

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 м²

Детали объекта

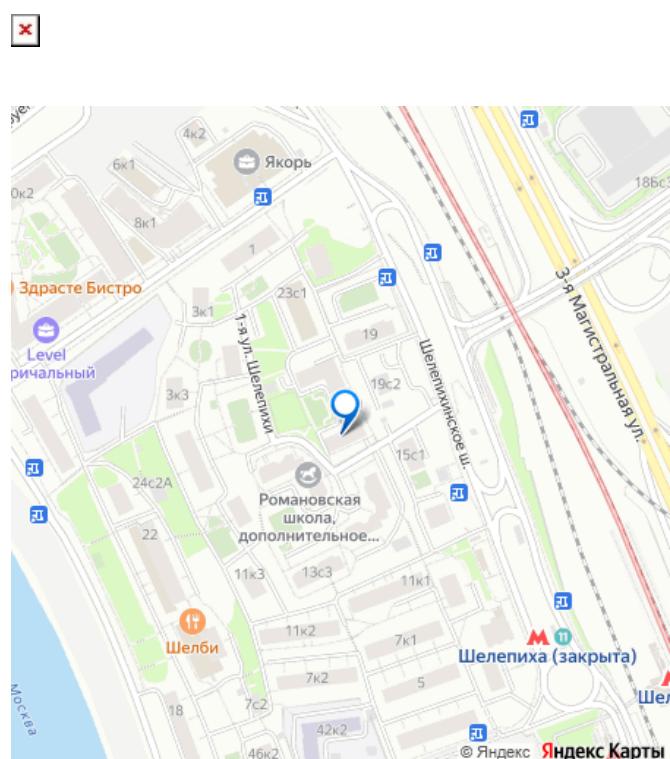
Тип сделки

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)
МАР 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 окончанию договора 13 лет с ежегодной индексацией 6% По окончании договора или пересмотра арендных обязательств или пересдачи иному ЮЛ - 10 лет (потенциал в данном месте 400 000 в месяц по оценке риэлторов) Одна из топовых точек по прибыли Нео Фарм - рядом,

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 ?

☒

☒

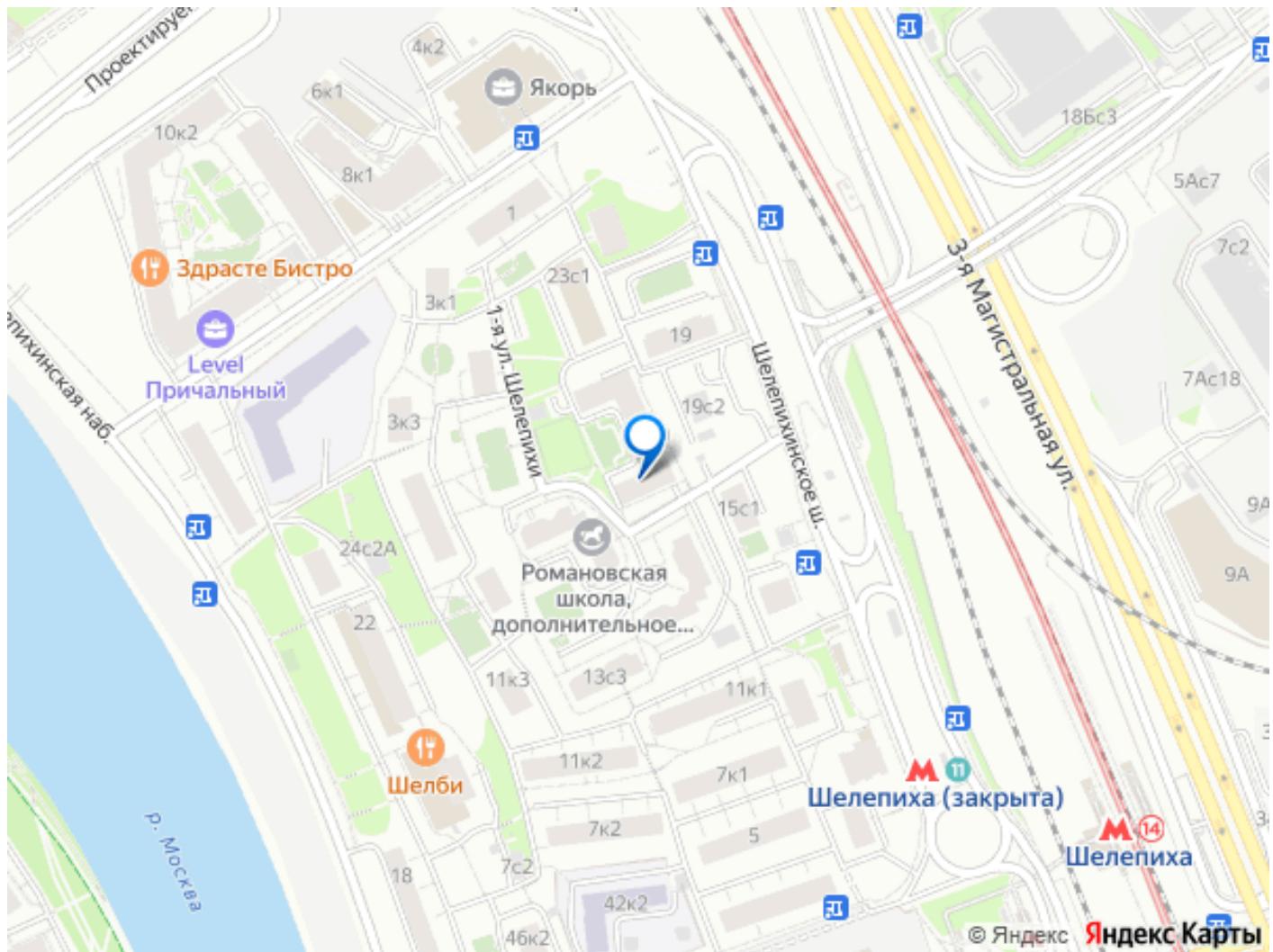
☒

☒

☒

☒

☒



Move.ru - вся недвижимость России