Продается коммерческая недвижимость, Россия, Москва, Щербинка, Остафьевская улица, 4 — Россия, Москва, Щербинка, Остафьевская улица, 4

Объявление:	#223471
Заголовок:	Продается коммерческая недвижимость, Россия, Москва, Щербинка, Остафьевская улица, 4
Тип объекта:	ПСН
Адрес:	Россия, Москва, Щербинка, Остафьевская улица, 4
Цена:	130 000 000
Описание:	Продажа ГАБ с окупаемостью 6+ лет. Общей площадью 733м2 (2 этажа). На первом этаже: 33 кв. м. На втором этаже: 700 кв.м. (3 этаж 700 м2 в перспективе) Два отдельных входа. Потолки 4,5 м. 150 кВт. Кап ремонт, замена остекления, двух стояков и горизонта канализации, новая электрика, новая современная система отопления, газовый котёл наружного размещения 100 Квт. и резервный эл. Котёл 60 кВт (отопление в 2 дешевле, чем отопление у города). Современная приточно-вытяжная система вентиляции, пожарная сигнализация, Современное видеонаблюдение. Новая кровля. Сейчас пассивный МАП 1 300 000 соответственно ГАП-15 600 000 р. В случае активного участия МАП легко довести до 2 015 000 р. ГАП -24 180 000 р. Для дальновидных инвесторов - данное помещение имеет потенциал увеличения площади в 2 раза с 733 м2 до 1433 (с такой целью оно и покупалось). Разработан эскиз проекта 3 этажа, план 3 этажа, начерченный под конкретный бизнес (проект хостел на 100 человек), с доходностью 2 000 000 р/м. Годовой доход третьего этажа 24 000 000 р/г. проект третьего этажа окупится за 2,5 года а все вложения за 6 лет. Арендаторы на данный момент: 1. Двухэтажные апартаменты 13 шт. 227,8 м2 (с учетом 2-х этажей 320м2) МАП- 600 000 р. Сдаем в долгосрочную аренду. С посуточной аренды реально довести МАП до 1 100 000 р. 2. Офис Юр Адрес. 10, 1 м2 МАП- 200 000 р 3. Wildberries 100 м2 МАП- 100 000 р. (5 лет не рефинансировали) 4. Парикмахерская 22,4 м2 - МАП 60 000р. 5. Шаурма 12 м2, сдана в аренду друзьям за МАП-50 000 р. 6. Вышка ТЕЛЕ 2 МОБАЙЛ на крыше МАП- 30 000р 7. Спортзал -55,6 м2 МАП-58 000 р 8. Кабинет иностранных языков -17,7 м2, МАП-25000 р. 9. Кабинет производства ручной косметики 15 м2 МАП- 25 000 р. 10. Косметология 19,8 м2 МАП- 30 000 р. 11. Маникюр 20.7 м2 МАП- 30 000 р. 12. Интернет магазин шаров 21,2 м2 МАП-30 000 р. 13. Офис 19,9 м2 МАП- 28 000 р.

	14. Свой терминал продажи ВОДЫ доход 35000 р.
	15. Терминал OZON 1.2 м2 МАП- 4000 р
Площадь:	733.0 м
Параметры:	733.0 м этаж 1 этажность 2 Щербинка · 2 мин транс.
До метро:	2 мин (транспортом)
Этаж:	1 из 2
Тип сделки:	Продажа
Тип недвижимости:	Коммерческая
Возможное назначение:	Бизнес, Торговля, Торговое, Торговый комплекс, Торговый центр
Путь до метро:	На автомобиле
Время до метро:	2 мин.
Метро:	Щербинка
Этажей:	2
Общая площадь:	733 м2
Высота потолков:	4.5 м.
Тип здания:	Административное
Тип договора:	Продажа объекта
Электрическая мощность:	150 кВТ

Фотографии объекта



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

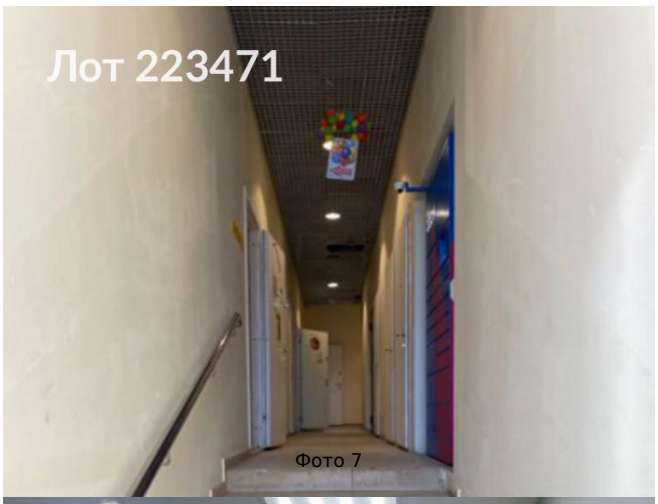


Фото 7

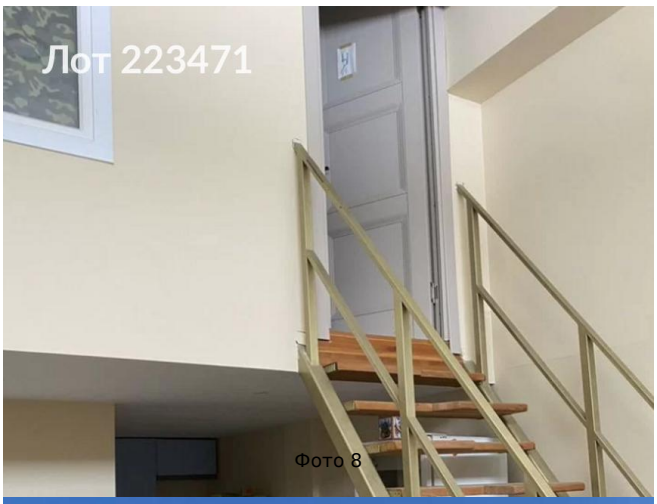


Фото 8



Фото 9



Фото 10

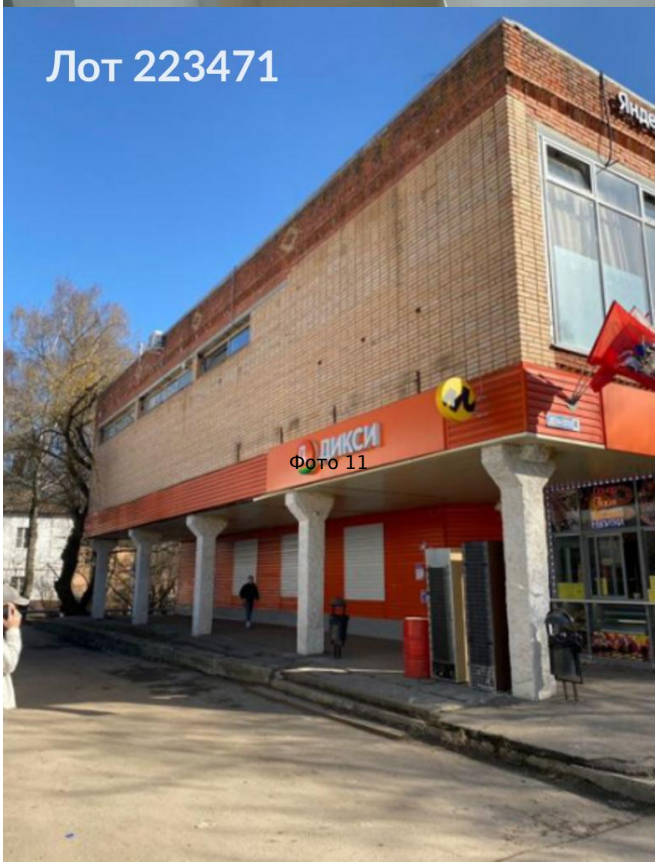


Фото 11

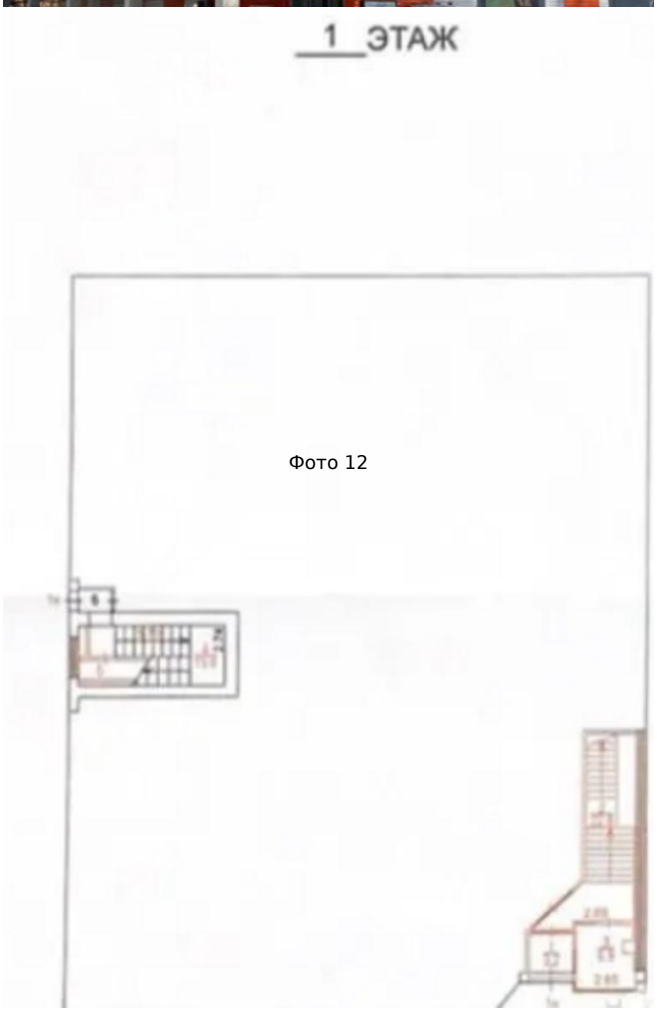
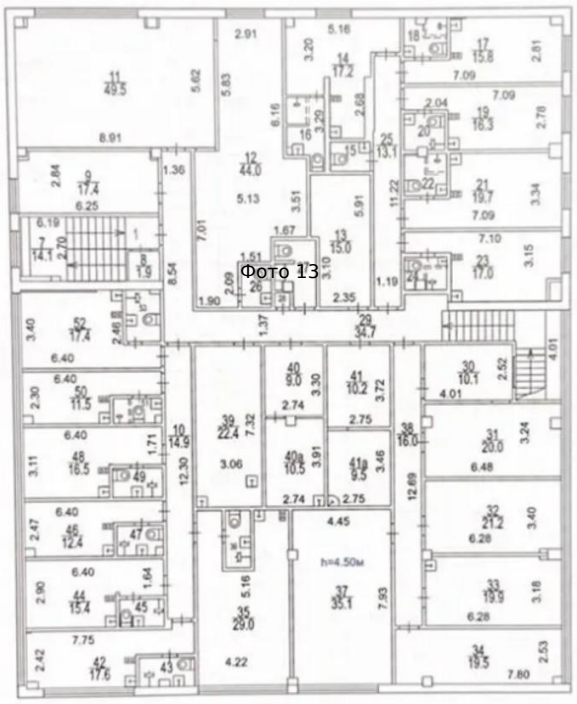


Фото 12

2_ЭТАЖ


11 49.5
5.62
2.91
5.83
5.16
3.20
14 17.2
18
17 15.8
2.81
7.09
8.91
6.16
3.20
2.68
2.04
19 18.3
2.78
7.09
12 44.0
5.13
3.51
16
15
25 13.1
20
22
21 19.7
3.34
7.09
9 17.4
6.25
2.84
1.36
6.19
14.1
2.70
1
1.9
8.54
7.01
1.67
1.51
13 15.0
5.91
11.22
7.10
3.15
23 17.0
Фото 13
2.09
28
1.90
2.35
1.19
3.10
3.40
52 17.4
2.46
6.40
1.37
29 34.7
4.01
6.40
40 9.0
3.30
41 10.2
3.72
30 10.1
2.52
4.01
2.30
50 11.5
2.74
2.75
6.40
39 22.4
7.32
10 14.9
1.71
38 16.0
31 20.0
3.24
6.48
3.11
48 16.5
49
12.30
3.06
40a 10.5
3.91
41a 9.5
3.46
12.69
2.74
2.75
6.40
4.45
32 21.2
3.40
6.28
2.47
46 12.4
47
h=4.50м
6.40
2.90
44 15.4
1.64
45
5.16
35 29.0
37 35.1
7.93
33 19.9
3.18
6.28
7.75
2.42
42 17.6
43
4.22
34 19.5
2.53
7.80