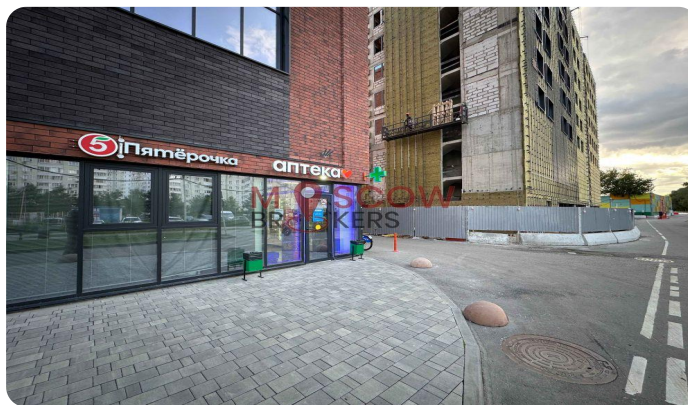
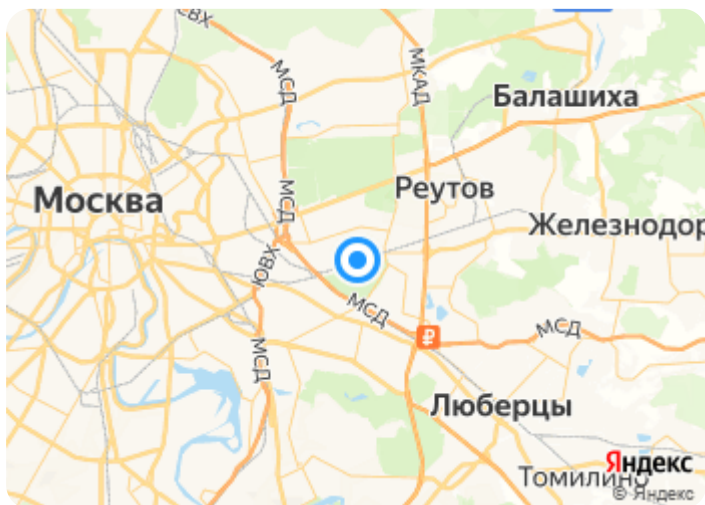




Параметры объекта:

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:****

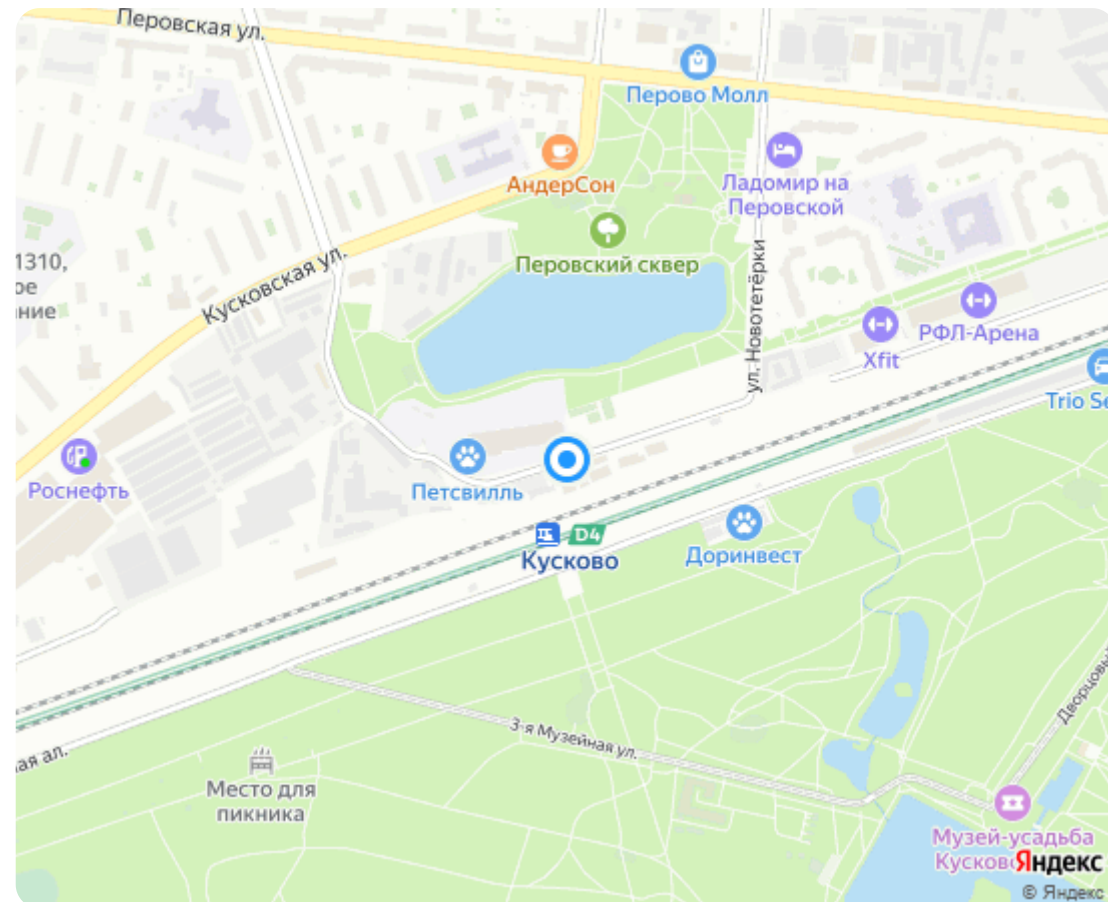
- Помещение расположено в современном многофункциональном комплексе Kuskovo Space, объединяющем:
- Бизнес-центр с загрузкой 80%
 - Фитнес-клуб Xfit Premium на 8 000 клиентов
 - Аптеку «Здравсити», СПА, салон красоты и кафе

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

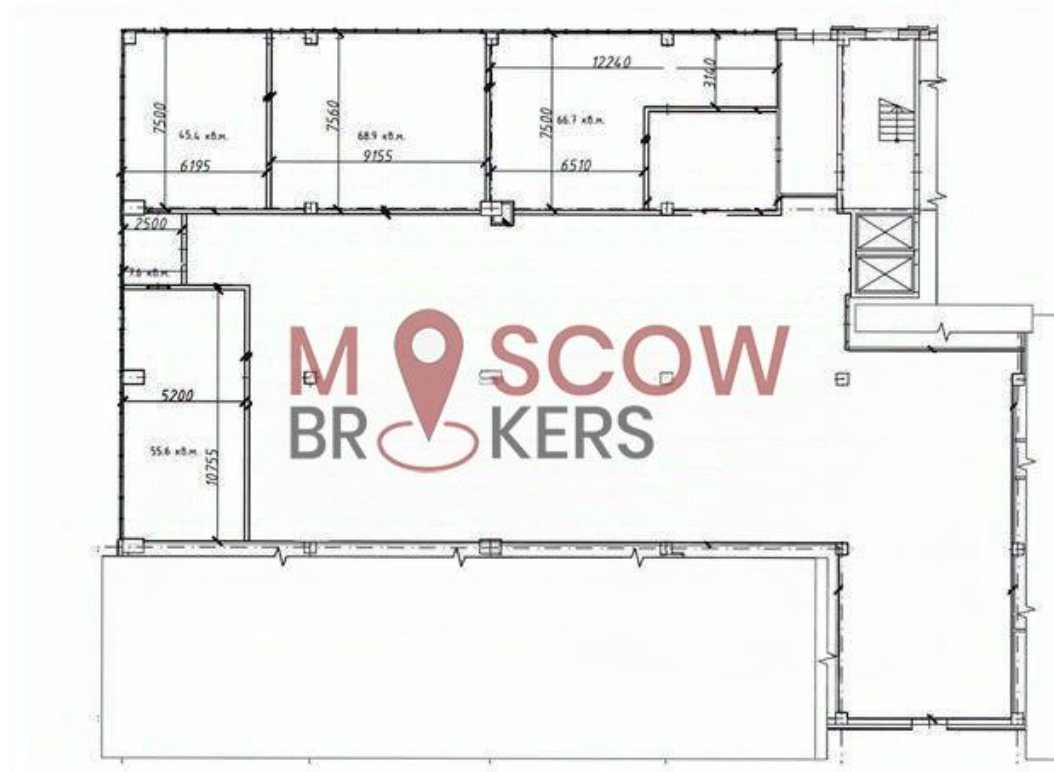
****Инвестиционное предложение:****

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:

