

Анатолий Крутько, Анатолий Крутько
79885503506

**Ростовская область, Батайск, улица
Максима Горького, 84**

82 000 000 ₽

Ростовская область, Батайск, улица Максима Горького, 84

ОСЗ - Отдельно стоящее здание

Общая площадь

455 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

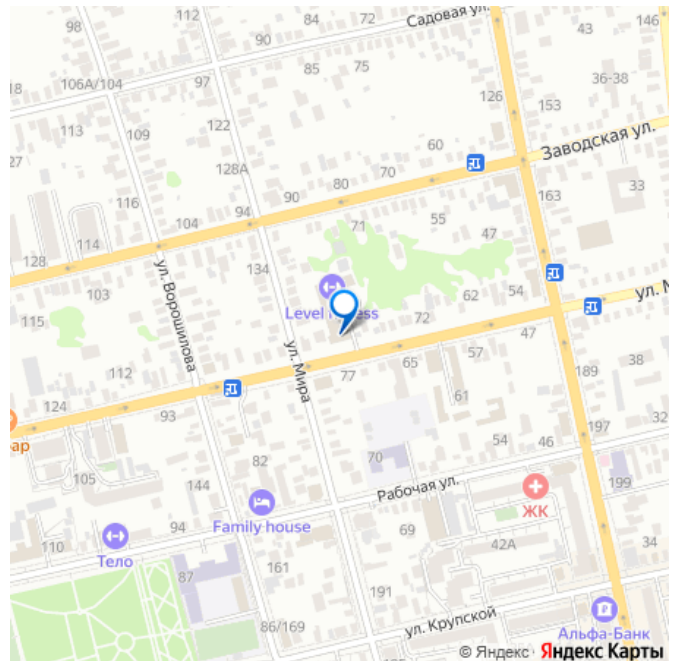
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Здание 455 кв.метров, Батайск Локация - Батайск, ул. М.Горького - густонаселенный улица высокого автомобильного и пешеходного трафика с развитой социальной инфраструктурой Здание на фасаде улицы с широкой парковочной зоной. Соседство с популярным спортивным клубом с активной клиентской базой - дополнительный трафик Конструктив в 2 этажа общей площадью 455 кв.метров Земельный участок 3.8 соток, дополнительный сервитут 2.6 соток Год постройки: 2023 год Инженерные коммуникации: Электричество 50 кВт, 3 категория, дополнительный генератор 8.5 кВт Газ, отопление и горячее водоснабжение, индивидуальные газовые котлы общей мощностью 70 кВт Холодная вода - городское

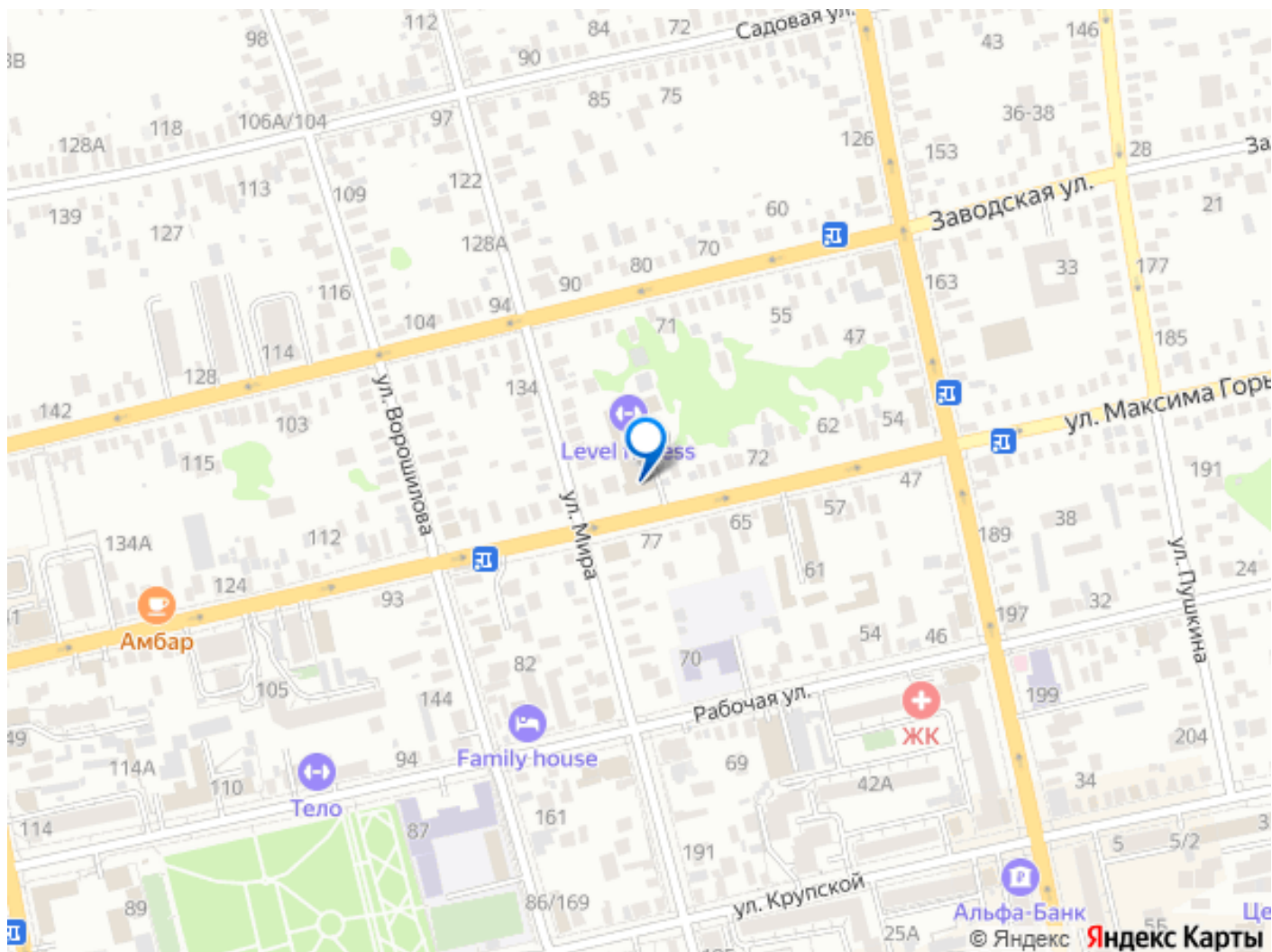
для заметок



водоснабжение Канализация - шамбо
Вентиляция и кондиционирование - система
приточно-вытяжной вентиляции
сертифицируемой для мед.учреждений
Интернет - оптоволоконный кабель.
Статический IP-адрес Индивидуальная
контейнерная площадка ТБО Обустроен
подъезд для разгрузки грузового транспорта
до 40 тонн Арендаторы: Медицинская
клиника, 411 кв.метров Магазин спортивного
питания, 62 кв.метра Срок аренды:
Индексация: в одностороннем порядке с
учетом инфляции, не менее 5% 1 раз в год
Инвестиционная привлекательность -
высокая Новое и современное здание с
большим запасом ликвидности на рынке
недвижимости. Минимум капитальных
вложений в ближайшие 10-15 лет Высокая
технологическая оснащенность, подходит
под любой бизнес Положительная динамика
развития доходности объекта. Арендный
поток проиндексирован более чем на 10% в
2025 году. При сохранении динамики
индексации 10% в год, срок окупаемости
объекта составит 11 лет







Move.ru - вся недвижимость России