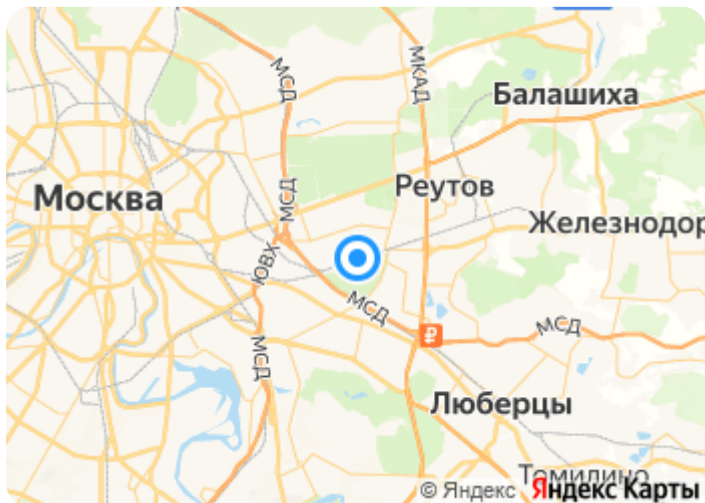


Параметры объекта:

| | |
|-----------------|---------------------------------|
| 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.

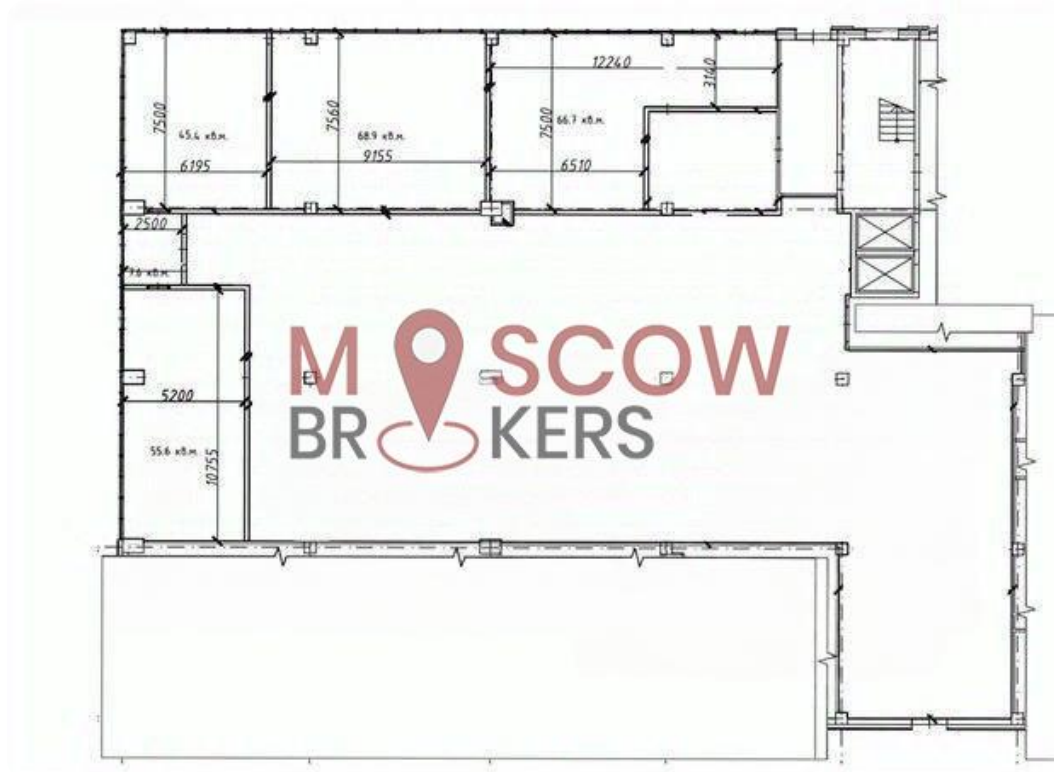
Инвестиционное предложение:

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:

