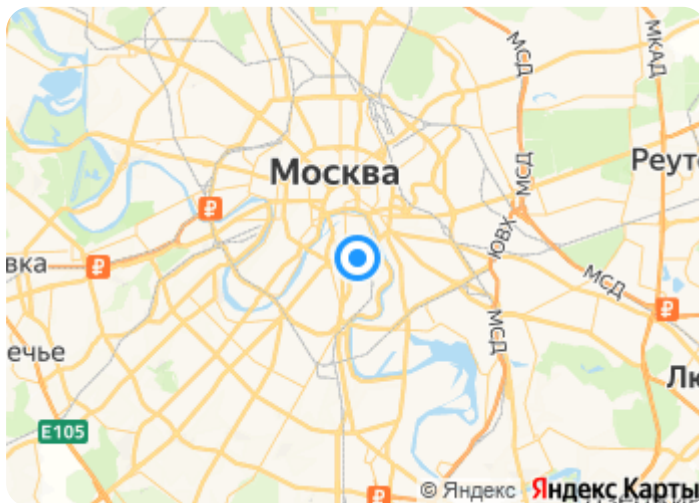




Параметры объекта:

Площадь	427,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 2
Тип строения	Отдельно-стоящее здание
Метро	Павелецкая (3 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	250 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	585 481 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	За выездом арендатора
Витринные окна	В наличии
Санузел	1
Вентиляция под общепит	В наличии
Парковка	Наземная

Предназначение:

Банк, Букмекерская контора, Ресторан, Караоке клуб, Мебель/Интерьер, Медицинский центр, Стоматология, Супермаркет, Кулинария, Товары для дома, СПА, Кальянная

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	2 160 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	25 920 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	60 703 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	5 059 руб.
Окупаемость/Доходность	9,6 лет / 10,4 %

Описание:

Уникальное предложение на рынке коммерческой недвижимости! Продается двухэтажное нежилое здание с действующим сетевым арендатором — популярным ирландским пабом «Buddy McDaniel» по адресу: ЦАО, Москва, ул. Валовая, 3. Объект расположен на первой линии, с внешней стороны Садового кольца, в одной из самых престижных и оживленных локаций столицы. Всего в 200 метрах от станции метро «Павелецкая».

Ключевые преимущества:

Идеальное расположение: первая линия Садового кольца, высочайший автомобильный и пешеходный трафик.

Сетевой арендатор с долгосрочным договором аренды (до декабря 2028 года) и стабильным доходом.

Премиальное окружение: бизнес-центр класса «А» «Павелецкая Плаза», ТРЦ, пятизвездочный отель «Swissôtel Красные Холмы», Московский международный Дом Музыки, университет им. Г.В. Плеханова.

Полностью оборудованное помещение под общественное питание: все необходимые коммуникации, включая газ, производственная и мангальная вытяжка с системой очистки, кондиционирование.

Земельный участок площадью 232 м² в долгосрочной аренде с видом разрешенного использования под общественное питание.

Технические характеристики:

Общая площадь здания: 427 м²

1 этаж: 230 м² (высота потолков 2,6 м)

Мансарда: 197 м² (высота потолков 3,3 м)

Коммуникации: центральные, газ

Электрическая мощность: 100 кВт

Оснащение: приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, производственная вытяжка, мангальная вытяжка с гидрофильтром и системой очистки TION.

Инвестиционные показатели:

Ежемесячный арендный платеж (МАП): 2 160 000 рублей

Годовая индексация: 8%

Стоимость объекта: 250 000 000 рублей

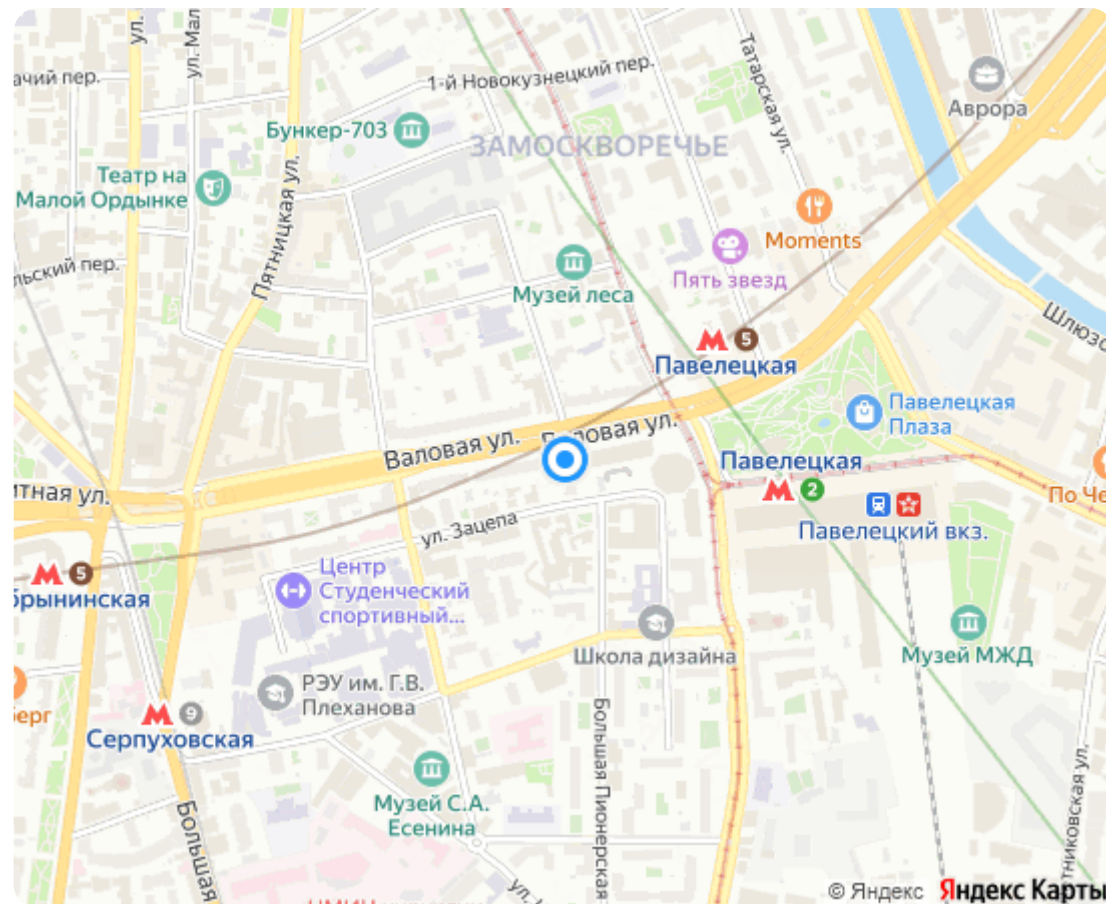
Стоимость за м²: 585 480 рублей

Окупаемость и доходность:

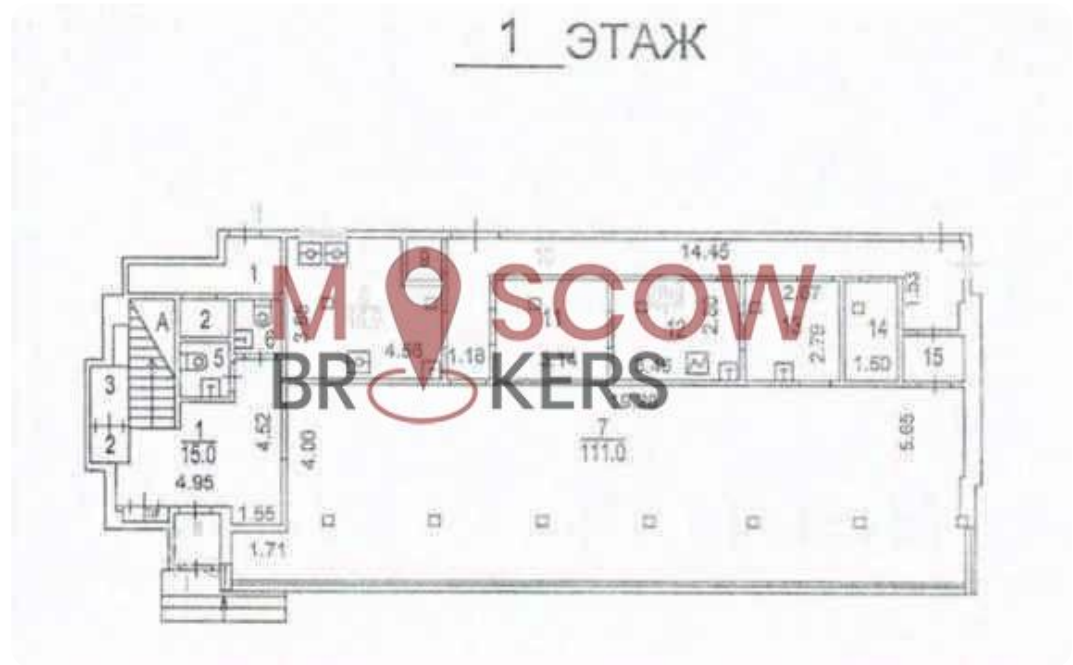
Объект обеспечивает стабильный пассивный доход с ежегодной безусловной индексацией арендной платы. Идеальное решение для инвестора, seeking надежные и долгосрочные вложения в престижной локации.

Это предложение — редкая возможность приобрести готовый бизнес с действующим арендатором в одном из самых популярных мест Москвы. Высокая проходимость и премиальное окружение гарантируют устойчивый спрос и минимальные риски.

Для получения дополнительной информации и организации просмотра свяжитесь с нами уже сегодня!



Планировки:



Фотографии:





