

Создано: 10.04.2026 в 11:53

Обновлено: 11.04.2026 в 17:05

Terralit, Terralit

79804471378

Москва, улица Добролюбова, ЗС1

6 199 000 ₺

Москва, улица Добролюбова, ЗС1

Округ

[СВАО, Бутырский район](#)

Улица

[улица Добролюбова](#)

Офис

Общая площадь

16.7 м²

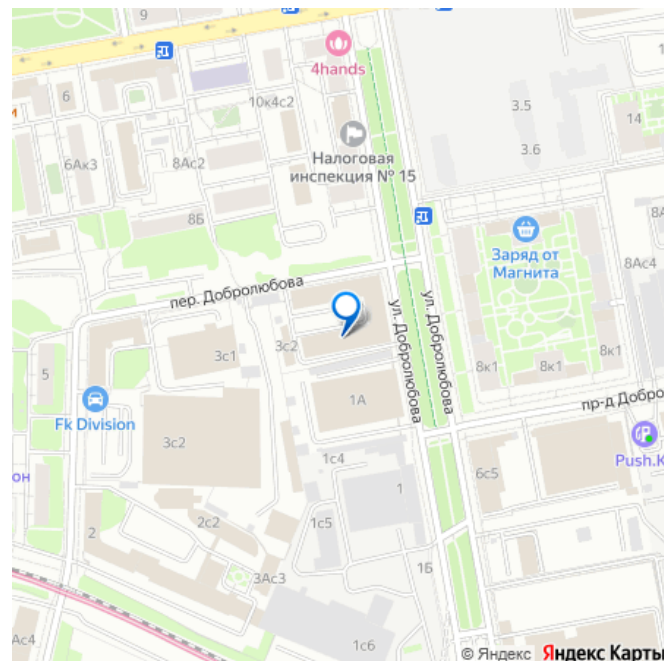
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



Описание

Арт. 134370841 СТАРТ ПРОДАЖ БЫЛ НЕВЕРОЯТНЫМ, ЗА МЕСЯЦ РАЗПРОДАНО 50 % Офисы от 16,7 м² в ДЦ класса А. ДКП + кадастр на каждый лот. Арендный доход до 130 000 ₺/мес. Локация: выезд на ТТК (2026) + КРТ рядом взрывной рост потока покупателей и арендаторов. Цена: от 6 199 000 ₺ (с НДС 22%) Срок передачи:** октябрь 2026 г. Рассрочка без удорожания, первый взнос от 80%. Почему это выгодно (драйверы спроса) Выезд на ТТК (2026 г.) объект окажется в зоне 5-минутной доступности от ключевой магистрали. Это гарантирует

приток клиентов и партнёров. КРТ рядом комплексное развитие территории даст новый жилой и деловой кластер, а значит стабильный спрос на офисы «у дома» от микро- и малого бизнеса. Пешком 5 мин. ст. м. Бутырская, Гончаровский Парк На авто 15 мин Кремль и парк Зарядье Продукт редкая комбинация (1617 м² + мокрая точка + 4,2 м Площадь: от 16,7 м² до 107 м². Минимальный лот 16,7 м² (6 199 000 ?). Высота потолков 4,2 м возможность организовать антресоль, полезная площадь увеличивается почти вдвое. Мокрая точка в каждом офисе расширяет пул арендаторов на 50% (см. сценарии ниже). Парковка: 120 машино-мест клиенты и сотрудники не тратят время на поиск места. Ликвидность и выход (для инвестора) ДКП + кадастровый номер на каждый офис можно продать по частям, заложить в банке, быстро передать по наследству. Дефицит офисов Акласса малой площади предложение минимально, спрос кратно выше. Арендный спрос: 90 000 130 000 ?/мес. за лот 1617 м² (доходность от 22 % годовых, а это 4,5 года окупаемость)

