

Создано: 25.01.2026 в 18:55

Обновлено: 25.01.2026 в 19:10

<https://move.ru/objects/9288381943>**Агент****79853304949****Москва, Дмитровское шоссе, 73С5****15 000 000 ₽**

Москва, Дмитровское шоссе, 73С5

Округ

[САО, район Западное Дегунино](#)**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

52 м²**Детали объекта**

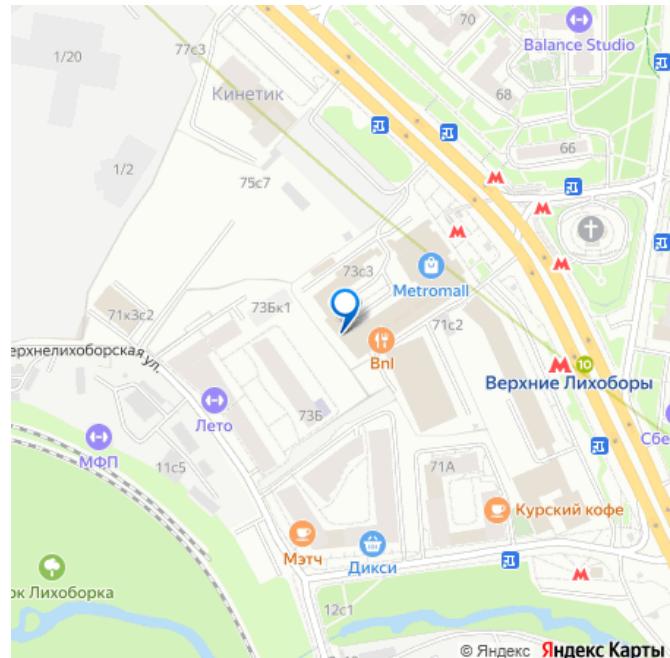
Тип сделки

Продам

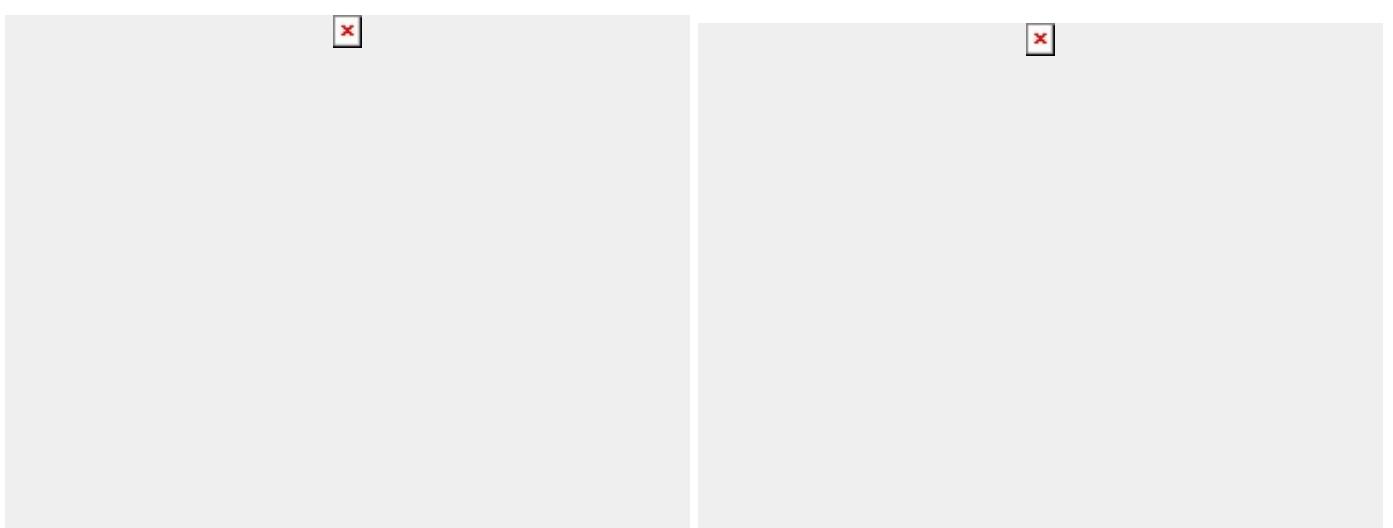
Раздел

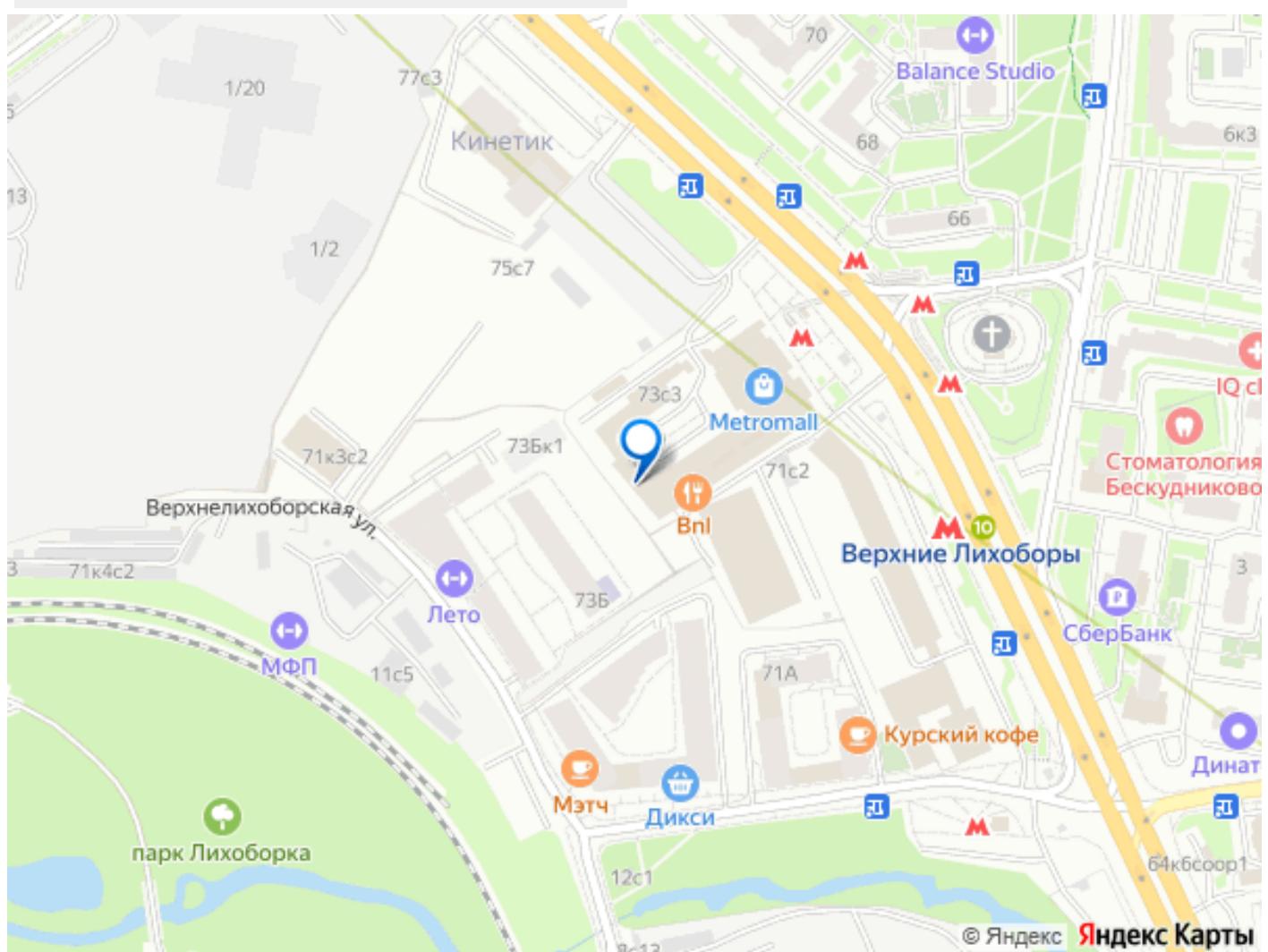
[Коммерческая недвижимость](#)**Описание**

Продаю коммерческое помещение 52 м? внутри торгового центра, в 100 метрах от метро Верхние Лихоборы. Готовый арендный поток Помещение уже 3 года сдано фитнес-студии. Арендная ставка: 92 000 ?/мес (действующий арендатор). Цена продажи: 15 000 000 ?. Доходность (гресс): 92 000 12 = 1 104 000 ?/год ~7,36% годовых до расходов (коммуналка/налоги — по факту уточню при показе). Вход и расположение: - Отдельный собственный вход со двора ТЦ, есть место под вывеску - Вход через лестницу вниз на цоколь, но помещение с окнами на обычной высоте: с другой стороны здания уровень земли ниже — там помещение по факту на



уровне 1 этажа Светлое, аккуратное помещение (на фото видно: чистовая отделка, плитка, современный потолок/свет) Потенциал роста (value-add) - С тыльной стороны здания проходят коммуникации/трубы. По информации города возможно их перенос под землю — в таком случае теоретически может появиться возможность согласовать отдельный выход на улицу сзади ТЦ (это не обещание, а потенциальный апсайд). - Потенциальный сильный рост пешеходного трафика: сейчас формируется инициативная группа, которая занимается вопросом согласования пешеходного прохода от соседнего ЖК к метро через двор торгового центра. Жителям ЖК это заметно сокращает путь, поэтому идея ими поддерживается. При реализации проход будет проходить перед входом в помещение, что может существенно увеличить трафик. Информация предварительная, сроки зависят от согласований. Кому интересно Инвесторам под пассивный доход и рост стоимости актива, а также под: студию/кабинеты услуг, массаж, бьюти, шоурум, офис, пункт сервиса и т.п.





Move.ru - вся недвижимость России