

Создано: 06.04.2026 в 17:03

Обновлено: 10.04.2026 в 01:04

Гоникберг Полина, частное лицо

7(967)246-44-02

, Москва, 2-й иртышский проезд, 8стр8

70 000 000 ₺

, Москва, 2-й иртышский проезд, 8стр8

для заметок

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

141.1 м²

Детали объекта

Тип сделки

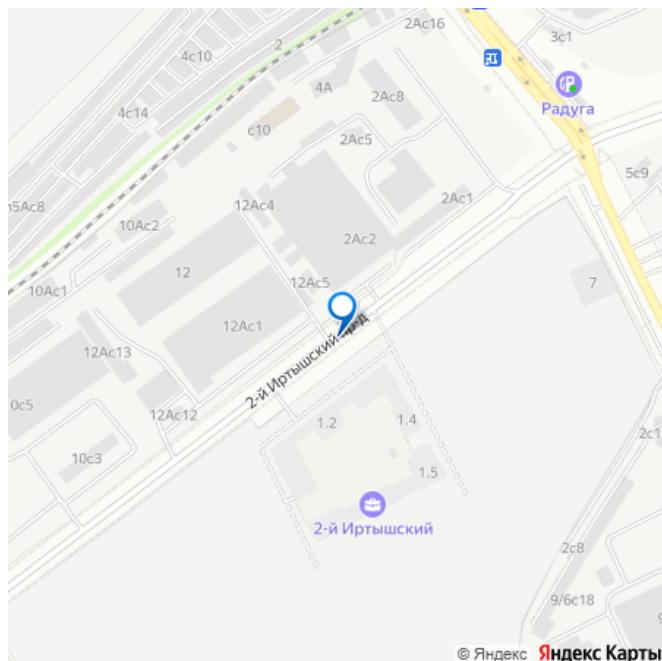
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

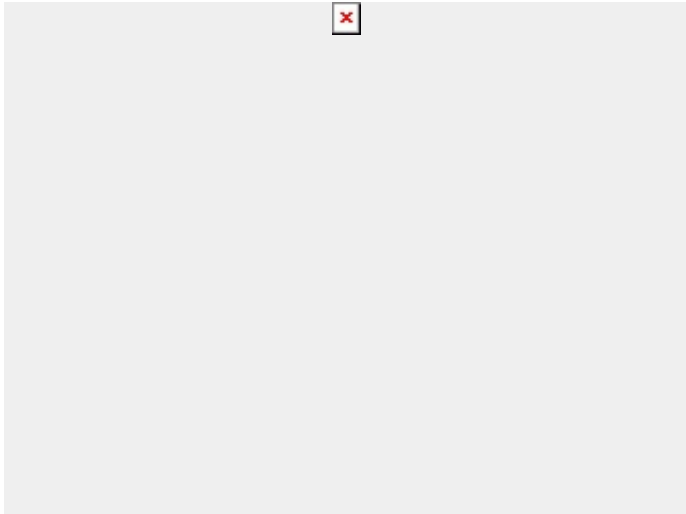
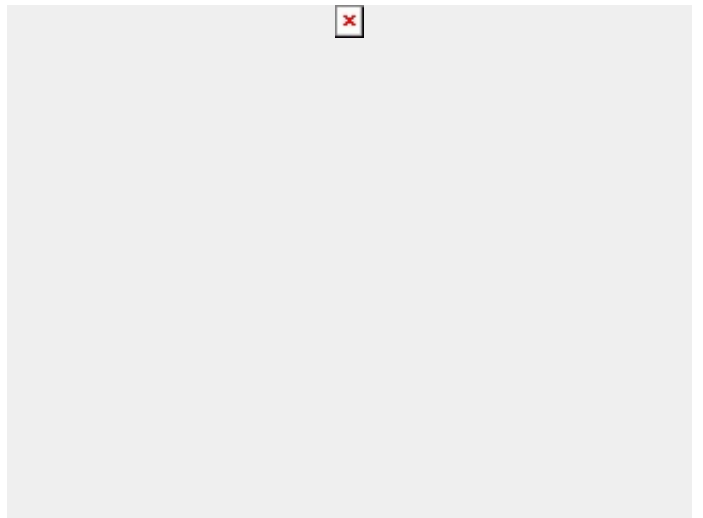
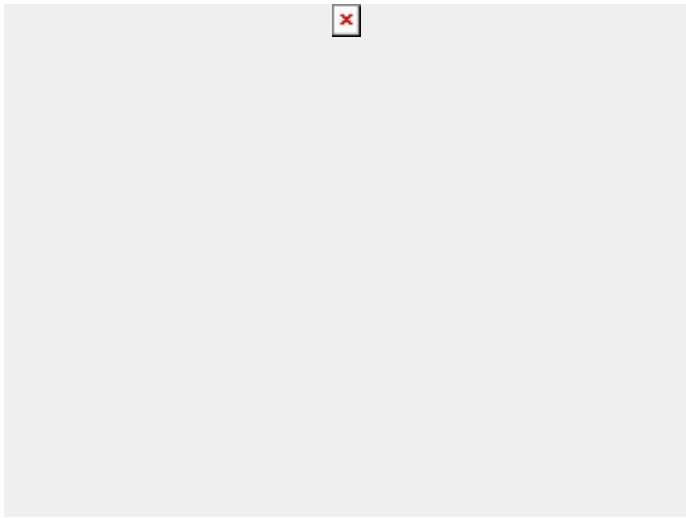
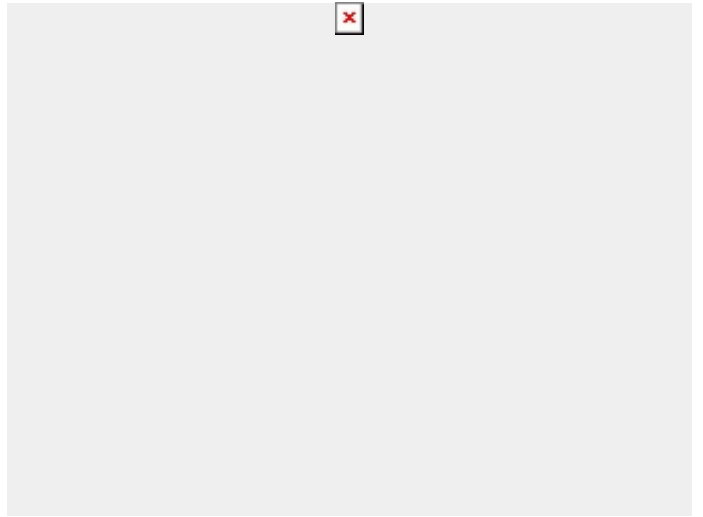
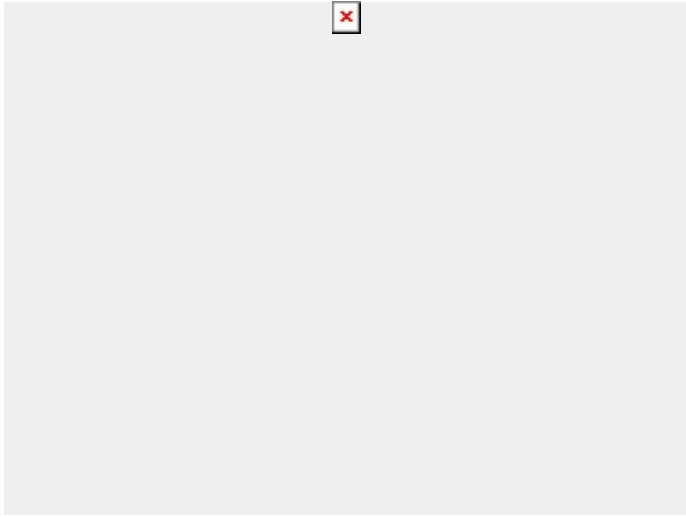
Код лота: РАД-447330. Реализуется на торгах. Предлагаем готовый арендный бизнес с супермаркетом торговой сети «Магнит» формата «у дома». Описание объекта: Помещение расположено по адресу: г. Москва, ВАО, Гольяново, пр-д 2-й Иртышский на 1-ом этаже крупного ЖК на востоке Москвы, состоящего из 25 высокоэтажных 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

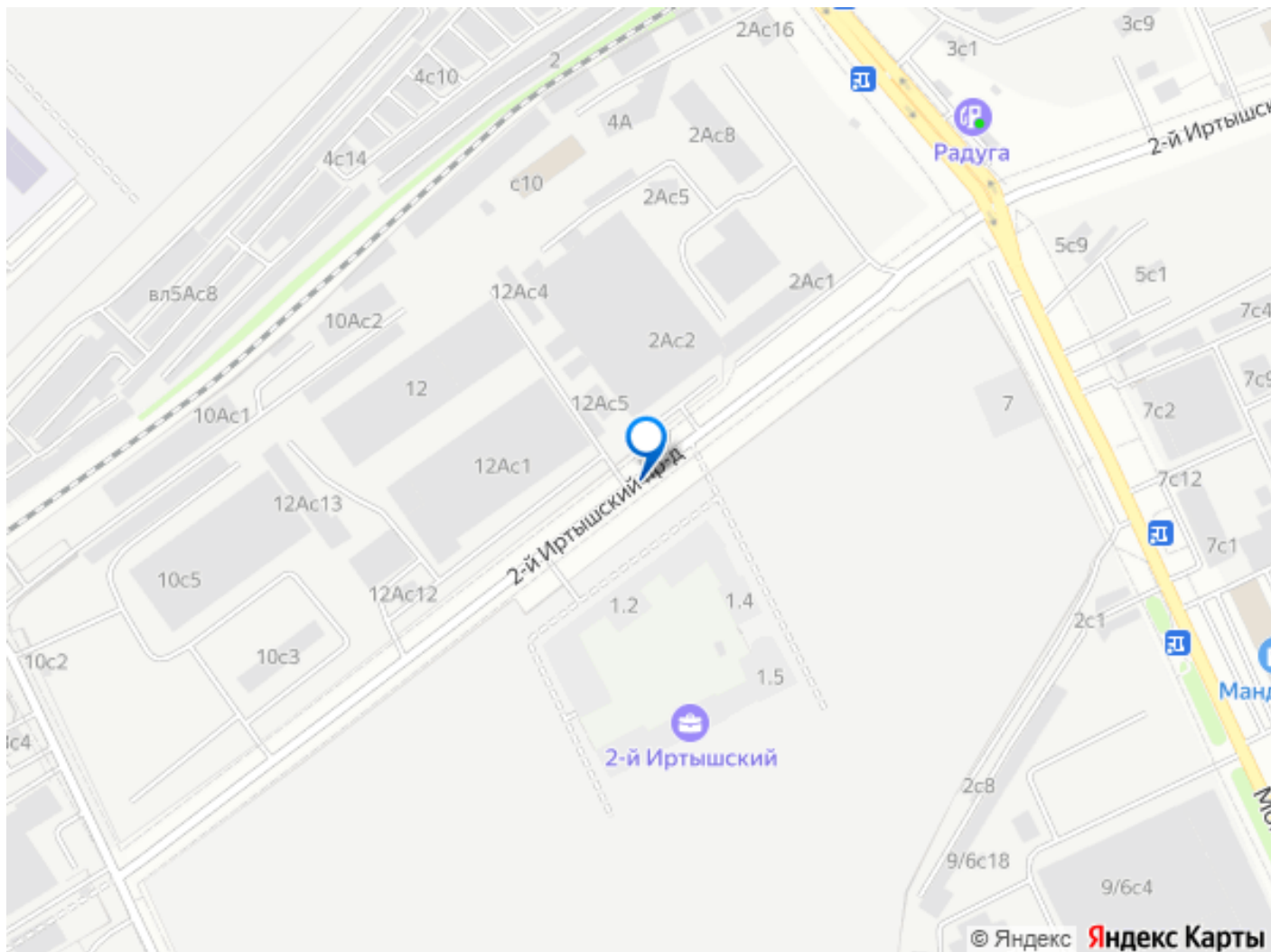


заселение жителей; - Общая площадь нежилого помещения 141,1 кв. м; - Корпус с помещением расположен в центре всего ЖК, что обеспечит трафик потенциальных покупателей из более чем 12 корпусов, расположенных поблизости; - Помещение расположено по пути в социальные объекты, что дает дополнительный поток 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 [#8188070#]





Move.ru - вся недвижимость России