

🕒 Создано: 23.04.2026 в 13:49

🔄 Обновлено: 01.05.2026 в 14:25

Агент

79154654925

**Московская область, Истринский район,
Истра, улица Ленина, 3**

65 000 000 ₺

Московская область, Истринский район, Истра, улица
Ленина, 3

Улица

[улица Ленина](#)

Шоссе

[Волоколамское](#)

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

508 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

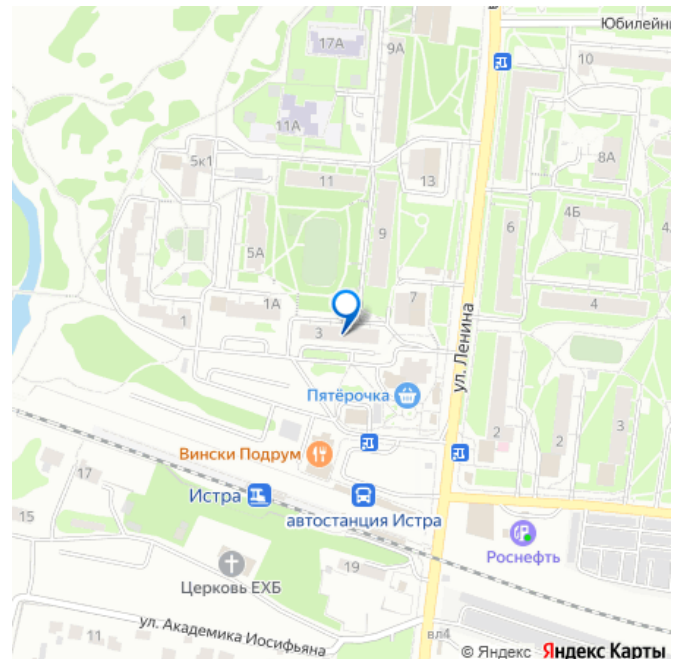
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Продаётся коммерческое помещение у станции г. Истра с двумя действующими арендаторами (сетевое кафе производство)+ федеральный супермаркет Фикс-прайс). Никаких поисков, ремонта или простоев — сразу после сделки вы получаете чистую арендную плату. Доходность на 2026 год: — Ежемесячный платёж (включая НДС 5%): 540 750 ? — Чистый доход арендодателя: ~515 000 ? — Годовой доход: ~6,17 млн ? — Кафе индексация 8% — Фикс-прайс индексация 5%

для заметок



Почему это выгодно: Два независимых арендатора ниже риск простоя Арендаторы платят НДС 5% — ваша налоговая нагрузка минимальна Полностью готовый бизнес под ключ — включил и забыл Ремонт произведен капитальный в 2025 году с заменой инженерных коммуникаций 115 кВт электричества с документами Окупаемость бизнеса — от 8 до 13 лет (рыночная ставка капитализации) Коммунальные платежи оплачиваются частично сверх аренды Все договоры действуют, долгов нет, документы готовы к сделке Входит в продажу: — Право собственности на помещение (выписка ЕГРН) — Действующие договоры аренды — Переуступка арендных платежей Идеально для: частных инвесторов, замены депозита/облигаций, получения стабильного пассивного дохода. Запрашивайте расчёт и документы: Пришлю расшифровку платежей Цена: формируется как стоимость недвижимости + стоимость бизнеса (годовой доход / ставка капитализации ~13%). Успейте вложить деньги в надежный актив до снижения ставки ЦБ.





