

Создано: 08.08.2025 в 18:47

Обновлено: 20.01.2026 в 15:28

<https://move.ru/objects/9283979770>**S5D, S5D****79855157474****Москва, Рязанский проспект, 3Б****84 480 000 ₽**

Москва, Рязанский проспект, 3Б

Округ

[ЮВАО, Нижегородский район](#)

Улица

[проезд Рязанский](#)**Готовый бизнес**

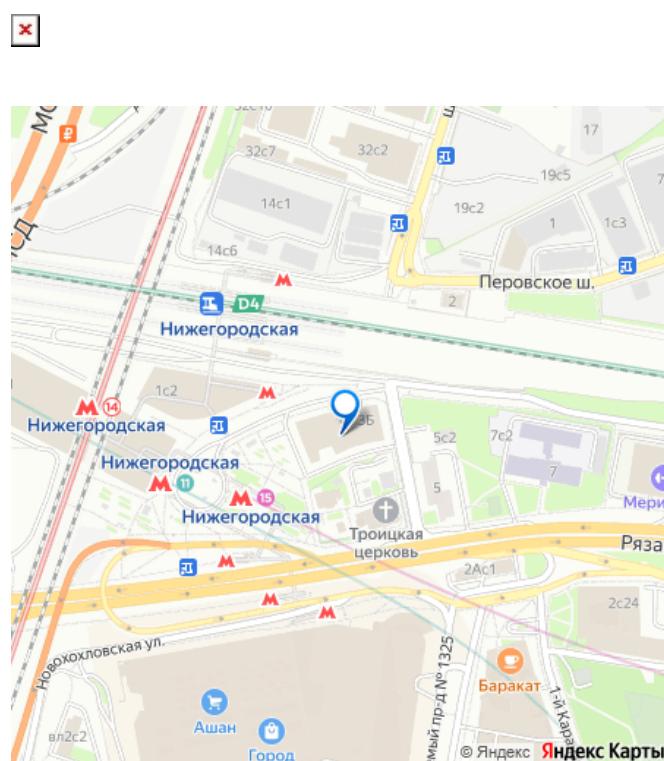
Общая площадь

256.7 м<sup>2</sup>**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

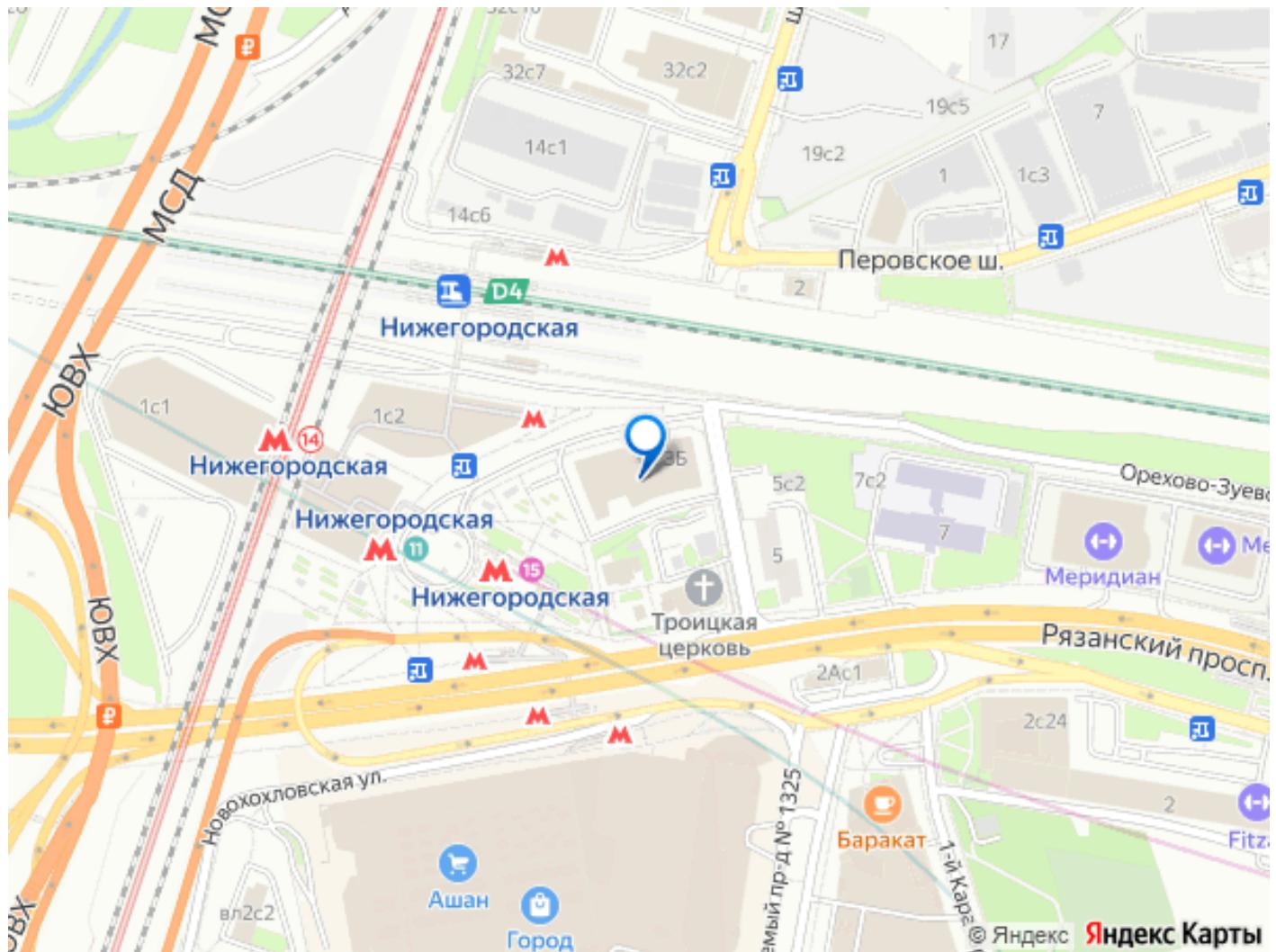
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)**Описание**

Лот 147771. Продажа помещения свободного назначения в шаговой доступности от крупнейшего пересадочного узла ТПУ Рязанский. Помещение расположено на первом этаже БЦ «10». Здание состоит из пяти этажей. Помещения на этажах со 2-го по 5-й распроданы под офисы. Адрес: г. Москва, ЮВАО, Рязанский пр-т, 3Б. ТПУ Рязанский, Крупнейший в Москве и один из крупнейших в Европе пересадочный узел это многофункциональный комплекс, соединяющий в себе: -Две станции метро Нижегородская (Нижегородской и Большой

Кольцевой линий), -Терминал МЦК  
Нижегородская, -Станцию электричек  
Карачаровская (5 платформ), а также -  
Остановки наземного городского  
пассажирского транспорта, которые  
расположены у входов в здание  
Пассажирского Терминала. Выход из  
основного Пассажирского Терминала  
находится непосредственно напротив БЦ  
«10» После полного запуска ТПУ Рязанская  
здесь будет совершаться пассажиропоток  
около 500 000 человек в сутки это мощность  
трех крупнейших вокзалов нашей страны.  
Технические параметры: Площадь 256.7 кв.м.  
Отдельные вентканалы для вытяжки.  
Система вентиляции и кондиционирования  
воздуха, система пожаротушения.  
Канализация 250 мм. Первый этаж. Открытая  
зальная планировка. Электрическая  
мощность 90 кВт (возможно увеличение).  
Высота потолков 3.6 м. Большие витрины с  
двух сторон помещения во всю высоту  
фасада. Три входные группы. Отличная  
визуализация помещений от выходов ТПУ.  
Состояние помещения - с отделкой.  
Коммерческие условия: Стоимость  
помещения - 84 480 000 рублей Стоимость 1  
кв.м - 330 000 рублей Арендатор - МРТ-Центр  
(сеть), ДДА на 7 лет, индексация 5%  
односторонняя МАП 600 000 рублей / ГАП 7  
200 000 рублей, Эксплуатационные и  
коммунальные расходы - 190 рублей за кв.м.  
в месяц кроме того НДС, электричество - по  
счетчику: всё оплачивает Арендатор. Форма  
собственности - Юр. лицо Форма  
налогообложения - УСН Окупаемость 11.7 лет  
без учета индексации. \* действует спец.  
предложение до 30.10.2025г





Move.ru - вся недвижимость России