



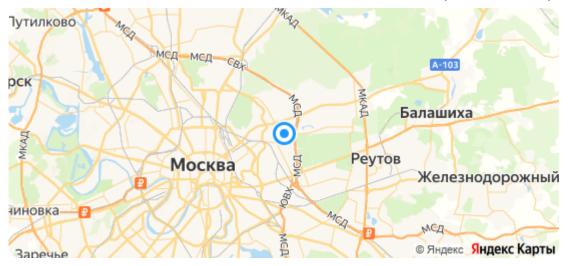




## Параметры объекта:

6 600,0 кв.м Площадь Высота потолков 3,0 м 1/7 Этаж Тип строения Отдельно-стоящее здание

Семеновская Метро (12 мин. пешком)



# Коммерческие условия:

630 000 000 руб. Цена продажи 95 455 руб. Стоимость за кв.м Система налогообложения УСН 6%

## Тех. характеристики:

Планировка Смешанная Электричество 1 Электроснабжение 480 кВт Инженерия Центральные коммуникации Санузел Парковка Наземная 80 м<sup>2</sup>

Площадь подвала



## Описание:

Предлагаем вашему вниманию нежилое, отдельно стоящее здание площадью 6596,8 м<sup>2</sup> в престижном районе Соколиная Гора (ВАО).

#### Характеристики:

Расположение: первая линия домов улицы Ибрагимова, в 12 минутах ходьбы от станции

метро "Семеновская".

Общая площадь здания: 6676,8 м $^2$  (без учета подвального помещения 80 м $^2$ ). Площадь продаваемого лота: 6596,8 м $^2$ .

Этажность: 7 этажей.

Площадь кабинетов: 4807,7 м². Высота потолков: от 300 до 392 мм. Земельный участок: 1207 м<sup>2</sup>.

Площадь застройки: 1160 м<sup>2</sup>. Вид права: аренда до 2058 года.

ВРИ: эксплуатация здания под административные цели. Год постройки: 1957.

Год реконструкции: 2008.

Инфраструктура:

Отопление: от завода.

Канализация: централизованная.

Водопровод: центральный.

Горячее водоснабжение: косвенного нагрева.

Электричество: 480 кВт.

Лифты: 2 пассажирских.

Парковка: наземная на 20 машиномест.

#### Особенности:

1 этаж здания углублен в землю. Окна 1 этажа в верхней половине стены.

Тыльная сторона 1 этажа примыкает к заводу. Перепады на 1 и 2 этаже по центру здания.

Перепады на 7 этаже по правому и левому краю.

Левый торец здания до 5-го этажа примыкает к соседнему строению.

### Преимущества:

Уникальное предложение: здание обладает редко встречаемой площадью и расположением в престижном районе.

Высокий потенциал: объект подходит для различных целей, таких как размещение офисов, call-центров, складских помещений, производственных объектов.

Развитая инфраструктура: в шаговой доступности от метро, остановки общественного транспорта, магазины, кафе.

Транспортная доступность: удобный выезд на основные магистрали города.

Привлекательная цена: стоимость продажи ниже рыночной.

### Важно:

Не подходит под апартаменты.

Не является эффективным арендным бизнесом в текущем наполнении.

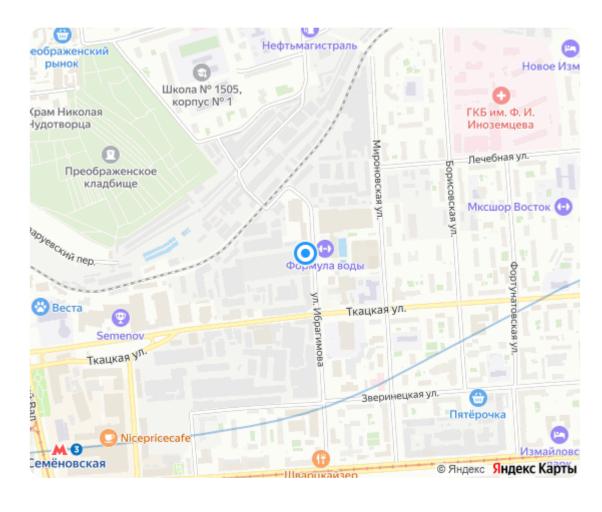
Большое количество арендаторов.

Долгосрочные и краткосрочные договоры аренды.

МАП около 4 млн.

Стоимость продажи 630 млн. без торга.

Схема сделки: продажа юр лица.





# Планировки:



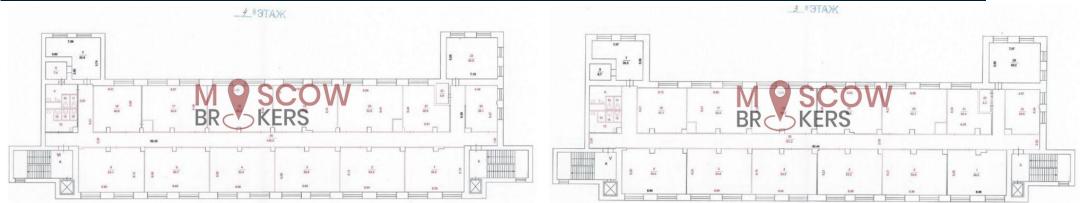




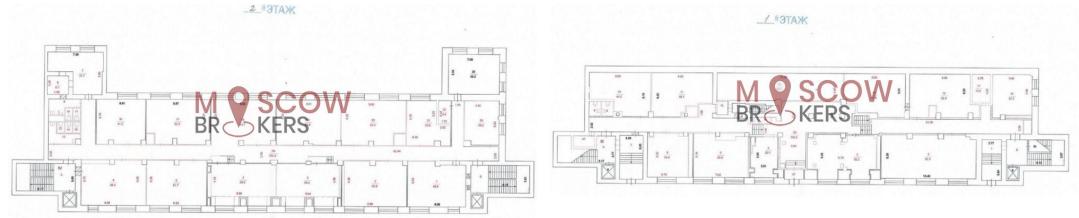














# Фотографии:

























