

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 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

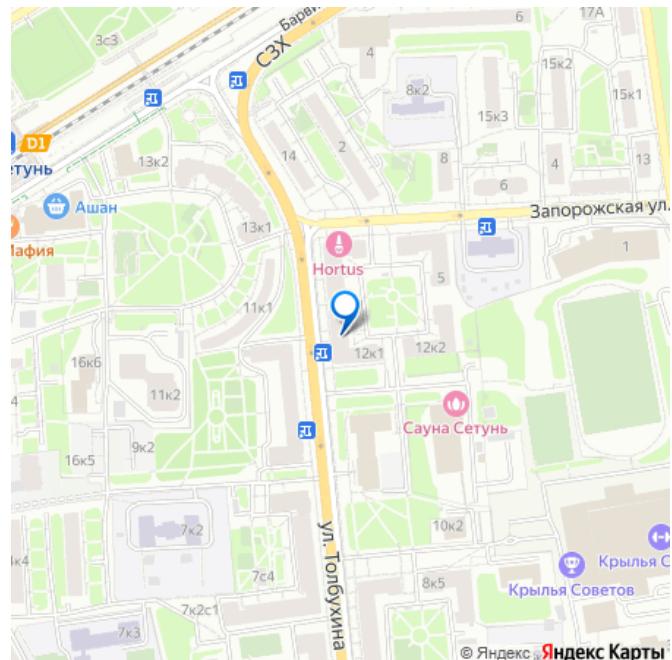
<https://move.ru/objects/9287553148>

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 ремонтом 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.

☒

☒

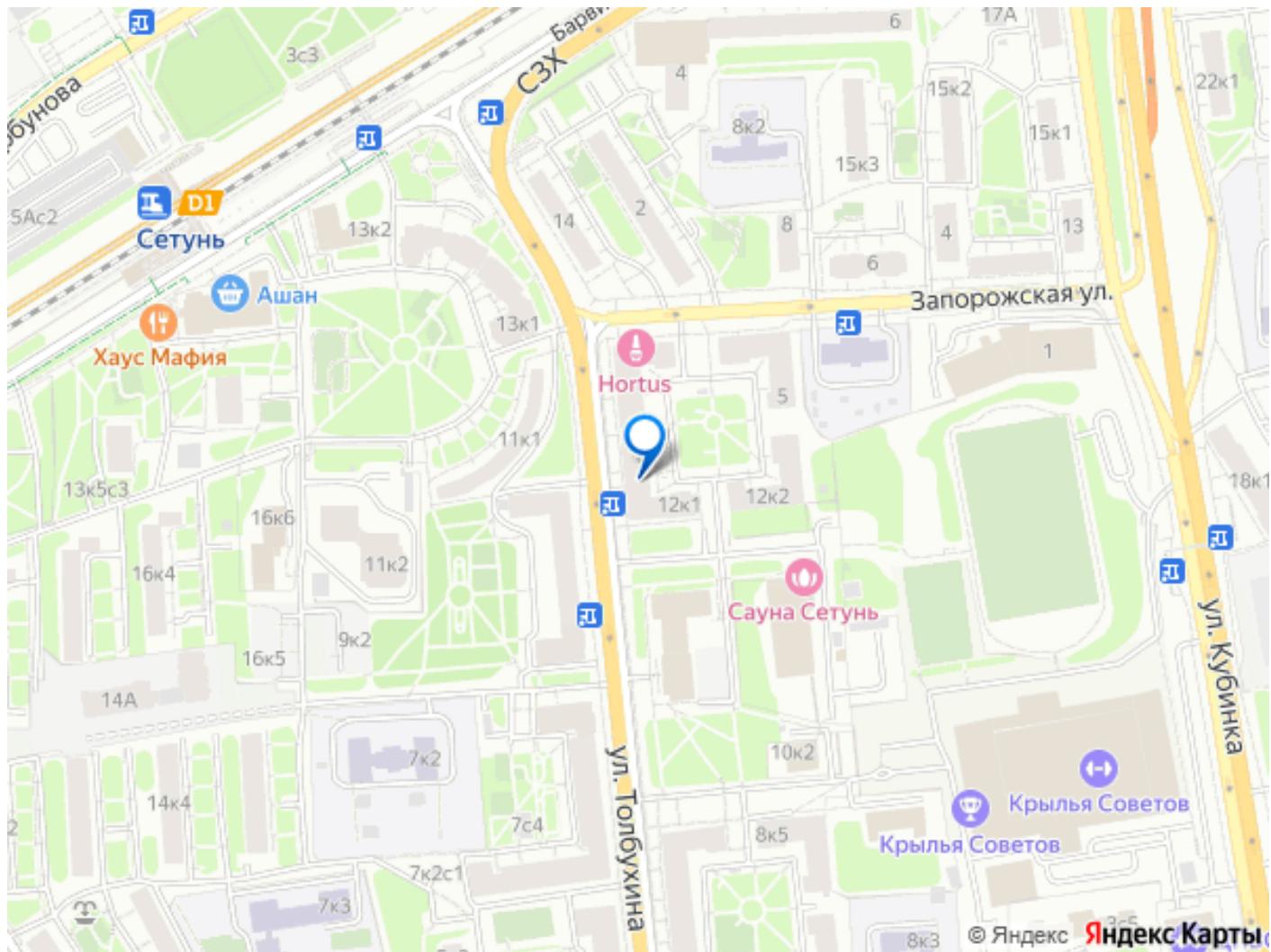
☒

☒

☒

☒

☒



Move.ru - вся недвижимость России