

Нежилое помещение

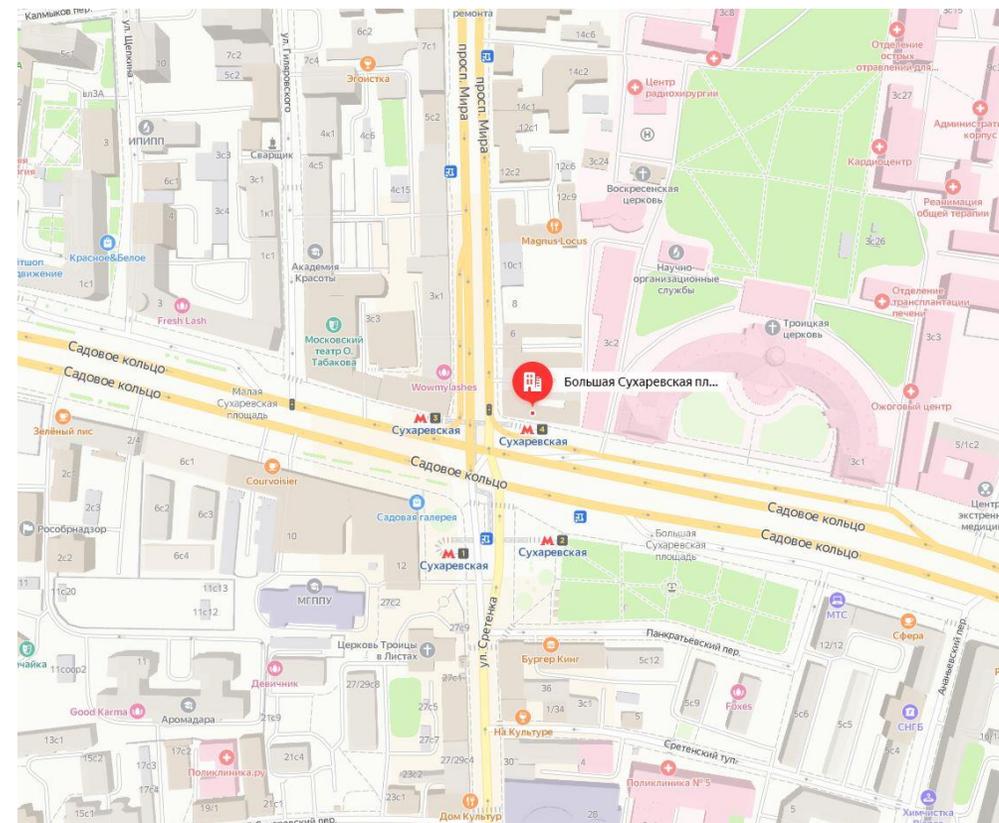
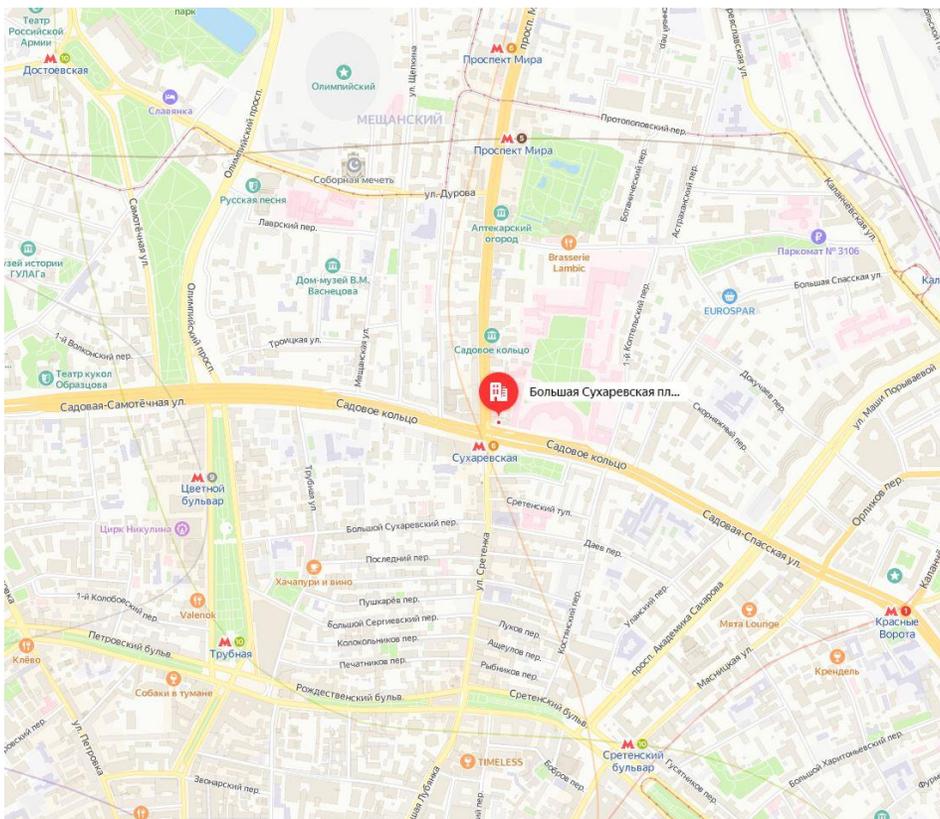
**г. Москва,
Большая Сухаревская
пл., д. 1/2, стр. 1**



Расположение

К продаже предлагается торговое помещение по адресу г. Москва, Большая Сухаревская площадь, д. 1/2, стр. 1, на первой линии Садового кольца, площадью 315,5 кв.м, с высоким инвестиционным потенциалом и доходностью 14 % годовых. Выход из ст. м. «Сухаревская» в 20 метрах от входа в помещение. Электрическая мощность - 50 кВт.

Стоимость: 102 000 000 руб. без учета НДС.



Адрес помещения/здания	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
г.Москва, Большая Сухаревская пл, д. 1/2, стр 1	315,5	77:01:0001086:3245

АБСОЛЮТ БАНК

Описание инвестиционной идеи

Нежилое помещение г. Москва, Большая Сухаревская пл., д. 1/2 стр. 1

В качестве инвестиционного решения по увеличению стоимости актива возможно его разделение на 3 независимых блока с демонтажем антресоли и с последующей сдачей в аренду каждого из них.

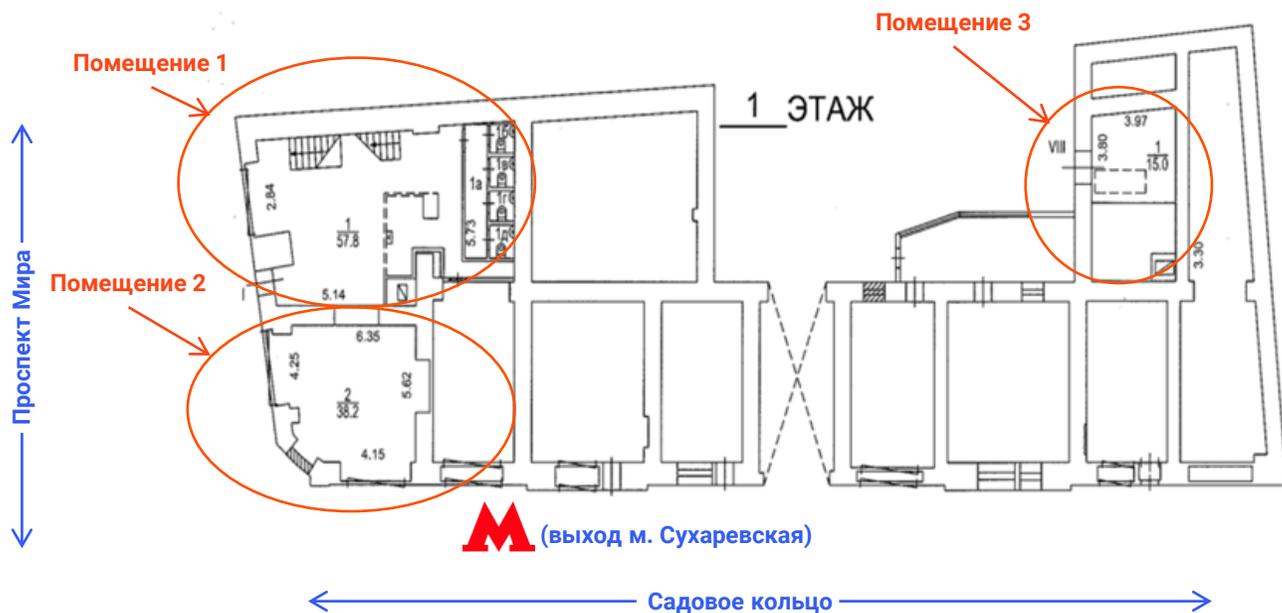
Проектные характеристики помещения после перепланировки и разделения на 3 блока

