

🕒 Создано: 28.03.2026 в 17:10

🔄 Обновлено: 04.04.2026 в 01:26

Ариф Залыев, КомиссионерЪ

89251234567

Москва, Шипиловский пр, 39к3

264 000 000 ₺

Москва, Шипиловский пр, 39к3

Улица

[проезд Шипиловский](#)



ТП - Торговое помещение

Общая площадь

426.3 м²

Детали объекта

Тип сделки

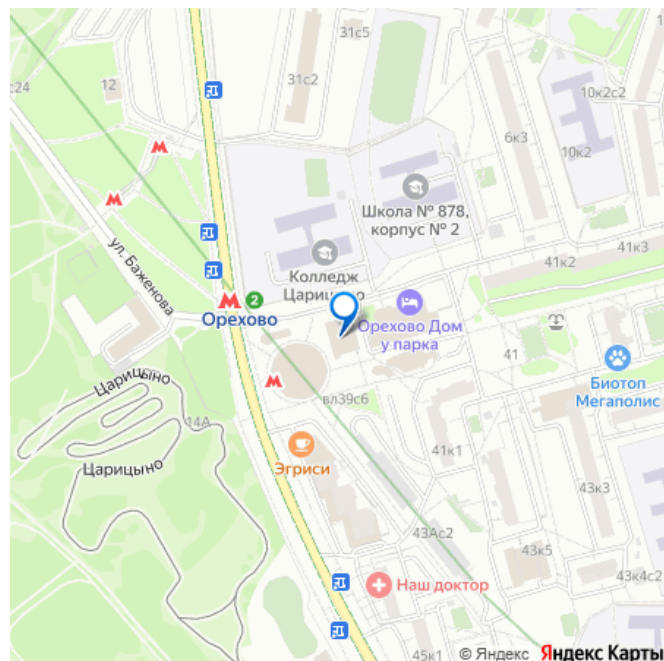
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

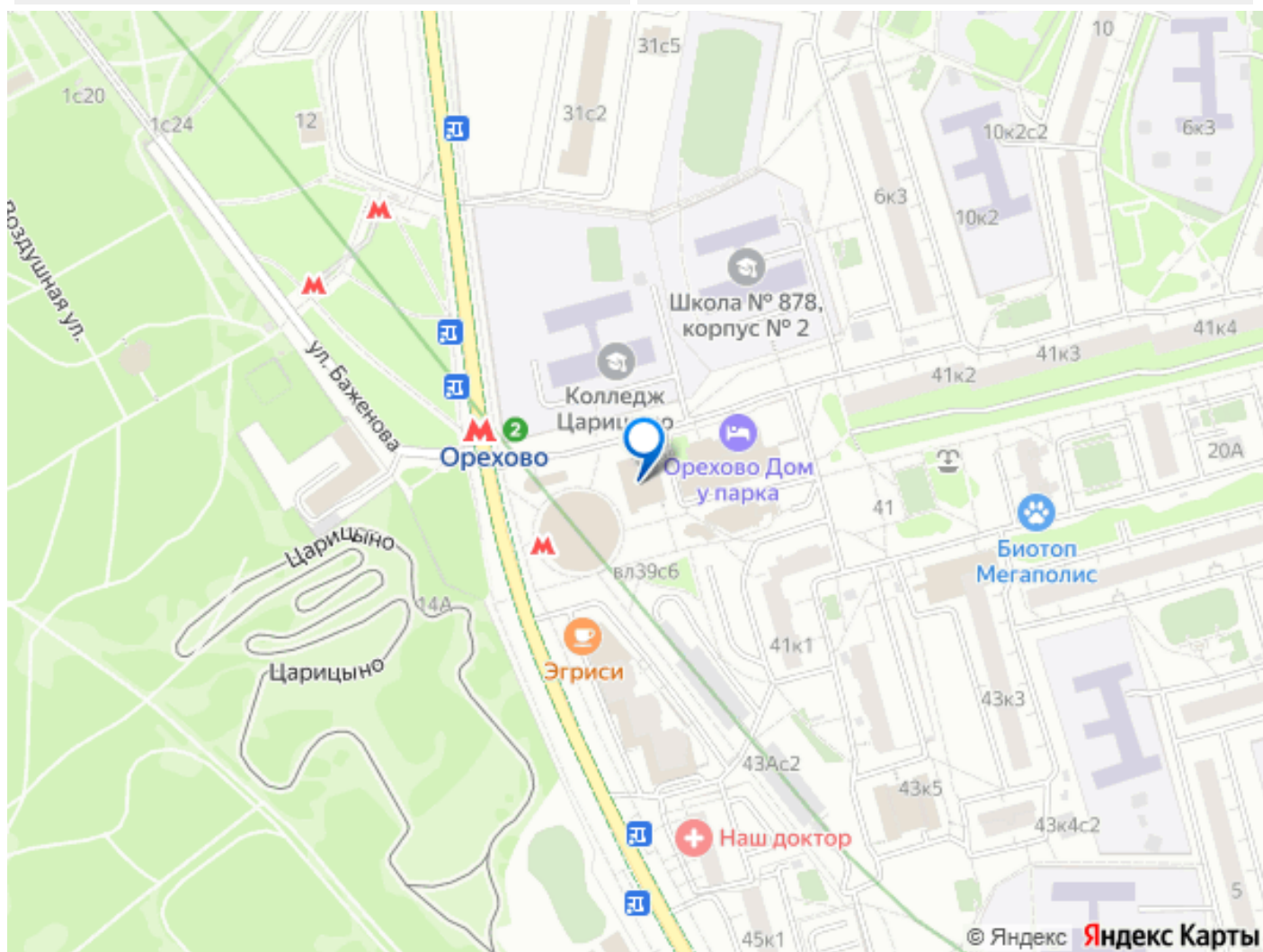
Описание

Торговое помещение 426,3 м², 1 этаж, особняк, м. Орехово — готовый арендный бизнес с окупаемостью 9,5 лет. Арендатор — федеральная сеть «Дикси». Долгосрочный договор аренды на 9,5 лет обеспечивает стабильный и прогнозируемый доход без рисков простоя. — Ежемесячный арендный поток: 2 315 000 ? — Годовой арендный поток: 27 780 000 ? — Окупаемость: 9,5 лет — Индексация арендной ставки: минимум 5% ежегодно — Коммунальные платежи и электричество — за счёт арендатора Об объекте: — Площадь: 426,3 м² — Этаж: 1 (отдельный вход) — Высота потолков: 3,6 м — Здание: особняк, Шипиловский проезд, 39к3



— Расположение: у выхода из метро «Орехово», густонаселённый жилой массив
Локация: Объект находится в месте с высоким пешеходным трафиком — прямо у станции метро «Орехово». Вокруг — сложившаяся жилая инфраструктура, что гарантирует постоянный поток покупателей для арендатора и устойчивость бизнеса на весь срок договора. Отличная видимость фасада и доступность с нескольких направлений. Дополнительная возможность: Возможна покупка всего торгового блока — 742,2 м² за 650 000 000 ?. Актуально для инвесторов, рассматривающих масштабирование портфеля в одной локации. Цена продажи: 264 000 000 ? Готовый арендный бизнес с федеральным арендатором, фиксированным доходом и ежегодной индексацией — надёжный инструмент для сохранения и приумножения капитала.





Move.ru - вся недвижимость России