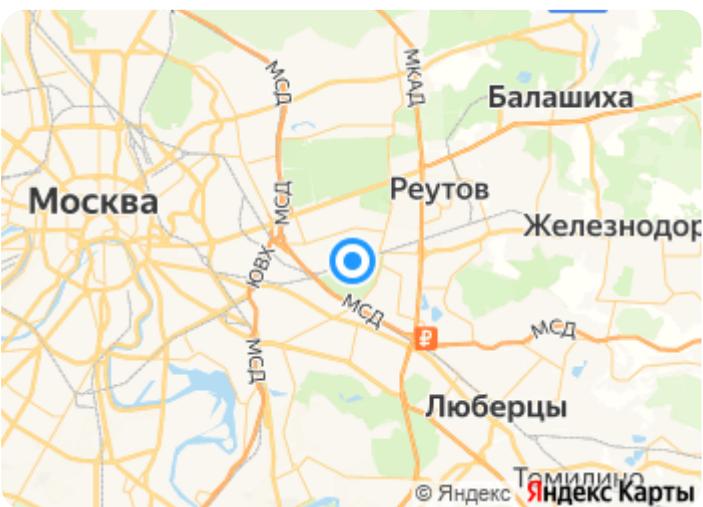




Параметры объекта:

Площадь	480,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Жилой дом
Метро	Новогиреево (15 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	144 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	300 000 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Пятерочка

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	70 кВт
Вентиляция под общепит	Возможна установка
Парковка	Наземная

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	960 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	11 520 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	24 000 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	2 000 руб.
Окупаемость/Доходность	12,5 лет / 8,0 %

Описание:

Продажа торгового помещения с арендатором «Пятерочка» в МФК Kuskovo Space

Ключевые преимущества:

- Федеральный арендатор — стабильный доход от сети «Пятерочка»
- Премиальная локация — центр жилого кластера с населением 500 000+ человек
- Транспортная доступность — 300 м до станции МЦД-4 «Кусково», 15 минут до м. «Перово»
- Многофункциональный комплекс — интегрированная инфраструктура с бизнес-центром, фитнес-клубом, аптекой и кафе
- Готовый бизнес — фиксированный арендный платеж и отдельная оплата коммунальных расходов арендатором

Характеристики помещения:

- Площадь: 480 м²
- Коммуникации: электрическая мощность 70 кВт, мокрая точка
- Конструктив: витринные окна, высокие потолки, отдельный вход с тамбуром
- Инфраструктура: зона разгрузки, видеонаблюдение, охрана, городская парковка

Финансовые условия:

- Ежемесячный арендный доход: 960 000 руб.
- Коммунальные платежи: ≈150 руб./м² + отопление и счетчики (оплачиваются арендатором)

Описание локации и инфраструктуры:

Помещение расположено в современном многофункциональном комплексе Kuskovo Space, объединяющем:

- Бизнес-центр с заполняемостью 80%
- Фитнес-клуб Xfit Premium на 8 000 клиентов
- Аптеку «Здравсити», СПА, салон красоты и кафе

Объект находится на пешеходном маршруте между станцией МЦД и жилыми кварталами, рядом с благоустроенной аллеей и Перовским сквером.

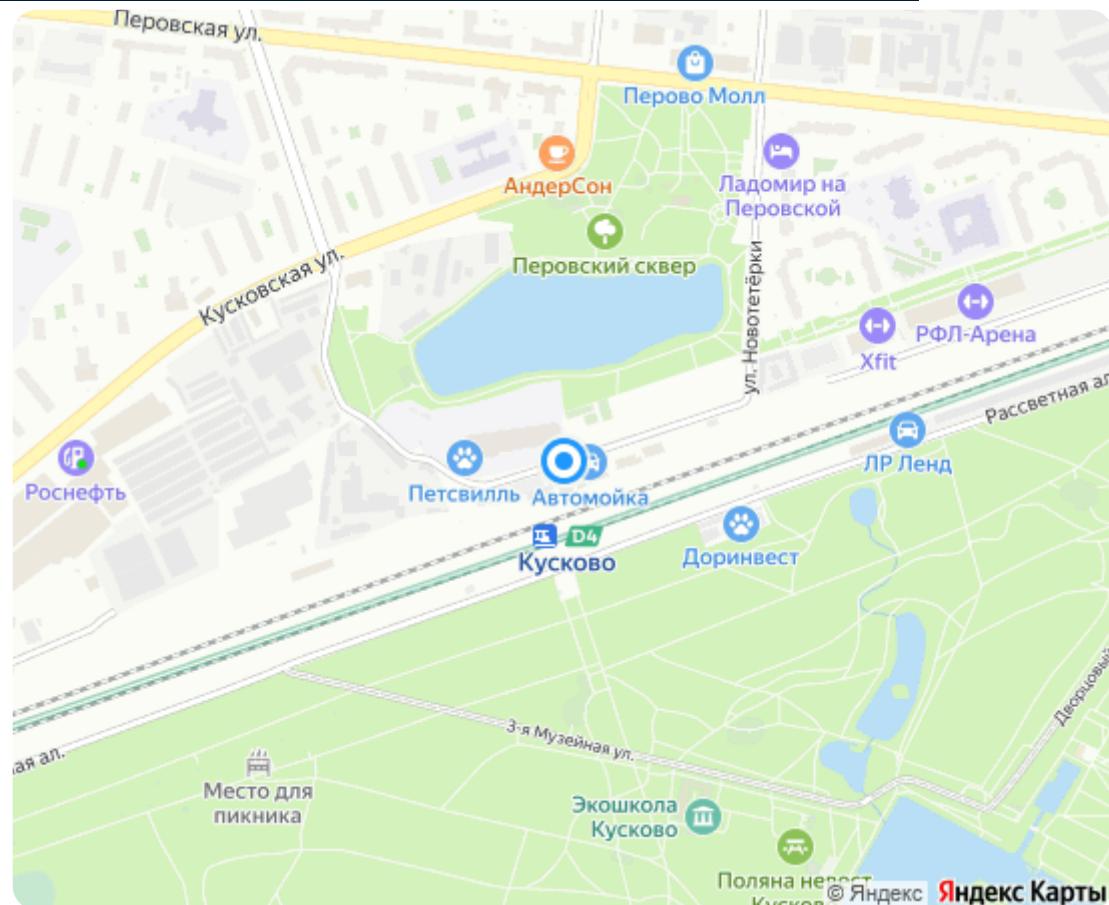
Профессиональный статус:

ZIP Realty является членом РГР, ГРМ, МТПП, КОКОН и AREA, что гарантирует профессиональное сопровождение сделки.

Инвестиционное предложение:

Уникальная возможность приобрести готовый арендный бизнес с федеральным оператором в современном МФК. Стабильный пассивный доход и потенциал роста стоимости за счет развития инфраструктуры района.

Для получения детальной информации и организации просмотра звоните!



Планировки:



Фотографии:

