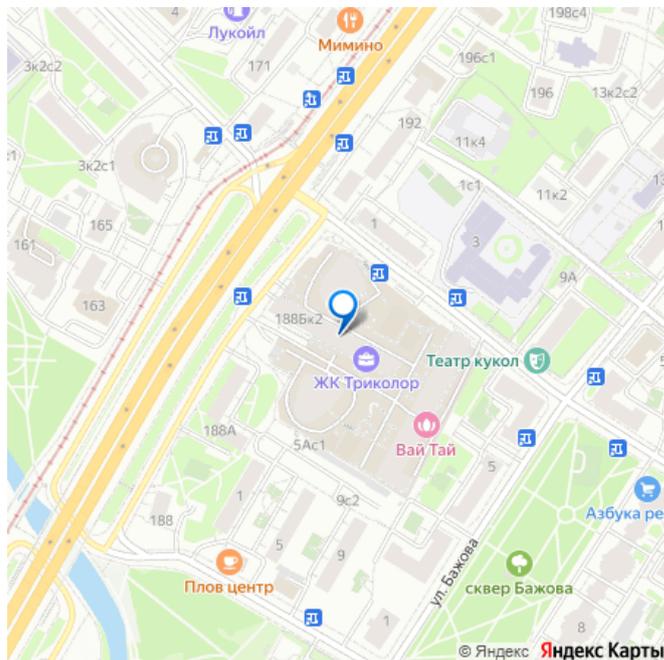
Лот 756513 Если вы ищете реальный актив, который будет приносить предсказуемый, индексируемый доход, — у нас для вас — идеальный кандидат. Готовый арендный бизнес с арендатором «Пятерочка» в ЖК «Триколор» (район Ростокино, СВАО, 5 мин. от м. «Ростокино»). Арендатор — ПАО «ПЯТЁРОЧКА» (входит в X5 Retail Group) Крупнейшая федеральная сеть дискаунтеров в России: Более 21 000 магазинов по всей стране EBITDA-маржа — одна из самых высоких в отрасли Арендные обязательства — приоритет №1 даже в кризисные периоды Пролонгация договоров — стандартная практика при соблюдении KPI Ключевые

<https://move.ru/objects/9292564190>

Михаил, Честнокофъ

89251234567

для заметок



преимущества объекта Действующий
долгосрочный договор аренды Срок действия
— до 2030 года (с правом автоматической
пролонгации) Арендная ставка — 850 000
?/мес (с индексацией 1 раз в год по инфляции
ЦБ РФ) Ежегодная индексация — не ниже
уровня официальной инфляции, фактически
— +5-6% годовых Оплата — безналичная,
100% on-time, без задержек (история оплат —
4+ года без единого сбоя) Идеальное
локационное окружение • ЖК «Триколор» —
масштабный проект, более 8 000 жителей в
радиусе 500 м • Высокая дневная и вечерняя
проходимость: магазин виден с главного
входа • Развитая инфраструктура: детсады,
школы, поликлиника, фитнес-центр, парковка
Техническая готовность и юридическая
чистота • Помещение — нежилое, отдельный
вход, выделенная электрическая мощность
(120 кВт) • Все коммуникации (ХВС, ГВС,
канализация, вентиляция, пожарная
сигнализация) — в полном соответствии с
требованиями Х5 Почему «Пятёрочка» — это
не просто арендатор, а страховка вашего
капитала? Низкий риск вакансии — Х5 не
покидает локации без веских причин
(например, полной деградации района —
здесь этого нет и не предвидится). Высокая
лояльность к локациям с плотной
заселенностью — ЖК «Триколор» активно
заселяется: текущая заселенность — 92%.
Рост трафика = рост выручки магазина =
мотивация к пролонгации — вы получаете
«самоподдерживающийся» актив. Такие
объекты уходят за 7-14 дней с момента
появления на рынке. Не упустите шанс
зафиксировать стабильный, инфляционно-
защищённый доход на 10+ лет. Звоните —
организуем персональный показ (включая
онлайн-тур 360°), и уже на этой неделе вы
сможете подписать сделку. МАП - 850 000

ГАП – 10 200 000 Площадь – 295 м2 Цена – 130 000 000 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.

