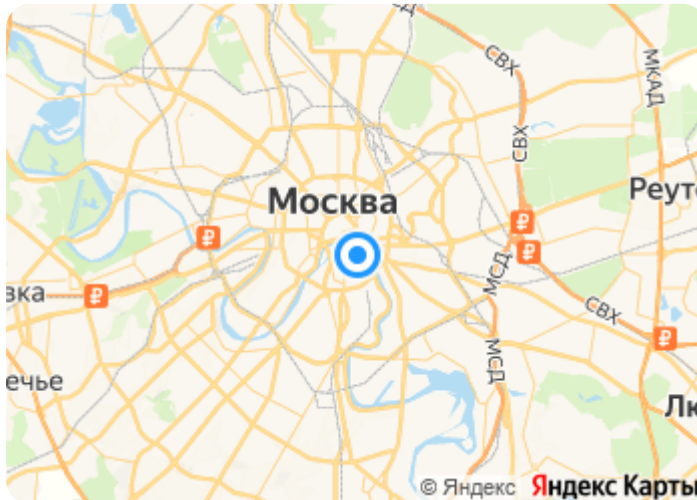




Параметры объекта:

Площадь	929,0 кв.м
Высота потолков	3,5 м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Отдельно-стоящее здание
Метро	Новокузнецкая (5 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	482 400 000 руб.
Стоимость за кв.м	519 269 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Ресторан

Тех. характеристики:

Планировка	Смешанная
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии

Предназначение:

Ресторан

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	4 020 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	48 240 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	51 927 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	4 328 руб.
Окупаемость/Доходность	10,0 лет / 10,0 %

Описание:

Готовый арендный бизнес с диверсифицированным доходом (Москва, Руновский переулок (пешая доступность от метро))

Финансовые показатели

- Годовая доходность: 8%
- Окупаемость: до 12 лет
- Налогообложение: УСН
- Статус: полностью сформированный арендный поток

Расположение и инфраструктура

- Премиальная локация: между Озерковской набережной и Большой Татарской улицей
- Транспортная доступность: шаговая доступность от станции метро
- Парковка: наземная
- Безопасность:
- Круглосуточный доступ
- Система пожаротушения
- Видеонаблюдение

Архитектура и оснащение

- Этажность: 4 этажа
- Лифт: отсутствует
- Инженерные системы:
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Сплит-системы кондиционирования
- Дизайнерский ремонт
- Планировка: смешанная

Структура арендаторов

- 1 этаж:
- Рестораны премиум-сегмента
- Магазин одежды

2-4 этажи:

- Бьюти-коворкинг (современный формат объединения beauty-специалистов)

Инвестиционные преимущества

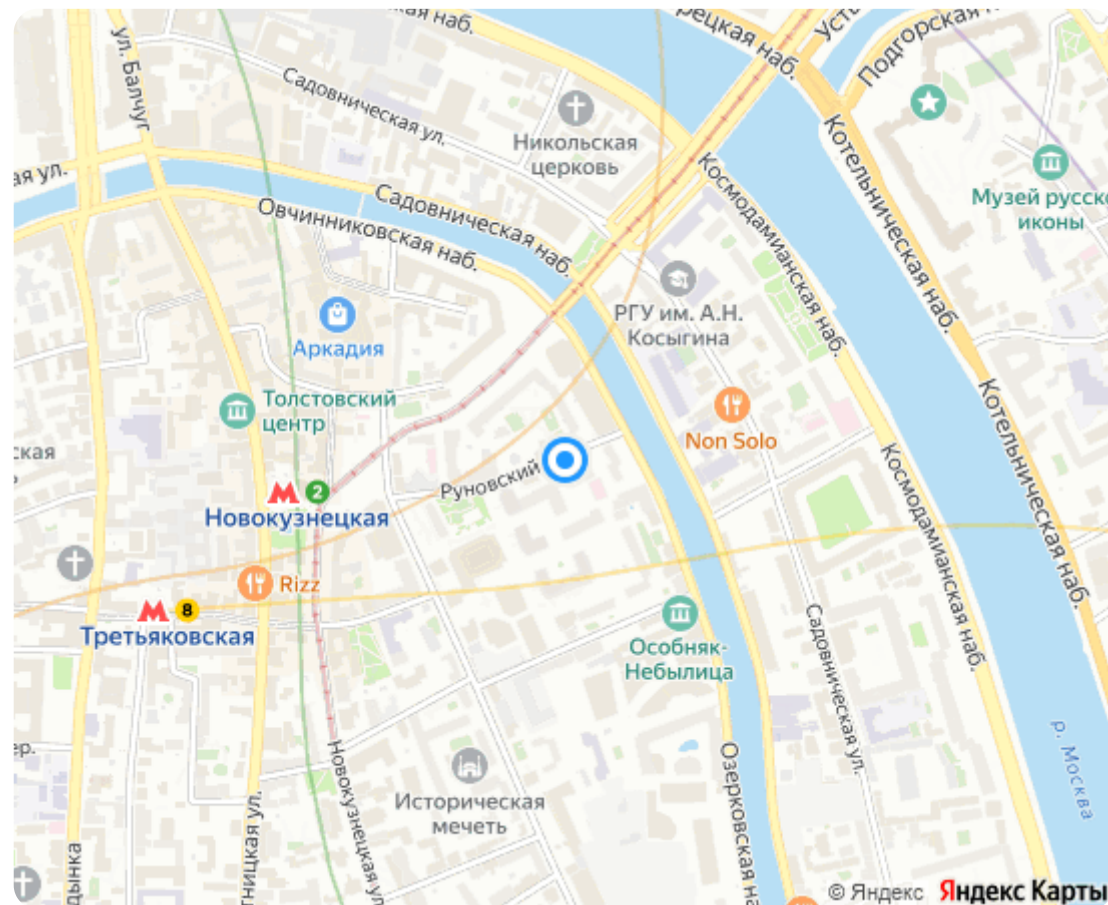
- Диверсификация рисков: multiple арендаторы из разных сегментов
- Премиальный формат: бьюти-коворкинг как трендовая бизнес-модель
- Готовность к эксплуатации: дизайнерский ремонт и современное оснащение
- Стабильность: отлаженные бизнес-процессы и юридическая чистота

Целевая аудитория объекта

- Рестораны и ритейл (1 этаж)
- Бьюти-специалисты и косметологические клиники (2-4 этажи)
- Медицинские центры эстетической медицины

Готовы предоставить детальный финансовый план и организовать ознакомительный тур!

Объект представляет собой редкое сочетание стабильной доходности и премиального расположения в центре Москвы.

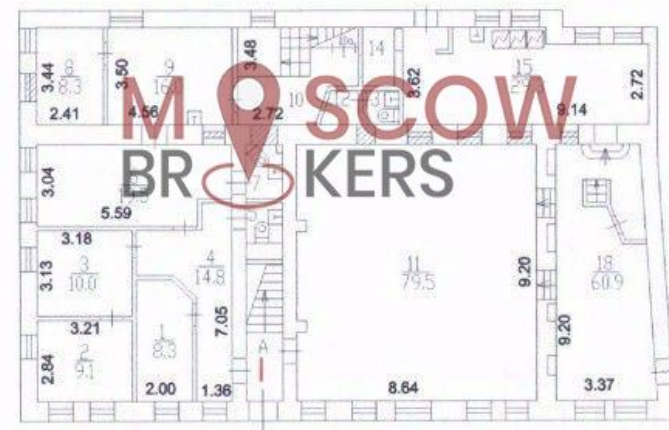


Планировки:

ПОДВАЛ ЭТАЖ



1 ЭТАЖ



2 ЭТАЖ



3 ЭТАЖ



МАПС. СТАЖ



Фотографии:

