

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

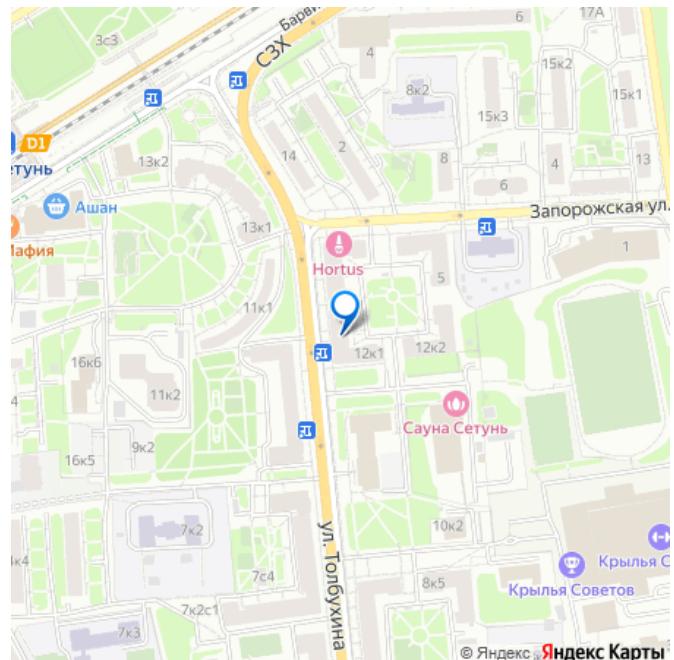
<https://move.ru/objects/9287553148>

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.

☒

☒

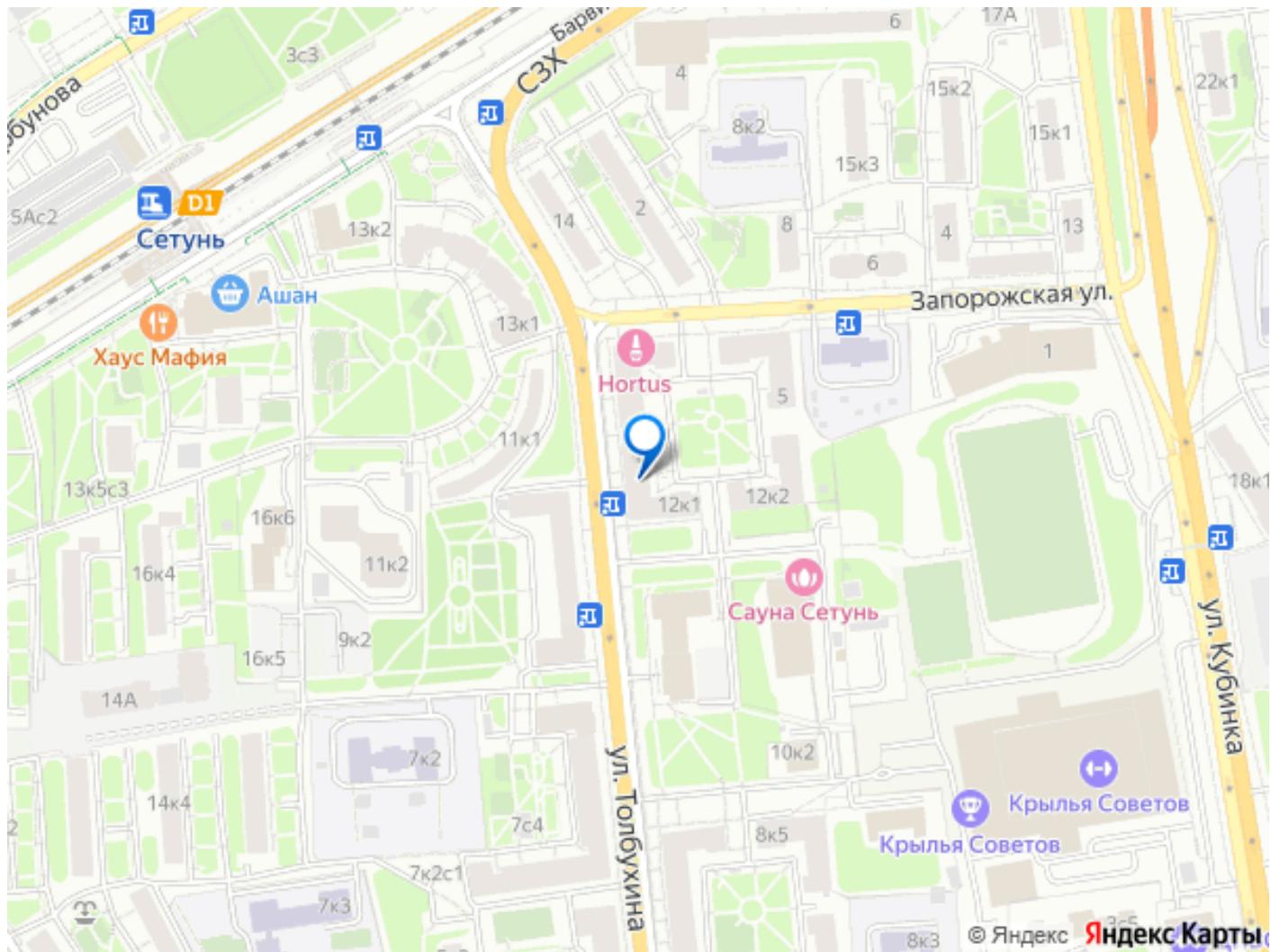
☒

☒

☒

☒

☒



Move.ru - вся недвижимость России