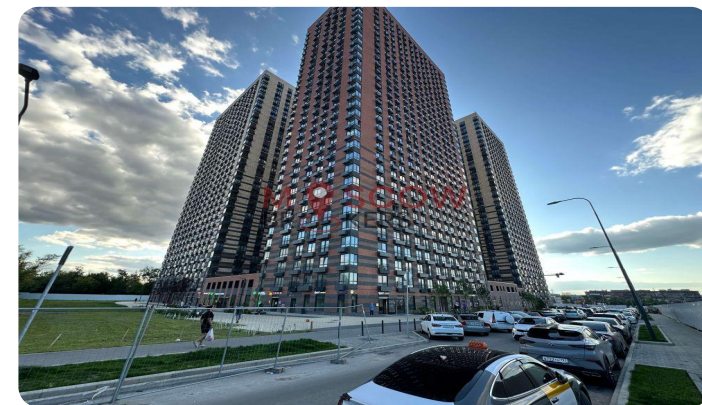
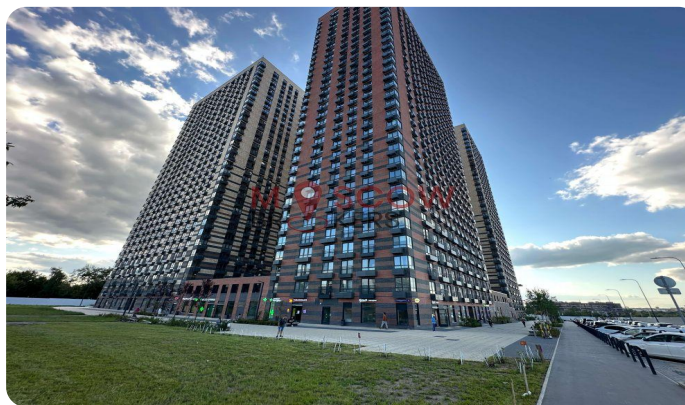
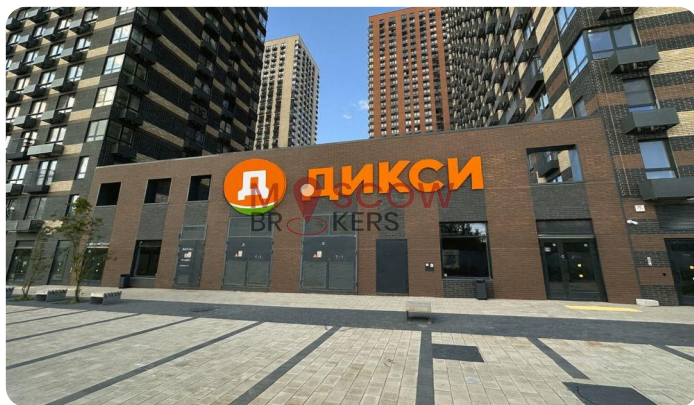
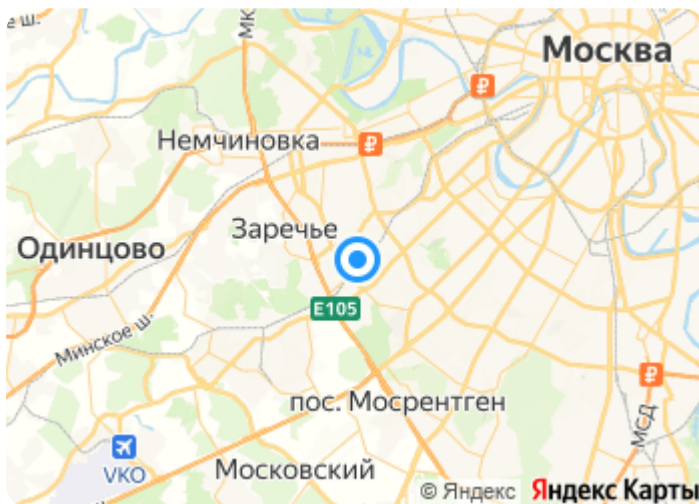




Параметры объекта:

Площадь	255,0 кв.м
Высота потолков	4,5 м
Этаж	1 / 33
Тип строения	Жилой дом
Метро	Озерная (10 мин. на автомобиле)



Коммерческие условия:

Цена продажи	160 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	627 451 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Дикси

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	51 кВт
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 200 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	14 400 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	56 471 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	4 706 руб.
Окупаемость/Доходность	11,1 лет / 9,0 %

Описание:

Продажа помещения свободного назначения с арендатором «Дикси»
ЖК «Новое Очаково», площадь 255 м²

Ключевые преимущества:

- Стабильный доход — федеральный арендатор «Дикси» с долгосрочным договором
- Выгодная локация — 3 минуты пешком от станции МЦД-4 «Очаково», первая линия проезда
- Высокий трафик — жилой комплекс на 2 057 квартир в плотной застройке
- Готовая инфраструктура — наземная парковка, остановка общественного транспорта, витринное остекление
- Гибкость использования — возможность адаптации под различные форматы торговли

Технические характеристики:

- Площадь: 255 м²
- Расположение: 1-й этаж 33-этажного жилого дома, стилобатная часть
- Высота потолков: 4.5 м
- Электрическая мощность: 51 кВт
- Входные группы: 2 отдельные зоны входа

Финансовые показатели:

- Ежемесячный доход: 1 200 000 руб.
- Годовой доход: 14 400 000 руб.
- Доходность: 9.11% годовых
- Окупаемость: 11 лет

Описание локации:

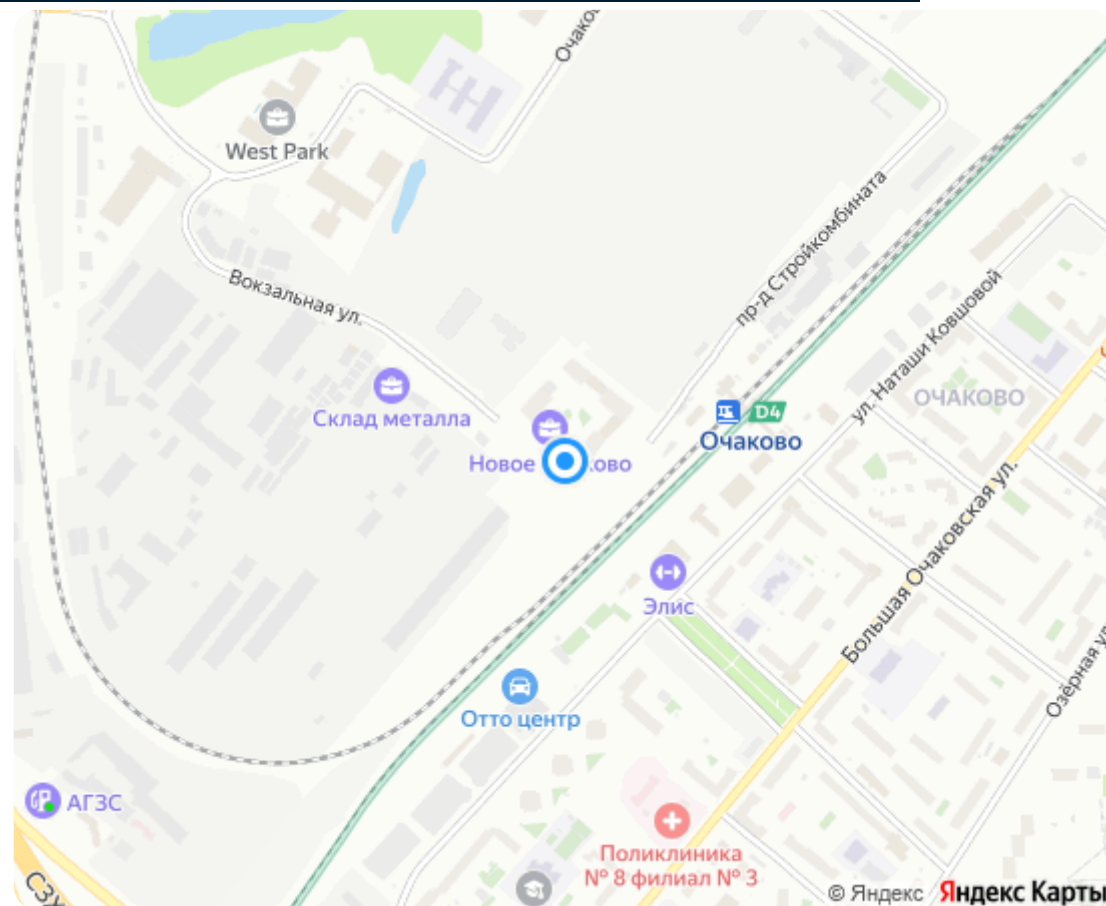
- Помещение находится в современном жилом комплексе «Новое Очаково», состоящем из 5 корпусов. Объект обладает исключительной видимостью и доступностью:
- Пешая доступность от МЦД (3 минуты)
 - Развитая дорожная инфраструктура: 3,8 км до МКАД, 5 км до Мичуринского проспекта
 - Высокий пешеходный и автомобильный трафик
 - Развитая инфраструктура района

Инвестиционная привлекательность:

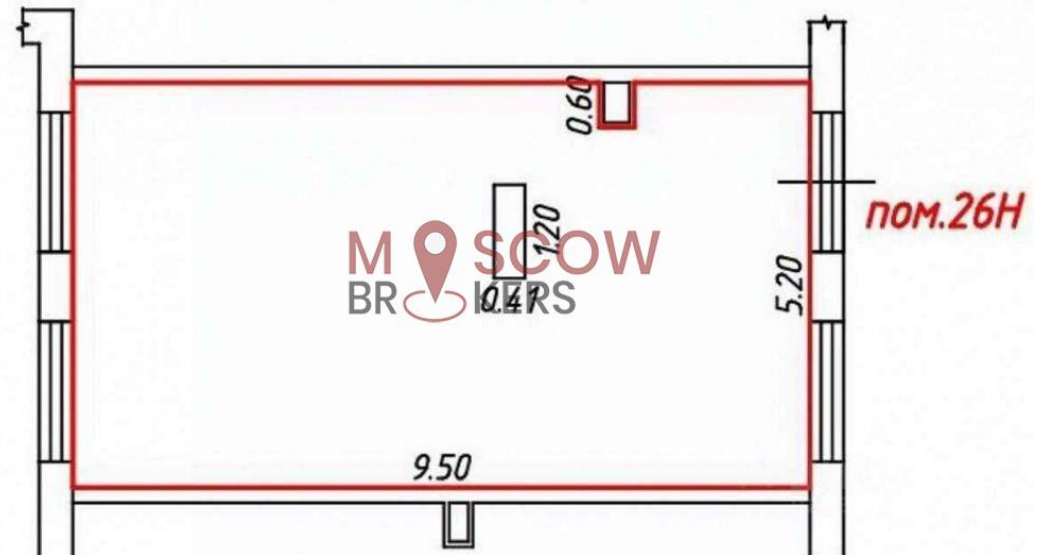
Объект предлагает надежные условия для пассивных инвестиций с доходностью выше среднерыночной. Наличие федерального арендатора и перспективное расположение в растущем районе обеспечивают минимальные риски и стабильный денежный поток.

Сделка без комиссии для покупателя!

Готовы предоставить полный пакет документов и организовать просмотр в удобное время.



Планировки:



Фотографии:



