



4estate.ru  
+7 (495) 500-03-65  
г. Москва,  
ул. Новорязанская, д. 31/7

ID: 62869

**4ESTATE**  
HIGH PROPERTY MANAGEMENT

# Продажа банковского особняка класса А, м.Новокузнецкая.

К продаже предлагается двухэтажный особняк с отдельным входом с набережной Москвы-реки.  
Общая площадь здания: 870 кв.м.  
ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС.  
Располагается на первой линии квартала клубных домов Valchug Residence.  
Зона разгрузки и погрузки.  
Наземная парковка около особняка на 5 м/м.  
Подземная парковка в аренде у УК: 1 м/м по 30000-35000 руб. в месяц (много мест).  
Собственный лифт из паркинга на первый и второй этаж.  
С потолками высотой 3,2 м и витринными окнами.  
Электрическая мощность 123 кВт.  
Здание занимает банк ВТБ (семилетний договор аренды до 01.09.2032 г., с индексацией 5%).  
Арендопоток: 4 млн. рублей, вкл. НДС.  
Налог на имущество: 1 996 244 рублей в год.  
Оплату за аренду земли нет, т.к. это по документам помещение в комплексе.  
Окупаемость: 11,5 лет.  
Стоимость: 778 000 000 рублей, с НДС.  
Без комиссии.



Площадь: **870 м2**

Цена: **836'780 руб.**



4estate.ru  
+7 (495) 500-03-65  
г. Москва,  
ул. Новорязанская, д. 31/7

ID: 62869

**4ESTATE**  
HIGH PROPERTY MANAGEMENT

## Характеристики здания

Расположение	
Округ	Центральный
Район	Замоскворечье
Метро	Новокузнецкая
Расстояние до метро	7 мин пешком
Коммерческие условия	
Налогообложение	НДС включен
Комиссия	
Объект предлагается без комиссии агентства	

Характеристики здания	
Класс	A
Общая площадь здания	870
Этажей в здании	2
Этаж	1, 2
Комиссия	Объект предлагается без комиссии агентства
Тип здания	Особняк
Планировка	Смешанная
Состояние отделки	Ремонт высокого класса
Провайдер	Билайн
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Кондиционирование	Сплит-системы
Безопасность	Организована система доступа
Мебель	Нет
Парковка	
Парковка	Наземная и подземная
Количество	5-10



4estate.ru  
+7 (495) 500-03-65  
г. Москва,  
ул. Новорязанская, д. 31/7

ID: 62869

**4ESTATE**  
HIGH PROPERTY MANAGEMENT

# Фотографии





4estate.ru  
+7 (495) 500-03-65  
г. Москва,  
ул. Новорязанская, д. 31/7

ID: 62869

**4ESTATE**  
HIGH PROPERTY MANAGEMENT

# Фотографии

