



**ЛОТ № 226720**  
**РОССИЯ, МОСКВА, 3-Й ПРОЕЗД МАРЬИНОЙ РОЩИ, 40С1**

**Продается бизнес**  
**38 688 000 рублей**

Предлагаем к рассмотрению объект коммерческой недвижимости: два независимых офисных блока общей площадью 120,9 м², включающие помещения 72,9 м² и 48 м². Объекты оснащены современным ремонтом, панорамным остеклением и потолками высотой 4,3 метра. В настоящее время 60% общей площади арендуется на условиях долгосрочной аренды (ДДА) сроком на 5 лет с ежегодной индексацией арендной платы на 10%. Оставшиеся 40% площади обладают значительным потенциалом для увеличения доходности. Потенциал доходности при полном заполнении объекта оценивается до 13% годовых. Ожидаемый срок окупаемости инвестиций при условии полной загрузки составляет 8,5 лет. МАП-230000

Возможное назначение

офис, клиентский офис

|                  |                 |                       |                     |
|------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
| Тип сделки       | Продажа         | Высота потолков       | 3 м.                |
| Тип недвижимости | Коммерческая    | Общая площадь         | 120 м²              |
| Подтип           | продажа бизнеса | Состояние             | Типовой ремонт      |
| Тип недвижимости | Офис            | Тип здания            | Административное    |
| Метро            | Марьино роща    | Планировка            | смешанная           |
| Путь до метро    | Пешком          | Тип здания            | Нежилое             |
| Время до метро   | 4 мин.          | Форма налогообложения | УСН                 |
| Этаж             | 6               | Добавлено             | 2026-07-24 08:59:38 |
| Этажей           | 8               |                       |                     |



