

Пользователь, Собственник

**89251234567**

Создано: 04.03.2026 в 04:20

Обновлено: 04.03.2026 в 04:20

Москва, ул. Новотетёрки, 8

**135 000 000 ₺**

Москва, ул. Новотетёрки, 8

Улица

[улица Новотетерки](#)



### ТП - Торговое помещение

Общая площадь

480 м<sup>2</sup>

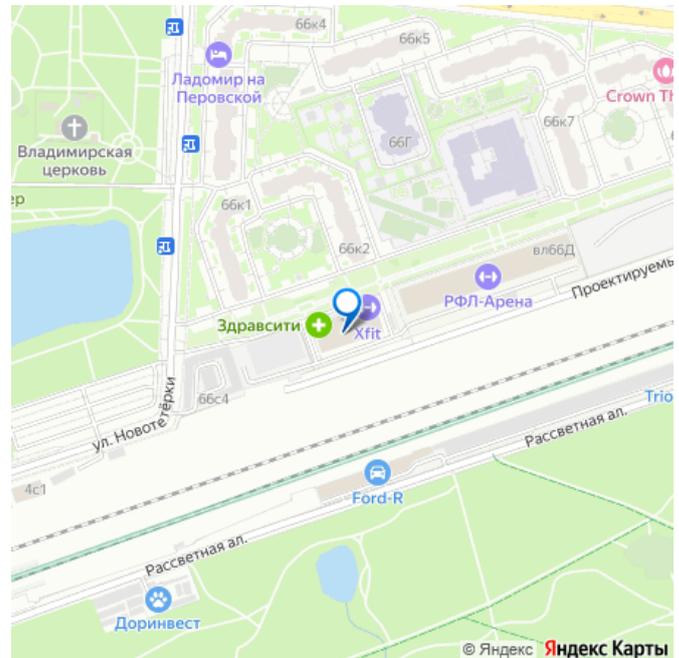
### Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



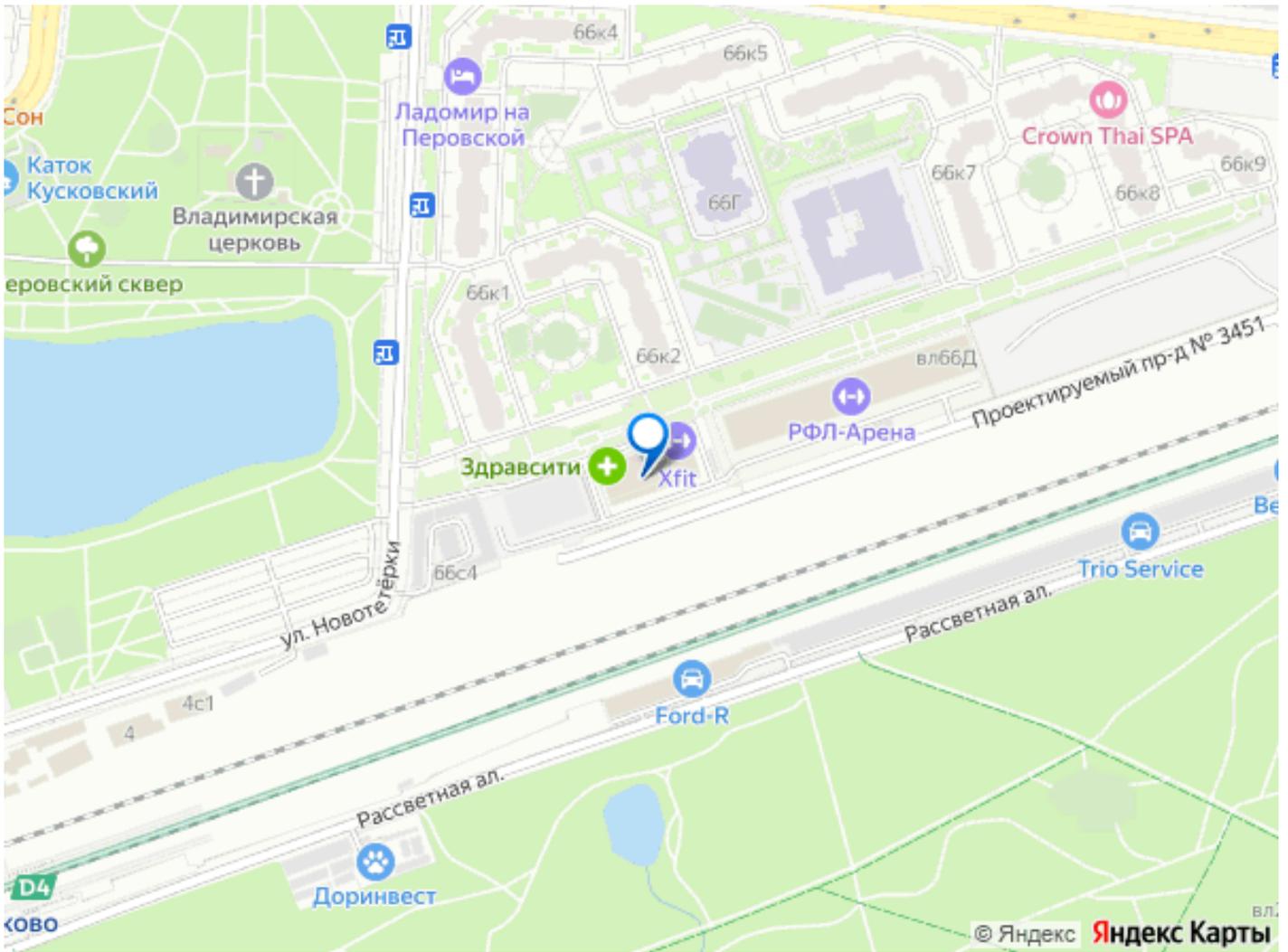
### Описание

СЕЙЧАС АРЕНДА ДО 1 058 400 ? / МЕСЯЦ И РАСТЕТ! Продажа торгового помещения 480 м2 с арендатором супермаркетом «Пятерочка» в ЖК Большое Кусково в 3 минутах ходьбы от станции МЦД-4 Кусково. «Пятерочка» открыта в июле 2024 г., договор от 20.06.2024 подписан на 10 лет. ?Помещение располагается на 1 этаже в новом современном здании многофункционального лофт-комплекса Kuskovo Space, введенном в 2024 г. В здании расположены бизнес-центр (заполнен на 90%), большой фитнес клуб Xfit Premium Perovo с бассейнами на 8 тыс. клиентов, аптека «Здравсити», СПА, салон красоты,

кафе, пункт доставки Ozon и др. Выделенная электр. мощность: 70 кВт. Витринные окна по фасаду, отдельный вход с улицы, собственная зона разгрузки. Высокие потолки 3-4 м. Видеонаблюдение, охрана. Парковка МФК на 200 машиномест, заезд возможен с ул. Новотетерки и с ул. Фрязевская. Алкогольная лицензия получена. ?Преимущества: + МАП: ОКУПАЕМОСТЬ МЕНЕЕ 10 ЛЕТ с учетом повышенной ставки РТО 7 % (обычно «Пятерочка» дает 5 %) и роста оборота. С августа по март выручка выросла на 83% (РТО в марте 12,8 млн без НДС) и продолжает ежемесячно расти, к концу 2025 ожидается 15-16 млн без НДС/месяц, а после ввода 2 корпуса в 2026 17 млн, 3 корпуса 20 млн. Рост МАП за 2-3 года с 1 млн руб до 1,5 млн руб (коммунальные услуги оплачиваются арендатором отдельно). + РОСТ ТРАФИКА. Это ближайшее здание к станции МЦД-4 (наземное метро) Кусково (300 м). Летом 2025 г. завершится благоустройство прилегающей к станции территории (спортивные парки и перехватывающая парковка) и продолжится рост пешеходного трафика от станции к ближайшим жилым кварталам через супермаркет (ЖК Большое Кусково на 6 тыс. жителей и др.). В ближайший год планируется увеличение в 2 раза числа посетителей расположенного в этом здании фитнес клуба Xfit Premium Perovo и соседней РФЛ-арены с 4 футбольными полями (роста трафика авто). В 2026-2027 годах планируется заполнение 2 и 3 корпусов МФК Kuskovo Space, рассчитанных на 1,5 тыс человек (идет строительство 2 корпуса). + ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА, ВОЗМОЖЕН ТОРГ. Выгодная цена для ТОП-ритейл в новом современном здании многофункционального комплекса класса В+

у станции МЦД с перспективой развития –  
300 тыс руб/м2, это объявление от  
представителя собственника - возможен  
торг.





Move.ru - вся недвижимость России