

🕒 Создано: 17.12.2025 в 16:07

🔄 Обновлено: 18.03.2026 в 19:51

Москва, улица Толбухина, 12К1

31 850 000 ₹

Москва, улица Толбухина, 12К1

Округ

[ЗАО, Можайский район](#)

Улица

[улица Толбухина](#)

<https://move.ru/objects/9287553148>

Собственник

**79804192437,7916813
4153**

для заметок

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

95 м²

Детали объекта

Тип сделки

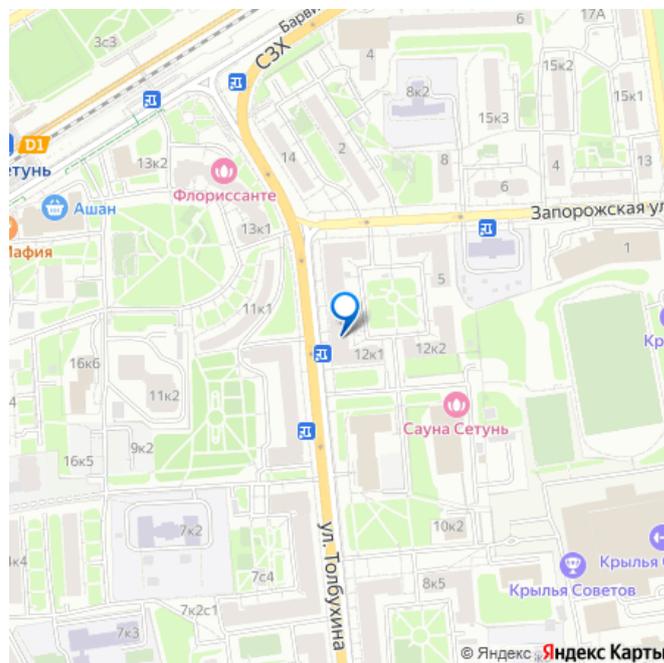
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

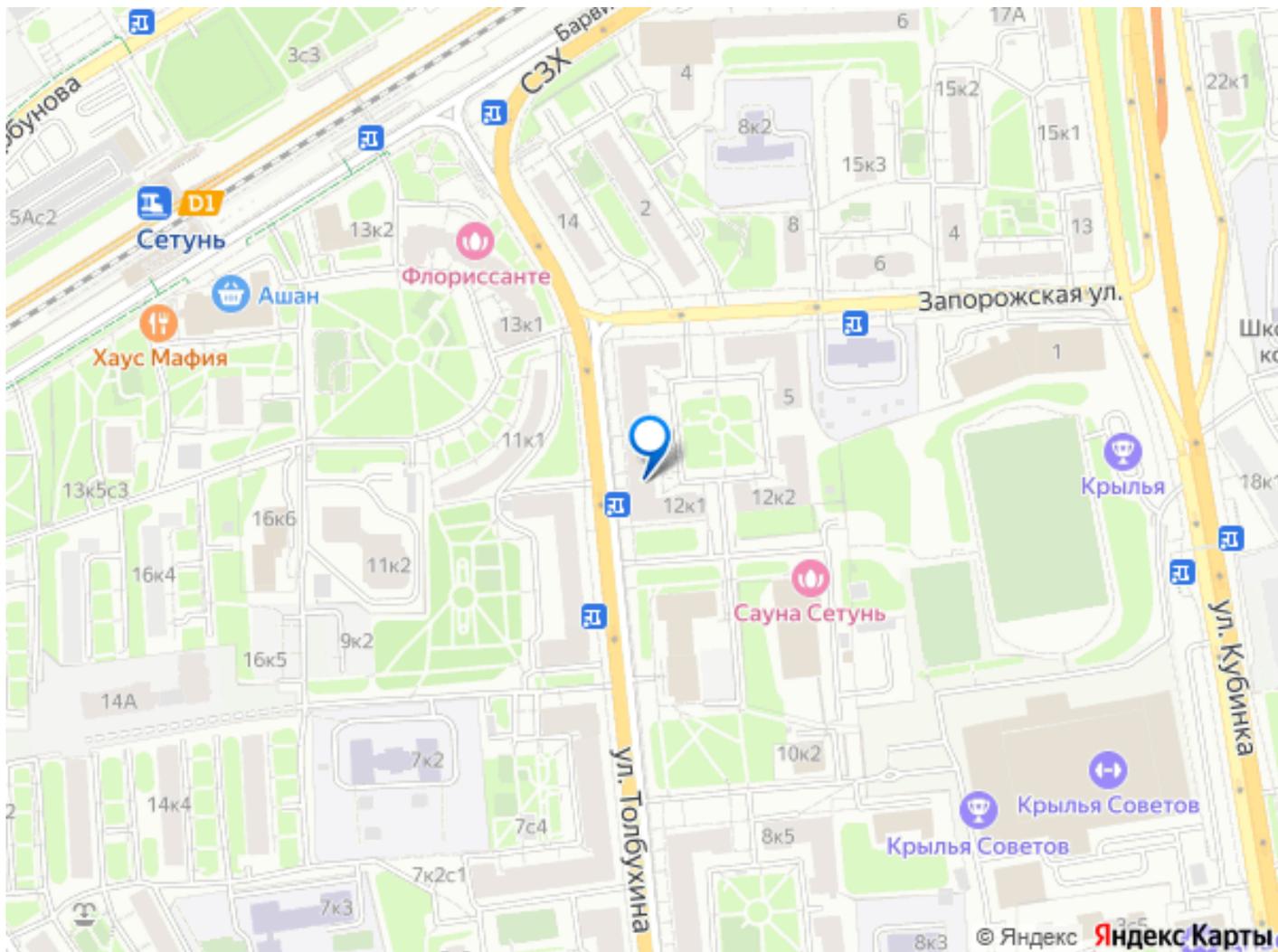
Описание

Коммерческое помещение 94,7 м² с доходом 240 000 ?/мес, премиальным ремонтом и 2 входами
Описание: Продаётся коммерческое помещение 94,7 м², расположенное в обжитом жилом районе ЮЗАО, в 7 минутах пешком от станции МЦД Сетунь. Помещение имеет два отдельных входа, премиальную отделку, автономный санузел и высокие потолки 4,6 м. Арендатор — стабильный салон красоты премиум-класса, работающий по долгосрочному договору аренды с индексацией +10% ежегодно. Финансовые показатели: • Арендный поток: 240 000 ?/мес



+ 25 000 ?/мес (коммунальные платежи) •
Годовой доход 2025: 2 880 000 ? •
Индексация: +10% ежегодно • Стоимость
объекта: 34 000 000 ? • Окупаемость 8,7 лет
Помещение с дизайнерской отделкой,
функциональной планировкой и полностью
работающим арендатором — салоном
красоты премиум-класса. С первого дня
приносит доход 240 000 руб./мес с ежегодной
индексацией 10%. Помещение имеет два
отдельных входа — можно разделить
пространство на два блока и увеличить
доходность. Район обслуживает более 18 000
жителей в пешем радиусе Состояние объекта
полностью соответствует премиальному
уровню: высокие потолки, арочные окна,
современное освещение, зонирование,
автономный санузел. Доход по годам
(индексация +10%): • 2025 — 2 880 000 ? •
2026 — 3 168 000 ? • 2027 — 3 484 800 ? •
2028 — 3 833 280 ? • 2029 — 4 216 608 ? •
2030 — 4 638 269 ? • 2031 — 5 102 096 ? •
2032 — 5 612 305 ? • 2033 — 6 173 536 ?
Полная окупаемость достигается в течение
8,7 года владения Премиальный объект с
долгосрочным якорным арендатором,
высоким трафиком, 2 входами, премиальным
ремонтom и быстрой окупаемостью — одно из
лучших предложений в районе для
инвестора. Локация: 7 минут до МЦД Сетунь.
Обжитый район, плотная застройка, высокий
трафик. Сетевые магазины: Пятёрочка,
Магнит, Дикси, ВкусВилл, Fix Price, K&B.
Кофейни, аптеки, ПВЗ Ozon/WB/Яндекс —
сильное окружение. Предложение идеально
подходит инвесторам, которые ищут: •
стабильный доход, • минимальные риски, •
арендатор premium-сегмента, •
прогнозируемый рост дохода, • возможность
увеличения прибыли за счёт деления
помещения.





Move.ru - вся недвижимость России