

Создано: 17.12.2025 в 16:07

Обновлено: 23.01.2026 в 16:38

Москва, улица Толбухина, 12К1

**33 900 000 ₽**

Москва, улица Толбухина, 12К1

Округ

[ЗАО, Можайский район](#)

Улица

[улица Толбухина](#)



## ТП - Торговое помещение

Общая площадь

95 м<sup>2</sup>

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

## Описание

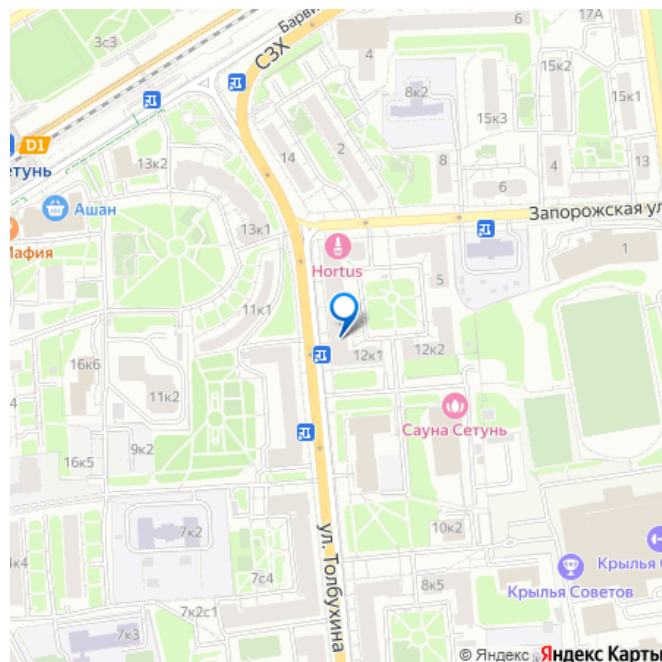
Коммерческое помещение 94,7 м<sup>2</sup> с доходом 240 000 ?/мес, премиальным ремонтом и 2 входами  
Описание: Продаётся коммерческое помещение 94,7 м<sup>2</sup>, расположенное в обжитом жилом районе ЮЗАО, в 7 минутах пешком от станции МЦД Сетунь. Помещение имеет два отдельных входа, премиальную отделку, 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

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

Собственник

**79164267944,7986323  
7420**

для заметок



+ 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 ? •

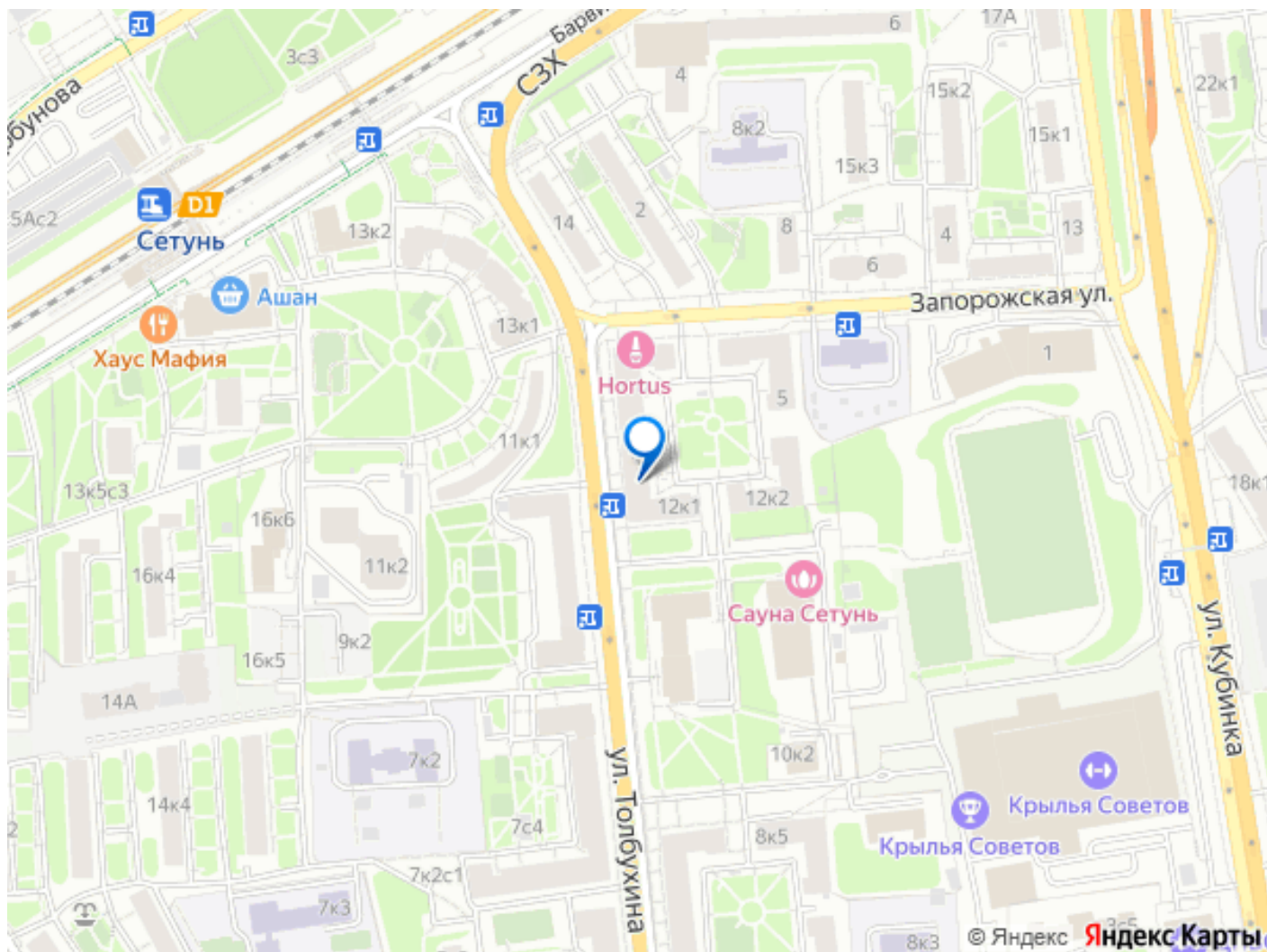
2028 — 3 833 280 ? • 2029 — 4 216 608 ? •

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