Актив недвижимость за малый бюджет порог входа от 6 млн ?, а ликвидность сопоставима с крупными лотами. Логика роста цены: сегодня низкая цена «входа» (витрина 6 млн). После приведения к классу А цена продажи вырастет покупатель платит за готовность и статус. Топ10 сценариев аренды (26 человек)

1. Юристы / бухгалтерия / консалтинг
2. Маркетинг, SMM, digitalстудии
3. ITкоманды 26 человек / productминиофисы
4. Психологи / коучи / карьерные консультанты
5. Архитекторы / дизайнеры / проектные бюро
6. Агентства недвижимости / ипотечные брокеры
7. Медицинские и бьютисервисы «по записи» (при соблюдении требований)
8. Образовательные услуги:

тьюторы, языковые занятия 1на1 9.

Представительства региональных компаний

10. Шоурумкабинет (образцы продукции + переговоры) Фишка: мокрая точка в каждом

офисе превращает помещение из просто

офиса в полноценную студию для услуг

(парикмахерская, ногтевой сервис,

косметология, частный медицинский

кабинет). Характеристики ДЦ класса А (после завершения) - Стильный современный фасад

- Представительские общие пространства:

входные группы, лобби, лифты,

переговорные - Ландшафтный двор и

благоустроенная территория -

Круглосуточная охрана (офисы + парковка) -

Централизованная вентиляция и

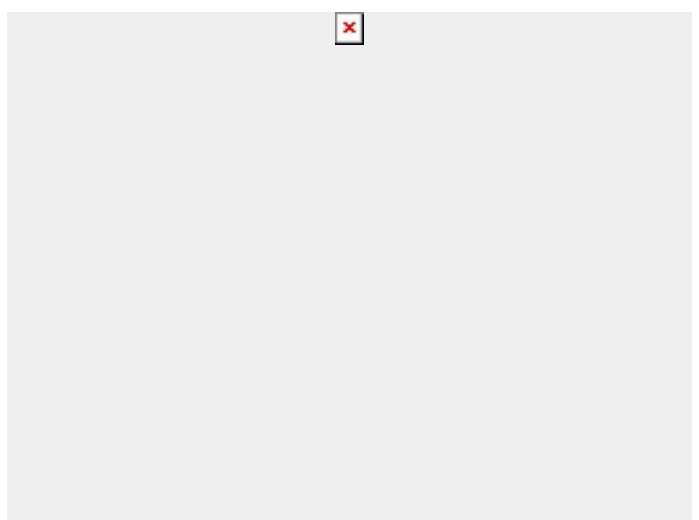
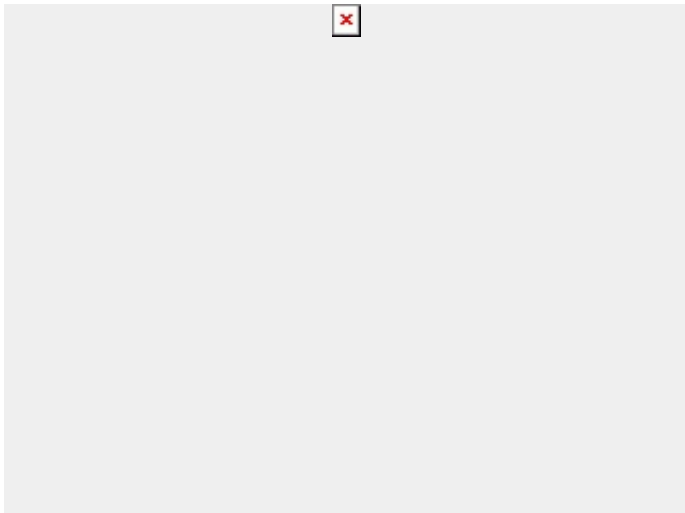
кондиционирование - Увеличенные окна с

повышенной инсоляцией и UFпокрытием -

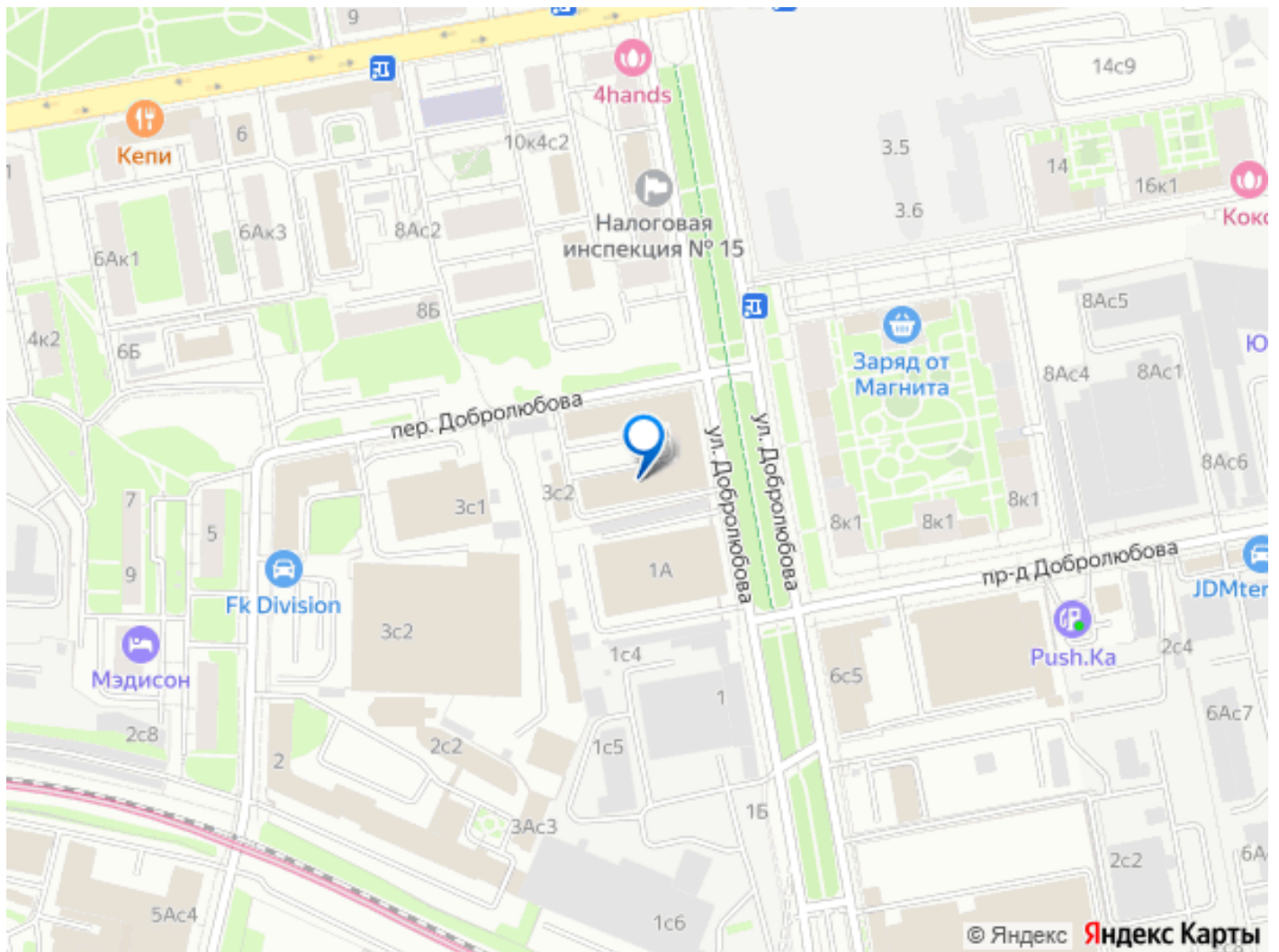
Гидравлические немецкие лифты в

современном дизайне - Инфраструктура:

тренажерный зал, консьерж







Move.ru - вся недвижимость России