

🕒 Создано: 03.03.2026 в 20:10

🔄 Обновлено: 04.03.2026 в 01:42

**Москва, Осташковский пр, 8с2**

**165 000 000 ₺**

Москва, Осташковский пр, 8с2

Улица

[проезд Осташковский](#)

## ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

336.5 м<sup>2</sup>

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

## Описание

Код объекта: 2063730. Локация, определяющая успех: — Осташковский проезд, 8с2: На оживленной улице северо-востока Москвы с высокой плотностью населения и непрерывным пешеходным потоком. — Отдельно стоящее здание (ОСЗ): Гарантирует максимальную видимость, отсутствие конкуренции за рекламное пространство и вход. Идеальное место для федеральных продуктовых сетей.

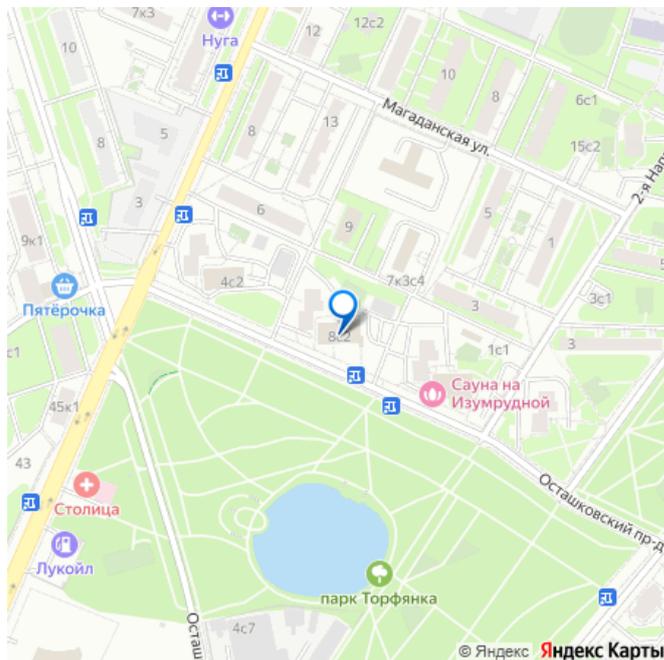
Характеристики объекта: — Тип: Отдельно стоящее здание (ОСЗ) — Площадь: 336,5 м<sup>2</sup> (1 этаж) – эффективное торговое пространство. — Электричество: 75 кВт — Арендатор: «Дикси» (входит в состав группы «Магнит») –

<https://move.ru/objects/9290762842>

**МИЭЛЬ, МИЭЛЬ**

**89251234567**

для заметок



надежный федеральный игрок. — Договор аренды: Зарегистрирован, действует до 2036 года (10 лет) - долгосрочная гарантия стабильности. — Коммунальные платежи: Полностью оплачиваются арендатором. Финансовые показатели: — Ежемесячный арендный платёж (МАП): 5% от оборота, но не менее 1 245 000 ?. — Годовой арендный платёж (ГАП): 14 940 000 ?. — Ежегодная индексация: +5% (безусловная) - гарантированный рост дохода. — Стоимость объекта: 165 000 000 ?. — Окупаемость: ~9 лет (с учётом индексации). Ваши преимущества: — Стабильный ежегодный доход: Почти 15 млн рублей с первого дня. — Надёжность арендатора: «Дикси» - часть крупной федеральной сети, обеспечивающая своевременные выплаты. — Долгосрочная аренда: Договор до 2036 года - 10 лет предсказуемого пассивного дохода. — Автоматический рост дохода: Ежегодная индексация +5% обеспечивает увеличение вашей прибыли. — Чистый пассивный доход: Все эксплуатационные расходы на арендаторе. — Высокая ликвидность: Объект в собственности, что обеспечивает полный контроль и легкость при последующей продаже. — Зависимость аренды от оборота: Ваша аренда растёт вместе с успехом магазина. Дополнительно: — Объект находится на 1-й линии домов, обладает отличной видимостью, витринами и местом под наружную рекламу. — Имеется зона разгрузки. — Объект покупался у города, что гарантирует полную юридическую чистоту и прозрачность сделки.

