

**Параметры объекта:**

Площадь	936,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 2
Тип строения	Административное здание
Метро	Таганская (5 мин. пешком)

**Коммерческие условия:**

Цена продажи	360 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	384 616 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

**Арендатор:**  
магазин «ВкусВилл»

**Финансовые показатели:**

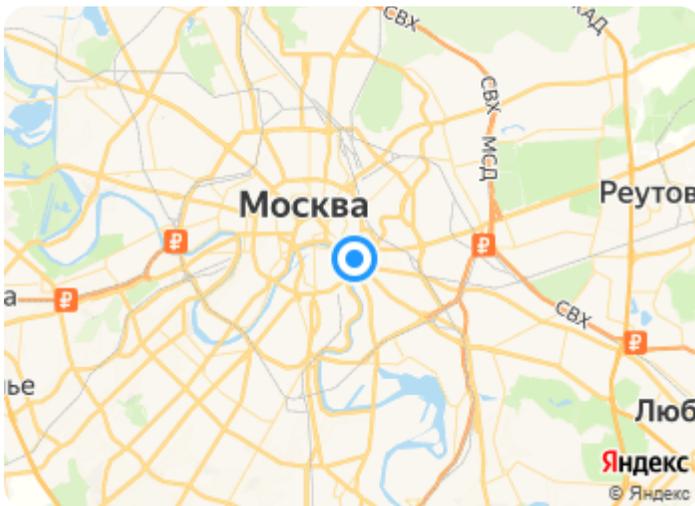
МАП (месячный арендный поток)	1 400 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	16 800 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	17 949 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	1 496 руб.
Окупаемость/Доходность	21,4 лет / 4,7 %

