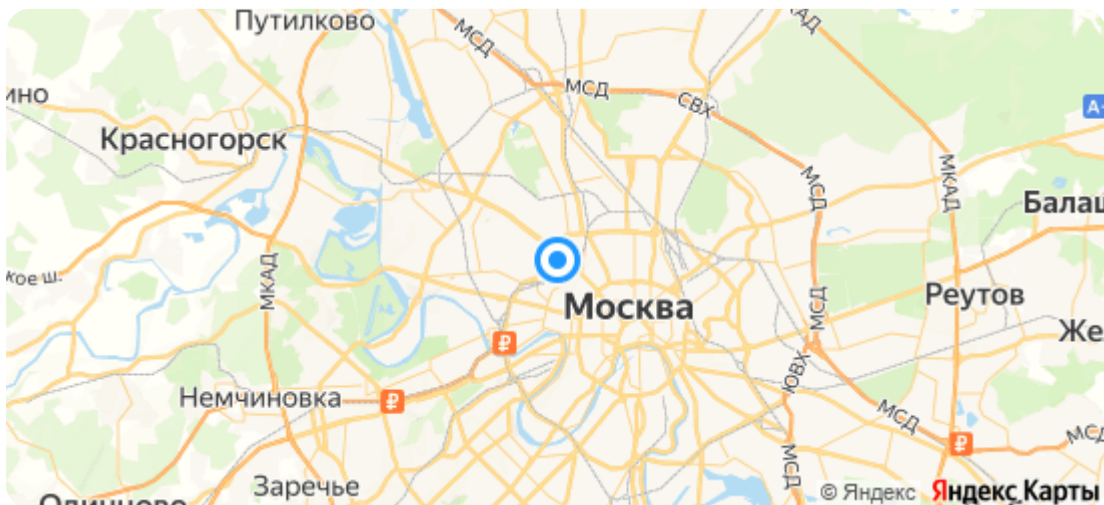




### Параметры объекта:

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Площадь         | 7 878,0 кв.м                    |
| Высота потолков | 5,0 м                           |
| Этаж            | 1 / 7                           |
| Тип строения    | Административное здание         |
| Метро           | Белорусская<br>(10 мин. пешком) |



### Коммерческие условия:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Цена продажи            | 1 500 000 000 руб. |
| Стоимость за кв.м       | 190 404 руб.       |
| Система налогообложения | УСН 6%             |

### Тех. характеристики:

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Планировка             | Не выбрано               |
| Электричество          | 1                        |
| Электроснабжение       | 500 кВт                  |
| Инженерия              | Центральные коммуникации |
| Санузел                | 1                        |
| Вентиляция под общепит | Возможна установка       |
| Парковка               | Наземная                 |

## Описание:

Продажа отдельно стоящего здания под гостиницу или апартаменты у м. Белорусская

Ключевые преимущества:

- Превосходная локация: 13 минут пешком от м. Белорусская, рядом с Белорусским вокзалом
- Готовность к редевелопменту: Есть ГПЗУ (2016 г.), разрешающий реконструкцию в существующих габаритах
- Увеличение номерного фонда: Возможность расширения с 4 127,6 м<sup>2</sup> до 4 798,2 м<sup>2</sup> (до 200 квартир)
- Условно-свободные площади: 3, 5, 6, 7 этажи без отделки, часть помещений используется не по назначению
- Участок в собственности: ВРИ 4.7.1 (гостиницы и аналогичные объекты)

Планировка и инфраструктура:

- Общая площадь: 9 128,6 м<sup>2</sup>
- Земельный участок: 3 152 м<sup>2</sup> в собственности
- Этажность: 7 наземных + 2 подземных этажа
- Высота потолков: 2,67–2,77 м
- Лифты: 3 пассажирских лифта + подъемник для пищеблока
- Парковка: Наземная на 30 машиномест, возможность организации подземного паркинга
- Коммуникации: Центральные ХВС/ГВС/отопление, электрическая мощность 500 кВт

Текущее использование и потенциал:

- Часть помещений сдаётся институту (2-й и 4-й этажи с ремонтом)
- Оптимальное применение — гостиница 3–4\* или апартаменты
- Технические помещения (техподполье 920,8 м<sup>2</sup>) можно адаптировать под паркинг или инфраструктуру

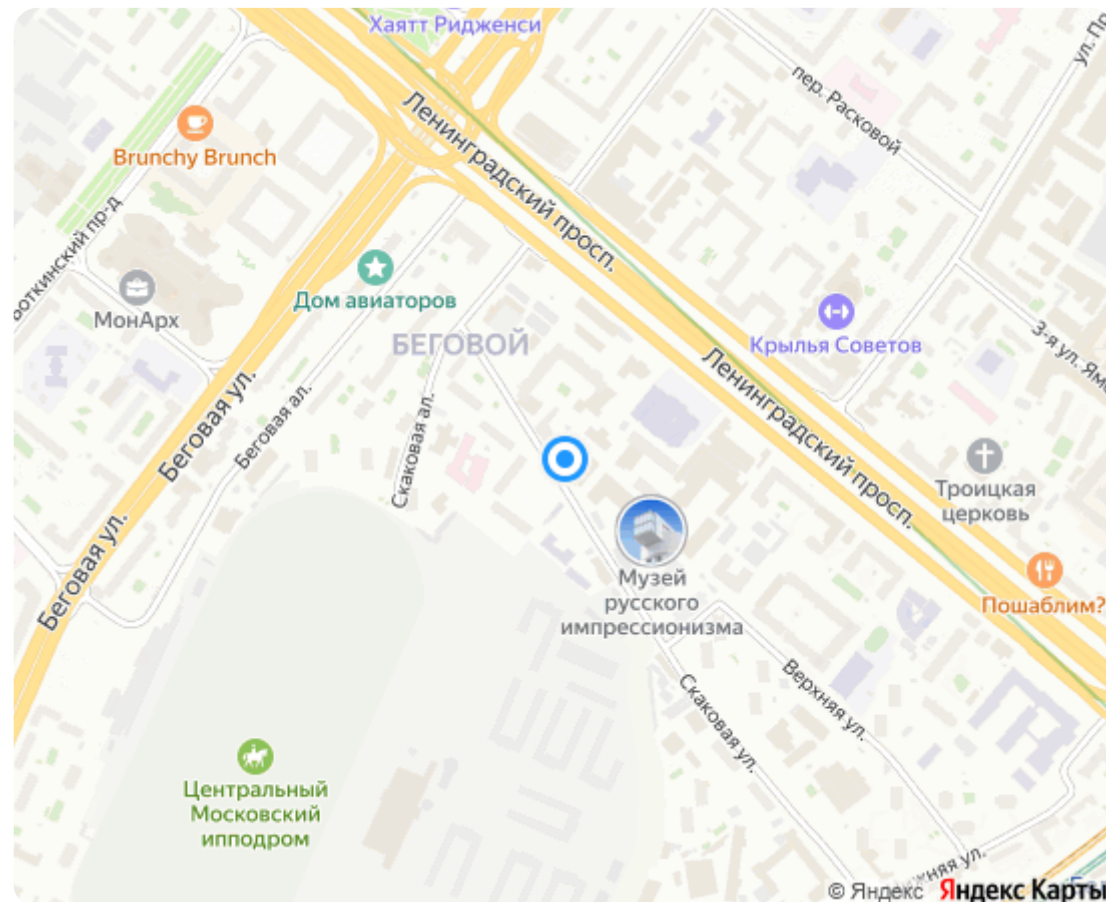
Важная информация:

- Назначение здания — жилое (перевод в нежилой фонд осуществляется покупателем за свой счёт)
- Срок владения объектом — с 2015 года

Инвестиционная привлекательность:

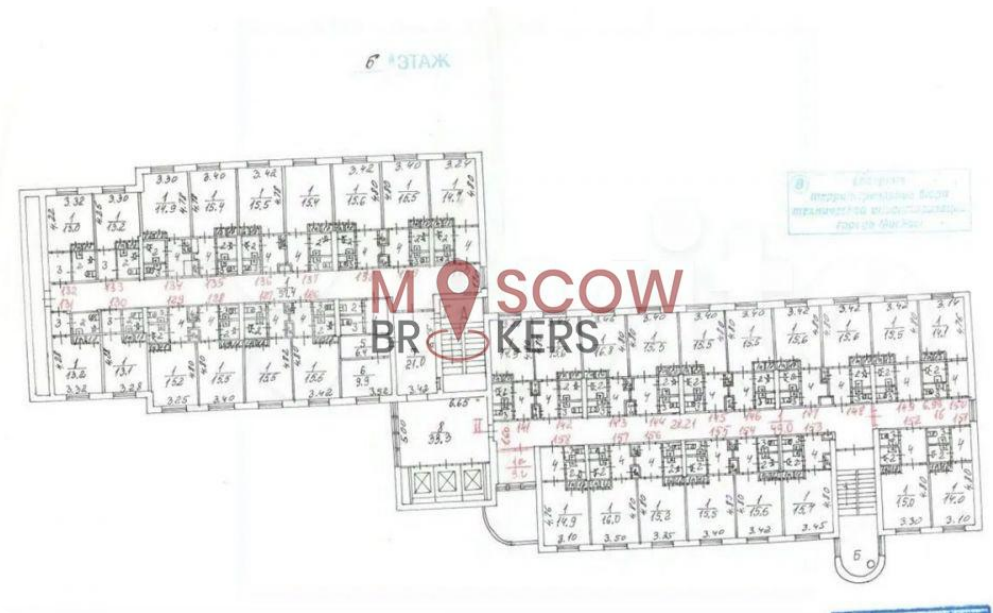
Уникальный объект с высоким потенциалом для создания гостиничного комплекса или апарт-отеля в престижном районе Москвы. Готовность под реконструкцию, увеличение площадей и выгодное расположение открывают широкие возможности для инвестиций.

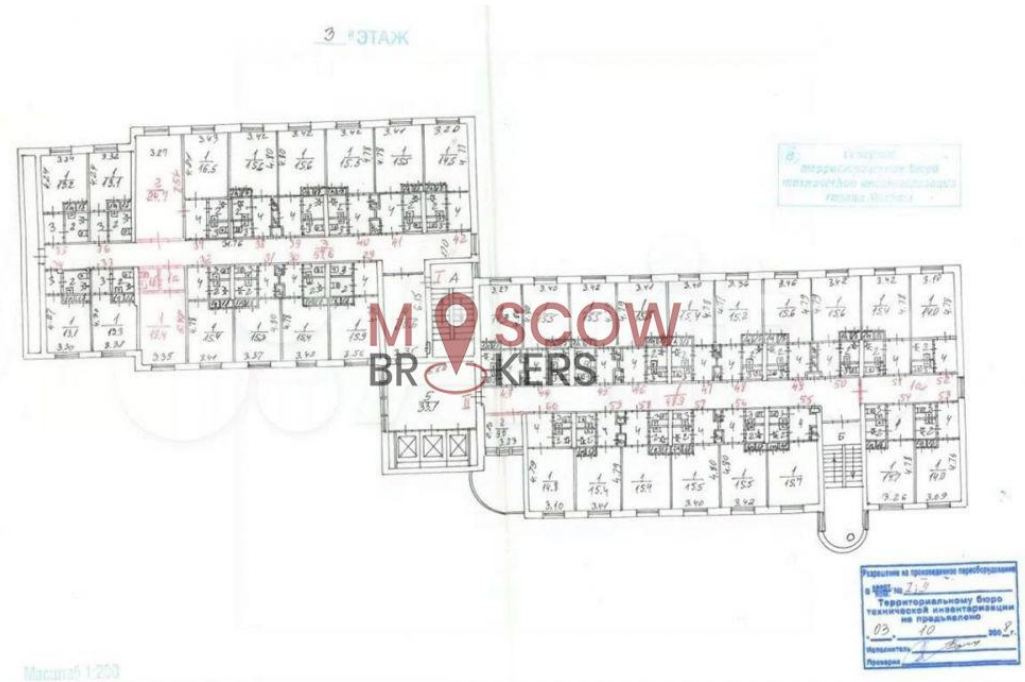
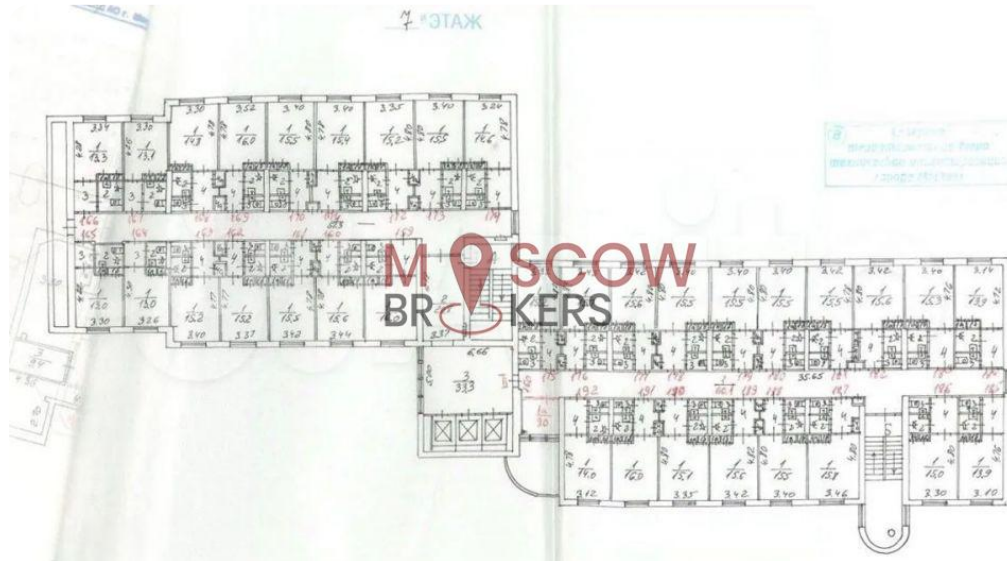
Готовы предоставить детальный расчёт доходности и организовать просмотр.





[illegible]









## Фотографии:





























