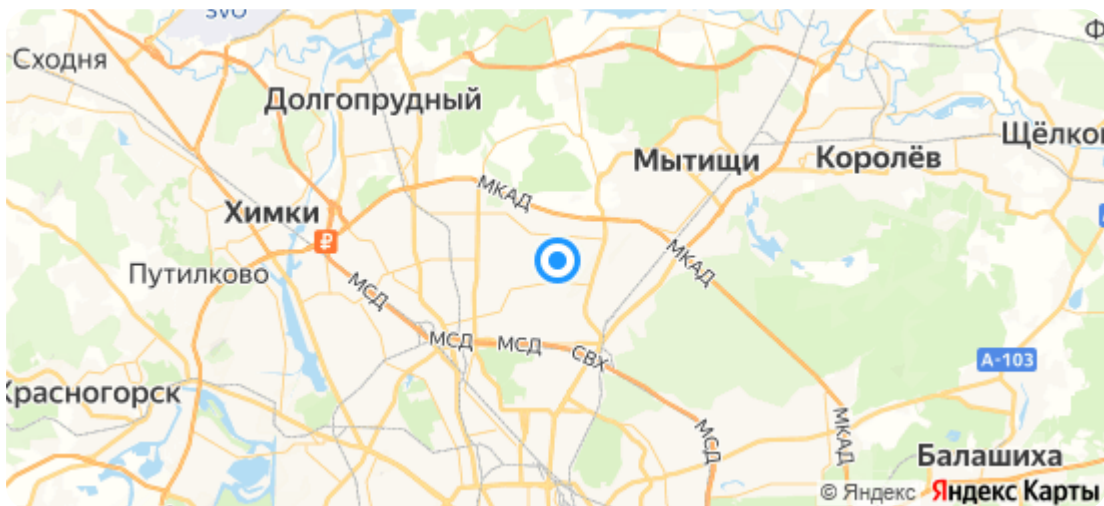




### Параметры объекта:

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| Площадь      | 2 797,0 кв.м                   |
| Этаж         | 1 / 3                          |
| Тип строения | Отдельно-стоящее здание        |
| Метро        | Медведково<br>(20 мин. пешком) |



### Коммерческие условия:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Цена продажи            | 220 000 000 руб. |
| Стоимость за кв.м       | 78 656 руб.      |
| Система налогообложения | УСН 6%           |

### Тех. характеристики:

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Планировка             | Не выбрано                    |
| Инженерия              | Электричество ; Водоснабжение |
| Санузел                | 1                             |
| Вентиляция под общепит | Возможна установка            |
| Парковка               | Открытая                      |
| Площадь подвала        | 721 м <sup>2</sup>            |

### Целевое использование:

## Описание:

Привлекательное инвестиционное предложение по продаже отдельно стоящего здания бывшего детского сада общей площадью 2 797 м<sup>2</sup>. Объект расположен в Северном Медведково (CAO), 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 Цм<sup>2</sup>/год.

Земельный участок в аренде: Земельный участок площадью 2 205 м<sup>2</sup> 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 кВт.

Технические характеристики и планировка:

Общая площадь здания: 2 797 м<sup>2</sup>

Эксплуатируемая площадь (сдана в аренду): 1 855 м<sup>2</sup> (наземная часть без лестничных клеток).

Площадь помещений (кабинетов): 1 396 м<sup>2</sup>

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)

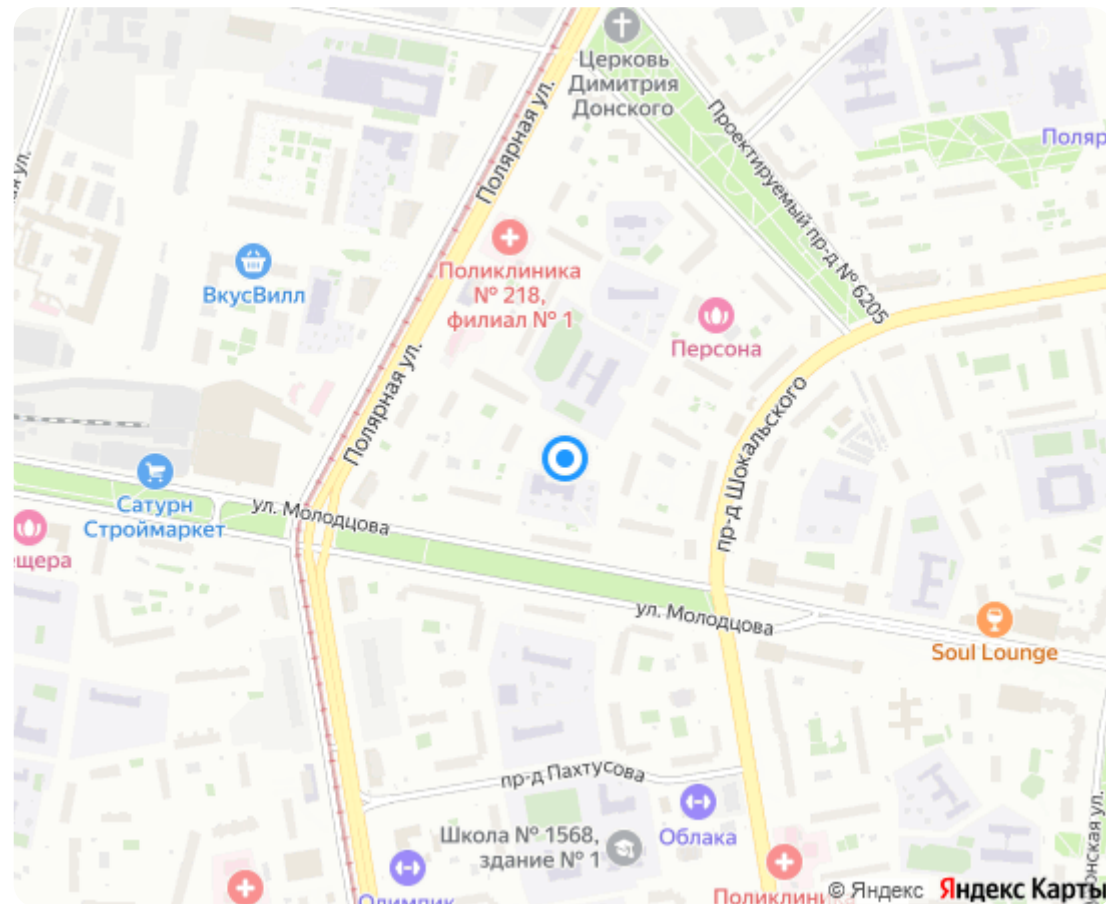
Это открывает возможности для использования под: частный детский сад, образовательный центр, медицинский центр, офисы, фитнес-клуб и другие виды коммерческой деятельности (при согласовании).

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:

## Поэтажный план



## Фотографии:





