

Создано: 06.10.2025 в 23:13

Обновлено: 12.01.2026 в 17:06

<https://move.ru/objects/9285521177>

Собственник

**79339368604**

Москва, Шелепихинское шоссе, 17К1

**62 990 000 ₽**

Москва, Шелепихинское шоссе, 17К1

Округ

[ЦАО, Пресненский район](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

104.2 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

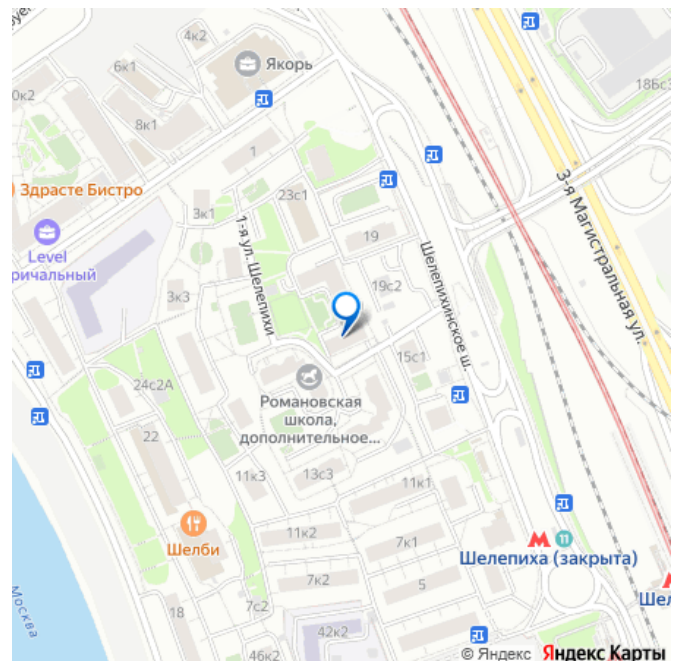
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

Продается помещение с двумя отдельными входами - лицевой и со двора! 1 этаж  
Арендатор НЕО-ФАРМ / Договор аренды до 2030 (договор продлевался еще на 8 лет)  
МАП 246 400 - по документам 104.2 , по факту 125 кв.м. - ежегодная индексация 6 % по уведомлению - Помещение не требует ремонта - Срок окупаемости без пересмотра аренды по окончании договора 13 лет с ежегодной индексацией 6% По окончании договора или пересмотра арендных обязательств или передачи иному ЮЛ - 10 лет (потенциал в данном месте 400 000 в месяц по оценке риэлторов) Одна из топовых точек по прибыли Нео Фарм - рядом,

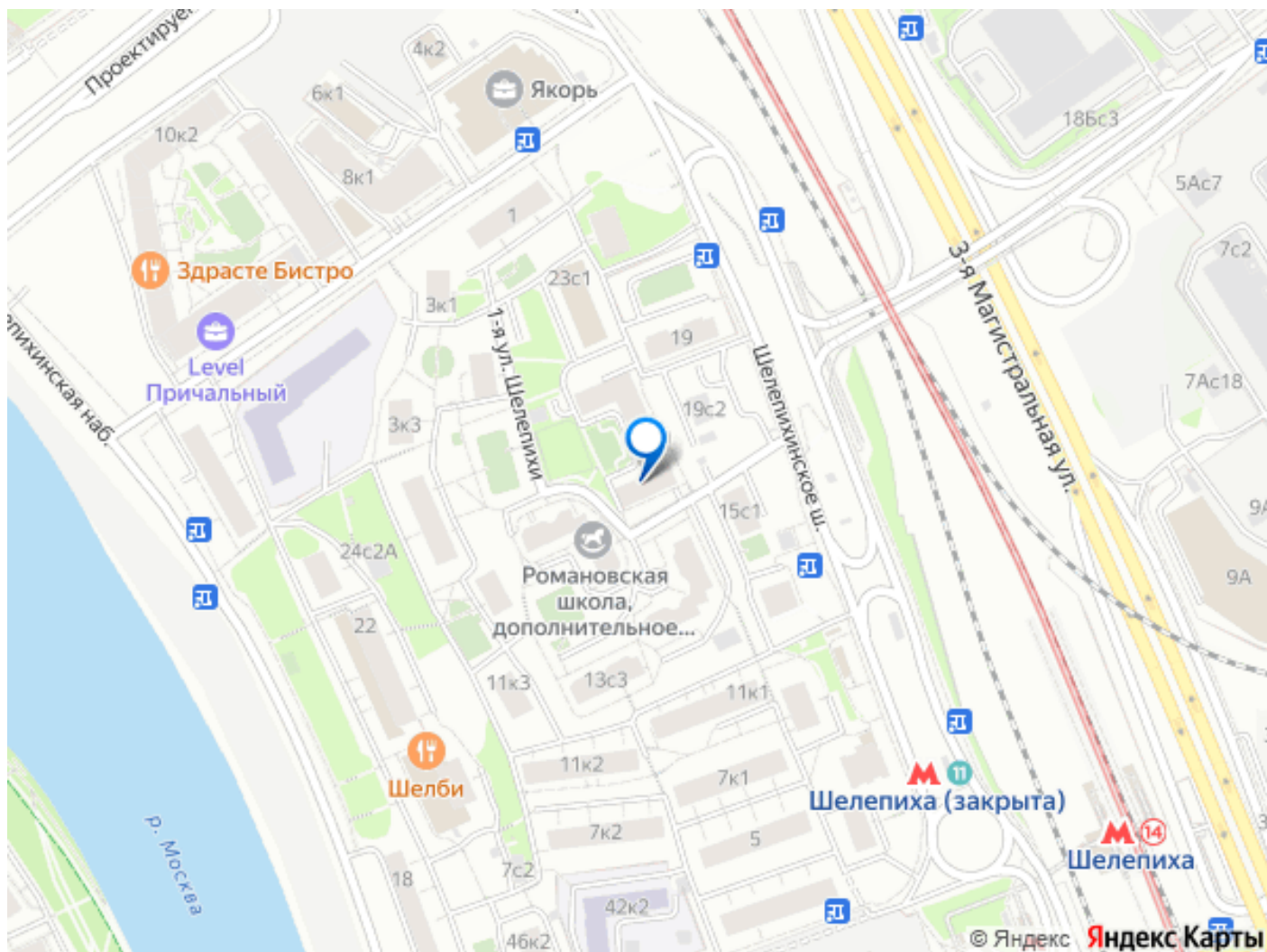
для заметок



Дикси/Вкусвил Собственник с 2015 года -  
метро Шелепиха 2 минуты пешком - От МЦК 5  
минут пешком - рядом ЖК Сердце Столицы/  
Москва Сити - место под рекламную вывеску  
на фасаде - для получения фиксированного  
дохода готовый бизнес ИП на УСН Полная  
стоимость в ДКП Расчет индексации по  
годам при текущей цене 246 400:

Предусмотрена ежегодная индексация В  
2030 заканчивается договор аренды ( можно  
продлить и пересдавать дороже) Дата  
текущая аренда размер индексации  
ежемесячная сумма с учетом индексации/ГАП  
01.10.2026 246439,00 14 786,34 261225,34 3  
134 704,08 ? 01.10.2027 261439,40 15 686,36  
277125,76 3 325 509,17 ? 01.10.2028  
277125,76 16 627,55 293753,31 3 525 039,67 ?  
01.10.2029 293753,31 17 625,20 311378,51 3  
736 542,10 ? 01.10.2030 311378,00 18 682,68  
330060,68 3 960 728,16 ? 2030- Год продления  
и увеличения арендной платы (весь подсчет  
по текущему МАП) 01.10.2031 330060,68 19  
803,64 349864,32 4 198 371,85 ? 01.10.2032  
349864,32 20 991,86 370856,18 4 450 274,15 ?  
01.10.2033 370856,18 22 251,37 393107,55 4  
717 290,61 ? 01.10.2034 393107,55 23 586,45  
416694,00 5 000 328,04 ? 01.10.2035  
416694,00 25 001,64 441695,64 5 300 347,68 ?  
01.10.2036 441695,00 26 501,70 468196,70 5  
618 360,40 ? 01.10.2037 468196,70 28 091,80  
496288,50 5 955 462,02 ? 01.10.2038  
496288,00 29 777,28 526065,28 6 312 783,36 ?  
Итого 59 235 741,29 ?





Move.ru - вся недвижимость России