Блок №	Площадь, кв.м	Ставка аренды, руб. за 1 кв.м в год без НДС	Стоимость аренды, руб. в мес. без НДС	Стоимость аренды, руб. в год., без НДС	Стоимость помещения при расчетном арендном потоке (cap rate 11,5%), руб.
1	143,5	55 000,00	657 708,33	7 892 500,00	68 630 434,78
2	68,5	70 000,00	399 583,33	4 795 000,00	41 695 652,17
3	42,2	35 000,00	123 083,33	1 477 000,00	12 843 478,26
ИТОГО:	254,2	53 333,00	1 180 375,00	14 164 500,00	123 169 565,22

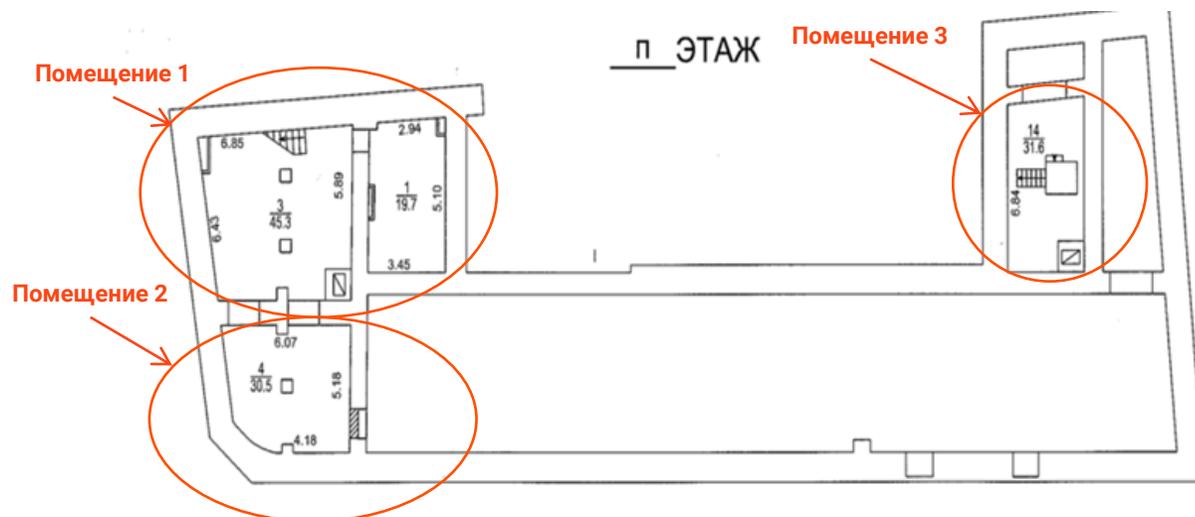
По итогам предлагаемого решение прирост стоимости составит индикативно 21 млн руб. (+>20%) **при cap rate 11,5%**.

Доходность на вложенные средства при заданном арендном потоке составит около 14%.

Поэтажные планы (текущее состояние)

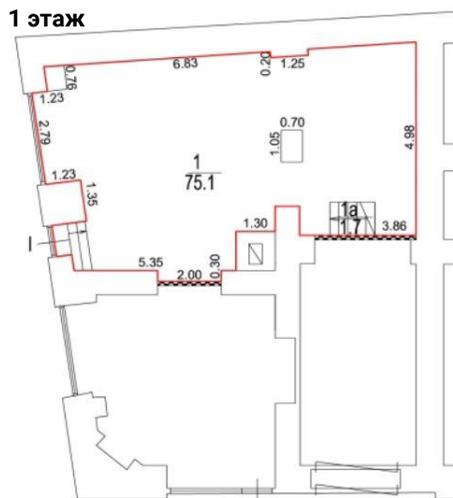


АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА



Поэтажные планы (после разделения и перепланировки)

Помещение 1

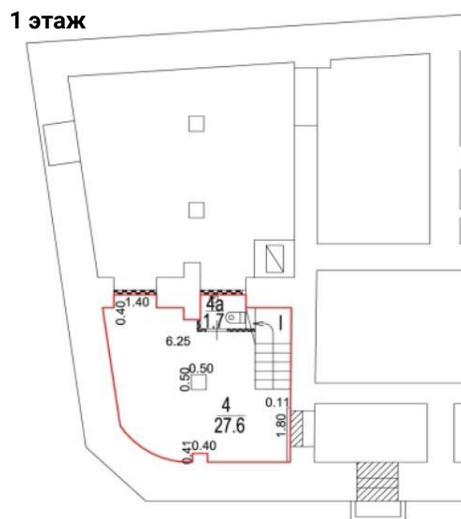


подвал

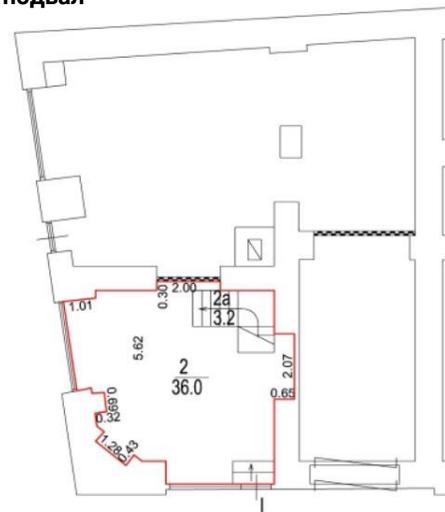


143,5 кв.м.

Помещение 2

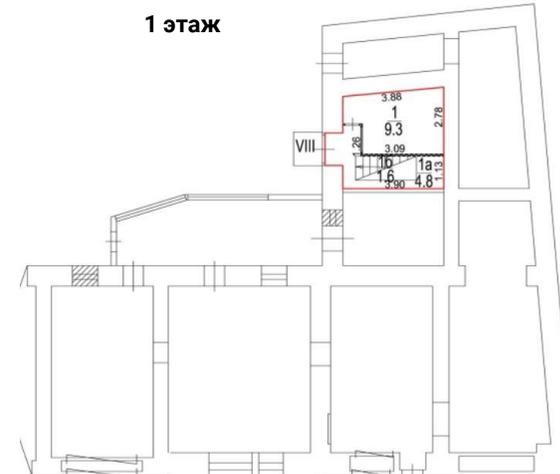


подвал



68,5 кв.м.

Помещение 3



подвал



42,2 кв.м.

Фото (1 этаж)



АБСОЛЮТ БАНК

Фото (подвал)



Фото (антресоль)



**Стоимость объекта составляет
122 400 000 рублей (с учетом НДС)**