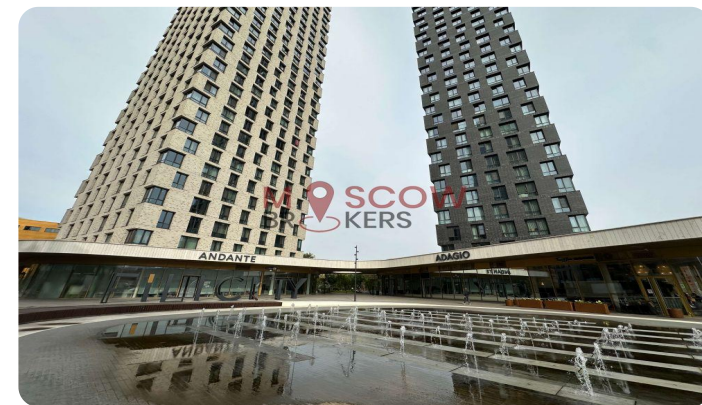
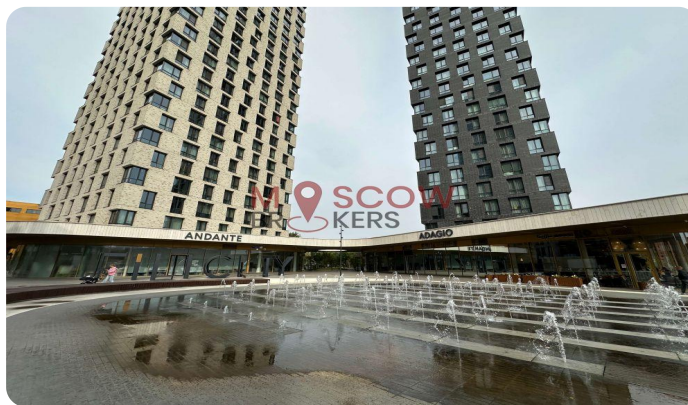
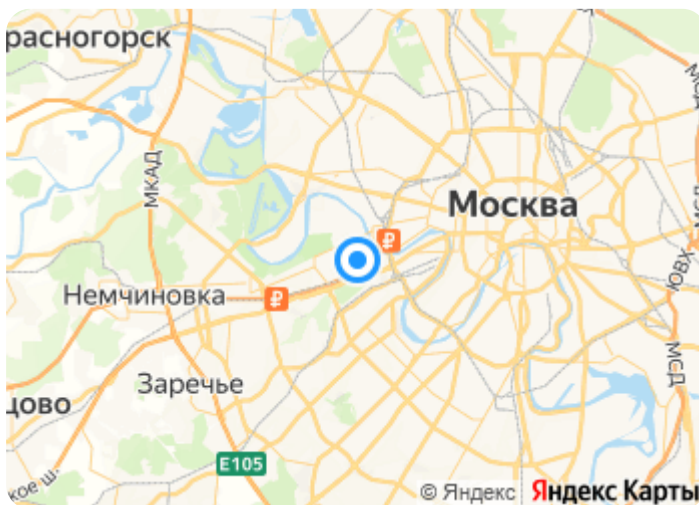




Параметры объекта:

Площадь	207,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Жилой дом
Метро	Фили (5 мин. пешком)



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 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	37 681 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 141 руб.
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. Продаётся помещение площадью 207 м² 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 руб./мес
- 20.03.2026 – 19.09.2026: 650 000 руб./мес
- с 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 инвестиций**

1. ****Растущий денежный поток**** – поэтапное увеличение арендной ставки на 16,7%
2. ****Надежный арендатор**** – медицинский центр с устойчивым бизнесом
3. ****Премиальная локация**** – новый ЖК с развитой инфраструктурой
4. ****Стабильный спрос**** – услуги стоматологии востребованы в жилом районе
5. ****Минимальные риски**** – долгосрочный арендатор в сфере essential services

