

Создано: 15.01.2026 в 17:02

Обновлено: 02.02.2026 в 17:19

<https://spb.move.ru/objects/9287992316>

Антон, частное лицо

**7(958)760-74-46**

**Ленинградская область, Ломоносовский район, Лопухинское сельское поселение, деревня Заостровье, улица Труда, 14**

**75 400 000 ₽**

Ленинградская область, Ломоносовский район, Лопухинское сельское поселение, деревня Заостровье, улица Труда, 14

Шоссе

[Гостилицкое](#)

## Коммерческая недвижимость

Общая площадь

1550 м<sup>2</sup>

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

## Описание

Продажа готового арендного бизнеса с «Магнит». Пассивный доход до 900 000 /мес. Идеальный актив для инвестора: не просто недвижимость, а работающий бизнес с моментальным денежным потоком от федерального арендатора. Покупая этот объект, вы приобретаете стабильность, защищенность и высокий потенциал роста. Преимущества, которые решают задачи инвестора: Надежность «под ключ»: Действующий договор аренды с «Магнитом» (АО «Тандер»). Гарантированные платежи

для заметок

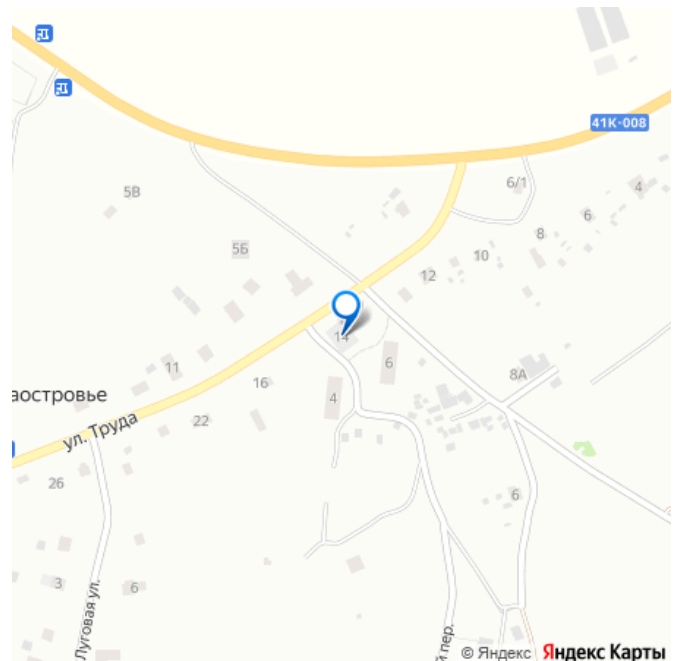
### Вспомогательное здание

Вспомогательное здание построено. ведутся переговоры с потенциальным арендатором.

**Потенциальный арендатор**  
Потенциальный арендатор - известная сеть алкомаркетов, что будет обеспечивать высокий трафик.

**Арендная плата**  
Ежемесячный доход составит 200 000 руб.

**Сроки запуска**  
Подписание договора аренды запланировано на октябрь, 2025г.



без риска простоя. Готовый доход от 700 000 /мес.: Основное здание уже приносит стабильный пассивный доход. Вы начнете получать деньги сразу после сделки. Резерв для роста до 900 000 /мес.: Свободное вспомогательное здание 170 м2 — ваш козырь. Сдайте его под склад, офис или магазин и увеличьте доход на ~200 000 ежемесячно. Сильная локация: Район с высоким трафиком в Ленобласти (д. Заостровье, ул. Труда, 14).

Привлекательность для бизнеса обеспечивает долгосрочную устойчивость аренды. Цифры и выгода (прозрачный расчет): Цена: 79 900 000 Текущий доход (мес.): 700 000 Потенциальный доход (мес.): 900 000 Доходность сейчас: ~10.5% годовых Доходность с резервом: ~13.5% годовых Окупаемость (при полной загрузке): ~7.4 лет Кратко об объекте: Что продаем:

Коммерческий объект с действующим договором аренды. Главный актив: «Магнит» как арендатор. Дополнительный актив: Свободное капитальное здание 170 м2 для увеличения дохода. Локация: Ленинградская область, д. Заостровье (пер. Новый). Кому подойдет? Инвесторам, которые хотят диверсифицировать капитал в защищенный актив с доходностью выше депозита, без операционного управления. Что гарантируем? Полную юридическую и финансовую прозрачность: договор аренды, выписки ЕГРН, подтверждение платежей. Свяжитесь, чтобы получить полное коммерческое предложение с финансовой моделью и договориться о просмотре. Это редкое предложение на рынке готового бизнеса — стабильный доход от лидера ритейла плюс реальный потенциал роста. [#7962564#]

Вспомогательное здание

Вспомогательное здание построено, ведутся переговоры с потенциальным арендатором.

**Потенциальный арендатор**  
Потенциальный арендатор - известная сеть **Алкомаркетов**, что будет обеспечивать высокий трафик.

**Арендная плата**  
Ежемесячный доход составит **200 000 руб.**

**Сроки запуска**  
Подписание договора аренды запланировано на октябрь 2025г.



Текущие условия аренды: основное здание

**Стабильный ежемесячный доход**  
Основное здание приносит **700 000 рублей** ежемесячно, обеспечивая надежную окупаемость инвестиций.

**Надежный арендатор**  
Арендатор - сеть магазинов «Магнит» (АО «Тандер»), гарантирующая долгосрочные и стабильные партнерские отношения.

Ключевые финансовые показатели

Инвестиции в данный объект обеспечивают не только текущий стабильный доход, но и значительный потенциал роста, благодаря возможности сдачи в аренду вспомогательного здания.

Стоимость объекта	85 000 000 руб.
Арендная плата за основное здание (ежемесячно)	700 000 руб.
Арендная плата за вспомогательное здание (ежемесячно)	200 000 руб.
Общий доход (ежемесячно)	900 000 руб.
Годовой доход	10 800 000 руб.

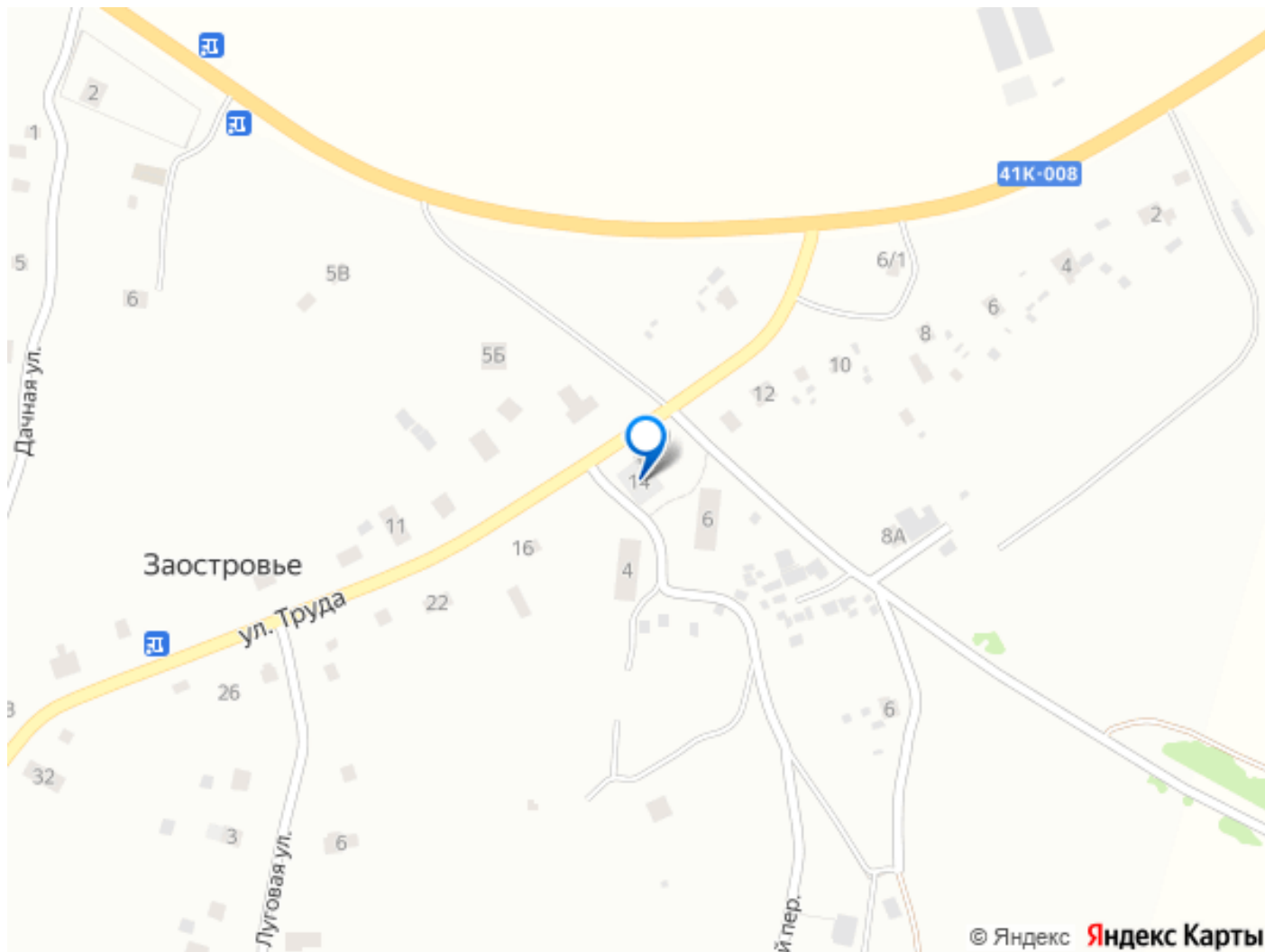
Преимущества объекта

- Готовый бизнес**  
Объект продается с действующим договором аренды и надежным арендатором, обеспечивая окупаемость в кратчайшие сроки.
- Потенциал роста дохода**  
Вспомогательное здание площадью 100 м² позволяет увеличить ежемесячный доход на 200 000 руб. (до 900 000 руб. в месяц).
- Выгодное расположение**  
Объект расположен в районе с высоким трафиком, что гарантирует привлекательность для ритейлеров.
- Надежность арендатора**  
Сотрудничество с крупной федеральной сетью минимизирует риски простоя и задержек платежей.

Предложение по продаже готового арендного бизнеса с арендатором

Ленинградская область, дер. Заостровье, пер. Новый





Move.ru - вся недвижимость России