

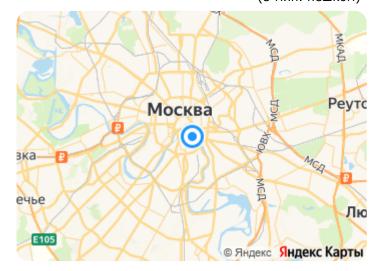






## Параметры объекта:

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 py6.
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

Бьюти-коворкинг (современный формат объединения beauty-специалистов)

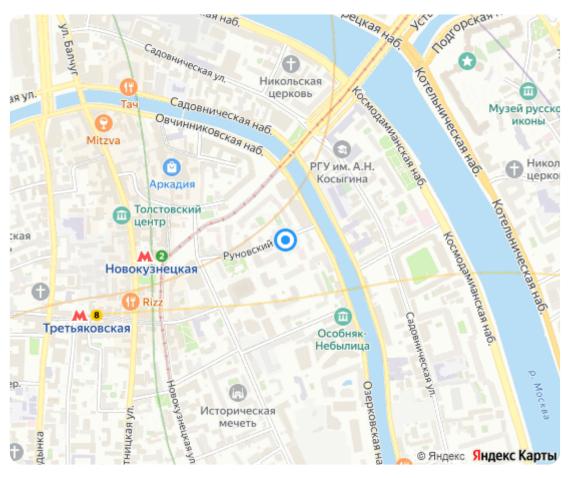
#### Инвестиционные преимущества

- 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

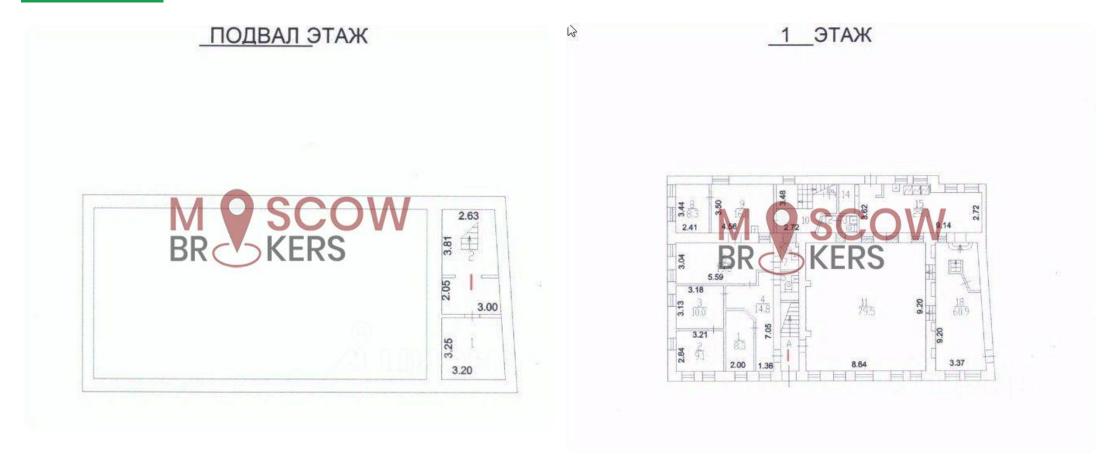
- Рестораны и ритейл (1 этаж)
- Бьюти-специалисты и косметологические клиники (2-4 этажи)
- Медицинские центры эстетической медицины

Готовы предоставить детальный финансовый план и организовать ознакомительный тур! Объект представляет собой редкое сочетание стабильной доходности и премиального расположения в центре Москвы.

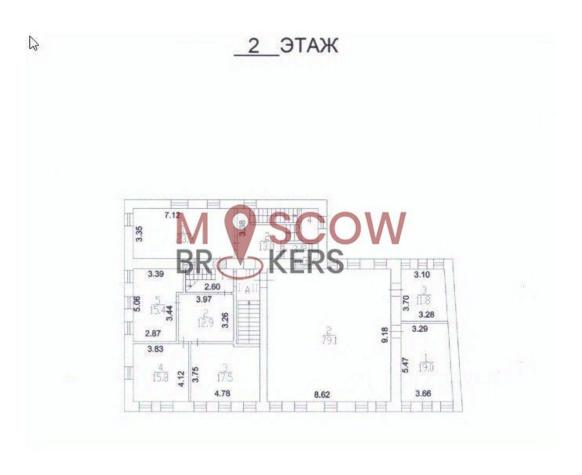




## Планировки:







3\_ЭТАЖ





WATU. JIAM





# Фотографии:







