

Создано: 11.06.2025 в 22:24

Обновлено: 11.11.2025 в 20:59

<https://move.ru/objects/9281164236>

Агент

**79891849055**

**Москва, улица Малая Грузинская, 3-9**

**7 290 000 ₽**

Москва, улица Малая Грузинская, 3-9

Округ

[ЦАО, Пресненский район](#)

для заметок

### ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

12.5 м<sup>2</sup>

### Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

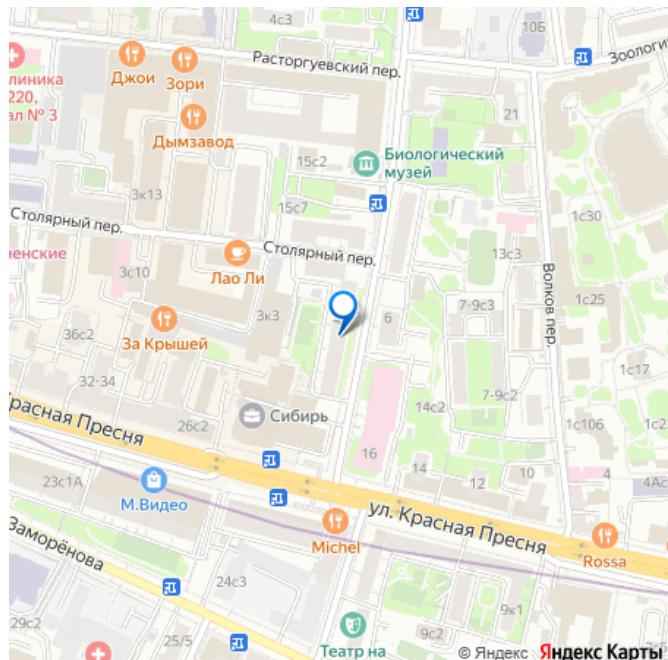
[Коммерческая недвижимость](#)

### Описание

Действующий апарт отель, на объекте 36 апартаментов, последние студии в продаже.

Апартамент-студия 12,5 м<sup>2</sup> (2-2) с доходностью ~10% годовых, находится на ЦОКОЛЬНОМ этаже здания, С ОКНОМ.

Выделенный КАДАСТР, узаконенные планировки с мокрыми зонами. Цена сдачи от 4000 - 7000 рублей в сутки в зависимости от будней/выходных, высокий/низкий сезон (средний чек ADR 5500 р), ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ 70% в СРЕДНЕМ по первому году работы отеля (от 60 до 95% в зависимости от месяцев). Срок окупаемости ~10 лет. В рублях это 60 000 рублей ЧИСТЫМИ в месяц (котловой метод, доход соразмерен метражу



студии). ДАННЫЕ взяты из отчетов УК. Общая доходность всегда рассчитывается из чистого арендного годового дохода и изменения рыночной цены в перспективе, как правило, долгосрочной на горизонте от 4-5-ти лет, на длинной дистанции рост стоимости недвижимости исторически покрывает инфляцию, в связи с этим общая годовая доходность рассчитывается как значение от 18,7%. Наши апартаменты идеальное решение для инвестиций. Каждый номер полностью обустроен и готов к сдаче с первого дня. Уют и продуманный комфорт • Полноценная встроенная кухня: варочная панель на 2 конфорки, СВЧ, холодильник, кухонная утварь и посуда • Кровать King-size с ортопедическим матрасом — для полноценного отдыха • Телевизор, розетки у кровати, рабочее освещение • Стильный, сбалансированный интерьер с акцентными синими цветами Управляющая компания берет все на себя: Каждый номер находится под управлением УК. В штате работают: • Администраторы 24/7 — заселение и выселение гостей в любое время суток • Мастер по ремонту — оперативно реагирует на любые технические неполадки • Служба клининга — ежедневная уборка апартаментов • Менеджер по противопожарной безопасности — следит за исправностью датчиков, камер и систем безопасности Безопасность: Доступ в апартаменты — только по электронной карте, которую выдает администратор при заселении. Посторонние не пройдут. Привлечение арендаторов — уже налажено Апартаменты представлены на всех популярных онлайн-агрегаторах. Управляющая компания занимается не только обслуживанием, но и постоянным обеспечением заполняемости. Центральное

расположение Апартаменты находятся в Пресненском районе, всего в 3 км от Кремля и Красной площади. Это сердце Москвы с развитой инфраструктурой. Отличная транспортная доступность В пешей доступности три станции метро: • Краснопресненская 7 минут (700 м) • Улица 1905 года 8 минут (700 м) • Баррикадная 10 минут (900 м) Культурные и развлекательные объекты В непосредственной близости находятся: • Московский зоопарк 500 м • Патриаршие пруды 1.5 км • Арбат 2 км • Москва-Сити 2.6 км • Большой театр 3 км • Парк Горького 4.3 км Спортивные и фитнес-центры • World Class премиальный фитнес-клуб с бассейном, тренажёрным залом и различными программами тренировок. • Школа плавания Splash • Крупный мед центр, который обеспечивает стабильный арендный поток в течение года.



