

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. сущ. 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.

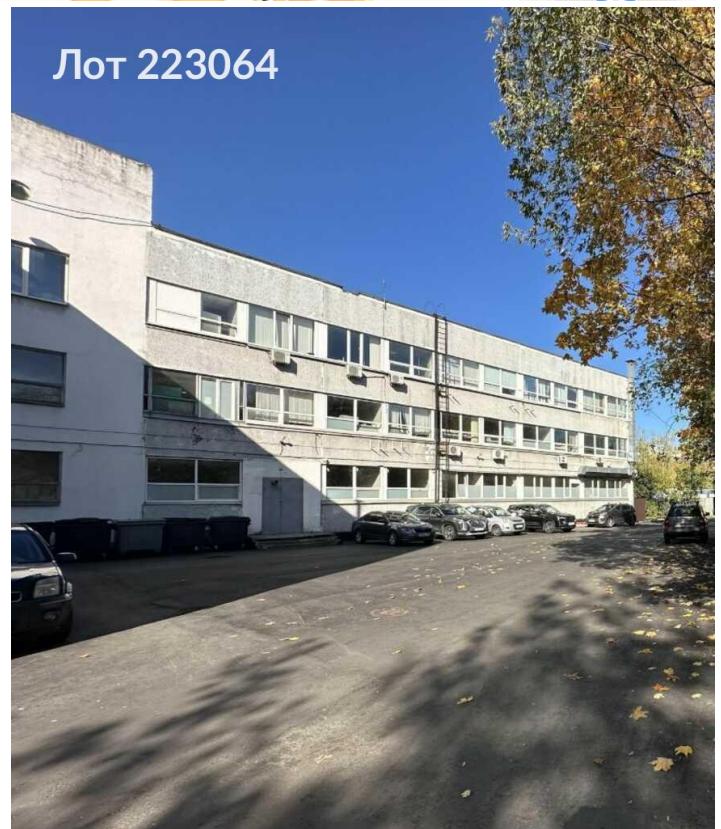
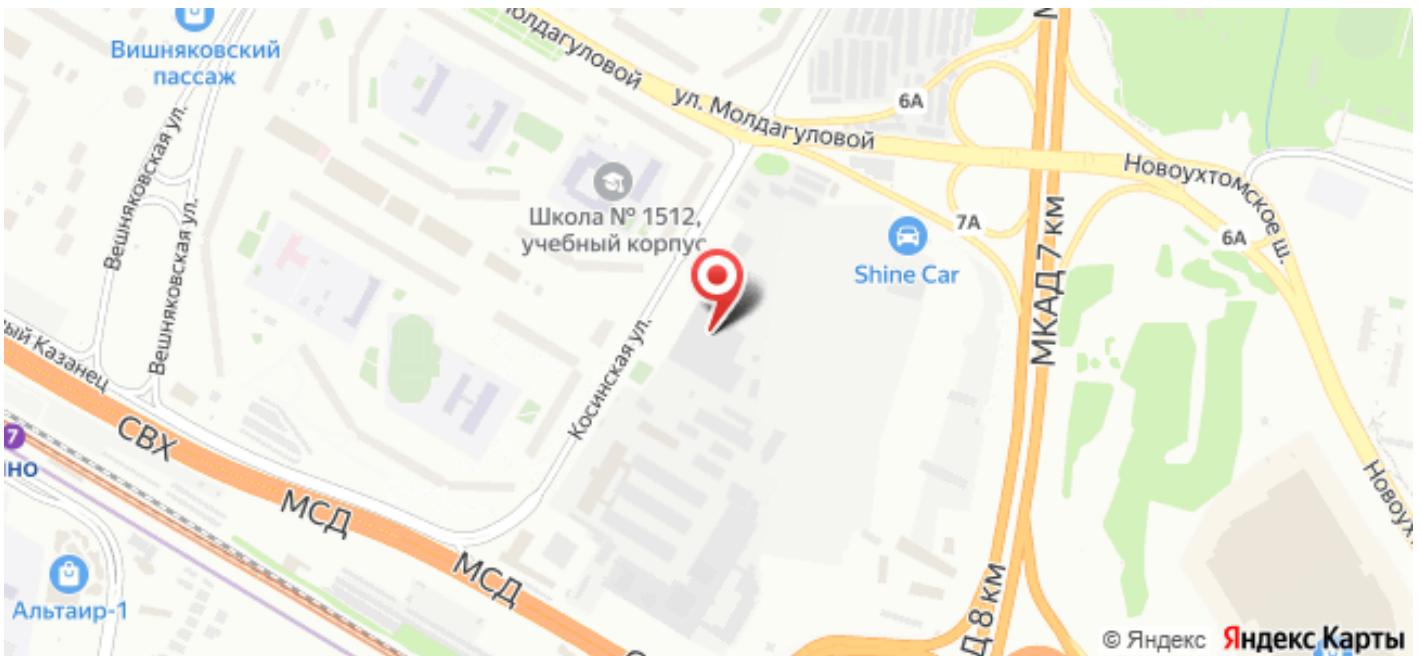
Потенциальные показатели после проведения реконструкции:

- 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

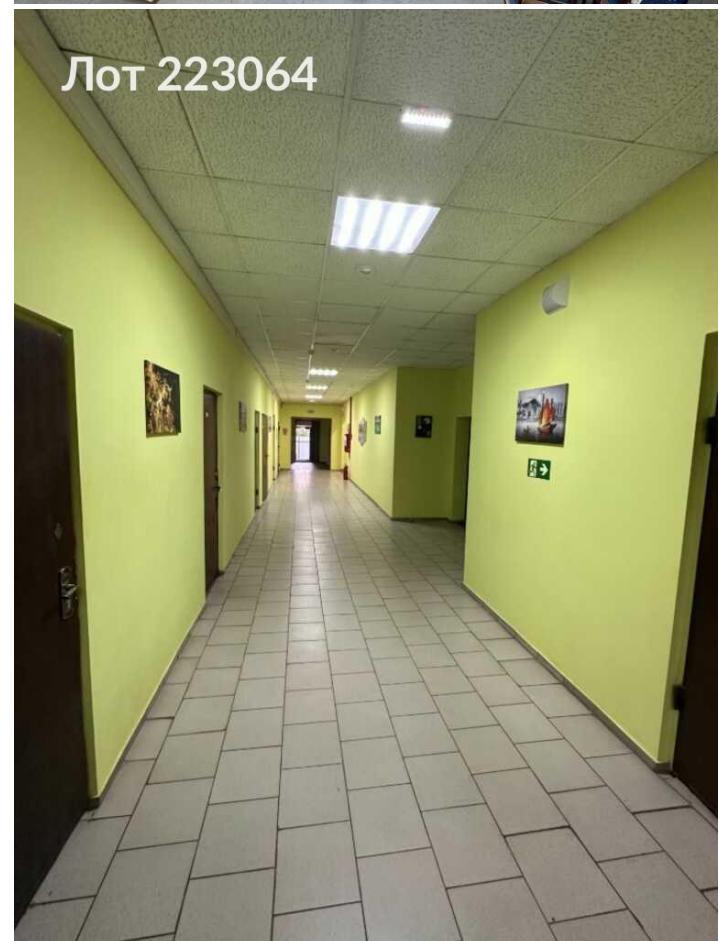
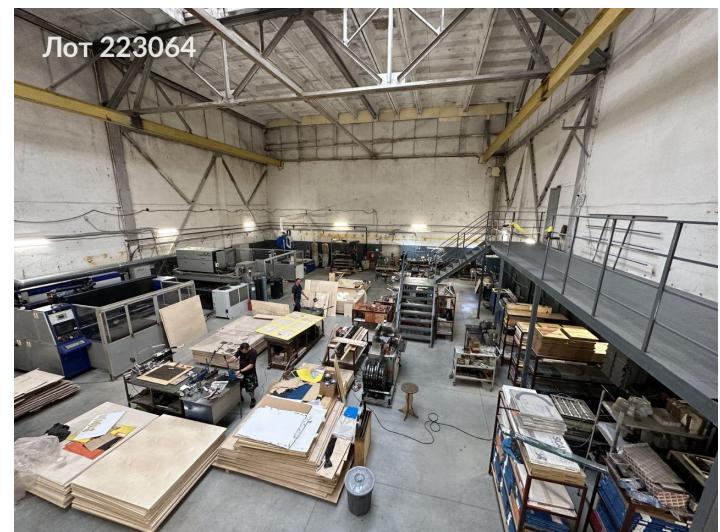


Лот 223064



Лот 223064





Лот 223064



Лот 223064



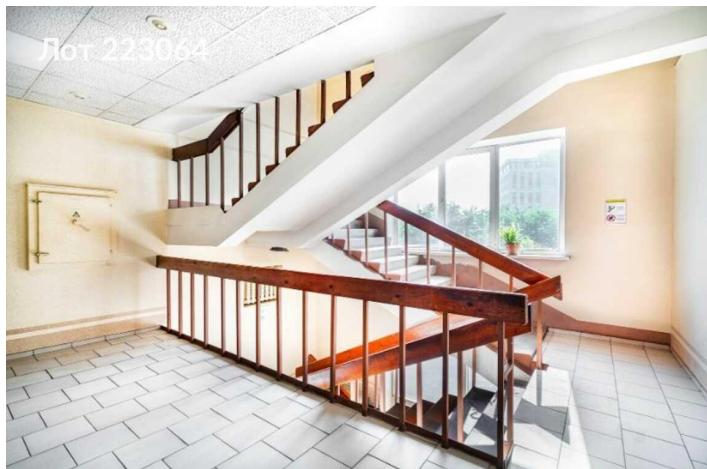
Лот 223064



Лот 223064



Лот 223064



Лот 223064