**Тех. характеристики:**

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Санузел	1

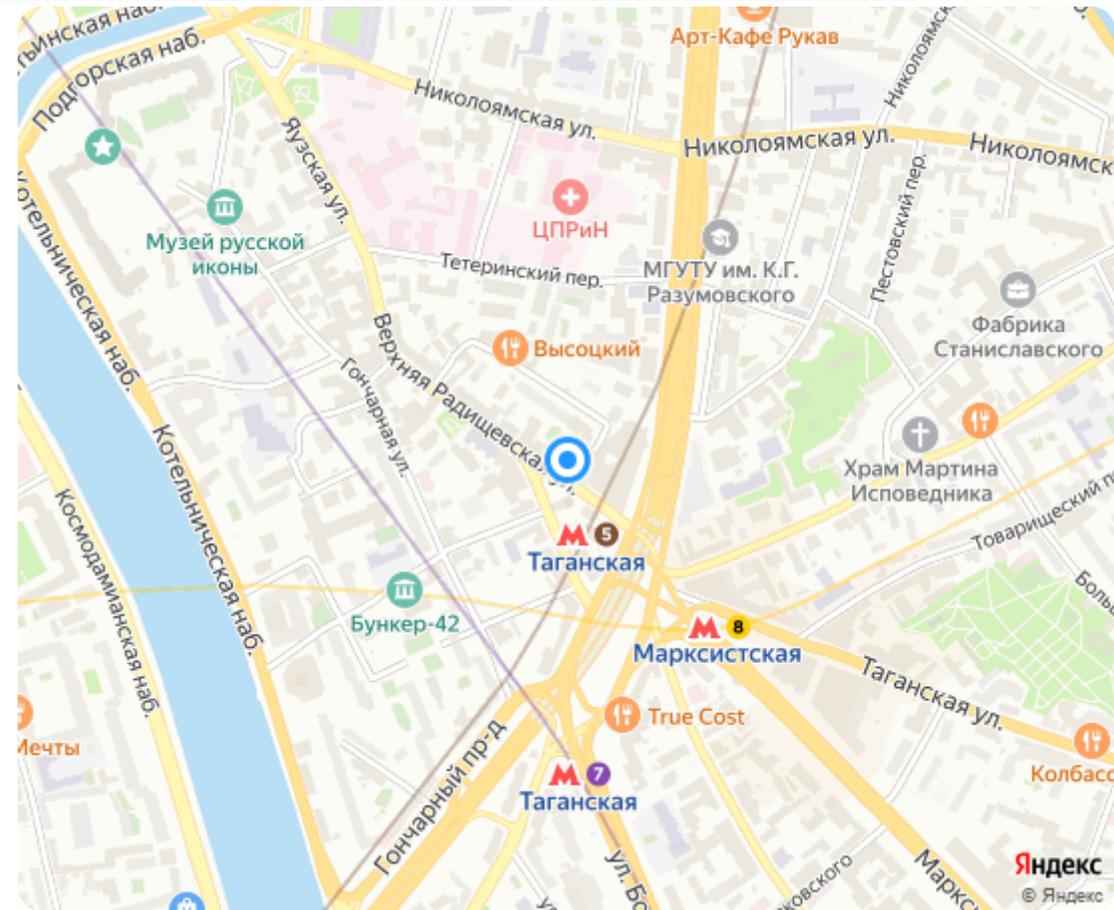
**Предназначение:**

Торговая сеть



**Описание:**

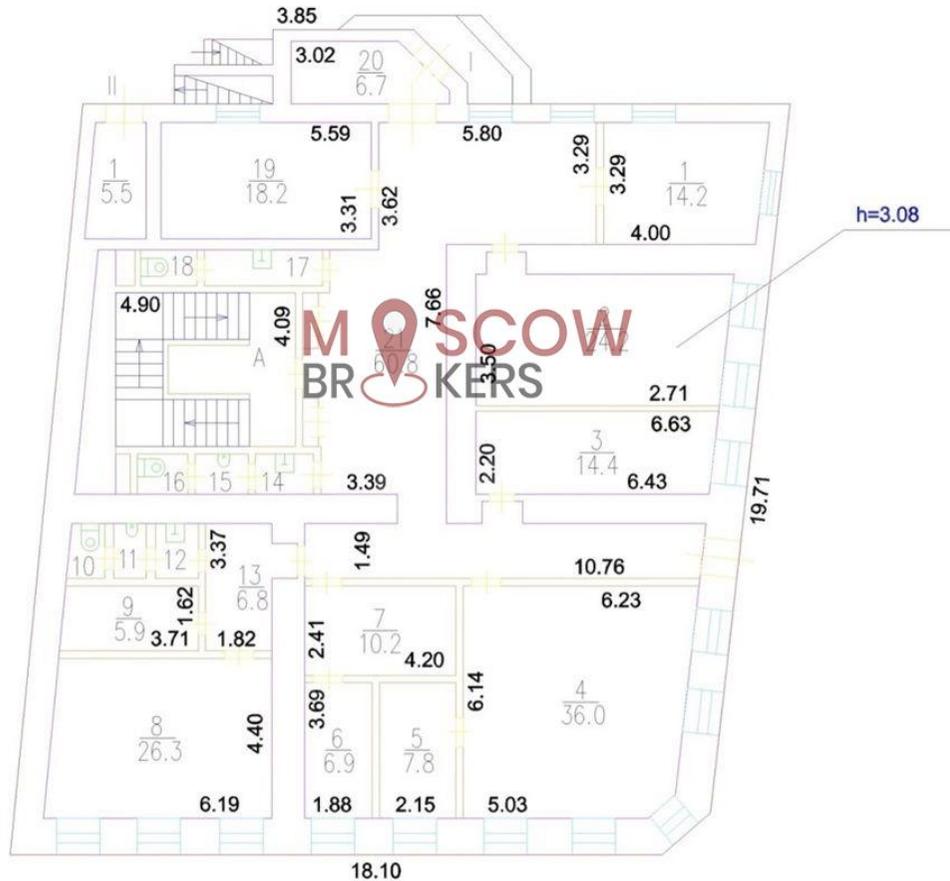
Продается исторический особняк в центре Москвы с долгосрочным арендатором. Описание объекта: Расположение: Улица Верхняя Радищевская, центр Москвы. Престижное расположение на первой линии домов, в двух минутах ходьбы от станции метро "Таганская" и в 200 метрах от Садового кольца. Здание: Исторический особняк 1866 года постройки, полностью отреставрированный и оснащенный современными инженерными системами. Планировка: Двухэтажный особняк с мансардой и подвалом, двумя отдельными входами (с фасада и со двора). Смешанная планировка, офисная отделка. Арендатор: Магазин здорового питания "ВкусВилл". Долгосрочный договор аренды на 5 лет с октября 2023 года. Финансовые показатели: МАП: 1 400 000 рублей в месяц. ГАП: 16 800 000 рублей в год. Инфраструктура: Парковка на 2 автомобиля во внутреннем дворе. Преимущества: Престижное расположение: Центр Москвы, первая линия, близость к метро и Садовому кольцу. Историческая ценность: Уникальный объект с богатой историей. Современные удобства: Полная реконструкция, современные коммуникации. Стабильный доход: Долгосрочный договор аренды с надежным арендатором. Высокий потенциал: Возможность развития бизнеса на свободных площадях.



**Планировки:**

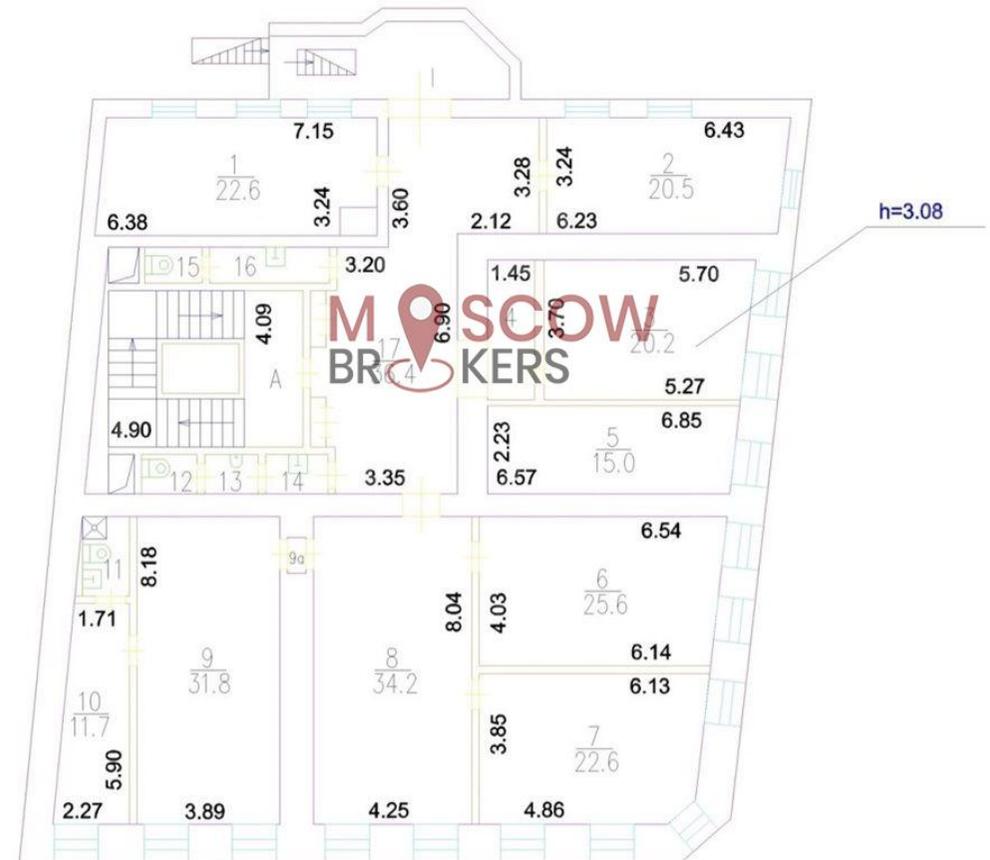
**Этаж 1**

Радищевская Верхн. ул. д.17!2 с.2



**Этаж 2**

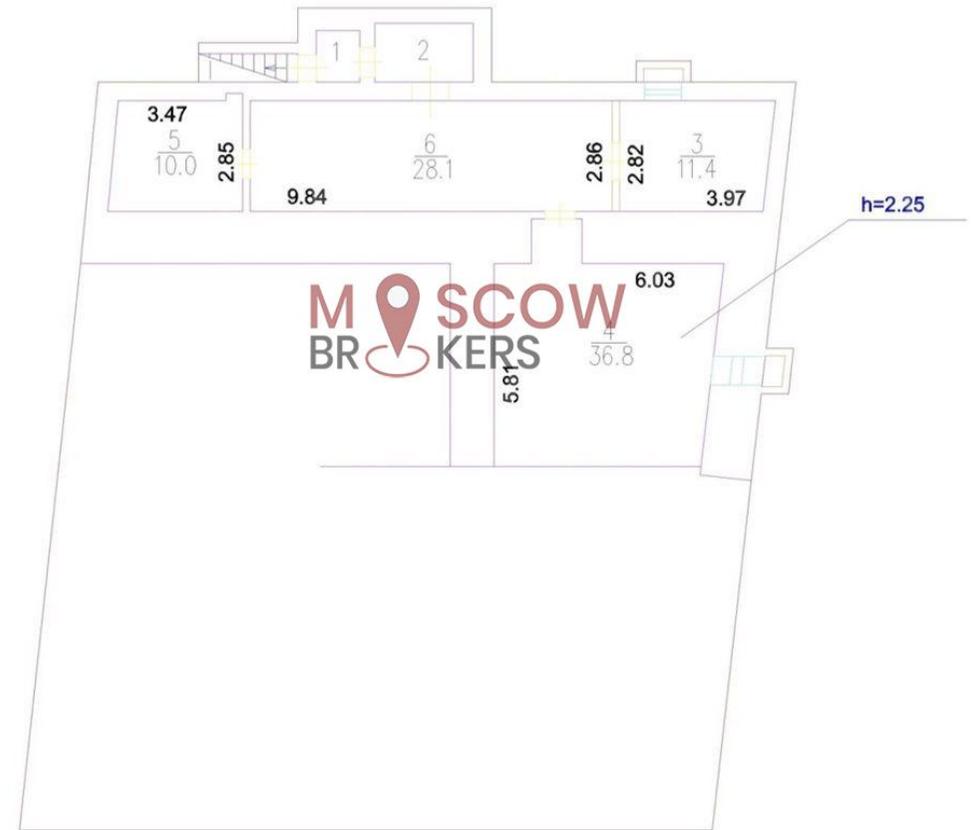
Радищевская Верхн. ул. д.17!2 с.2



**Этаж 3**  
Радищевская Верхн. ул. д.17!2 с.2



**подвал**  
Радищевская Верхн. ул. д.17!2 с.2



Фотографии:





