

Создано: 26.01.2026 в 11:30

Обновлено: 26.01.2026 в 12:20

<https://move.ru/objects/9288355331>

Михаил, Честнокофъ

**89251234567**

Москва, Карамышевская наб, 2а

**190 000 000 ₽**

Москва, Карамышевская наб, 2а

Улица

[набережная Карамышевская](#)



### ТП - Торговое помещение

Общая площадь

320 м<sup>2</sup>

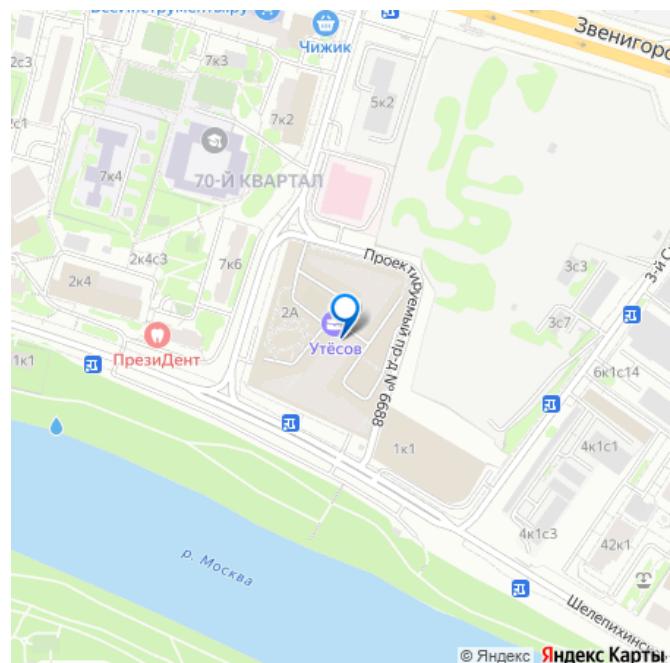
### Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



### Описание

Лот 68541 Предлагаем к продаже готовый арендный бизнес — коммерческое помещение общей площадью 320 м<sup>2</sup>, расположенное на 1-м этаже жилого комплекса «Утёсов». Помещение полностью сдано в долгосрочную аренду федеральной сети супермаркетов «Перекрёсток» (входит в группу компаний X5 Retail Group — один из лидеров розничной торговли в России). Ключевые преимущества объекта: Надёжный арендатор — «Перекрёсток» — проверенный, стабильный арендатор с безупречной репутацией и многолетней историей арендных отношений. — Действующий долгосрочный договор аренды (с

возможностью пролонгации) с чёткими условиями и регулярной индексацией арендной платы. Стабильный пассивный доход — Годовой арендный доход: 20 400 000. — Высокая доходность от 5% годовых в рублях — один из лучших показателей на рынке качественной арендной недвижимости Москвы. Удачное местоположение в зоне высокой проходимости — ЖК «Утёсов» — один из крупнейших и самых востребованных жилых района Хорошево-Мневники. — Более 7 000 жителей в непосредственной близости, плотная жилая застройка, развитая инфраструктура. — Отличная транспортная доступность: в 10 минутах пешком от м. «Народное Ополчение», остановки общественного транспорта, выезд на Звенигородское шоссе. Полностью готовый объект под управление — Помещение сдано «под ключ»: все коммуникации, вентиляция, системы пожаротушения, холодильное оборудование, парковка — всё соответствует требованиям федерального ритейлера. — Нет необходимости в доработках или вложений — вы получаете доход с первого дня владения. Юридическая чистота и прозрачность сделки — Объект оформлен в собственность юридического лица, возможна продажа как напрямую, так и через приобретение юрлица (с НДС или без, по выбору покупателя). — Все документы в порядке, земля в аренде на длительный срок, разрешённое использование — «обслуживание населения». Финансовые показатели (ориентировочные): Площадь: 320 м<sup>2</sup> Арендная ставка: от 1 700 000 (индексация ежегодно) Годовой арендный поток: от 20 400 000 Стоимость объекта: 190 млн.руб. Доходность: от 5% годовых в рублях Налогообложение: возможны варианты (УСН, ОСН — обсуждается индивидуально) Свяжитесь

сейчас — предложение ограничено! Этот объект — редкая возможность приобрести качественный арендный актив в престижном районе Москвы с федеральным арендатором. Аналогичные предложения появляются на рынке крайне редко — особенно с таким уровнем надёжности и ликвидности.

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

☒

☒

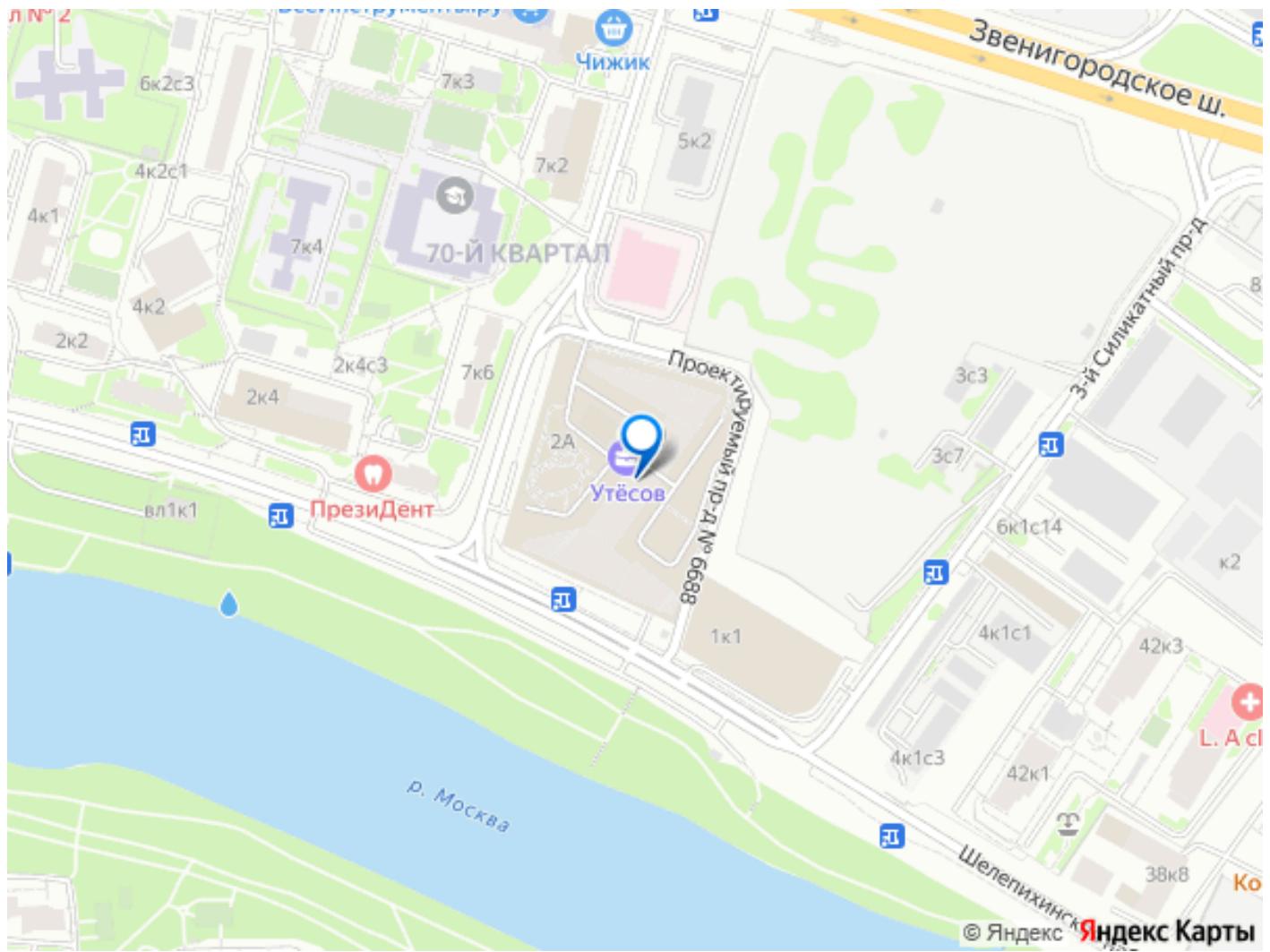
☒

☒

☒

☒

☒



Move.ru - вся недвижимость России