



### Параметры объекта:

Площадь	4 825,0 кв.м
Высота потолков	3,3 м
Этаж	1 / 4
Тип строения	Отдельно-стоящее здание
Метро	Нижегородская (5 мин. пешком)

### Коммерческие условия:

Цена продажи	1 000 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	207 254 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

**Арендатор:**  
Медицинский Центр

### Финансовые показатели:

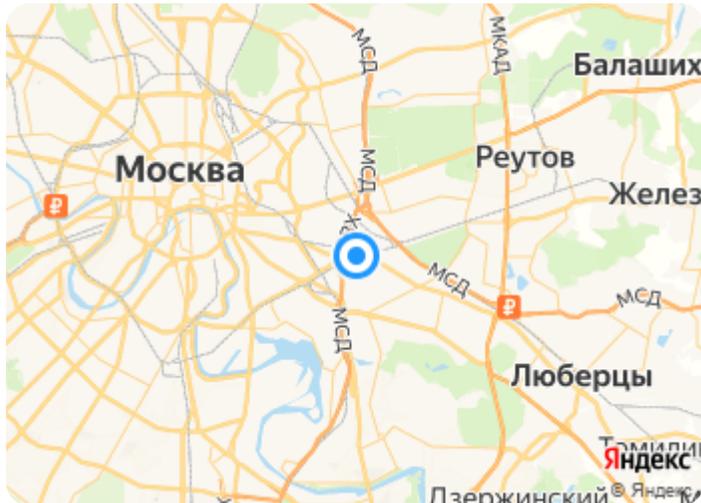
МАП (месячный арендный поток)	8 300 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	99 600 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	20 642 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	1 721 руб.
Окупаемость/Доходность	10,0 лет / 10,0 %

### Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	700 кВт
Санузел	1
Парковка	Открытая

### Предназначение:

Медицинский центр



### Описание:

**\*\*Готовый арендный бизнес с долгосрочным арендатором\*\***  
**\*\*Москва, Рязанский проспект, 2Б\*\***

---

**\*\*Ключевые преимущества:\*\***

- **\*\*Стабильный доход\*\*** — долгосрочный договор аренды до 2031 года
- **\*\*Отличная локация\*\*** — 5 минут пешком от м. «Нижегородская»
- **\*\*Масштабный объект\*\*** — общая площадь 4 824,9 м<sup>2</sup>, 5 этажей
- **\*\*Полная прозрачность\*\*** — прямой представитель собственника
- **\*\*Минимальные расходы\*\*** — арендатор отдельно оплачивает эксплуатацию и коммунальные услуги

---

**\*\*Технические характеристики:\*\***

- **\*\*Общая площадь:\*\*** 4 824,9 м<sup>2</sup>
- **\*\*Этажность:\*\*** 5 этажей
- **\*\*Высота потолков:\*\*** 2,8–3,3 м
- **\*\*Электрическая мощность:\*\*** 700 кВт
- **\*\*Паркинг:\*\*** наземный
- **\*\*Земельный участок:\*\*** 1 815 м<sup>2</sup> (аренда до 2034 года)

---

**\*\*Финансовые условия:\*\***

- **\*\*Срок аренды:\*\*** до 2031 года
- **\*\*Окупаемость:\*\*** 10 лет
- **\*\*Операционные расходы:\*\*** полностью покрываются арендатором

---

**\*\*Инфраструктурные преимущества:\*\***

- Пешая доступность от метро и МЦД
- Развитая дорожная инфраструктура
- Наземный паркинг для клиентов и сотрудников
- Свободные мощности для подключения дополнительного оборудования

