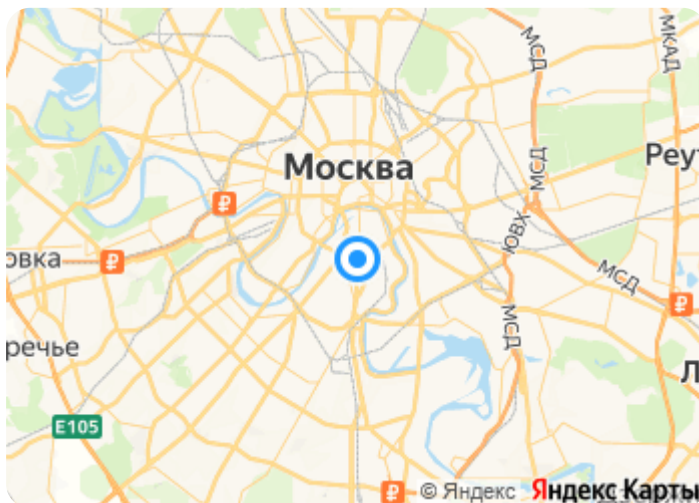


**Параметры объекта:**

Площадь	172,0 кв.м
Этаж	1 / 2
Тип строения	Административное здание
Метро	Добрынинская

**Коммерческие условия:**

Цена продажи	135 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	784 884 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Ресторан

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Санузел	1
Вентиляция под общепит	В наличии
Парковка	Открытая

Предназначение:**Финансовые показатели:**

МАП (месячный арендный поток)	900 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	10 800 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	62 791 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	5 233 руб.
Окупаемость/Доходность	12,5 лет / 8,0 %

Описание:

Предлагается к продаже высокодоходное торговое помещение в самом сердце Замоскворечья, на первой линии улицы Большая Серпуховская. Объект сдан в долгосрочную аренду сетевому оператору СНИКО с ежегодной индексацией платежей. Идеальное решение для пассивных инвестиций с гарантированным доходом.

Ключевые преимущества:

Эксклюзивная локация в ЦАО Москвы

Две станции метро в шаговой доступности: Добрынинская (1 мин) и Серпуховская (3 мин)

Прямая видимость от метро — максимальный рекламный потенциал

Высокий пешеходный и автомобильный трафик

Развитая инфраструктура престижного района

Сетевой арендатор с долгосрочным договором

Технические характеристики:

Общая площадь: 172,1 м² (1 этаж — 107,3 м² + подвал — 68,4 м²)

Два входа с первой линии, дополнительный вход со двора

Большие витринные окна, зальная планировка

Высота потолков: 2,75 м

Электрическая мощность: 80 кВт

Муниципальная парковка напротив помещения

Зона погрузки-разгрузки

Инвестиционные показатели:

Ежемесячный арендный платеж: 900 000 рублей

Стоимость объекта: 135 000 000 рублей

Стоимость за 1 м²: 784 427 рублей

Окупаемость: 12,5 лет (без учета ежегодной индексации 7%)

Долгосрочный договор аренды: 5 лет (с августа 2024 года)

Окружение:

Якорные соседи: Бургер Кинг, Вкусно и точка, KFC, Шоколадница

Бизнес-центры и офисные здания

Государственные учреждения и банки

Учебные заведения и рестораны

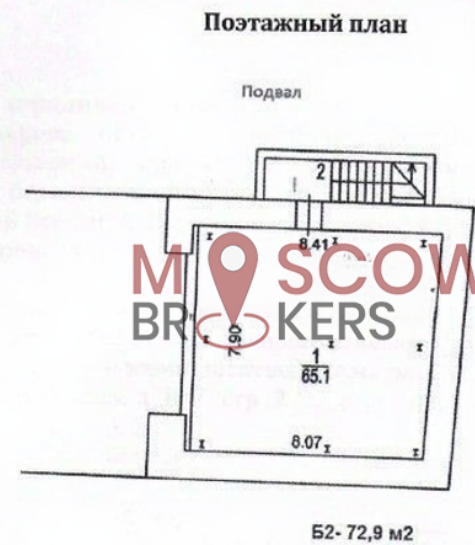
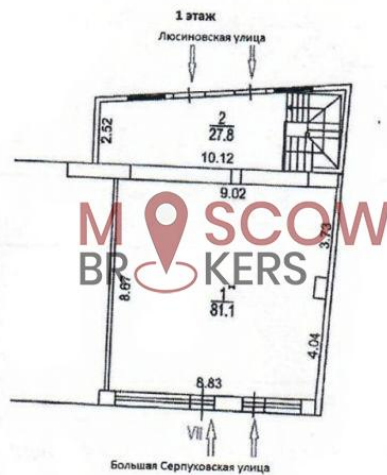
Отличная транспортная доступность

Идеальный актив для консервативных инвесторов, ищущих стабильный доход от недвижимости в престижном районе Москвы с минимальными рисками.

Готовы ответить на все вопросы и организовать просмотр в удобное время.



Планировки:



Фотографии:





