



### Параметры объекта:

Площадь	305,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 3
Тип строения	Отдельно-стоящее здание
Метро	Комсомольская (6 мин. пешком)

### Коммерческие условия:

Цена продажи	157 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	514 755 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

**Арендатор:**  
китайский ресторан

### Финансовые показатели:

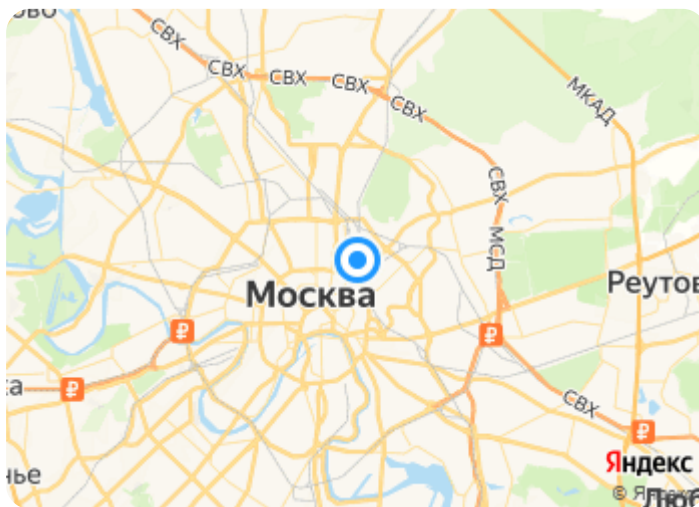
МАП (месячный арендный поток)	1 000 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	12 000 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	39 344 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 279 руб.
Окупаемость/Доходность	13,1 лет / 7,6 %

### Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Электроснабжение	110 кВт
Санузел	1
Парковка	Наземная

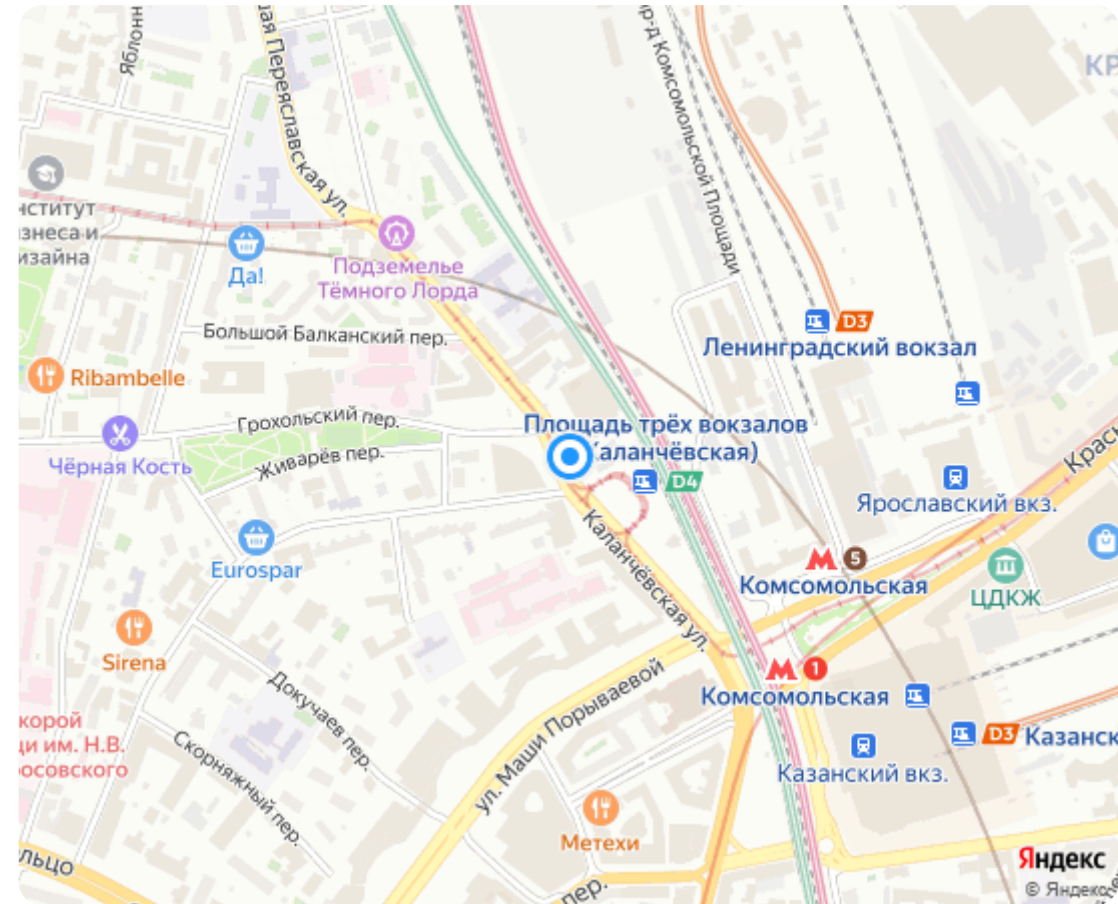
### Предназначение:

Ресторан



## Описание:

Продается здание общей площадью 305 кв.м. от собственника. Описание объекта: Расположение: в центре города, 1-я линия, высокий пешеходный и автомобильный трафик. В непосредственной близости от Площади трех вокзалов и Садового кольца. До метро всего 3 минуты пешком. Здание: Трехэтажный особняк (1, 2 этаж и мансарда), полностью реконструированный в 2019 году. Не является объектом культурного наследия, что открывает широкие возможности для перепланировки и адаптации под различные виды деятельности. Участок: В собственности земельный участок площадью 600 кв.м., позволяющий разместить до 30 автомобилей. Коммуникации: Подведены все необходимые коммуникации, включая электричество (110 кВт, возможно увеличение до 300 кВт) и центральное отопление. Помещения: Здание имеет современную офисную отделку, высоту потолков 3 метра. Потенциал: Благодаря своему расположению и характеристикам, здание идеально подходит для разных коммерческих целей: Гостиница: Превратить особняк в уютную гостиницу или апартаменты. Ресторан: Развить успешный ресторанный бизнес или открыть новое заведение. Магазин: Создать стильный бутик или шоу-рум. Офис: Организовать представительский офис для крупной компании. Медицинский центр: Открыть клинику или диагностический центр. Дополнительные преимущества: Действующий бизнес: В здании расположен успешный китайский ресторан с месячным доходом 1 млн. рублей. Парковка: На территории участка предусмотрена просторная парковка на 30 автомобилей.



Планировки:





ПЛАН ЭТАЖА  
Мансардный этаж



**Фотографии:**