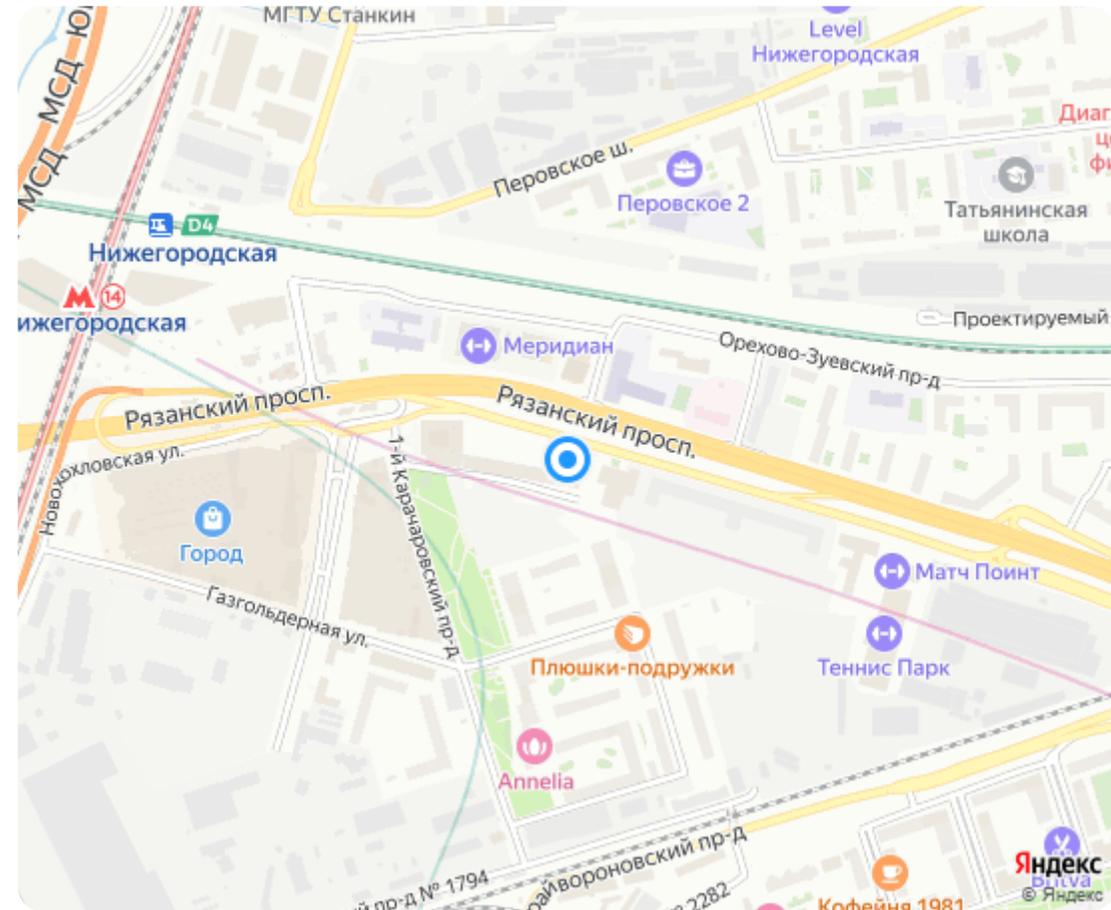
---

**\*\*Инвестиционная привлекательность:\*\***

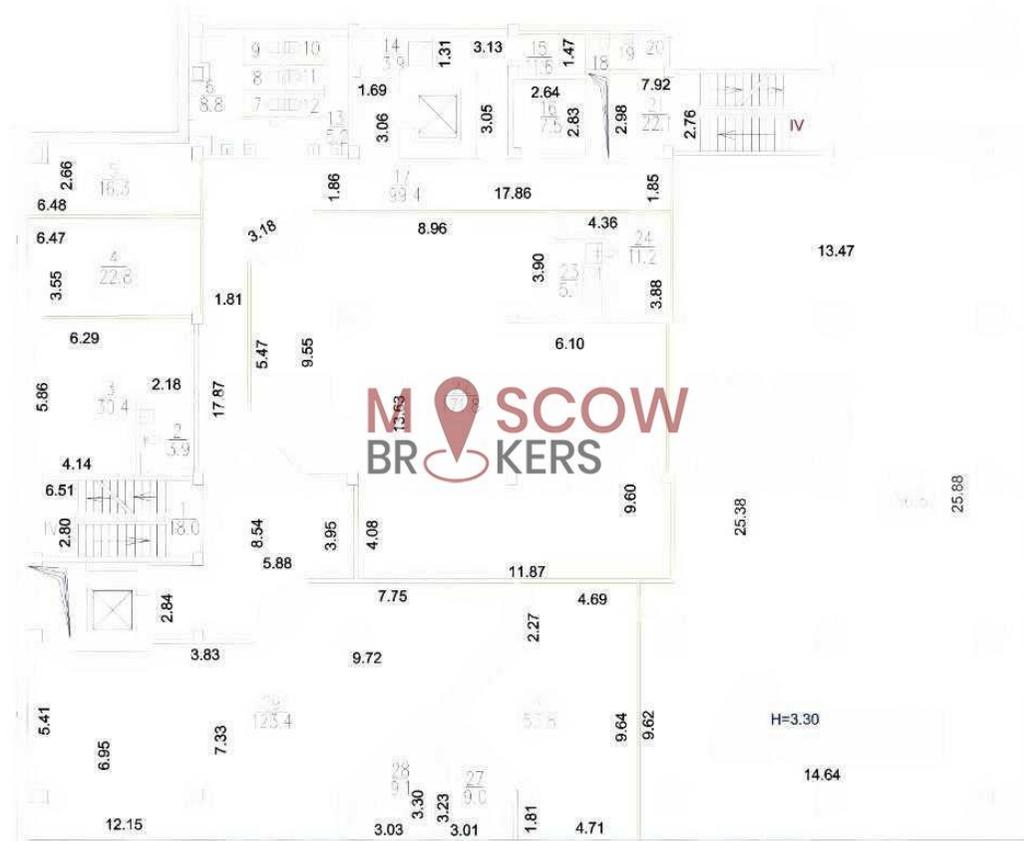
Объект предлагает готовое решение для пассивных инвестиций — долгосрочный арендный договор и полное возмещение операционных расходов арендатором. Масштаб помещений и расположение в перспективном районе создают потенциал для роста стоимости актива.

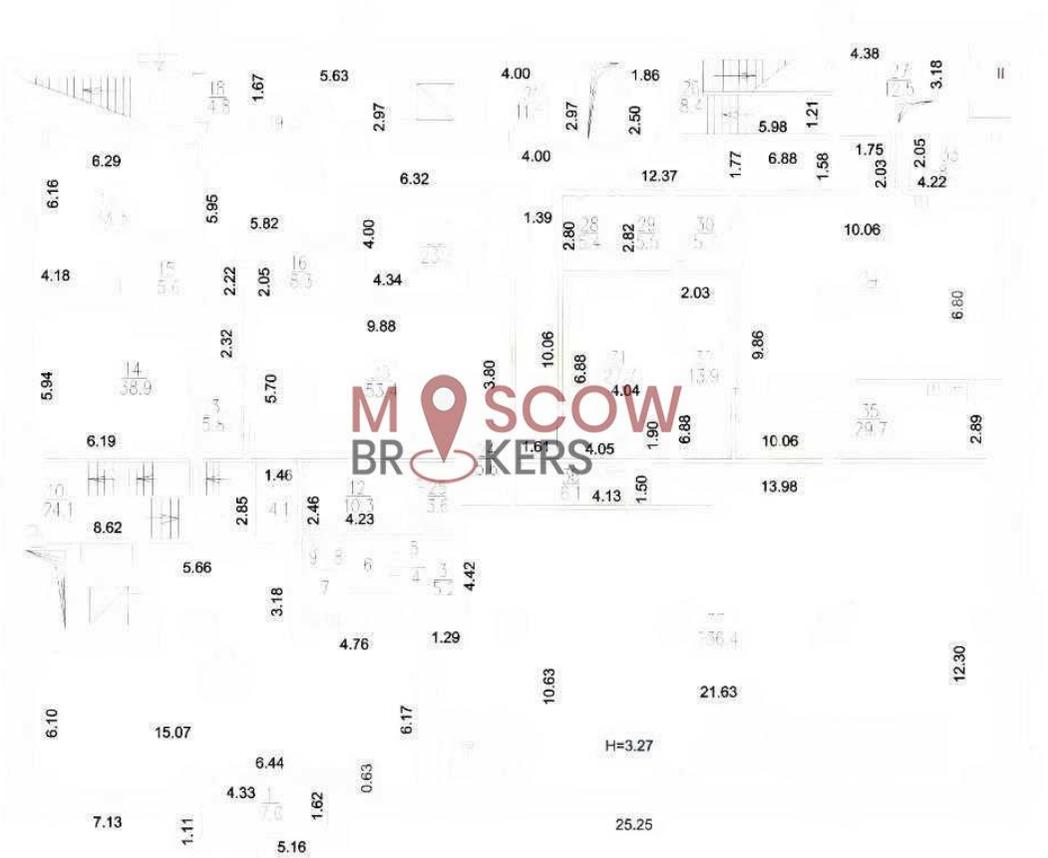
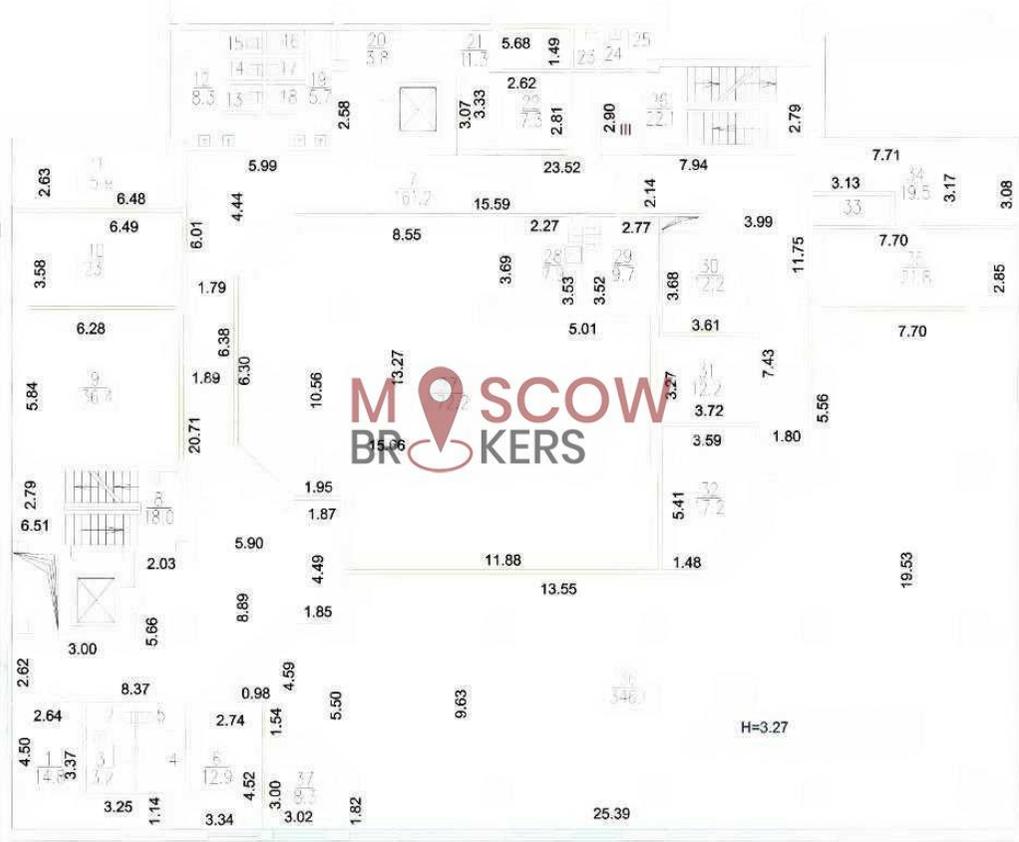
**\*\*Оперативный показ! Прямой представитель собственника.\*\***

Готовы ответить на все вопросы и предоставить детальную финансовую модель.



**Планировки:**







Фотографии:















