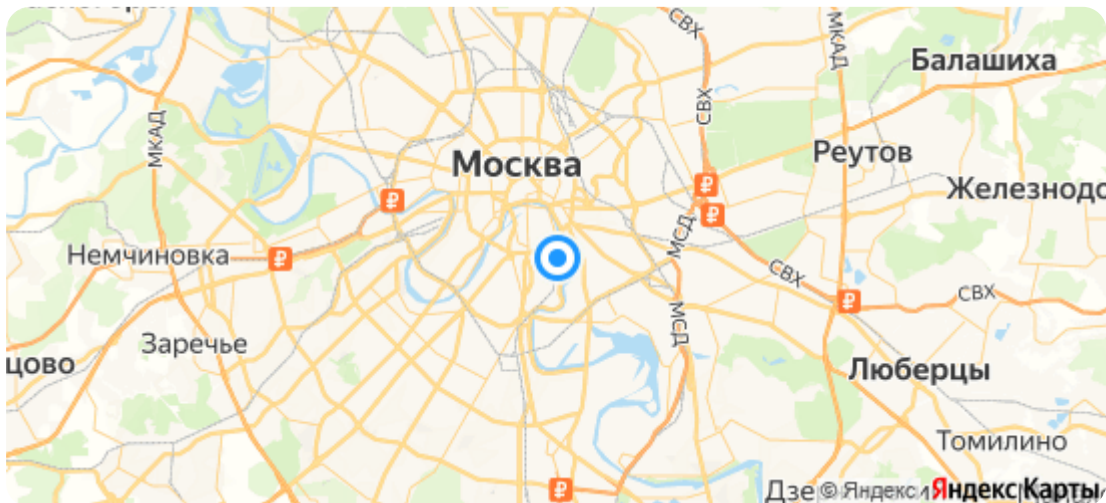




Параметры объекта:

Площадь	4 900,0 кв.м
Высота потолков	3,5 м
Этаж	1 / 5
Тип строения	Бизнес центр
Метро	Павелецкая (10 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	980 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	200 000 руб.
Система налогообложения	УСН 6%

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Электричество	1
Инженерия	Центральные коммуникации
Парковка	Открытая

Описание:

ПРОДАЖА ОТДЕЛЬНОСТОЯЩЕГО ОФИСНОГО ЗДАНИЯ КЛАССА В+ В ЦАО (ДАНСОВСКИЙ РАИОН)

Уникальное предложение на рынке: объект с максимальным потенциалом для перезапуска и роста капитализации.

Ключевые преимущества:

Премиальная локация в ЦАО: Первая линия Летниковской улицы, пешая доступность от м. «Павелецкая» (5-7 минут). Высокий пешеходный и транспортный трафик.

Отдельностоящее здание с территорией: Собственный земельный участок 0,3 га. Возможность организации приватной парковки, летней террасы или зоны отдыха.

Современная инфраструктура: Здание 2004 года постройки с центральным атриумом, системами центрального кондиционирования и вентиляции. Выделенная мощность 530 кВт.

Готовый canvas для инвестора: Свободный от долгосрочных арендных обязательств объект позволяет новому владельцу с первого дня реализовать собственную стратегию для максимизации доходности.

Прозрачность сделки: Продажа осуществляется по договору купли-продажи недвижимости. В стоимость включен НДС.

Детализация объекта:

Общая площадь: 4 894 м²

Наземная эксплуатируемая площадь: 3 580 м²

Земельный участок: 3 088 м²

Право на землю: Аренда до 2051 года (с множественностью лиц, что упрощает переход прав новому владельцу).

ВРИ: 1.2.7 (Размещение административных и офисных зданий).

Поэтажная планировка и высоты потолков:

Цокольный этаж: 1 039 м² (высота потолков 2,97 м)

1-й этаж: 863 м² (3,27 м)

2-й этаж: 870 м² (3,20 м)

3-й этаж: 882 м² (3,20 м)

4-й этаж: 851 м² (3,20 м)

5-й этаж: 389 м² (3,45 м) – идеально подходит для размещения руководства или переговорных зон.

Конструктив и оснащение:

Год постройки: 2004

Конструктив: Монолитные стены, железобетонные перекрытия.

Оснащение: Один пассажирский лифт, подземная парковка на 20 машино-мест, центральные системы кондиционирования и вентиляции.

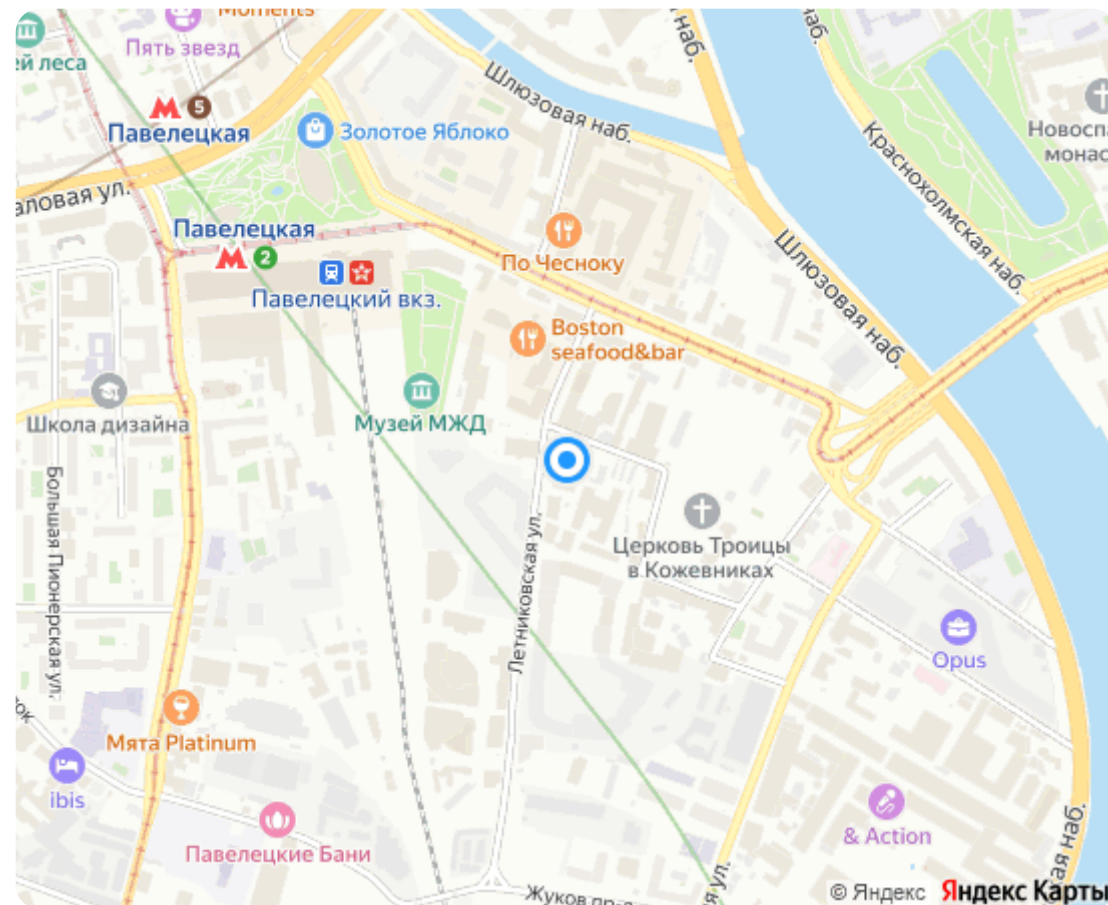
Инвестиционный потенциал:

Настоящее предложение представляет собой не просто продажу недвижимости, а уникальную возможность для стратегического инвестора. Текущая низкая арендная заполняемость открывает путь к реализации одной из стратегий:

Рыночный ребрендинг и перезапуск: Приведение объекта в соответствие с современными стандартами класса В+ и выход на рыночные арендные ставки.

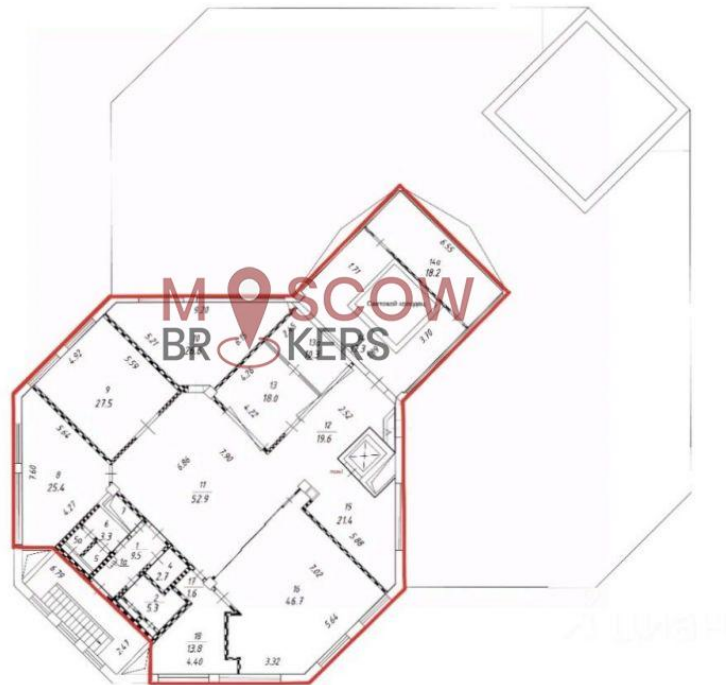
Консолидация под единого арендатора: Продажа или долгосрочная аренда всего здания корпоративному пользователю.

Альтернативное использование: Благодаря выгодному расположению и планировке, здание обладает потенциалом для конвертации в другие форматы (бутик-отель, апарт-отель, коворкинг и т.д.).



Планировки:

ПЛАН 5-го этажа



Фотографии:

