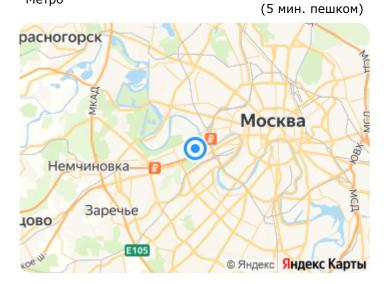






#### Параметры объекта:

Площадь	207,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Жилой дом
Метро	Фили



#### Коммерческие условия:

Цена продажи	134 550 000 руб.
Стоимость за кв.м	650 000 руб.
Система налогообложения:	

**УСН 6%** 

## Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Парковка	Открытая

### Предназначение:

Стоматология

#### Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	650 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	7 800 000 py6.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	37 681 py6.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 141 py6.
Окупаемость/Доходность	17,3 лет / 5,8 %



#### Описание:

\*\*Продажа помещения формата Street Retail с растущим арендным доходом в ЖК Filicity\*\*

Уникальное инвестиционное предложение в престижном жилом комплексе Filicity. Продается помещение площадью 207 м<sup>2</sup> с действующим арендатором и гарантированным ростом арендного дохода.

```
### **Финансовые показатели**
- **Площадь:** 207 м²
- **Арендатор:** стоматологическая клиника
**График арендных платежей:**
- 20.05.2025 - 19.03.2026: 600 000 py6./mec
- 20.03.2026 - 19.09.2026: 650 000 py6./mec
- c 20.09.2026: 700 000 руб./мес
- **Прогнозируемый годовой доход: ** от 7,2 до 8,4 млн рублей
### **Локация и инфраструктура**
- **ЖК Filicity** – современный комплекс в ЗАО Москвы
- **Транспортная доступность: **
- 8 минут пешком до станции метро «Фили»
- Выезд на проспект Багратиона
- **Окружение: ** плотный жилой массив с платежеспособным населением
- **Формат: ** Street Retail (первая линия)
### **Преимущества инвестиции**
  ***Растущий денежный поток** – поэтапное увеличение арендной ставки на 16,7%

**Надежный арендатор** – медицинский центр с устойчивым бизнесом

**Премиальная локация** – новый ЖК с развитой инфраструктурой
  **Стабильный спрос** – услуги стоматологии востребованы в жилом районе
**Минимальные риски** – долгосрочный арендатор в сфере essential services
### **Характеристики помещения**
- **Назначение: ** Street Retail
- **Площадь: ** 207 м<sup>2</sup>
- **Oкружение: ** жилой комплекс с постоянным потоком резидентов
- **Перспективы: ** возможность перезаключения договора на более выгодных условиях
после 2026 года
### **Инвестиционная привлекательность**
- Прогнозируемая доходность: от 7% годовых
- Ликвидный актив в перспективном районе
  Динамично растущий арендный доход
- Востребованный формат недвижимости
```

Врачебно-Хлеб&friends физкультурный диспансер И КВАРТАЛ Фили Ривер Пар 巫 // Кутузовски Фили Филион овская ė Фили Горбушкин Двор Горбушка 55-Й КВАРТАЛ Метеор ул. Неверовского © Яндекс Яндекс Карты

Готовы предоставить детали арендного договора и финансовую модель. Помещение идеально подходит для консервативных инвестиций с растущей доходностью.

\*Стабильный доход от медицинского центра в современном жилом комплексе – надежные инвестиции в недвижимость Москвы!\*

<sup>\*\*</sup>Для инвесторов:\*\*



## Планировки:





# Фотографии:













