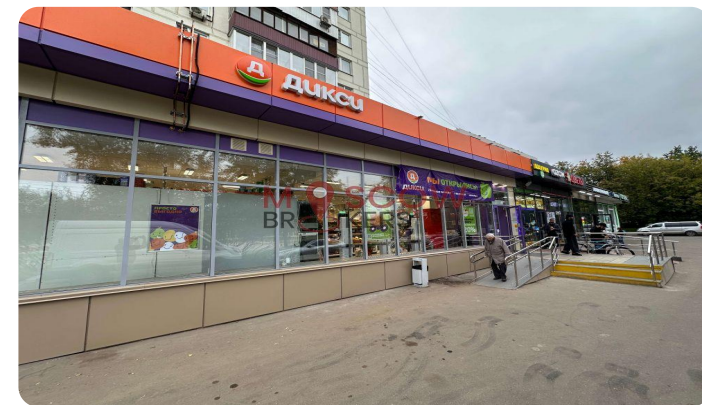
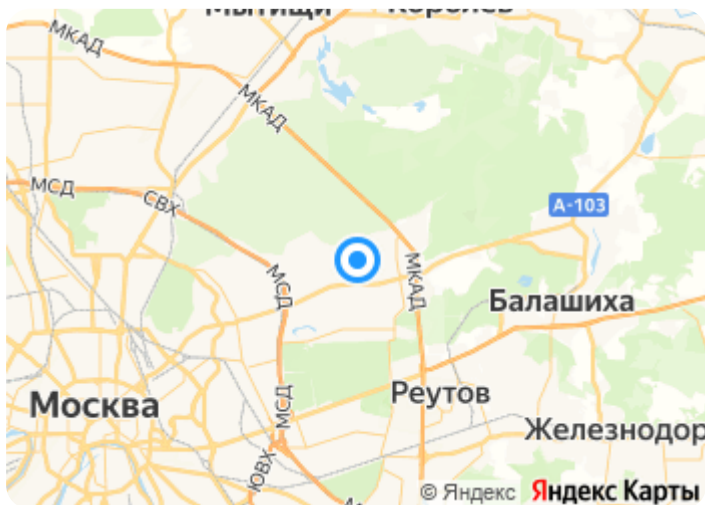




Параметры объекта:

Площадь	379,0 кв.м
Высота потолков	4,0 м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Жилой дом
Метро	Щелковская (10 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	133 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	350 924 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:
Дикси

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 194 795 руб.
NOI (годовой арендный поток)	14 337 540 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	37 830 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 153 руб.
Окупаемость/Доходность	9,3 лет / 10,8 %

Описание:

Готовый арендный бизнес с супермаркетом «Дикси»

Уникальное предложение с обновлённым форматом и долгосрочным договором

Ключевые преимущества

Стабильный доход — федеральный арендатор с договором до 2035 года

Обновлённый формат — реконструкция магазина с заменой витрин, входной группы и отделки

Прогнозируемый рост — фиксированная индексация арендной ставки 5% ежегодно с 2028 года

Оптимальная окупаемость — 9,3 года при текущем денежном потоке

Юридическая чистота — готовность к быстрой сделке

Финансовые показатели

Ежемесячный доход: 1 194 795 руб.

Годовой доход: 14 337 540 руб.

Срок аренды: до 2035 года

Индексация: 5% ежегодно с 01.01.2028

Формат платежей: фиксированная месячная ставка

Характеристики объекта

Общая площадь: 379,3 м²

Расположение: 1 этаж, отдельный вход

Высота потолков: 4 м

Назначение: свободное

Особенности:

Погрузочная зона с фасада

Центральные коммуникации

Обновлённая входная группа и витрины

Локация и инфраструктура

Адрес: первая линия ул. Уральской

Транспортная доступность: удобные подъездные пути

Парковка: организованные места для автомобилей

Трафик: интенсивный пешеходный и автомобильный поток

Окружение: сформированная торговая инфраструктура

Инвестиционная привлекательность

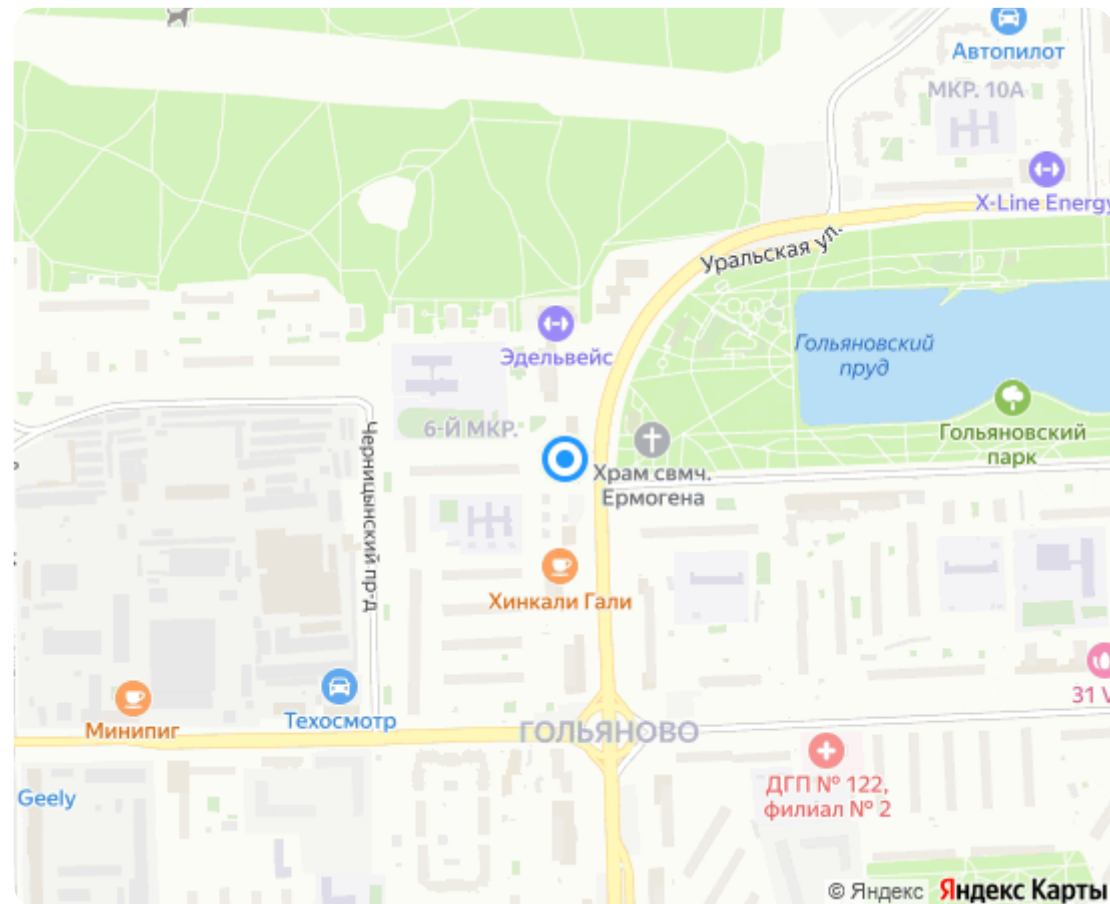
Проверенная история — магазин успешно работает 5 лет в обновлённом формате

Минимальные риски — долгосрочный контракт с федеральным оператором

Защита от инфляции — гарантированная ежегодная индексация арендной ставки

Готовое решение — объект не требует дополнительных вложений

Гарантируем оперативный выход на сделку и полное юридическое сопровождение!
Звоните для расчёта доходности и организации просмотра.



Планировки:



Фотографии:



