

Создано: 08.12.2025 в 09:21

Обновлено: 23.01.2026 в 16:24

Москва, улица Толбухина, 12К1

25 900 000 ₽

Москва, улица Толбухина, 12К1

Округ

[ЗАО, Можайский район](#)

Улица

[улица Толбухина](#)



ТП - Торговое помещение

Общая площадь

73 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

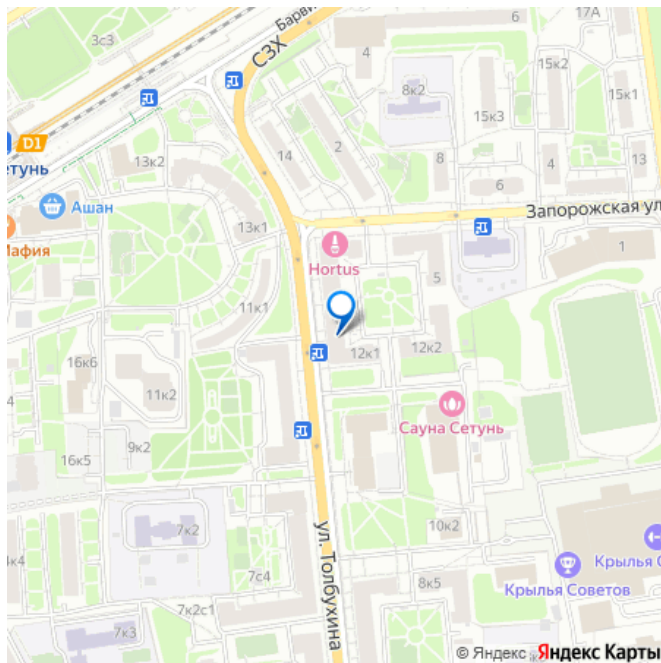
Продаётся коммерческое помещение 72,8 м² с действующим якорным арендатором — Реабилитационный медицинский центр. Объект расположен в плотном жилом массиве ЮЗАО, в районе с высоким спросом на медицинские услуги. МЦД Сетунь — 7 минут пешком. Помещение полностью автономно: отдельный вход, отдельный санузел, инженерные системы, качественная отделка. Арендатор работает стабильно, платежи — без задержек. Финансовые параметры: • Текущий арендный поток: 160 000 ?/мес + 20 000 ?/мес (коммунальные

<https://move.ru/objects/9287606652>

Собственник

**79164267944,7986323
7420**

для заметок



платежи) • Индексация: +10% ежегодно •
Годовой доход 2025: 2 112 000 ? • Стоимость
объекта: 26 000 000 ? • Окупаемость: 8,16 лет
Доход по годам (индексация +10%): • 2025 —
2 112 000 ? • 2026 — 2 323 200 ? • 2027 — 2
555 520 ? • 2028 — 2 811 072 ? • 2029 — 3 092
179 ? • 2030 — 3 401 397 ? • 2031 — 3 741 537
? • 2032 — 4 115 691 ? Окупаемость
достигается в течение 8-го года владения
Стабильный медицинский арендатор
Прогнозируемый рост дохода Окружение:
Пятёрочка, Магнит, Дикси, ВкусВилл, Fix
Price, Красное&Белое, аптеки (Горздрав,
Неофарм), ПВЗ Ozon/WB/Яндекс. Отличный
вариант для инвестора, который ищет объект
с низкими рисками и растущей доходностью.