#ГАБ #ГотовыйАрендныйБизнес

#КоммерческаяНедвижимость

#ИнвестицииВНедвижимость

#ТорговаяПлощадь

#КоммерческиеПомещения

#НедвижимостьМосква #БизнесПодКлюч

#ГАБМосква #ГАБвМоскве

#ГотовыйАрендныйБизнесМосква

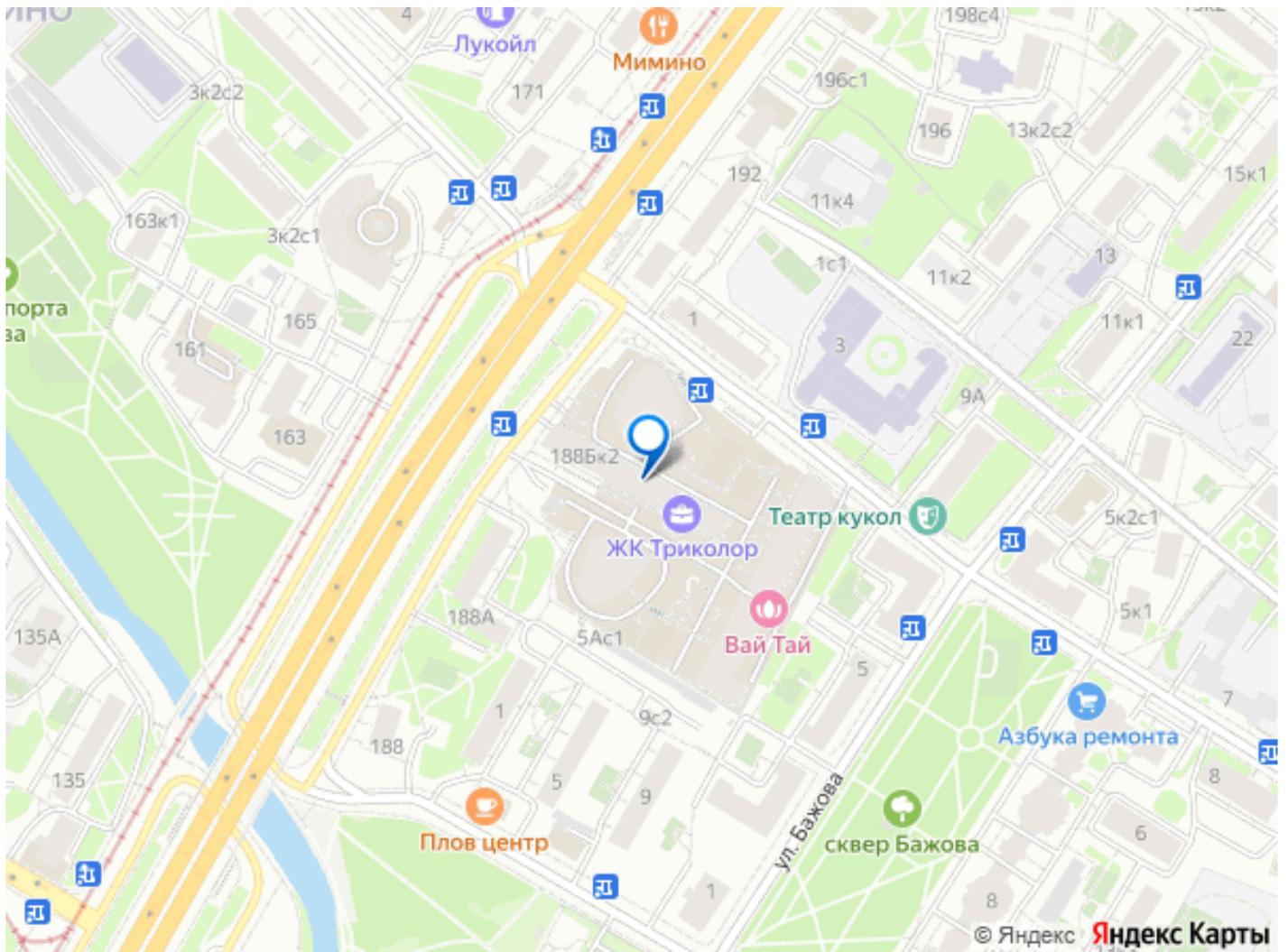
#ПомещениеПодМагазин

#ПомещениеПодАптеку

#ПомещениеПодКафе

#ФедеральныйАрендатор





Move.ru - вся недвижимость России