

Торговый центр «Софийский» в Купчино

Продажа
осуществляется
в форме продажи
100% долей
ООО с переуступкой
прав требования



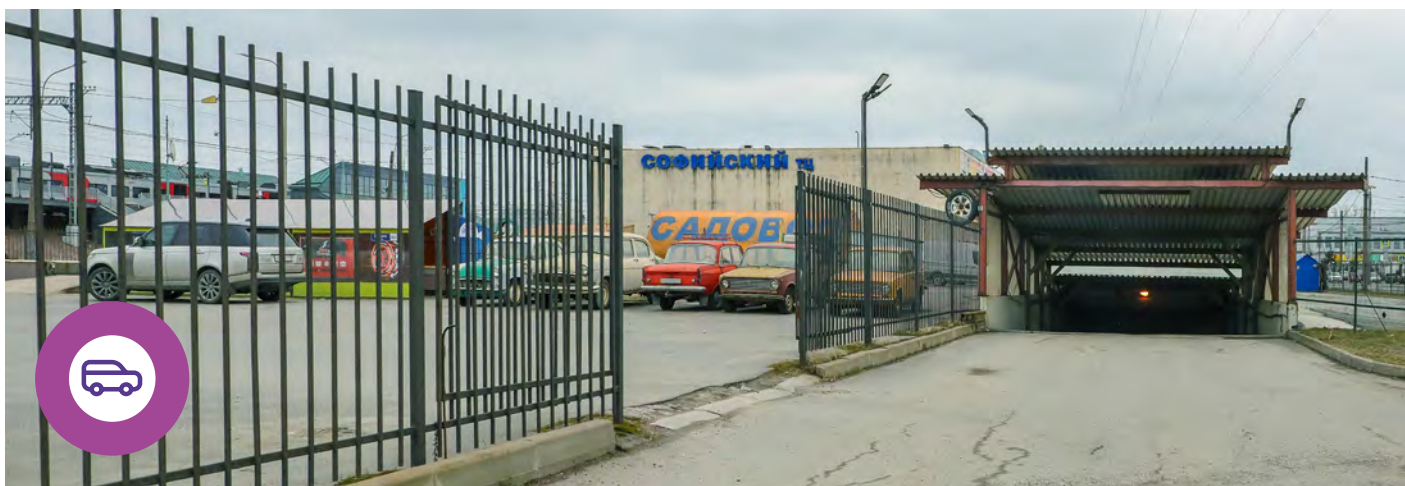
Санкт-Петербург, Южное ш., д. 46, лит. А

Описание

Продаётся действующий арендный бизнес – 2-этажный торговый центр «Софийский», общей площадью 5 882 кв. м, с подземной парковкой, расположенный во Фрунзенском районе Петербурга, возле ж/д станции «Сортировочная».



Продажа осуществляется в форме продажи 100% долей ООО с переуступкой прав требования.



Краткая характеристика здания



Кадастровый номер: 78:13:0007460:1016.

Год постройки: 2011.

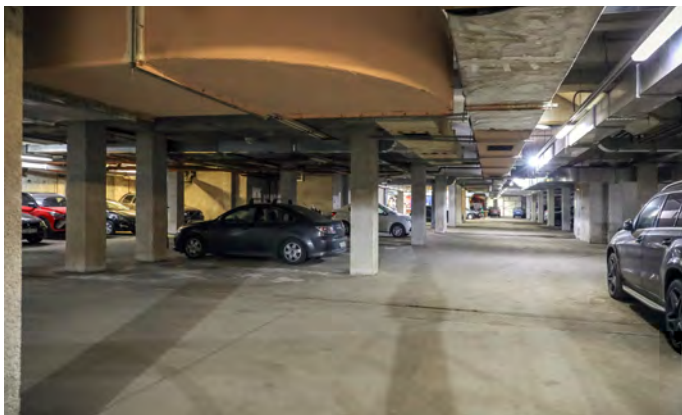
Общая площадь здания: 5 882 кв. м.

Здание в собственности.

Материал стен: кирпич.

Перекрытия: железобетонные.

Кровля: мягкая рулонная.



