

Эксперт: Грузинова Оксана Александровна
 Телефон: +7 (925) 011-01-24
 e-mail: 89250110124@zamrealty.ru

www.ZamRealty.ru
 Офис на Павелецкой
 Телефон: +7 (926) 012-81-13



ЛОТ № 223064 РОССИЯ, МОСКВА, КОСИНСКАЯ УЛИЦА, 7

Продается здание
1 600 000 000 рублей

Продажа отдельно стоящего здания. Производственно-складской комплекс с административной частью. Не в КРТ!!! Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Косинская, 7. В 10 минутах пешком (900м) от станции метро и ж/д Выхино. Удобная транспортная развязка.

Общая площадь 14.500 кв.м. Из них:

Административно-бытовой корпус (АБК): 3.900 кв.м.

Производственные площади: 10.600 кв.м. Высота потолка до 12 метров, имеется 4 кран-балки.

Эл. мощность: 1.4 МВт.

Земельный участок площадью: 23 522 кв.м.(2,35 га) в аренде у города до 2066 года.

Основные виды разрешенного использования:

3.9 Обеспечение научной деятельности

4.1 Деловое управление

4.9.1.4 Ремонт автомобилей

6.2.1 Автомобилестроительная промышленность

6.3 Легкая промышленность 6.3.1 Фармацевтическая промышленность

6.3.3 Электронная промышленность

6.4 Пищевая промышленность

6.12 Научно-производственная деятельность

Вспомогательный ВРИ: 6.9 Склад

Возможное использование: под собственное производство, склад или сервисные помещения с административной (офисной) частью.

Текущие показатели:

- заполняемость 95%

- Чистый Операционный доход 160 млн/год (без НДС)

- доходность 10%

Согласованы ТЭПы на увеличение площади до 20 876 м2 за счет реконструкции и строения нового здания, а именно:

—18 950 м2 (в т.ч. суц. 14 450 м2 + 4 500 м2 реконструкция)

— 1926 м2 новое 2-х этажное новое строение

Также существует возможность возведения некапитальных строений площадью около 4 000 кв.м.

Потенциальные показатели после проведения реконструкции:

- чистый операционный доход 385 млн.

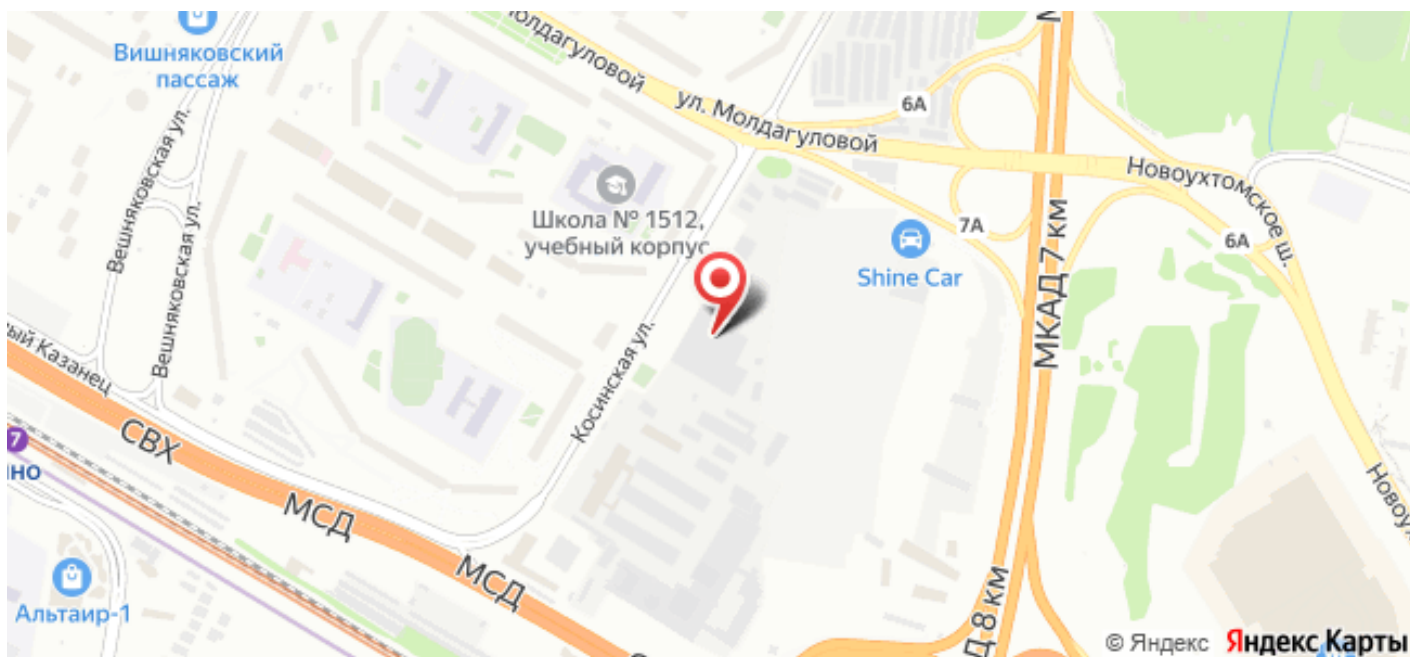
- окупаемость 6-6.5 лет

- ROI выше 20%

Цена продажи и суммы выше указаны без учёта НДС.

Тип сделки	Продажа	Тип здания	Административное
Тип недвижимости	Коммерческая	Помещение занято	Да
Подтип	здание	Вход	Отдельный с улицы
Метро	Выхино	Форма собственности	в аренде
Путь до метро	Пешком	Площадь участка	235.22 сот.

Время до метро	9 мин.	Тип здания	Нежилое
Этажей	3	Форма налогообложения	НДС не включен
Высота потолков	11 м.	Отопление	Центральное
Общая площадь	14450 м ²	Пожаротушение	Сигнализация
Состояние	Типовой ремонт	Добавлено	2025-11-14 15:44:19
Тип парковки	Наземная		



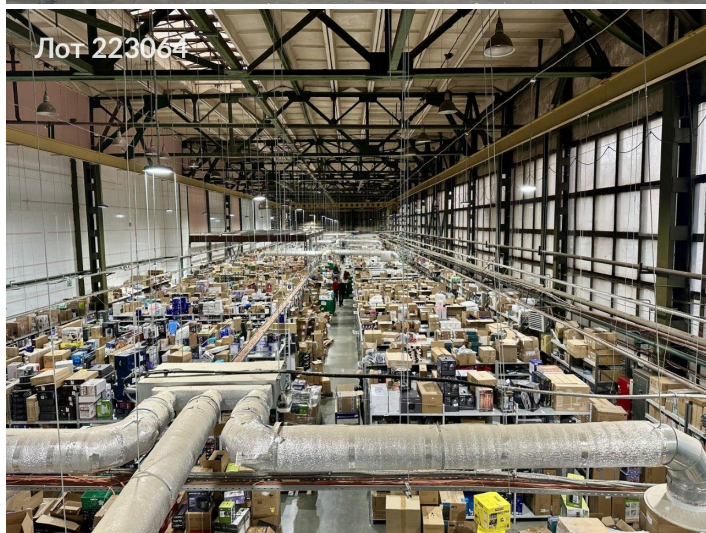
Лот 223064



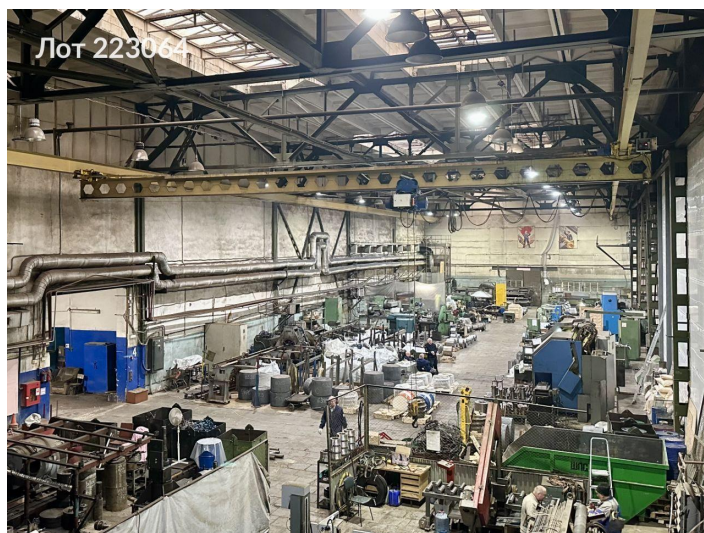
Лот 223064



Лот 223064



Лот 223064



Лот 223064



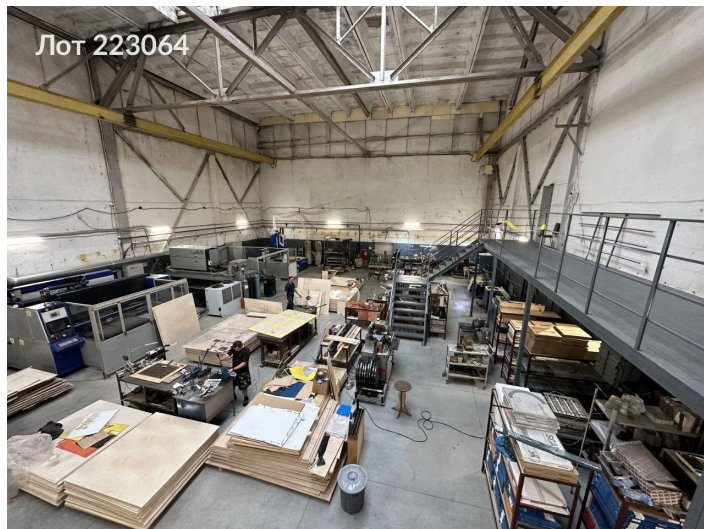
Лот 223064



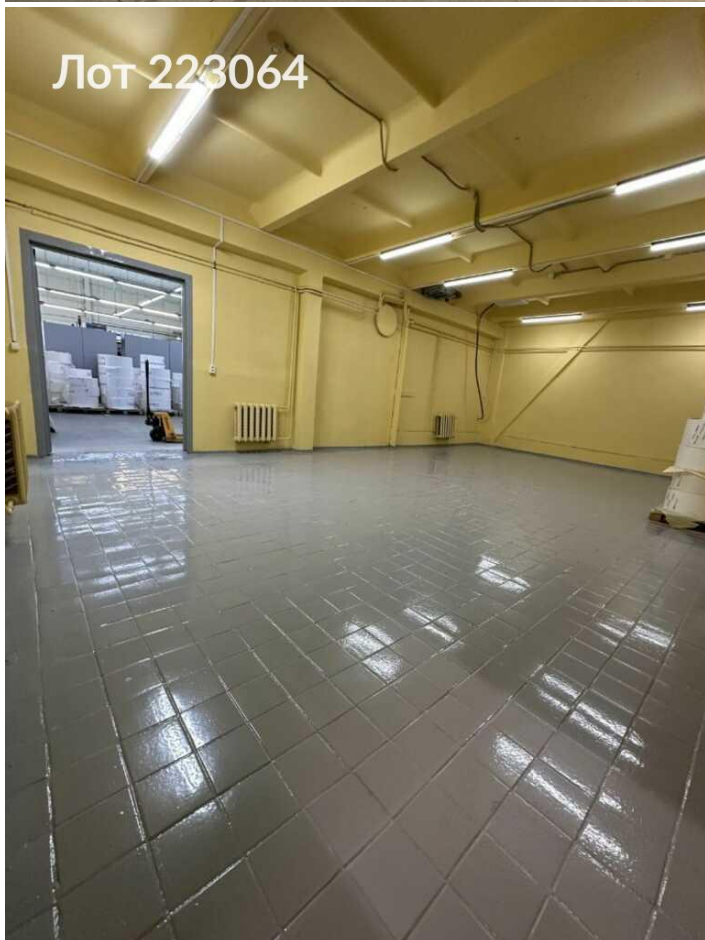
Лот 223064



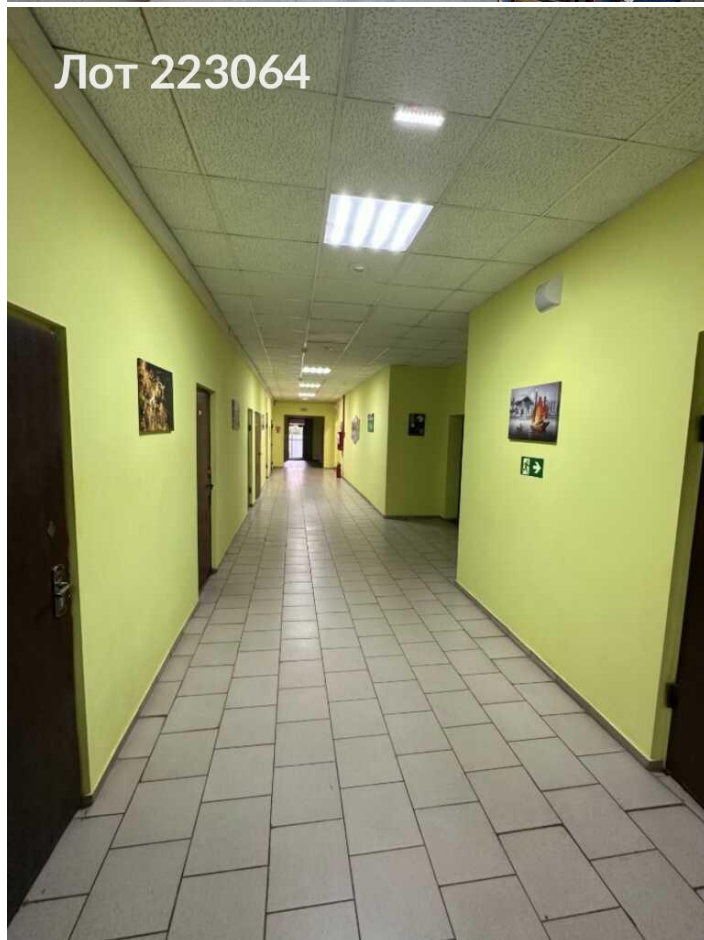
Лот 223064



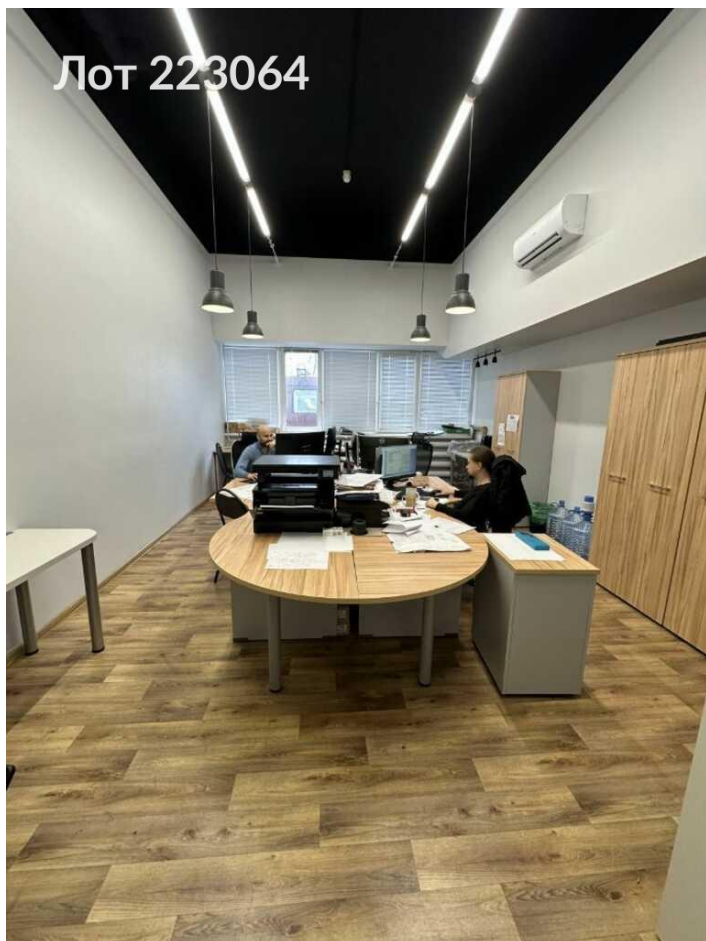
Лот 223064



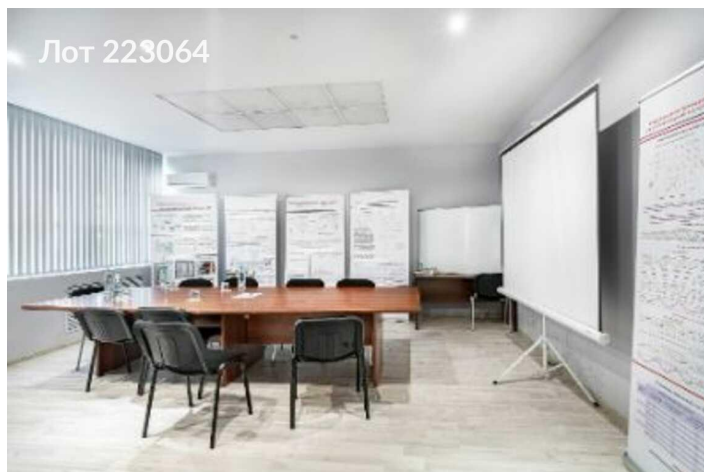
Лот 223064



Лот 223064



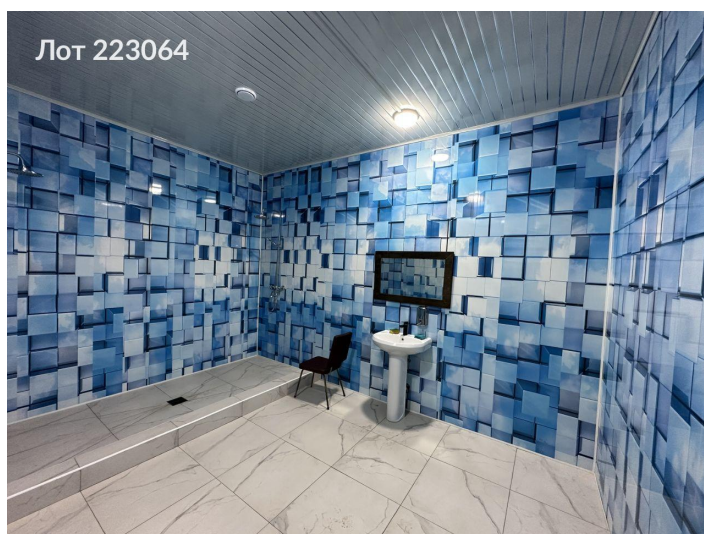
Лот 223064



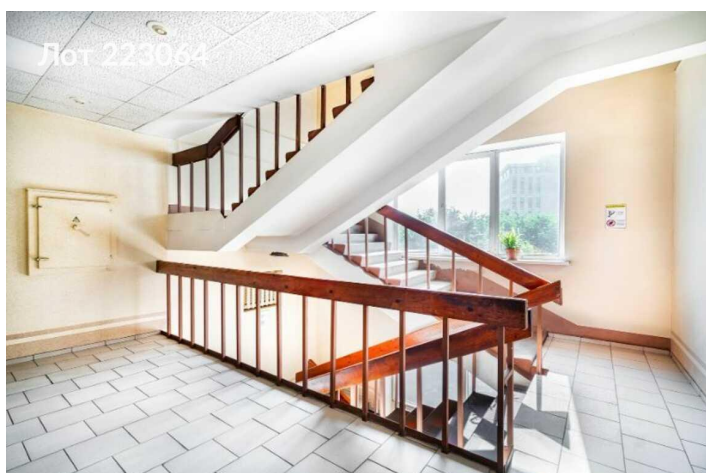
Лот 223064



Лот 223064



Лот 223064



Лот 223064

