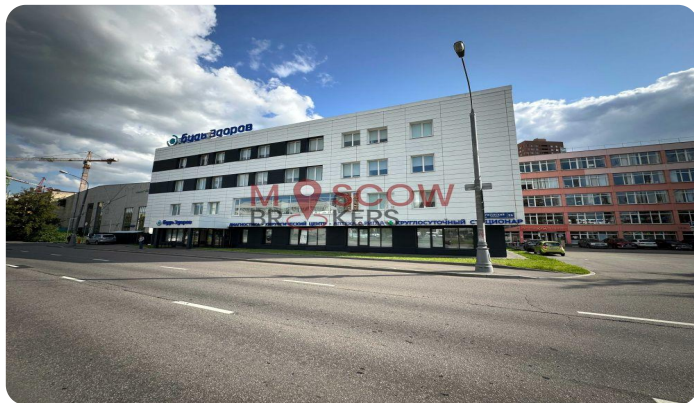
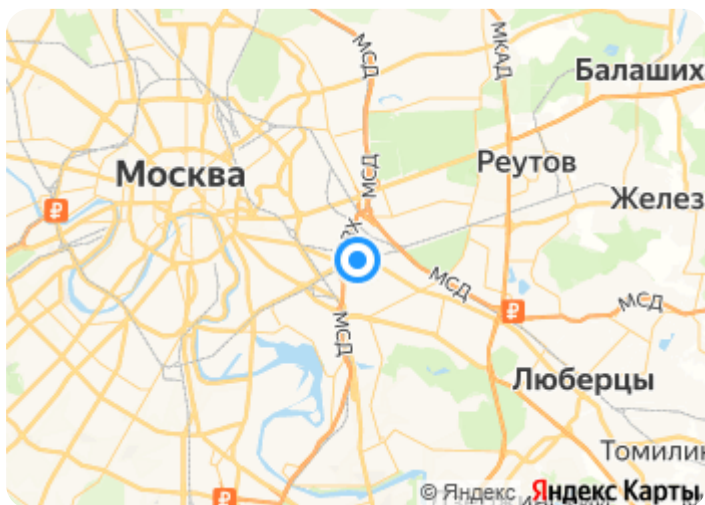




Параметры объекта:

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

Тех. характеристики:

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

Предназначение:

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 %

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 м², 5 этажей
- ****Полная прозрачность**** — прямой представитель собственника
- ****Минимальные расходы**** — арендатор отдельно оплачивает эксплуатацию и коммунальные услуги

****Технические характеристики:****

- ****Общая площадь:**** 4 824,9 м²
- ****Этажность:**** 5 этажей
- ****Высота потолков:**** 2,8–3,3 м
- ****Электрическая мощность:**** 700 кВт
- ****Паркинг:**** наземный
- ****Земельный участок:**** 1 815 м² (аренда до 2034 года)

****Финансовые условия:****

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

****Инфраструктурные преимущества:****

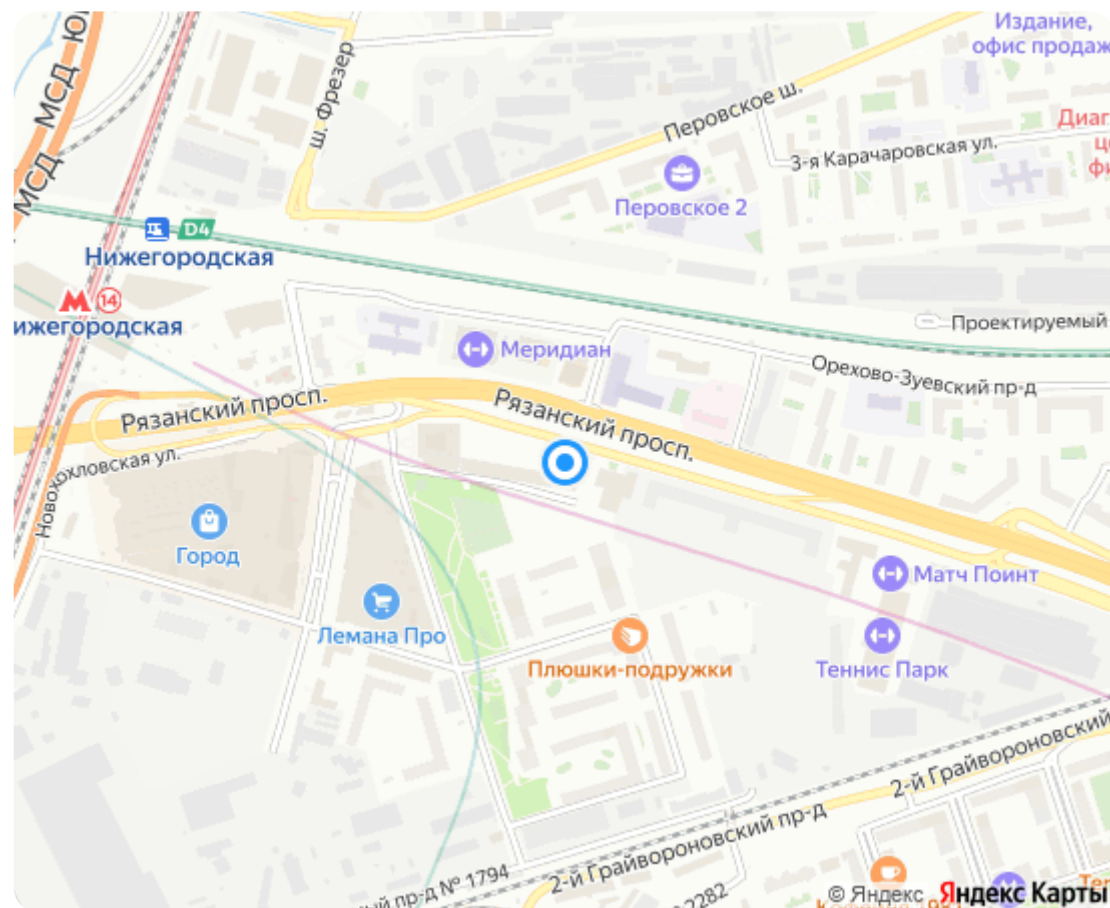
- Пешая доступность от метро и МЦД
- Развитая дорожная инфраструктура
- Наземный паркинг для клиентов и сотрудников
- Свободные мощности для подключения дополнительного оборудования

****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.

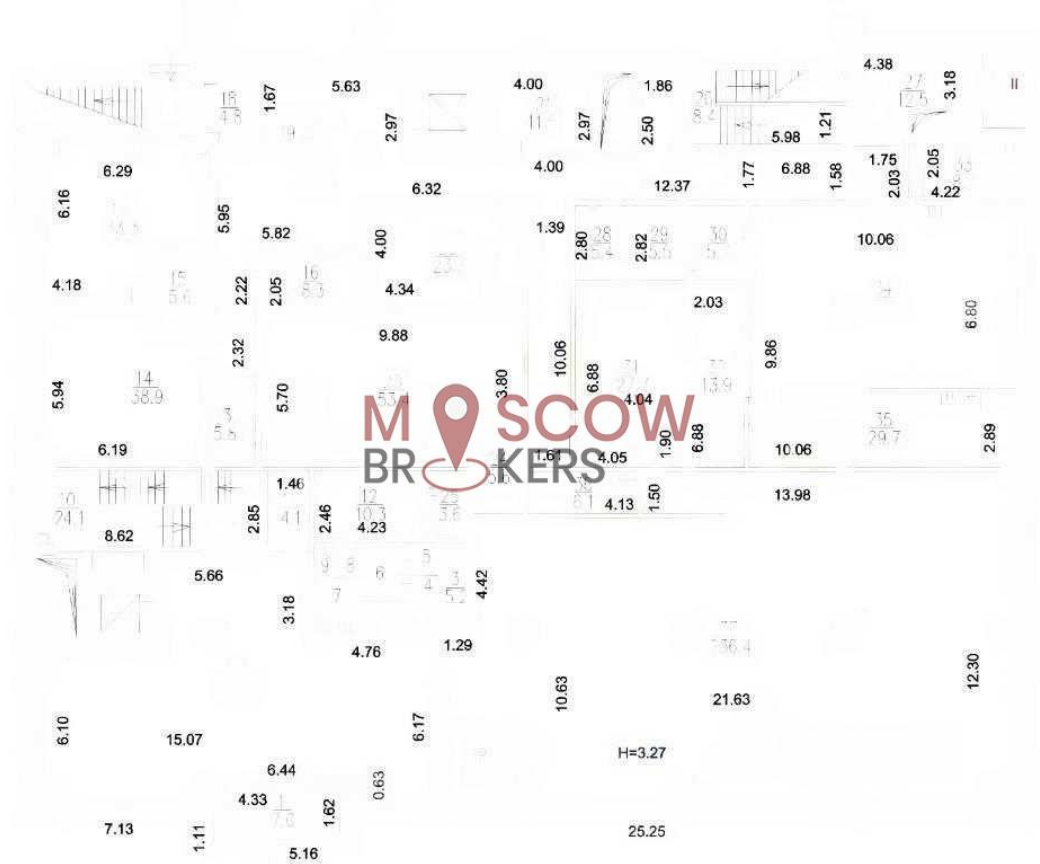
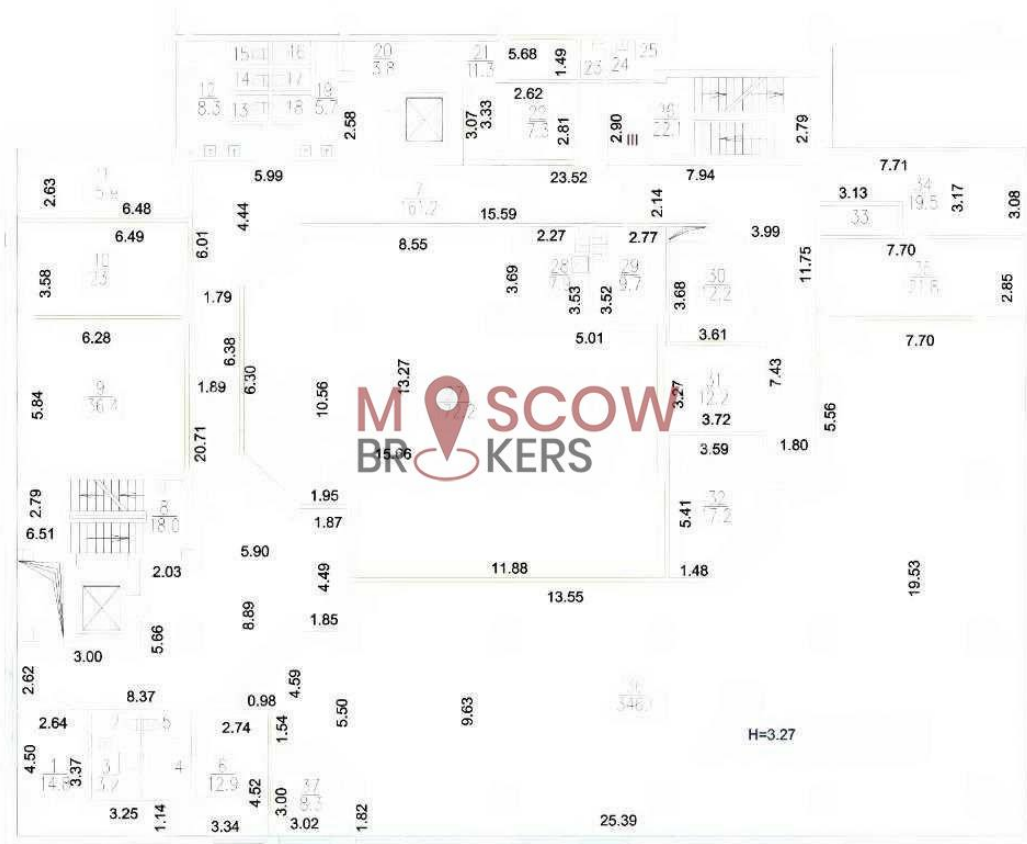
****Оперативный показ! Прямой представитель собственника.****

Готовы ответить на все вопросы и предоставить детальную финансовую модель.



Планировки:







Фотографии:



