



### Параметры объекта:

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Площадь         | 1 235,0 кв.м               |
| Высота потолков | 3,0 м                      |
| Этаж            | 1 / 1                      |
| Тип строения    | Отдельно-стоящее здание    |
| Метро           | Выхино<br>(10 мин. пешком) |

### Коммерческие условия:

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Цена продажи                | 280 000 000 руб. |
| Ставка аренды в месяц, руб. | 2 400 000 руб.   |
| Система налогообложения:    | УСН 6%           |

### Финансовые показатели:

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| МАП (месячный арендный поток) | 2 400 000 руб. |
|-------------------------------|----------------|

### Арендатор:

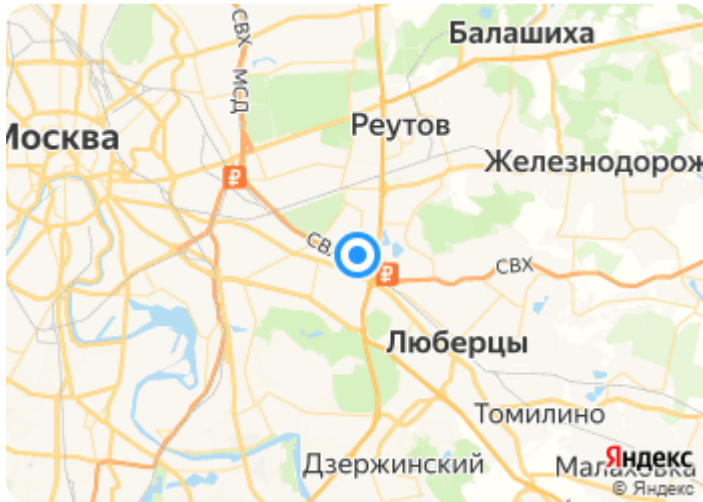
Магнит, фулфилмент

### Тех. характеристики:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Планировка       | Открытая           |
| Отделка          | В стиле арендатора |
| Витринные окна   | В наличии          |
| Электроснабжение | 250 кВт            |
| Санузел          | 1                  |
| Парковка         | Наземная           |

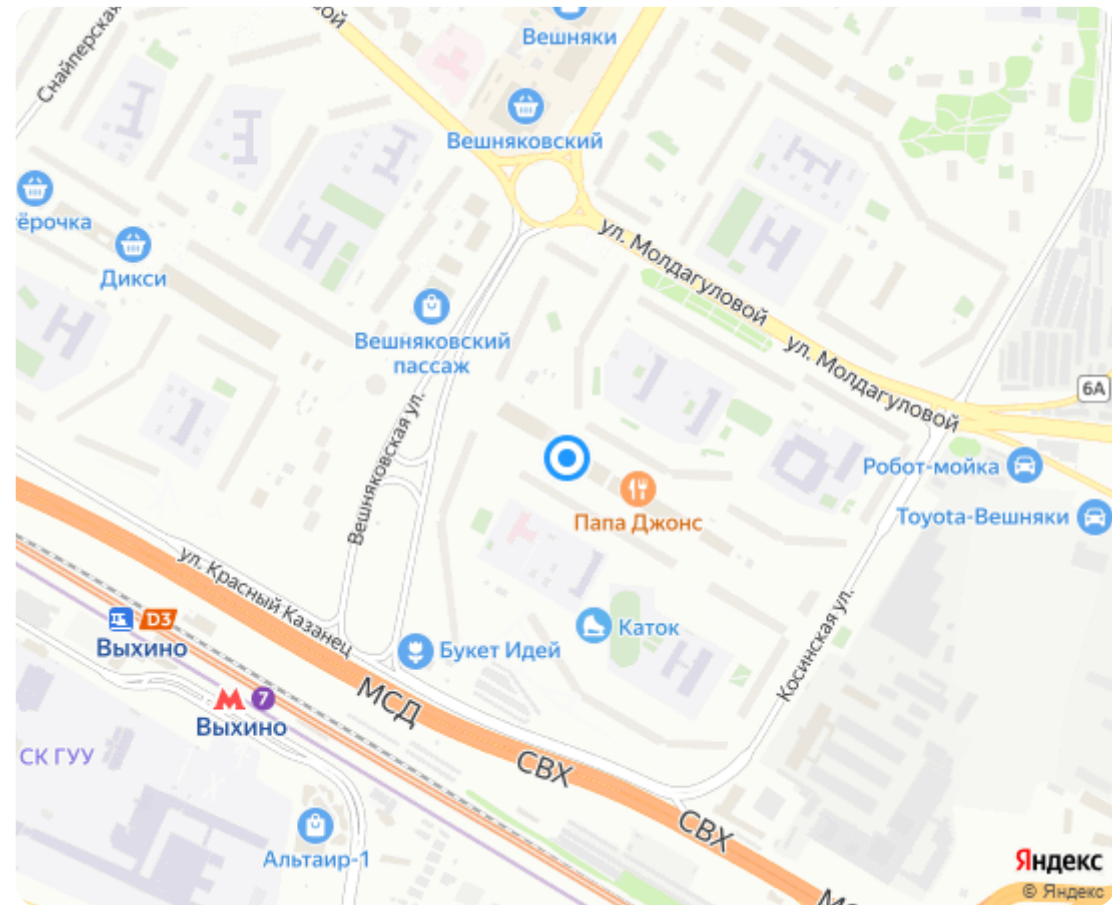
### Предназначение:

Торговая сеть

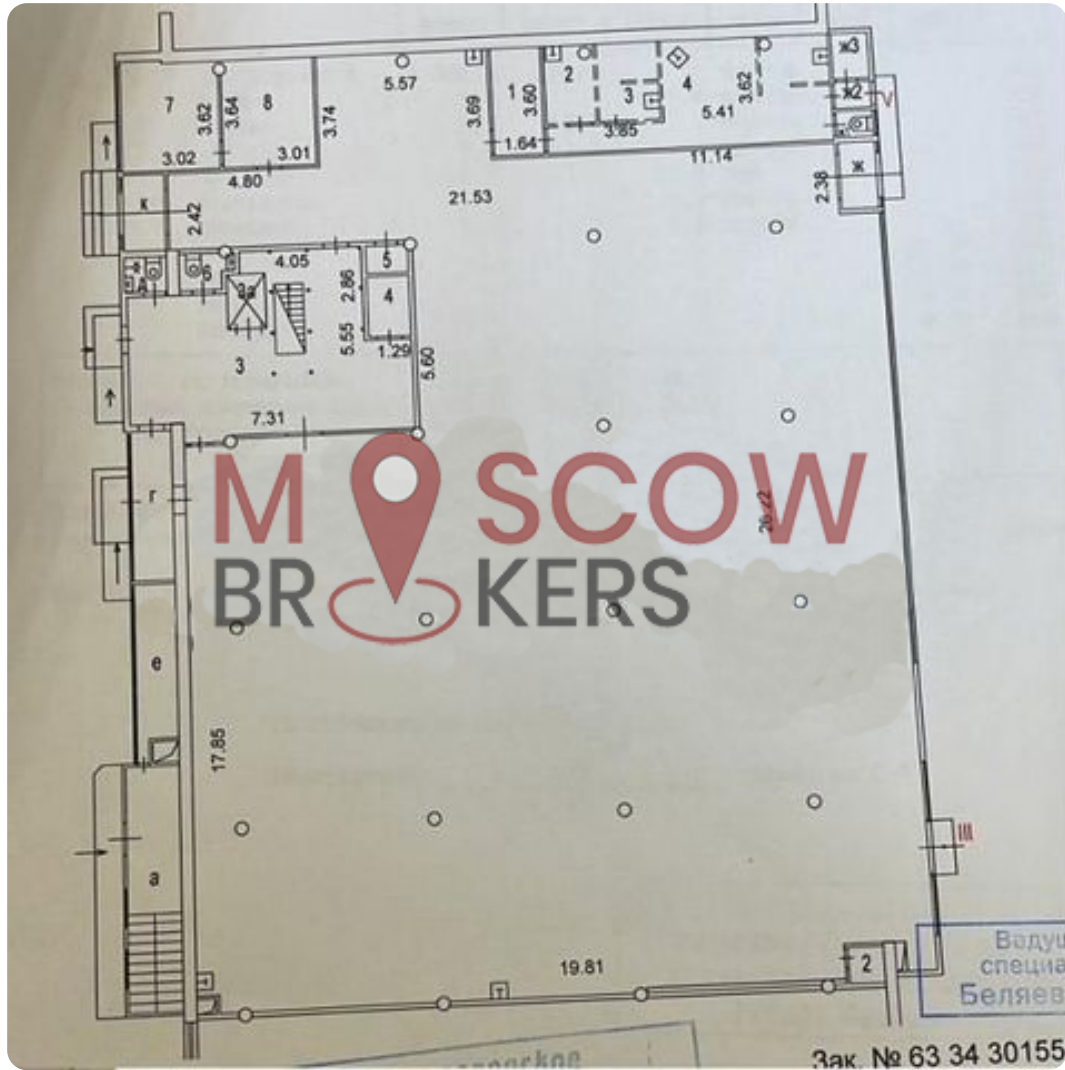


### Описание:

Продается доходное коммерческое помещение с арендаторами в районе метро Выхино. Описание объекта: Расположение: Расположено в оживленном районе с плотной жилой застройкой, в 5 минутах пешком от станции метро Выхино. Площадь: Общая площадь помещения составляет 1235 кв.м. Планировка: 1 этаж (600 кв.м): Занимает федеральная сеть магазинов "Магнит". Подвал (635 кв.м): Используется для фулфилмента. Входы: Несколько удобных входов, включая отдельные входы на первый этаж и в подвал, а также вход для разгрузки. Инфраструктура: Подъемник для перемещения грузов, рекламная вывеска на фасаде, презентабельная входная группа. Коммуникации: Подключены все центральные коммуникации. Электрическая мощность от 100 кВт с возможностью увеличения до 250 кВт. Потолки: Высота потолков на первом этаже составляет 3,5 метра, в подвале - 2,6 метра. Арендаторы и доходность: Якорный арендатор: Федеральная сеть магазинов "Магнит" с долгосрочным договором аренды на 10 лет. МАП: 2 400 000 рублей. Преимущества: Стабильный доход: Благодаря долгосрочному договору с крупной федеральной сетью. Удобное расположение: Высокая проходимость, близость к метро и жилым массивам. Развитая инфраструктура: Все необходимое для ведения бизнеса. Потенциал для развития: Возможность расширения бизнеса или сдачи в аренду свободных площадей.



**Планировки:**



**Фотографии:**



