

Продается свободное назначение / вариант № 275608

None р-н,

Красноярск, ул. Томская, 4с8

**34 900 000 руб.**

ПЛОЩАДЬ

Общая: 590,3 м<sup>2</sup> Жилая: - м<sup>2</sup> Кухня: - м<sup>2</sup>

Этаж 1

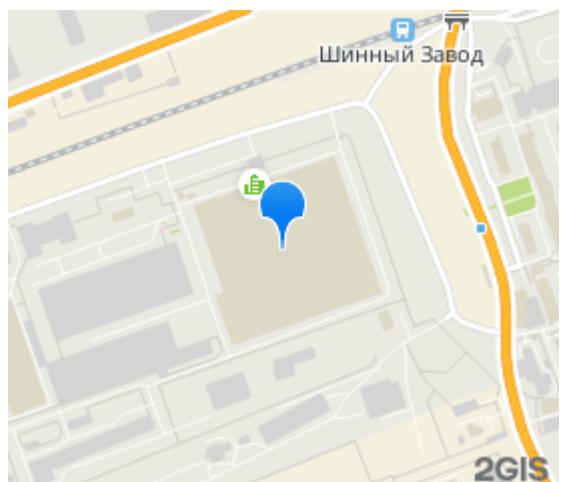
Этажность 1

Материал стен -

Тип недвижимости Коммерческая

Планировка -

Продаем помещение формата Light Industrial (склад-магазин-шоурум-производство) площадью 590,3 м<sup>2</sup> в Ленинском районе г. Красноярска. Помещение полностью готово к эксплуатации новым собственником. Формат помещения "Light Industrial" — автономное производственно-складское помещение гибкого формата: склад-магазин-шоурум-производство. С отдельной входной группой и офисно-бытовыми помещениями. Объект оснащен офисным помещением. Имеется антресоль с кабинетной планировкой общей площадью 41,9 м<sup>2</sup>. Один из двух кабинетов с окном. Высота помещения составляет 10 метров, что позволяет внутри надстроить второй этаж, антресольный этаж, в котором обустроить дополнительные офисно-бытовые помещения, расположить ярусы, стеллажи. Преимущества локации и транспортная доступность. Помещение находится в городской черте, но в то же время рядом с выездом из города. Всего в 20 минутах езды или 14 км пути проходит соединяющая Новосибирск, Томск, Кемерово, Красноярск и Иркутск автомобильная дорога федерального значения Р-255 «Сибирь». На территорию комплекса организованы два въезда для грузовых и легковых автомобилей любых габаритов. Перед помещением много бесплатных мест для парковки легкового и грузового транспорта. Имеется место для разворота фур. Свободный доступ на территорию и в помещение 24/7. Автобусная остановка «Шинный завод» на расстоянии 5 минут ходьбы пешком. В 4 минутах ходьбы пешком находится жд станция «Шинный Завод». В 7 км пути находится контейнерный жд терминал «Березовская ЛПК». 6 мин — пр. им. газ. Красноярский Рабочий. 25 мин — Предмостная площадь. 14 мин — Октябрьский мост. 22 мин — трасса федерального значения Р-255 «Сибирь». Помещение располагается в промышленной зоне. В непосредственной близости отсутствует жилой массив, что позволяет организовать различные виды производств. ВРИ — для всех видов бизнеса. Технические характеристики и иные преимущества помещения: - строительные работы завершены. Полная готовность к эксплуатации; Помещение состоит из: - большого прямоугольного помещения площадью 301,6 м<sup>2</sup> (ширина 20 м; глубина 14,97 м, высота 10 м); - двух прямоугольных ниш, в которые попадаем из большого прямоугольного помещения — одна 85,8 м<sup>2</sup> с высотой 10 м, вторая 108 м<sup>2</sup> с высотой 5 м; - помещения 10,4 м (вход из ниши 108 м<sup>2</sup>); - антресоли с офисом и хозяйственно-бытовым помещением общей площадью 41,9 м<sup>2</sup> (офис с окном); —бокового помещения 42,6 м<sup>2</sup> (под антресолью). В помещении выполнено новое кровельное покрытие из премиум материала «ТехноНиколь PREMIUM» — ТЕХНОЭЛАСТМОСТ «ТЕХНОЭЛАСТМОСТ» — гидроизоляционный битумно-полимерный рулонный материал, обладающий высокими характеристиками по прочности, гибкости и надежности со сроком службы 60 лет. - в помещении выполнена новая ливневая канализация; - в помещении смонтированы новые 5-ти камерные оконные блоки ПВХ; - в помещении смонтированы подъемные секционные ворота (автоматические промышленные ворота) Alutech ProTrend с электроприводом. Срок гарантии на ворота — до июля 2026 г. Высота подъема ворот 4,4 м позволяют пропускать фуры, грузовики и спецтехнику. Ворота оборудованы калиткой 880мм\*2030мм (ширина и высота) с плоским порогом и окном



(светопрозрачной вставкой). Alutech: «За все время работы компанией получено более 700 документов из 15 стран мира, подтверждающих качество и надежность продукции «АЛЮТЕХ»; - в помещение подведено централизованное отопление от городских сетей. Инженерные сети не проходят через помещения других собственников и круглосуточно доступны к обслуживанию; - комбинированное отопление в помещении, где классическое и экономичное отопление радиаторами сочетается с продувкой теплого воздуха агрегаторами воздушного отопления (АВО). Радиаторы позволяют постоянно держать помещение в теплом режиме. АВО способны быстро согреть воздух в помещении; - выполнена теплоизоляция межпанельных швов; - централизованное водоснабжение от городских сетей; - водоотвод с поверхности пола; - подведенная мощность электросети 25 кВт (с возможностью увеличения до 90кВт); здание имеет собственную трансформаторную подстанцию, что гарантирует бесперебойное электроснабжение с достаточной мощностью для любого вида услуг и производства; - в помещении выполнено освещение — светильники, включающиеся по разным участкам и зонам помещения, естественное — от оконного остекления площадью 28, 8 м<sup>2</sup>; - высота подъемных ворот с электроприводом - 4, 44 м; - ширина подъемных ворот - 3, 51 м; - конструкция пролетов для гибкой внутренней планировки без колонн; - помещение оборудовано 63-мя розетками 220В; - помещение оборудовано тремя розетками 380В. Трехфазное питание; - в здании работает Управляющая компания, одной из главных задач которой является сокращение расходов собственников на содержание объекта недвижимости при сохранении достаточного количества предоставляемых коммунальных услуг. Размер платежей в Управляющую компанию составляет всего 7472 руб. в месяц или 12, 6 руб. за один квадратный метр помещения. Готовый арендный бизнес (ГАБ) с доходностью от 11, 6% или 340 000 руб. в месяц; Срок окупаемости объекта при сдаче в аренду 8, 6 лет; Сохранение капитала. Рост стоимости недвижимости Light Industrial в Красноярске с 2023 г. по 2024 год составил 32%; Подходит под коммерческую ипотеку Комиссия агентства 3% от суммы сделки.

#### РИЭЛТОР



Мусульманова Марина Викторовна

Тел.: +7 (964) 096-54-74

Тел.: +7 (968) 221-43-17

e-mail: musulmanova@granovit.ru

Вариант на сайте: [www.granovit.ru/prodazha/svobodnoe-naznachenie/krasnoyarsk/tomskaya-4s8/275608.html](http://www.granovit.ru/prodazha/svobodnoe-naznachenie/krasnoyarsk/tomskaya-4s8/275608.html)