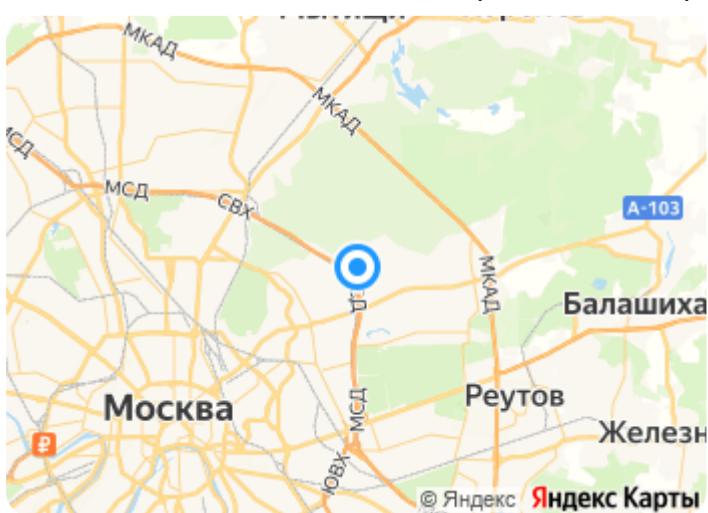




### Параметры объекта:

Площадь	298,0 кв.м
Высота потолков	4,0 м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Жилой дом
Метро	Бульвар Рокоссовского (15 мин. пешком)



### Коммерческие условия:

Цена продажи	186 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	624 162 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

### Арендатор:

Дикси

### Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	59 кВт
Санузел	1
Вентиляция под общепит	Возможна установка
Парковка	Наземная

### 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)	48 322 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	4 027 руб.
Окупаемость/Доходность	12,9 лет / 7,7 %

**Описание:**

Продажа торгового помещения с арендатором «Дикси»  
Москва, Открытое шоссе, 18Ак2

Ключевые преимущества:

- Надежный арендатор — федеральная сеть «Дикси» с гарантированным доходом
- Высокая проходимость — расположение в центре жилого массива с населением 50 000+ человек в радиусе 500 м
- Перспективная локация — рядом ведется строительство нового ЖК, что увеличит потенциал роста трафика
- Готовая инфраструктура — остановка общественного транспорта и парковка у входа
- Удобная планировка — 4 отдельных входа, окна по фасаду, высота потолков 4 м

Технические характеристики:

- Площадь: 298 м<sup>2</sup>
- Высота потолков: 4 м
- Электрическая мощность: 59 кВт
- Входы: 4 отдельных входа

Финансовые условия:

- Цена: 186 000 000 руб.
- Ежемесячный арендный доход: 1 200 000 руб.
- Годовой арендный доход: 14 400 000 руб.
- Окупаемость: 11 лет

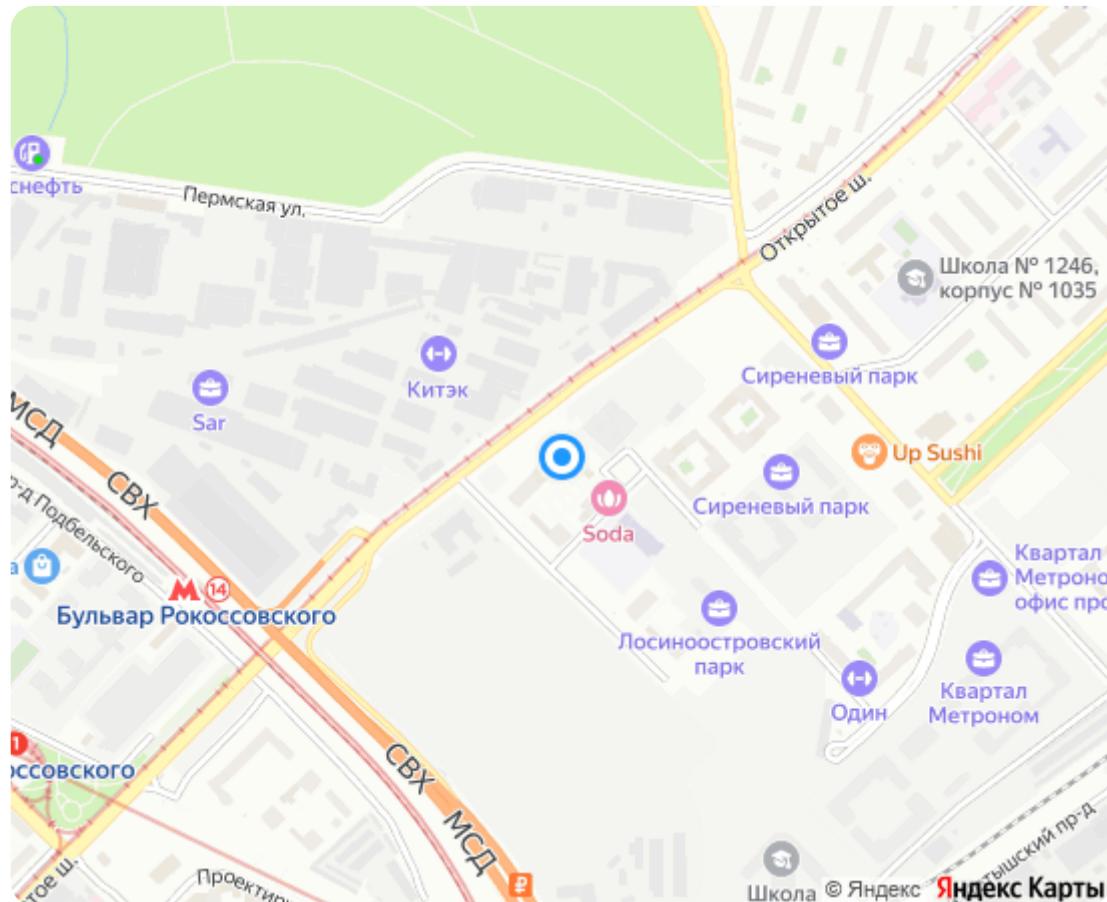
Описание локации:

Помещение находится на первой линии Открытого шоссе в насыщенной торговой среде. Высокая концентрация жителей и развитая инфраструктура обеспечивают стабильный покупательский трафик. Строящийся рядом жилой комплекс создает дополнительный потенциал для роста доходности в среднесрочной перспективе.

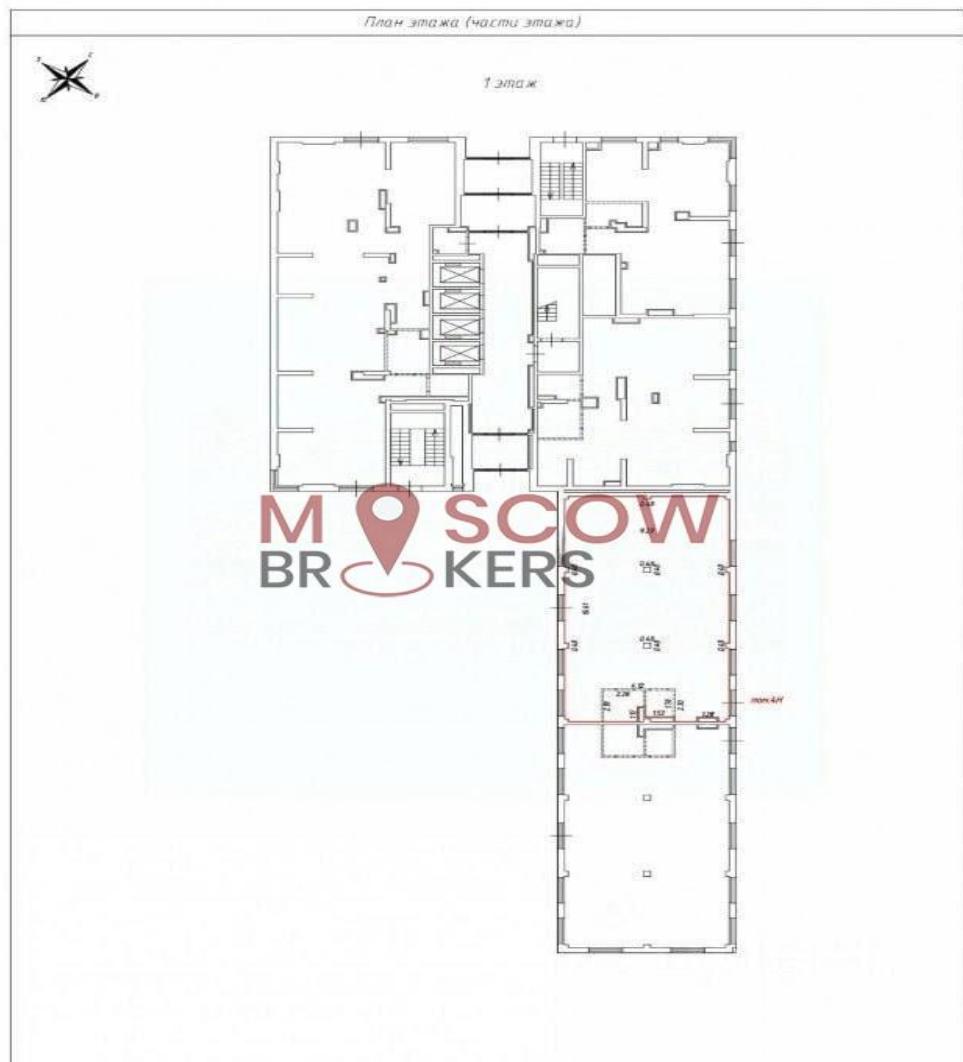
Инвестиционная привлекательность:

Объект идеален для консервативных инвесторов, ориентированных на стабильный пассивный доход от надежного арендатора. Готовая инфраструктура и перспективы развития района делают его привлекательным активом с минимальными операционными рисками.

Готовы организовать просмотр и предоставить детальную финансовую отчетность.



## Планировки:



Фотографии:

