

🕒 Создано: 02.04.2026 в 17:37

🔄 Обновлено: 06.04.2026 в 18:42

**Полина Гоникберг, РАД**

**79152179020**

**Москва, 2-й Иртышский проезд, 4БС4**

**70 000 000 ₺**

Москва, 2-й Иртышский проезд, 4БС4

Округ

[ВАО, район Гольяново](#)



## ТП - Торговое помещение

Общая площадь

141.1 м<sup>2</sup>

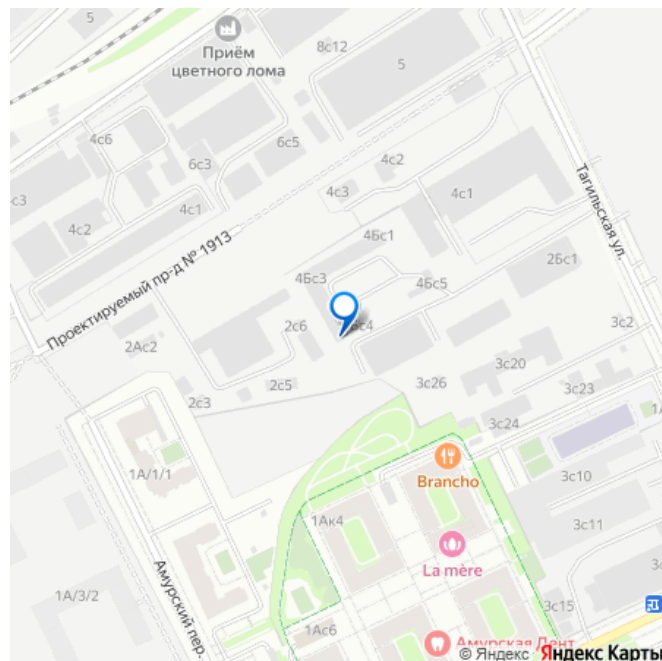
## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



## Описание

Код лота: РАД-447330. Реализуется на торгах.

Предлагаем готовый арендный бизнес с

супермаркетом торговой сети «Магнит»

формата «у дома». Описание объекта:

Помещение расположено по адресу: г.

Москва, ВАО, Гольяново, пр-д 2-й Иртышский

на 1-ом этаже крупного ЖК на востоке

Москвы, состоящего из 25 высокоэтажных

башен (19-30 этажей), которые будут

возводиться в трех очередях. Ожидается, что

в ЖК будет проживать около 12 000 жителей.

ЖК «2-й Иртышский», где первая очередь

будет сдана в 2027. Корпус в котором

находится помещение (1. 7) будет сдан в 4 кв

2027. Остальные корпуса планируются к

сдаче в 2027-2030 годах. Преимущества: - Все квартиры в ЖК продаются полностью с готовой отделкой, что обеспечит быстрое заселение жителей; - Общая площадь нежилого помещения 141, 1 кв. м; - Корпус с помещением расположен в центре всего ЖК, что обеспечит трафик потенциальных покупателей из более чем 12 корпусов, расположенных поблизости; - Помещение расположено по пути в социальные объекты, что дает дополнительный поток клиентов; - Слева от помещения, - основной въезд в ЖК, а также парковка. Это добавляет значительный пешеходный трафик; - Помещение расположено в самом торце корпуса 1. 7, на основном пешеходном бульваре, что делает его самым видимым из всех торговых помещений в данном ЖК и привлекает основные дневные и вечерние потоки жителей. Транспортная доступность: - ЖК 2-й Иртышский от ПИК расположен в восточной части Москвы, в центре крупного КРТ, предполагающего трансформацию старой промзоны в жилой массив; - В пешей доступности находятся три станции метро: Щелковская, Бульвар Рокоссовского и Черкизовская. Общая информация: Вся территория вокруг ЖК застраивается высотными домами. В радиусе 3 км от ЖК в ближайшее время будет проживать более 100 000 человек. Инвестиционная привлекательность: - Подписан договор долгосрочной аренды с торговой сетью «Магнит», сроком на 10 лет; - Арендная ставка: 4 250 руб. за 1 кв. м. в месяц; - Месячный арендный поток: 600 000 руб. ; - Ежегодная индексация: 5%; - Привязка к РТО: 4%; - При переходе арендодателя на ОСНО, МАП увеличивается на НДС; - Окупаемость: 9 лет и 8 месяцев. Технические характеристики: - Электричество 0, 2 квт на 1

кв. м; - 2 входа, с двух сторон здания; -

Витринные окна с обеих сторон здания.

[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=1599293](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=1599293)

[view&product\\_id=1599293](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=1599293)

