

Создано: 06.10.2025 в 23:13

Обновлено: 05.05.2026 в 21:36

Собственник

79339368604

Москва, Шелепихинское шоссе, 17К1

62 590 000 ₺

Москва, Шелепихинское шоссе, 17К1

Округ

[ЦАО, Пресненский район](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

104.2 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

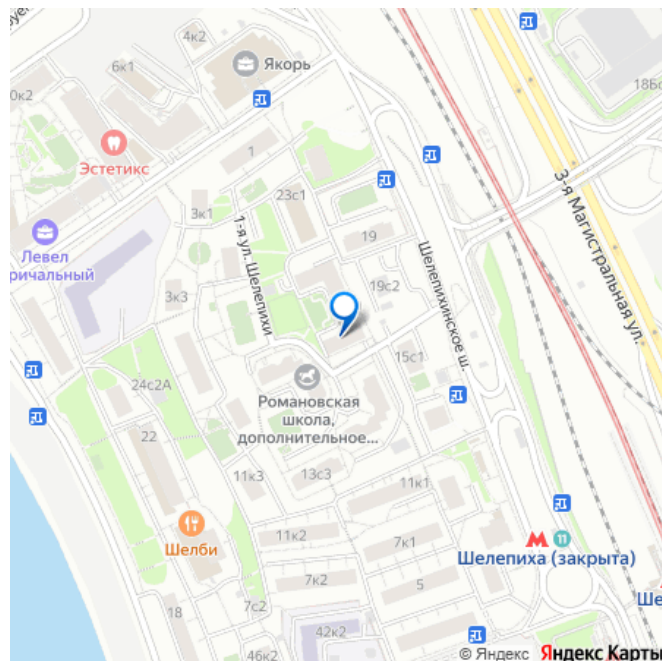
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

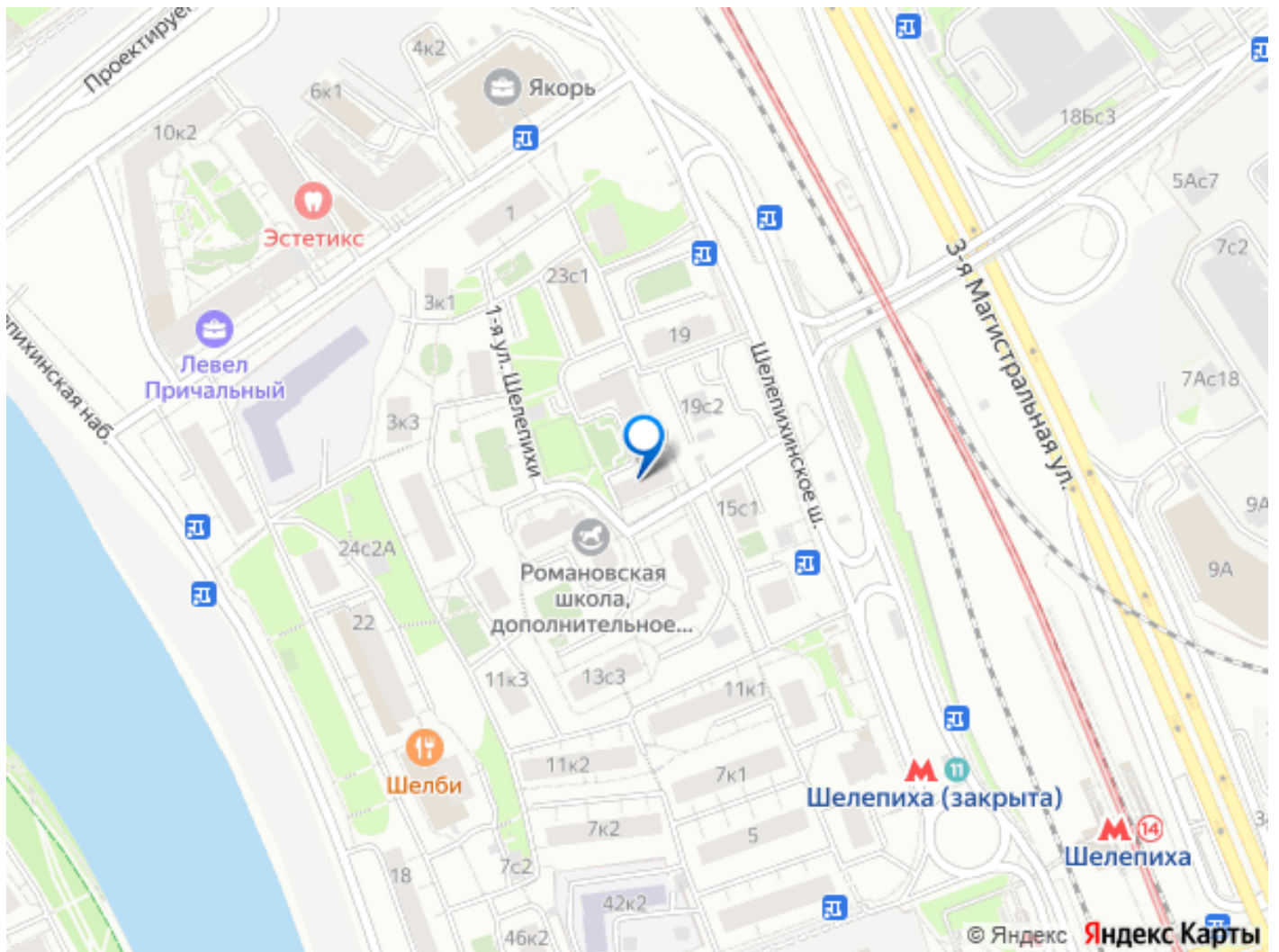
Продается помещение с двумя отдельными входами - лицевой и со двора! 1 этаж
Арендатор НЕО-ФАРМ / Договор аренды до 2030 (договор продлевался еще на 8 лет)
МАП 246 400 - по документам 104.2 - ежегодная индексация 6 % по уведомлению -
Помещение не требует ремонта - Срок окупаемости без пересмотра аренды 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, Дикси/Вкусвил

для заметок



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