Арендаторы

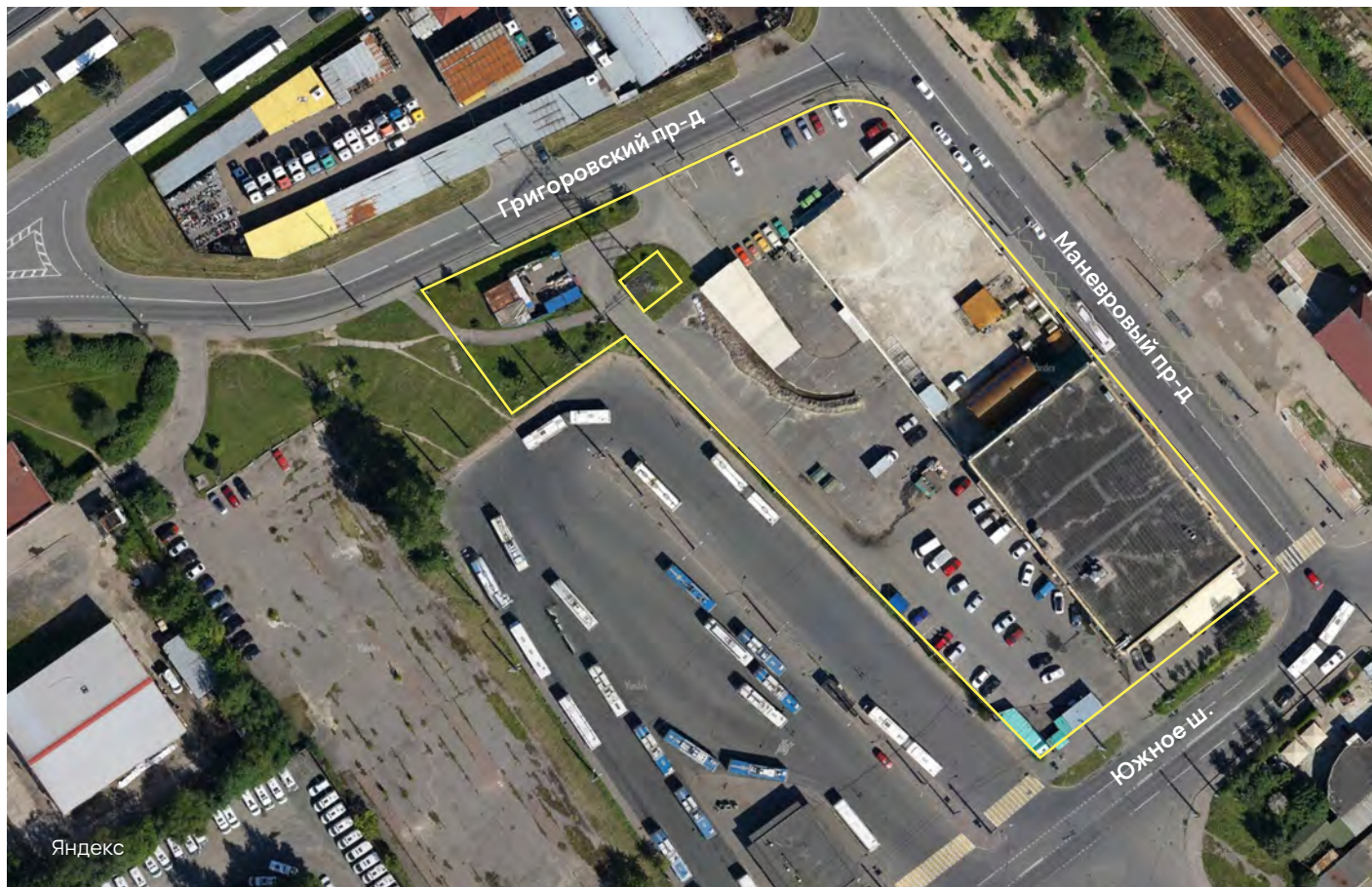
На сегодня здание на 100% заполнено арендаторами, готовится к заезду магазин низких цен «Светофор».



Краткая характеристика 3/У

Здание расположено на земельном участке, которое принадлежит на праве аренды.

Срок договора аренды: до 04.02.2062.



Кадастровый номер: 78:13:0007460:6.

Площадь: 9 602 +/- 34 кв. м.

ВРИ: для размещения объектов торговли.

Территориальная зона ПДД: ТД1-2 «Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры».

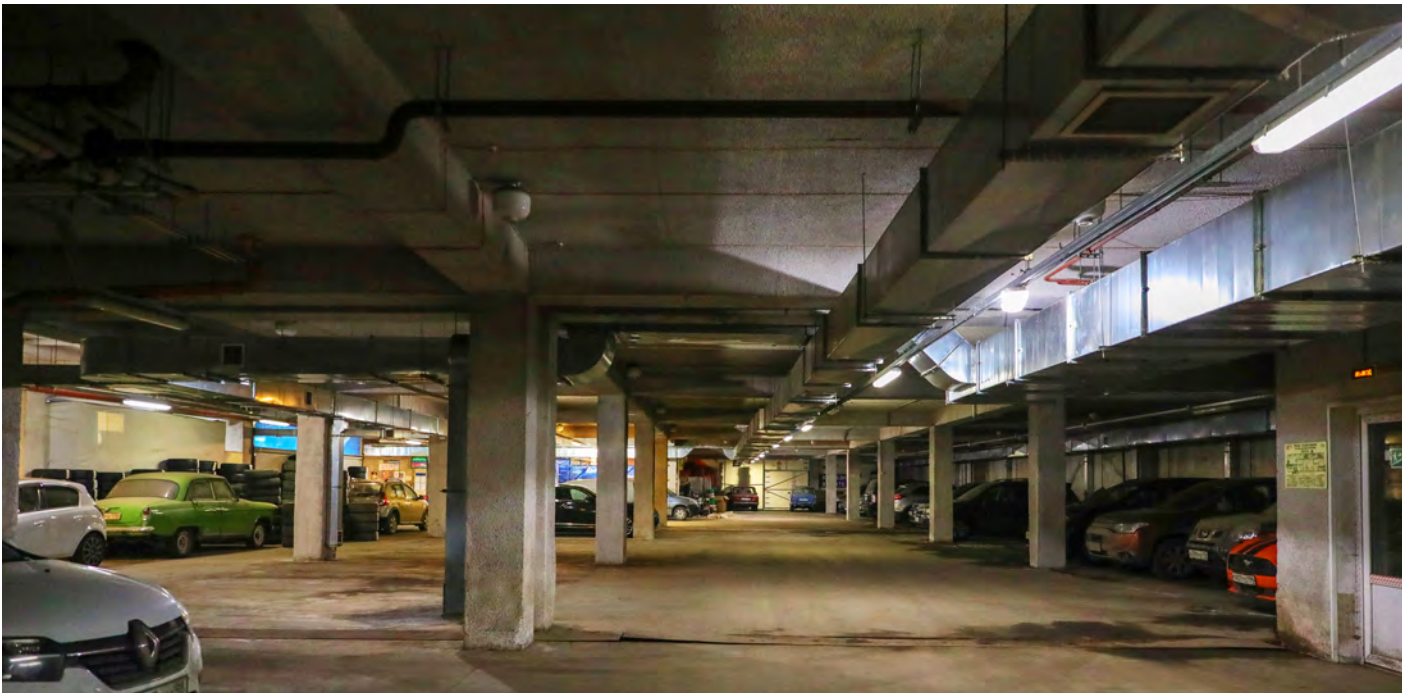
Высотный регламент: 40/43/85.

Коммуникации

Отопление: котёл на пеллетах.

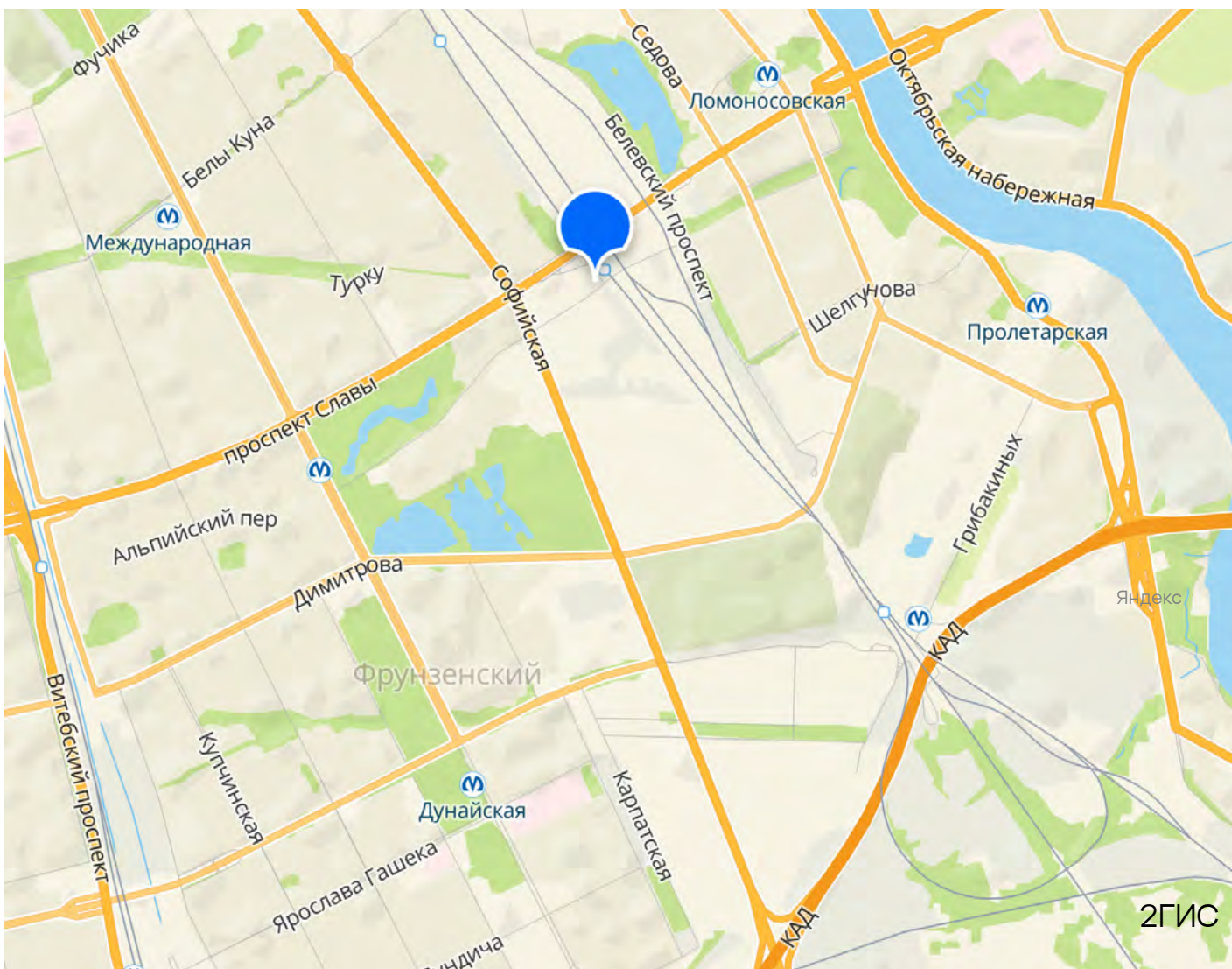
Водоснабжение, канализация: центральные.

Электроснабжение: 150 кВт.



Местоположение

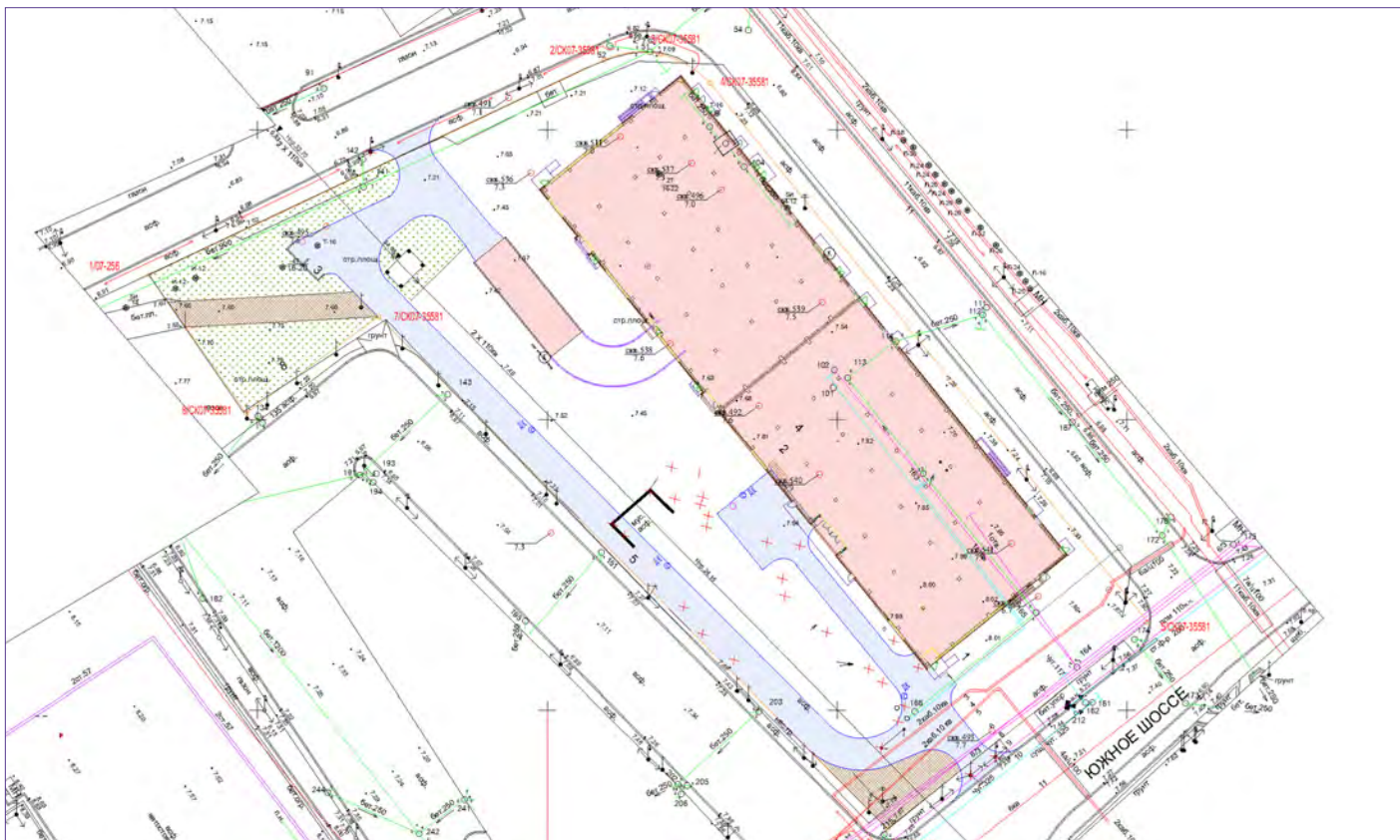
Торговый центр расположен в Фрунзенском районе Петербурга, в микрорайоне Купчино, на первой линии Южного шоссе, прямо рядом с железнодорожной станцией Сортировочная и зданием Российской таможенной академии. Транспортная доступность отличная благодаря наличию крупных транспортных магистралей – Софийской улицы и Проспекта Славы.



- › ж/д станция Сортировочная им. В.Н. Морозова – 100 м
- › ст. метро «Проспект Славы» и «Ломоносовская» (20 минут пешком) – 2,1 км
- › КАД – 4 км
- › центр Санкт-Петербурга – 11 км

Возможные варианты использования

1. Использование в текущем виде.
2. Реконструкция под торговый комплекс, апарт-отель или промышленное производство.
3. Надстройка над зданием ТЦ «Софийский» дополнительных этажей, строительство ещё одного здания рядом с уже существующим.



Факторы инвестиционной привлекательности

Торговый центр «Софийский» был построен в жилом районе с советской высотной многоэтажной застройкой и пользовался в своё время популярностью у местных жителей, закрывая их потребности в еде, фруктах, потребительских товарах первой необходимости.

Одним из главных достоинств объекта является возможность его реконструкции или редевелопмента. Нулевой цикл строительства был произведён с заложенной возможностью возведения высотного здания (вплоть до 13 этажей).

Подземная часть фундамента разделена на две равные части (2 × 1 500) деформационным швом. На одной части фундамента расположен ТЦ «Софийский», вторая часть в настоящее время свободна. Таким образом, у нового собственника есть возможность без затрат на проектирование и строительство фундамента построить на данном участке совершенно новый объект под свои цели. Имеется эскизный проект реконструкции действующего здания в торговый комплекс с апарт-отелем на 759 номеров.

Немаловажно, что в данной локации большой трафик людей и машин – это объясняется наличием крупных автомагистралей в ближайшем окружении (Южное шоссе, проспект Славы), близостью к ж/д станции, высотной жилой застройкой, однако практически полным отсутствием современных комфортабельных торговых центров, поэтому здание можно удачно преобразовать в более крупный и обустроенный торговый комплекс или гостиницу и сделать местом притяжения жителей Купчино, тем более что ближайший современный ТЦ «Южный полюс», расположенный в полутора километрах от объекта продажи, – фактически единственный на всю округу.

В ближайшем окружении ранее располагалась Софийская овощебаза (Софийская ул., д. 60), где закупался оптом весь «овоще-фруктовый» бизнес Петербурга. В прошлом году база переехала на новую площадку в Петро-Славянке. В 2023 году владелец планировал открыть на её месте торговый комплекс с фудкортом, но дальше планов дело не пошло. Пока что эта ниша свободна.

Кроме того, объект выгодно отличается своей транспортной доступностью. Рядом со зданием расположена остановка общественного транспорта и ж/д станция Сортировочная им. В.Н. Морозова. До ближайших станций метро «Ломоносовская» и «Проспект Славы» – 5 минут на машине. В ближайших планах у городской администрации – обновление Невского путепровода, что также будет способствовать привлекательности локации.

Конкурентные преимущества объекта

1. Готовый фундамент: завершён нулевой цикл строительства.
2. Великолепная транспортная доступность.
3. Полностью заполненный арендаторами объект.
4. Наличие подземной парковки.

Контактная информация:

АО «РАД-ХОЛДИНГ»

Хлебников Владимир

Менеджер по работе с частными собственниками

8 (931) 348-11-75

hlebnikov@radholding.ru