

Создано: 20.12.2025 в 14:37

Обновлено: 10.02.2026 в 12:08

<https://move.ru/objects/9287569086>

Агент

79857167956

Москва, Ленинградское шоссе, 40

23 450 000 ₽

Москва, Ленинградское шоссе, 40

Округ

[CAO, Войковский район](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

57 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

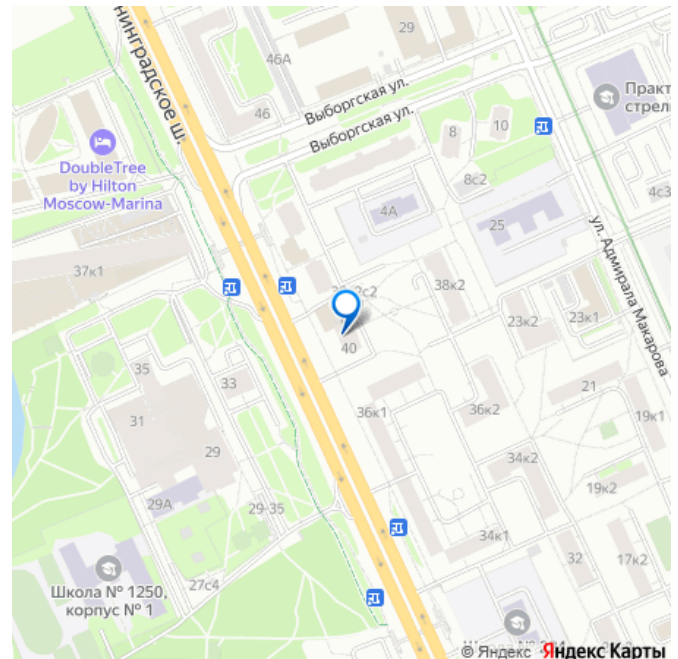
[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Помещение свободного назначения, в котором создан апарт-отель со стабильным доходом и подключенными онлайн-площадками бронирования. Помещение можно использовать под различные виды бизнеса (см. описание). В данный момент:

- Апарт-отель на 3 полноценных номера, постоянной клиентурой и высокой загрузкой номеров. Стабильный бизнес уже 2 года
- МАП 390 000 руб., ГАП 4 700 000 руб.
- Прибыль 260 000 руб. в месяц с постоянной индексацией стоимости номеров.
- Срок окупаемости 7,5 лет, а с учетом индексации стоимости составит 6 лет.
- Указана стоимость объекта, которую вы оплачиваете

для заметок



сразу, дополнительно для выкупа помещения есть рассрочка оплаты 4,5 млн. руб. по договору о выкупе помещения с ДГИ небольшими ежемесячными платежами (75 000 руб.) в течение 6 лет. Удобная локация: Ленинградское шоссе рядом, высокая транспортная доступность. В качестве отеля удобен для приезжающих в город: рядом аэропорт Шереметьево, в шаговой доступности станции метро Водный Стадион и Войковская, станция МЦК «Балтийская». В шаговой доступности (5мин) магазины, ТЦ Метрополис, большая парковая зона и обустроенная набережная Москва-реки.

Технические характеристики:

- Каждый номер оборудован мебелью, полноценным сан.узлом, техникой, кухней с посудой и пригоден как для короткого, так и для длительного проживания.
- Отель расположен на 1м этаже, окна выходят в тихий благоустроенный двор.
- Бесконтактное заселение. Клиенты приходят с нескольких площадок (авито, суточно, яндекс-путешествия и т.д.), заявки на бронь, оплата и прочее происходит без участия сотрудника - все в электронном автоматизированном виде (система bnovo).
- Перепланировка узаконена в БТИ.
- Выполнен капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций и электропроводки.
- Подключена дополнительная мощность электричества (25 кВт)
- Высота потолков 2,5м
- Установлена пожарная сигнализация и видеонаблюдение в общих зонах отеля.

Защита ваших инвестиций - это возможность переоформления этого объекта как квартиры в хорошем районе Москвы, объект доступен к переводу в жилое помещение.

Юридические аспекты:

- Помещение в статусе «нежилое», что соответствует назначению бизнеса.
- Юр.лицо было создано и функционирует

только для данного бизнеса, бухгалтерия прозрачная и находится на сопровождении с самого начала организации. • Помещение приобретено у города (ДГИ) по приоритетному праву выкупа после долгосрочной аренды • Объект включен в официальный реестр классифицированных объектов Гостиницы и иные средства размещения Причина продажи: переезд в другой город. Посредники и агенты для меня не требуются, приводите потенциальных покупателей и обсудим условия.



