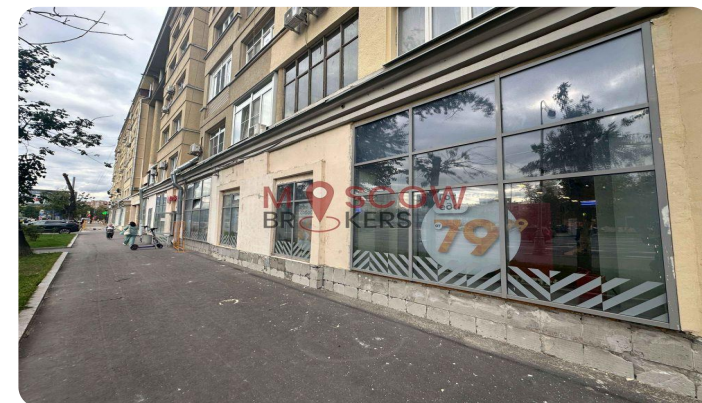
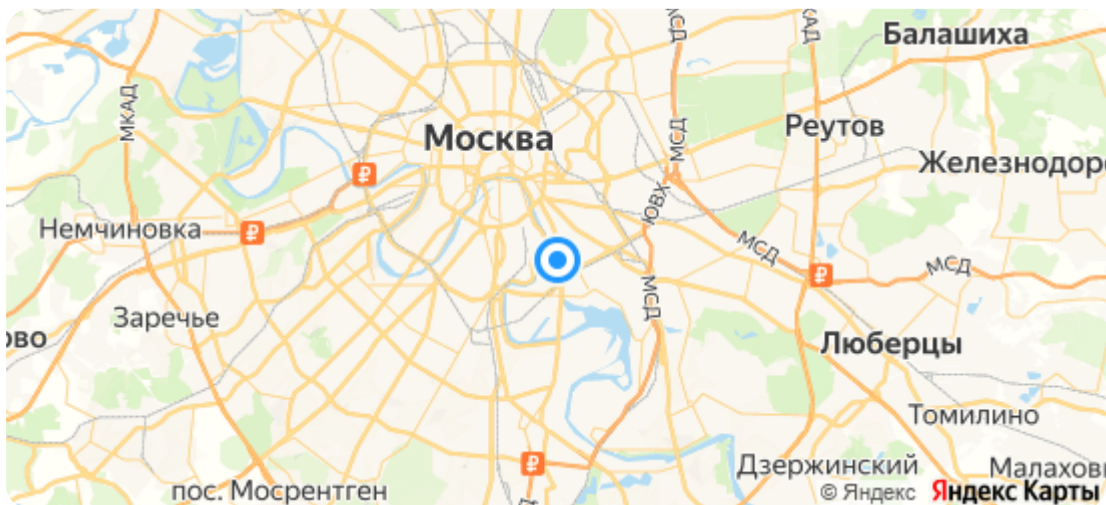




Параметры объекта:

Площадь	469,0 кв.м
Высота потолков	3,8 м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Жилой дом
Метро	Автозаводская (15 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	245 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	522 389 руб.
Система налогообложения	УСН 6%

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Инженерия	Центральные коммуникации
Парковка	Открытая
Площадь подвала	555 м ²

Целевое использование:

Супермаркет

Описание:

Эксклюзивное предложение от собственника! Новый магазин «Пятерочка»

Ключевые преимущества

- Готовый арендный доход: ГАП от «Пятерочки» — 15 840 000 руб./год
- Потенциал роста: возможность сдачи подвала с потенциалом ГАП 12 000 000 руб./год
- Премимальная локация: первая линия Велозаводской улицы с трафиком 1114 машин/час (+78% к среднему по району)
- Исторический статус: здание 1937 года постройки в стиле конструктивизм (архитектор Милинис И.Ф.)
- Развитая инфраструктура: остановка у дома, пешеходный переход 50 м, реновация напротив (сдача 2026)

Технические характеристики

- Общая площадь: 1024 м²
- 1 этаж: 469,1 м² (потолки 3,78 м), арендатор «Пятерочка»
- Подвал: 554,9 м² (потолки 2,54 м) — свободен
- Доступность: 5 отдельных входов, 2 спуска в подвал
- Особенности: витражное остекление, отдельные входы с торца

Транспортная доступность

- 10 минут пешком до м. Автозаводская
- Остановка «Городская больница 13» у дома
- Высокий автомобильный трафик (1114 машин/час)

Окружение и перспективы

- Соседство с Городской больницей №13 и корпорацией «Комета»
- Строительство жилья по программе реновации напротив (2026)
- Исторический конструктивистский фасад с современной начинкой

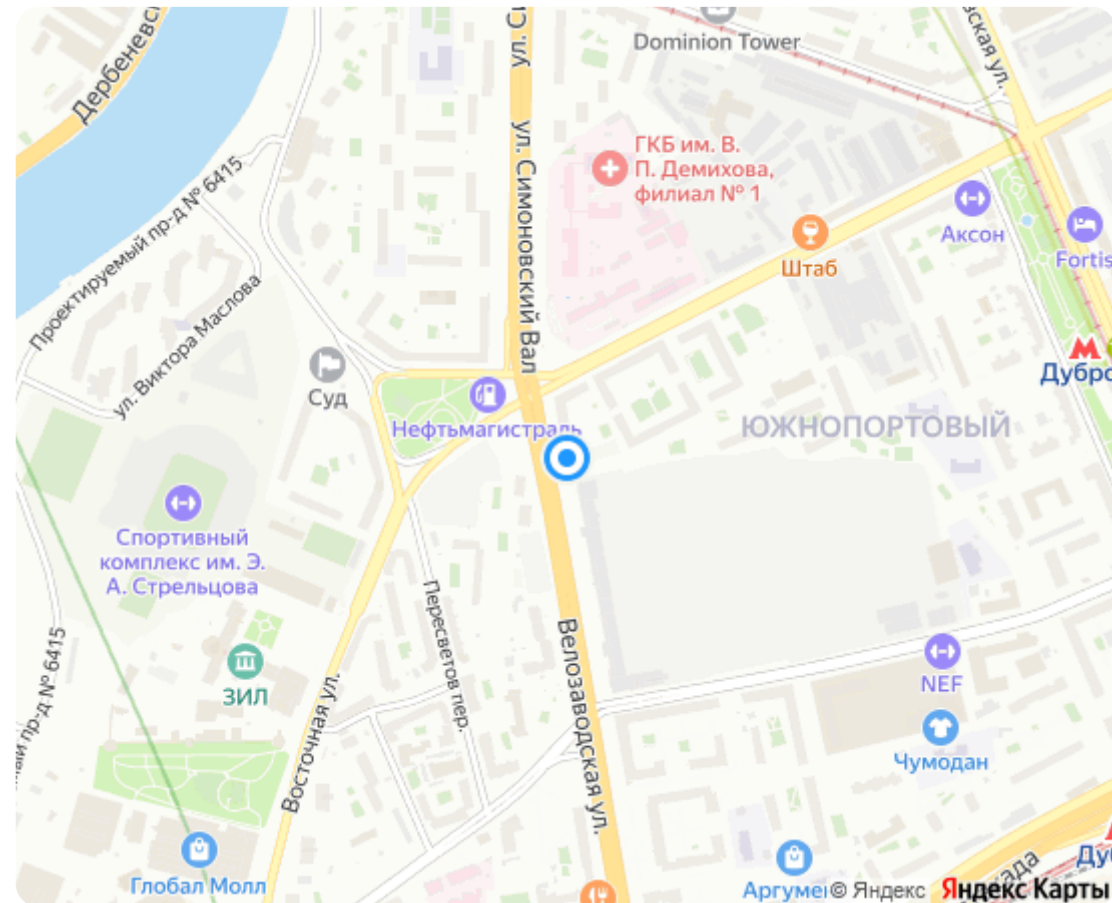
Архитектурная ценность

Здание построено по проекту архитектора Милиниса И.Ф. (соавтор дома Наркомфина) для сотрудников ЗИЛ. Сохранен оригинальный фасад в стиле конструктивизм при полном современном оснащении.

Инвестиционная привлекательность

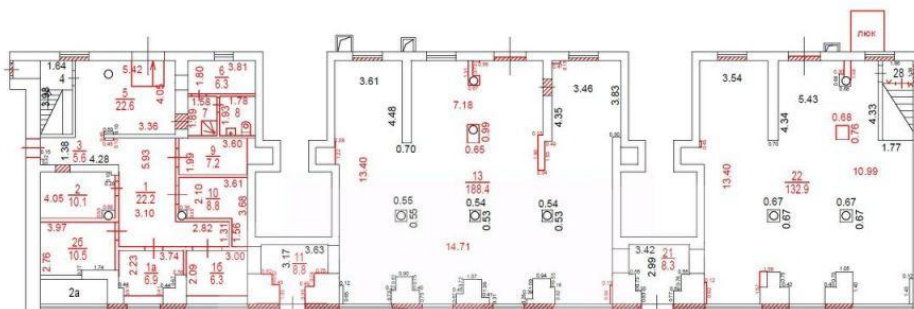
- Стабильный доход от федерального арендатора
- Потенциал увеличения доходности на 76% при сдаче подвала
- Перспектива роста трафика и арендных ставок в связи с реновацией
- Уникальный объект с исторической ценностью и современной функциональностью

Стоимость за кв.м. снижена! Готовы к оперативному показу.

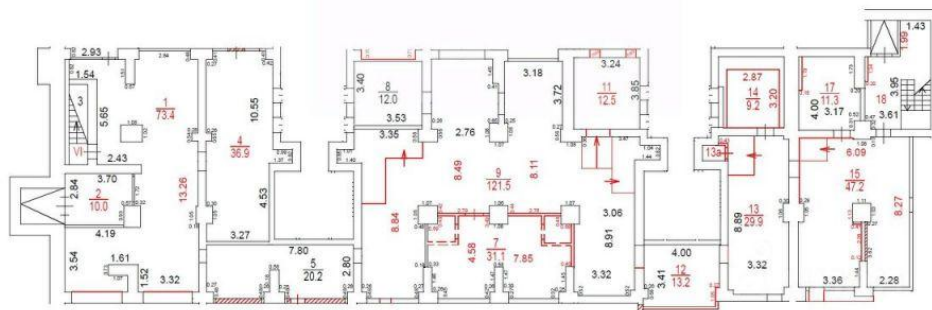


Планировки:

1 этаж



M SCOW
BR KERS
подвал



Фотографии:

