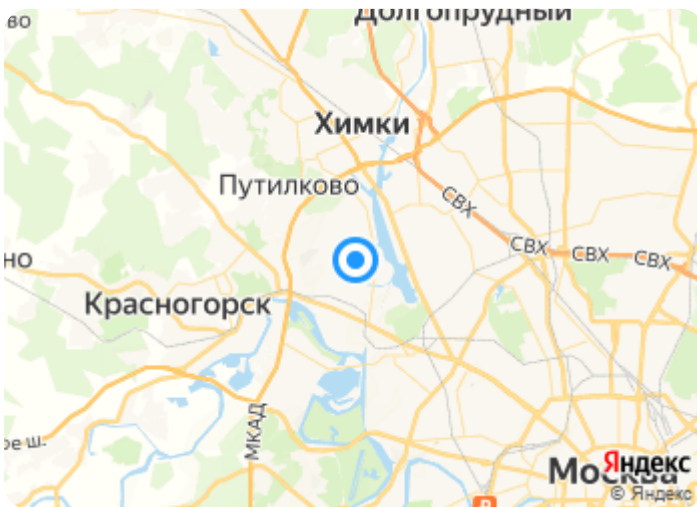


### Параметры объекта:

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Площадь         | 418,0 кв.м                     |
| Высота потолков | 3,0 м                          |
| Этаж            | 1 / 9                          |
| Тип строения    | Жилой дом                      |
| Метро           | Сходненская<br>(7 мин. пешком) |



### Коммерческие условия:

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Цена продажи             | 87 500 000 руб. |
| Стоимость за кв.м        | 209 331 руб.    |
| Система налогообложения: | УСН 6%          |

**Арендатор:**  
МЯСО.РЫБА

### Тех. характеристики:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Планировка       | Смешанная          |
| Отделка          | В стиле арендатора |
| Электроснабжение | 100 кВт            |
| Санузел          | 1                  |
| Парковка         | Наземная           |

### Предназначение:

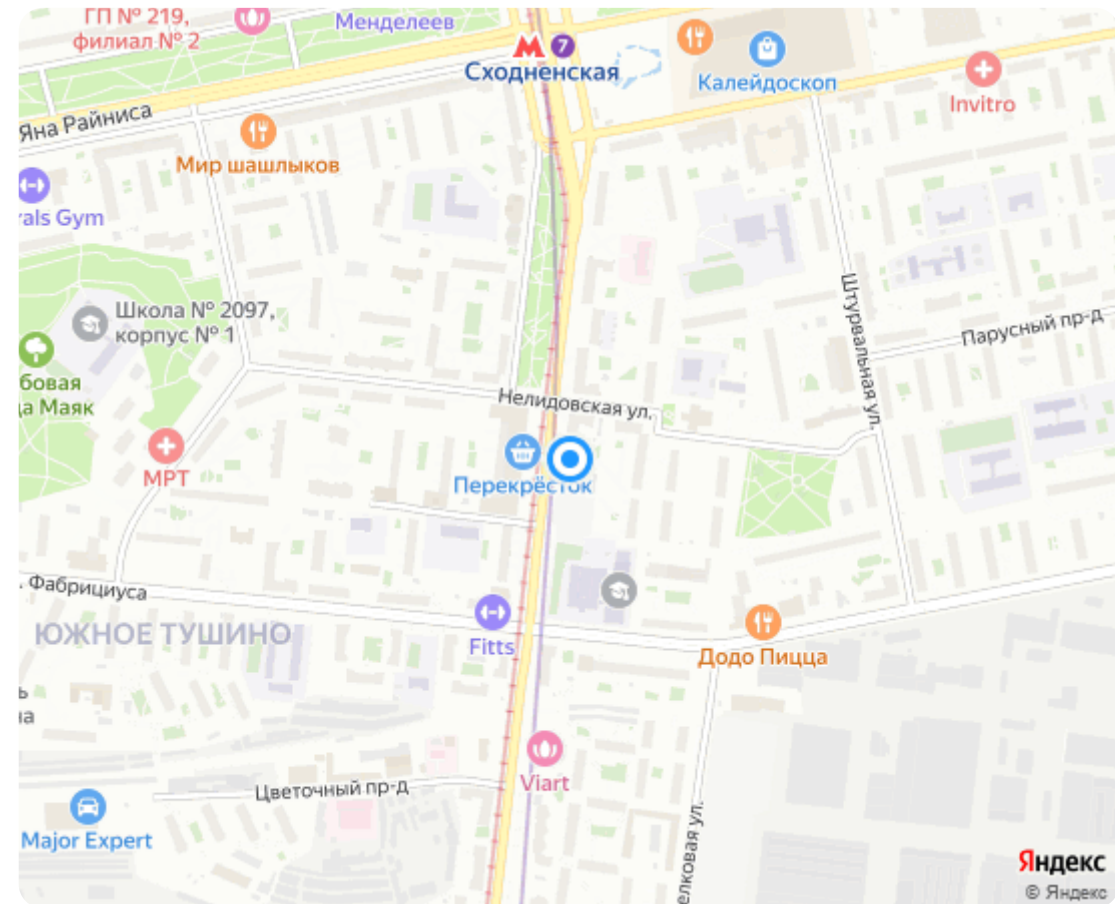
Пункт выдачи, Анализы, СПА, Интим, Кофейня, Оптика/Ортопедия, Косметика, Товары для дома, Кулинария, ФастФуд, Супермаркет, Пивной магазин, Салон красоты, Салон связи, Одежда/Обувь, Минимаркет, Книжный магазин, Ресторан, Зоомагазин, Детский магазин, Букмекерская контора, Аптека, Офис, представительство компании, Алкомаркет, Банк, Копицентр/Фото, Столовая, Торговая сеть

### Финансовые показатели:

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| МАП (месячный арендный поток)       | 783 000 руб.     |
| NOI (годовой арендный поток)        | 9 396 000 руб.   |
| NET (ставка аренды за кв.м / в год) | 22 478 руб.      |
| Ставка аренды за кв.м / в месяц     | 1 874 руб.       |
| Окупаемость/Доходность              | 9,3 лет / 10,7 % |

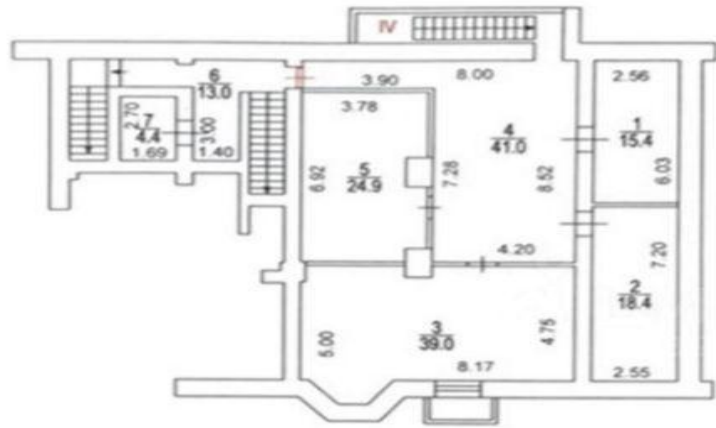
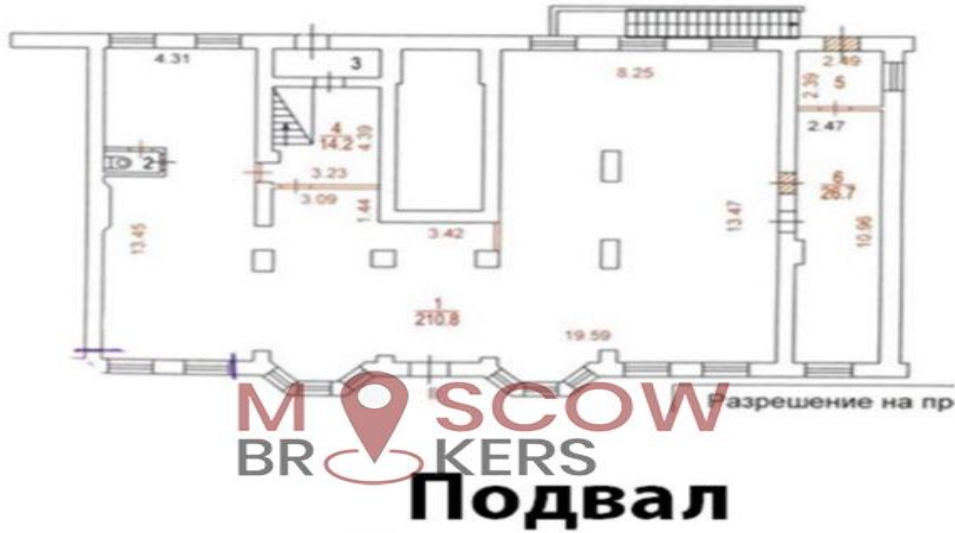
### Описание:

Продажа помещения торгового назначения, расположенного по адресу: г Москва, ул Сходненская, д 44/17 Общая площадь 418м2. 1й этаж - 262м2, Подвал - 156м2 Арендатор\_1: "Мясо-рыба" Арендная ставка - 783.000р\мес Коммунальные услуги - оплачиваются отдельно Индексация - 6% Договор до мая 2024года Объект расположен на первом этаже и в подвале жилого дома. Первая линия домов, в 5 минутах пешком от станции метро Сходненская (700 метров от метро), рядом остановка общественного транспорта. Помещение располагается в центре большого жилого массива. Густонаселённый спальный район плотной жилой застройки. Большие витринные окна и крупная вывеска на фасаде обеспечивают отличную визуализацию, помещение хорошо просматривается как с проезжей части, так и с остановки общественного транспорта. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Имеется парковка перед фасадом. \_\_ТРАФИК- 350 человек\час\_\_ Все коммуникации центральные. Электрическая мощность более 100 кВт. В помещении арендатором выполнен качественный ремонт.



**Планировки:**

**1 этаж**





Фотографии:

