



**Параметры объекта:**

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Площадь         | 395,0 кв.м                 |
| Высота потолков | 4,0 м                      |
| Этаж            | 1 / 7                      |
| Тип строения    | Жилой дом                  |
| Метро           | Курская<br>(9 мин. пешком) |

**Коммерческие условия:**

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Цена продажи             | 144 900 000 руб. |
| Стоимость за кв.м        | 366 836 руб.     |
| Система налогообложения: | УСН 6%           |

**Арендатор:**

магазин детских товаров, тур. фирма, магазин одежды и офис

**Тех. характеристики:**

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Планировка       | Открытая           |
| Отделка          | В стиле арендатора |
| Витринные окна   | В наличии          |
| Электроснабжение | 66 кВт             |
| Санузел          | 1                  |
| Парковка         | Наземная           |
| Площадь подвала  | 120 м <sup>2</sup> |

**Предназначение:**

Разное

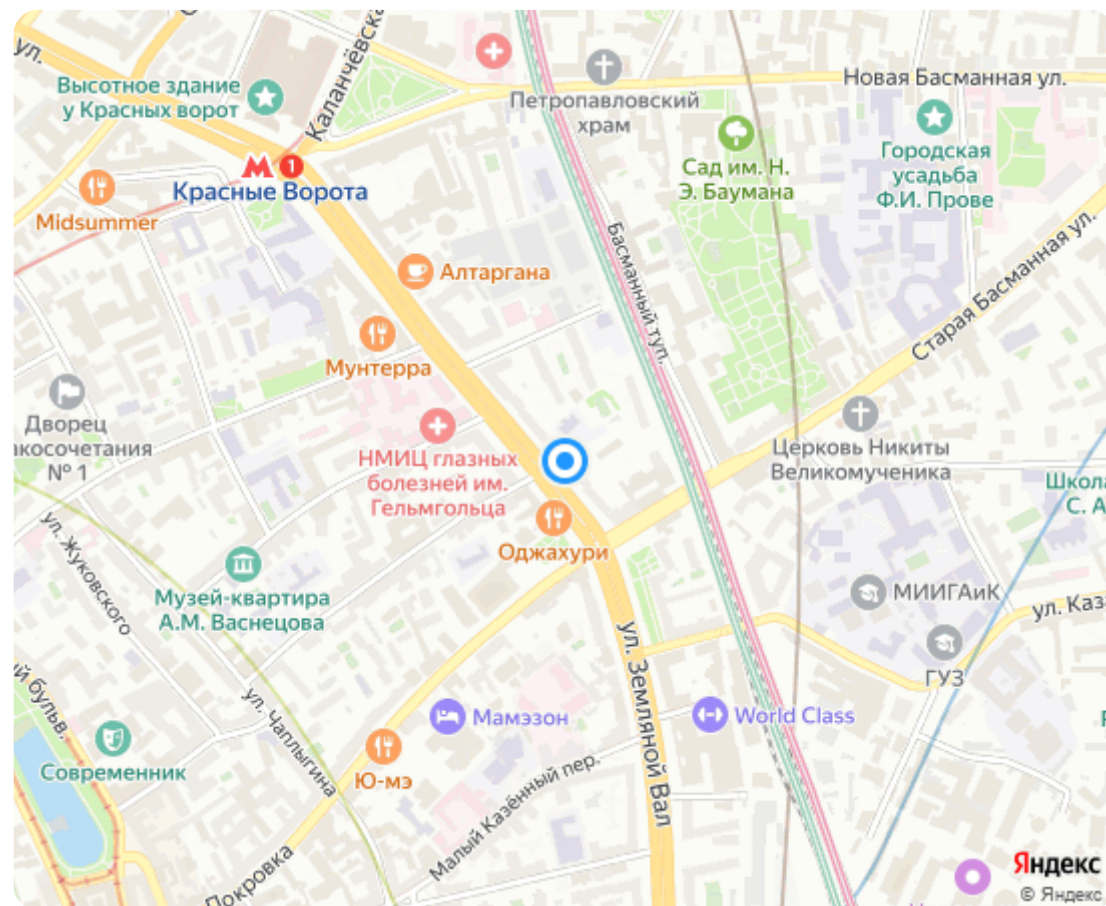
**Финансовые показатели:**

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| МАП (месячный арендный поток)       | 1 250 000 руб.   |
| NOI (годовой арендный поток)        | 15 000 000 руб.  |
| NET (ставка аренды за кв.м / в год) | 37 975 руб.      |
| Ставка аренды за кв.м / в месяц     | 3 165 руб.       |
| Окупаемость/Доходность              | 9,7 лет / 10,4 % |



**Описание:**

Предлагаем вашему вниманию уникальное предложение – готовый арендный бизнес на Садовом кольце. Преимущества: Стабильный доход: Объект полностью сдан в аренду на 5 лет. МАП = 1250000 руб. ГАП = 15000000 руб. Окупаемость – 9,6 лет. Надежные арендаторы: Магазин детских товаров, тур. фирма, магазин одежды и офис. Отличное расположение: 1-ая линия Садового кольца. 5 минут пешком до метро "Красные Ворота". 9 минут пешком до метро "Курская". Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Функциональное помещение: Общая площадь – 400 кв.м. 1-й этаж - 200 м2. Антресоль - 75 м2. Подвал - 120 м2. Зальная планировка. Два отдельных входа: с Садового кольца и со двора. Витражное остекление. Все необходимое для работы: Высота потолка - 4,7 м. Приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование. Имеется индивидуальная вытяжка на крышу. Все центральные коммуникации. Электрическая мощность - 66 кВт. Развитая инфраструктура: Здание не является объектом культурного наследия. Бесплатная парковка во дворе. Городская парковка в 50 метрах (Хомутовский тупик). Соседи по дому: "Азбука Вкуса", "Красное и Белое", "Винлаб", "Ригла", кафе и салоны красоты. Свежий ремонт: В помещении недавно был сделан ремонт. Это предложение идеально подходит для: Инвесторов, желающих получить стабильный доход с высокой рентабельностью. Предпринимателей, ищущих готовый бизнес в самом центре Москвы. Всех, кто хочет стать владельцем ценного актива в престижном районе.







Фотографии:



















