

Создано: 03.02.2026 в 19:19

Обновлено: 05.02.2026 в 07:44

**Волгоградская область, Волжский,
проспект Имени Ленина, 93**

5 750 000 ₽

Волгоградская область, Волжский, проспект Имени Ленина,
93

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

200 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Ищу покупателя или стратегического инвестора для покупки или финансирования проектов (прибыль обсуждается) ГАБ (готовый арендный бизнес) Self storage в г. с окупаемостью 5,5 года. В наличии ликвидный объект недвижимости (440 м?) в густонаселённом районе г. Волжского, который оформляется в собственность на Инвестора. В объекте размещается федеральный арендатор МегаСклад, оказывающий услуги по индивидуальному хранению (Self storage). Выстраиваем всё под ключ: оформляем сделку, выполняем ремонт, сдаём в аренду. Вы зарабатываете на аренде, а при желании — продаёте объект с прибылью в течение года. Почему это лучше,

<https://volgograd.move.ru/objects/92889565>

26

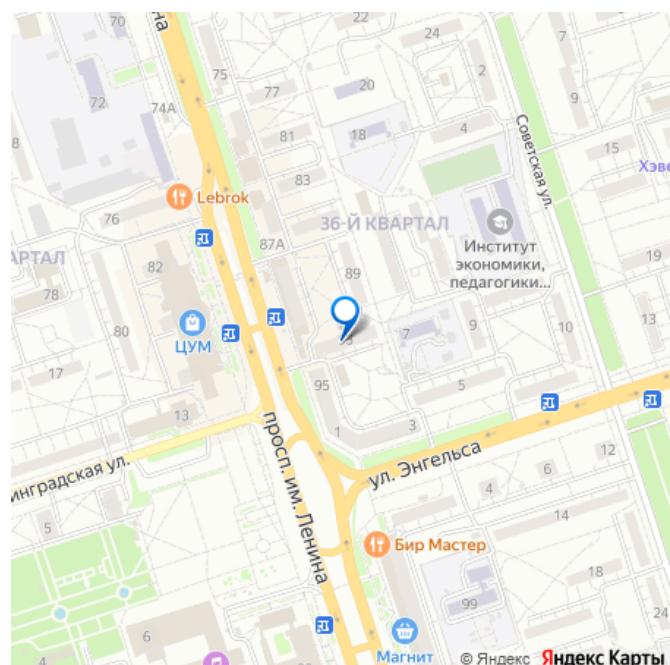
Игорь Максимов, Игорь Максимов

79880211714

для заметок



 move.ru



чем классическая коммерческая недвижимость? Окупаемость в 5,5 года вместо 8-9 лет на рынке. Готовые арендаторы без простоев и головной боли. Прибыль на росте стоимости объект можно продать с хорошей маржой. Стабильные 40%-60% годовых при реинвестировании.

Минимальный чек входа: 5,8 млн ? .

Долгосрочное сотрудничество. Максимум дохода. Предлагаем вашему вниманию проект по организации современного складского центра с автоматизированным доступом. Помещение включает разнообразные по площади и объему ячейки с доступом через приложение 24/7.

Особенности: Площадь под МегаСклад более 200 м? Окупаемость бизнеса до 5,5 лет ! 100% чистый МАП - от 101 000 руб./мес (без учета индексации; индексация составляет от 10 до 20% ежегодно) плюс сдача в аренду оставшейся площади. Цена 5,8 млн. Можем предложить сразу несколько объектов.

Проект ГАБ Мегасклад МАП 101к | 5,75 млн | 5,7 лет Волжский пр. Ленина

Предварительный расчет: Площадь общая 440 кв.м. Площадь в проекте 220 кв.м. из них заняты кладовками 150 кв.м. высота 2,5 объем 375 куб.м. по 400р., итого доход 135000р. минус расходы, чистыми 101000р.

1,95 млн - стоимость помещения 3 млн - строительно-монтажные работы 0,8 млн руб работа по оформлению и запуска проекта = 5,75 млн - стоимость под ключ 4 мес - реализация проекта 100984 руб - МАП (ставка 400 руб/м3, 90% наполняемость) 8 месяцев - заполнение до 90% 5,7 лет окупаемость, туда входит реализация проекта и заполнение

Комментарии площадь 443 м2, отдельный вход 24/7. Низкая цена покупки, возможность увеличения сдаваемой площади в два раза (минимальная цена аренды в этом месте под

любой вид деятельности 300р за метр), при сдаче 100м. по 300р МАП составит 131тр цена ГАБа будет 7,8 млн с пятилетней окупаемостью, использование свободной площади под другие цели (открыть собственный бизнес: ПВЗ, прачечная, магазин, услуги населению), возможна экономия на ремонте. Высокая плотность населения, центр города, большой пешеходный и автомобильный трафик. Инфраструктура Школа, садик, поликлиника, магазины, 4 ВУЗа. Много магазинов. Рядом 7 остановок общественного транспорта. Конкуренты: Нет По отчету бестплейс сданные домохозяйства 16394 в радиусе 1000м. население 30263 в радиусе 1000м. средний бюджет семьи 67775р.

