









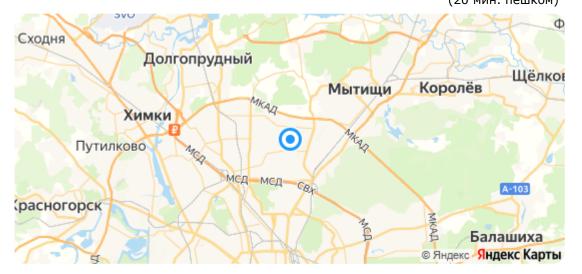
### Параметры объекта:

2 797,0 кв.м Площадь

1/3 Этаж

Тип строения Отдельно-стоящее здание

Медведково Метро (20 мин. пешком)



#### Коммерческие условия:

220 000 000 руб. Цена продажи

78 656 руб. Стоимость за кв.м

Система налогообложения УСН 6%

#### Тех. характеристики:

Планировка Не выбрано

Электричество; Водоснабжение Инженерия

Санузел 1

Вентиляция под общепит Возможна установка

Открытая Парковка

 $721 \text{ m}^2$ Площадь подвала

### Целевое использование:



#### Описание:

Привлекательное инвестиционное предложение по продаже отдельно стоящего здания бывшего детского сада общей площадью 2 797 м². Объект расположен в Северном Медведково (САО), в шаговой доступности от станции метро «Медведково». Здание сдано в аренду надежному моноарендатору и генерирует стабильный доход.

Ключевые инвестиционные преимущества:

Стабильный арендный доход: Годовой арендный поток составляет 21 800 000 рублей. Ставка аренды —  $11\ 752\ \square$ м²/год.

Земельный участок в аренде: Земельный участок площадью 2 205 м $^2$  передан в долгосрочную аренду до 2064 года.

Уникальный лот: Отдельно стоящее здание на огороженной территории с потенциалом к реконструкции и изменению функционала (с учетом ВРИ).

Развитая инфраструктура: Расположение в спальном районе с высокой плотностью населения и отличной транспортной доступностью.

Центральные коммуникации: Все инженерные сети (электричество, отопление, водоснабжение, канализация) центральные, заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. Электрическая мощность — 125 kBr.

Технические характеристики и планировка:

Общая площадь здания: 2 797 м²

Эксплуатируемая площадь (сдана в аренду):  $1~855~{\rm M}^2$  (наземная часть без лестничных клеток).

Площадь помещений (кабинетов): 1 396 м²

Этажность: 4 этажа (включая цокольный).

Высота потолков: от 1.8 м (цоколь) до 2.5 м (основные этажи).

Парковка: Наземная, на 10 машино-мест.

Год постройки: 1966. Конструкции: крупноблочные стены, железобетонные перекрытия. Общее состояние — удовлетворительное.

Юридическая информация и возможности (ВРИ):

Вид разрешённого использования (ВРИ):

- 1.2.17 Учреждения дошкольного воспитания (основной)
- 1.2.7 Размещение коммерческих организаций, не связанных с проживанием (вспомогательный)

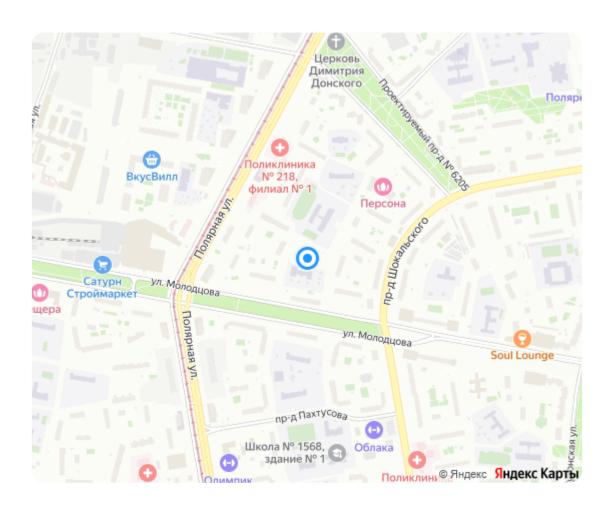
Это открывает возможности для использования под: частный детский сад, образовательный центр, медицинский центр, офисы, фитнес-клуб и другие виды коммерческой деятельности (при согласовании).

Важная информация для инвестора:

Текущий договор аренды является краткосрочным, что открывает новому собственнику возможности для пересмотра арендной ставки или смены формата использования.

Подвальные и технические помещения в текущей аренде не участвуют.

Цена: Обсуждается с собственником. Комиссия агентам не взимается.





# Планировки:





## Фотографии:

