

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 м<sup>2</sup>

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

## Описание

Продаётся коммерческое помещение 72,8 м<sup>2</sup> 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

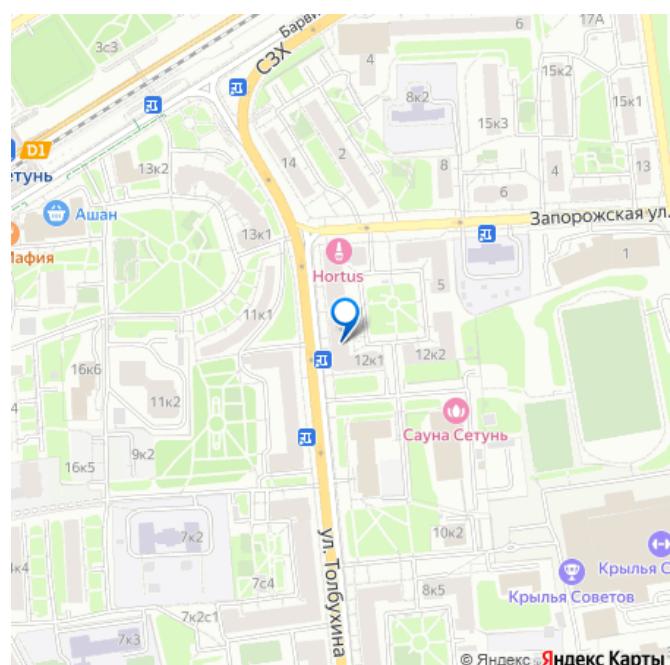
<https://move.ru/objects/9287606652>

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.