**Характеристики помещения**

- ****Назначение:**** Street Retail
- ****Площадь:**** 207 м²
- ****Окружение:**** жилой комплекс с постоянным потоком резидентов
- ****Перспективы:**** возможность перезаключения договора на более выгодных условиях после 2026 года

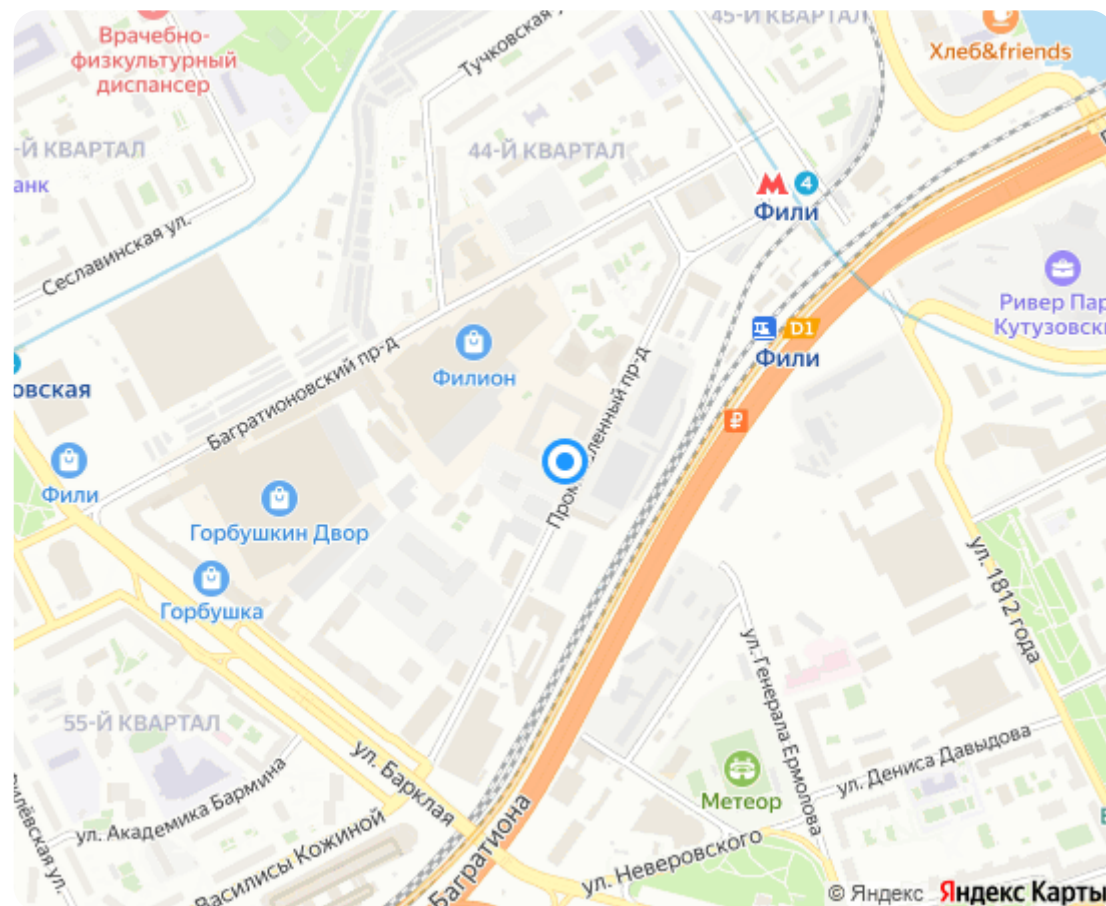
**Инвестиционная привлекательность**

- Прогнозируемая доходность: от 7% годовых
- Ликвидный актив в перспективном районе
- Динамично растущий арендный доход
- Востребованный формат недвижимости

****Для инвесторов:****

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!



Планировки:



Фотографии:

