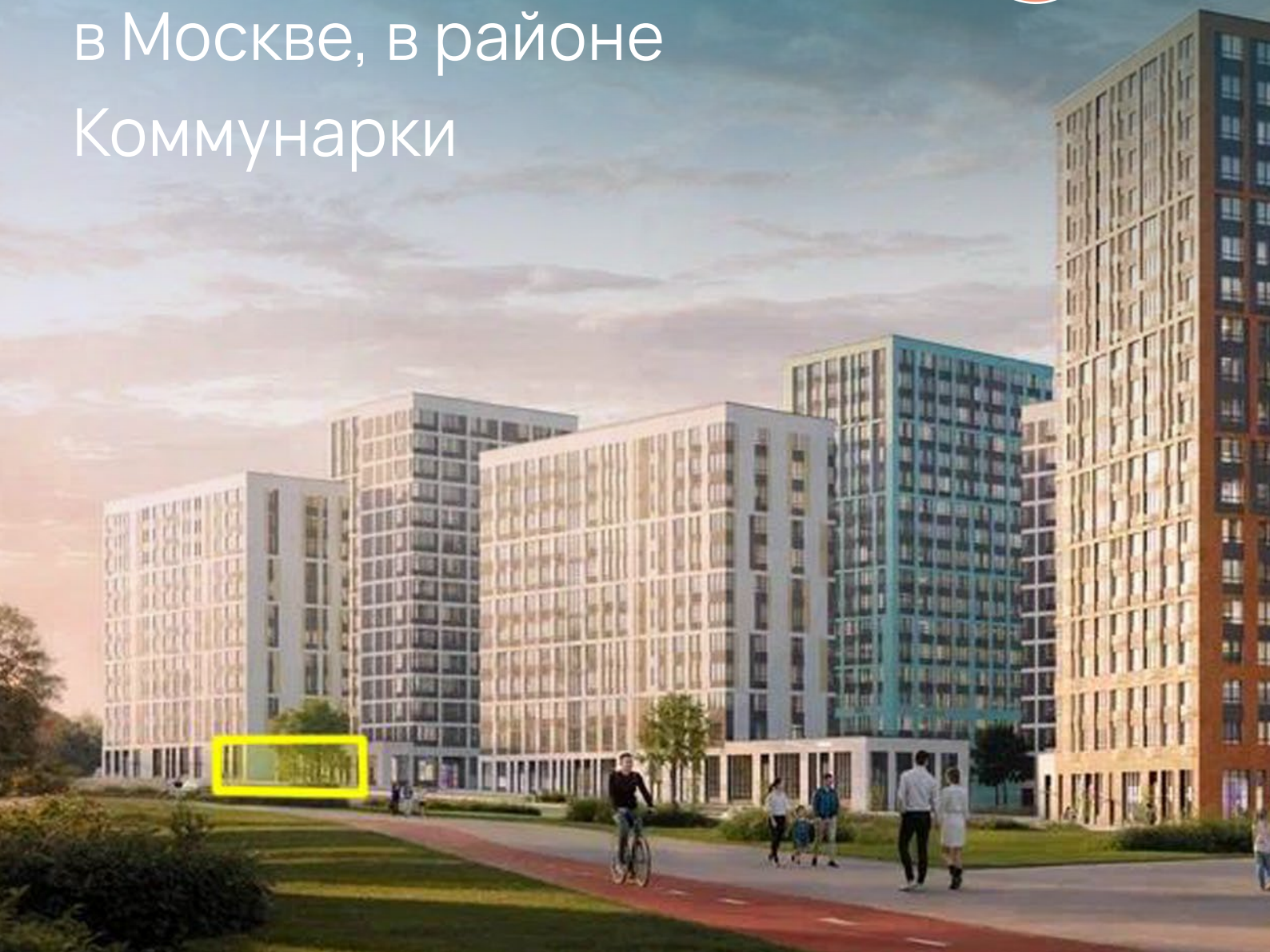


Готовый арендный бизнес

Магазин сети «Магнит» в Москве, в районе Коммунарки

СБОР
ПРЕДЛОЖЕНИЙ



Москва, пос. Сосенское, ЖК «Скандинавия», корп. 18.2.4–18.2.5

Описание

Предлагаем к покупке готовый арендный бизнес (коммерческое помещение в МКД) с арендатором в виде магазина торговой сети «Магнит» (арендатор после приёмки помещения самостоятельно заходит на ремонт, застройщик предоставляет бетон и коммуникации) в Новомосковском округе столицы, в районе Коммунарки.



Общая площадь помещения: 342,1 кв. м.

Помещение под магазин шаговой доступности расположено в стилобате многоквартирного дома в ЖК «Скандинавия» (в районе Коммунарка на юге Москвы), в корпусах 18.2.4–18.2.5.

Вход со стороны главной пешеходной улицы, что обеспечивает стабильный пешеходный трафик локации в любое время суток. Рядом автобусная остановка.

Аренда

Арендатор: торговая сеть «Магнит».
Занимает общую площадь: 342,1 кв. м.

Экономическая привлекательность. Договор аренды на 10 лет: до 2036 года.

Период	Постоянная арендная плата
1-й год	853 250 + 6% от ТО
2-й год	921 510 + 6% от ТО
3-й год и последующие месяцы	1 058 030 + 6% от ТО
Ежегодная индексация 4% по истечении 12 месяцев	

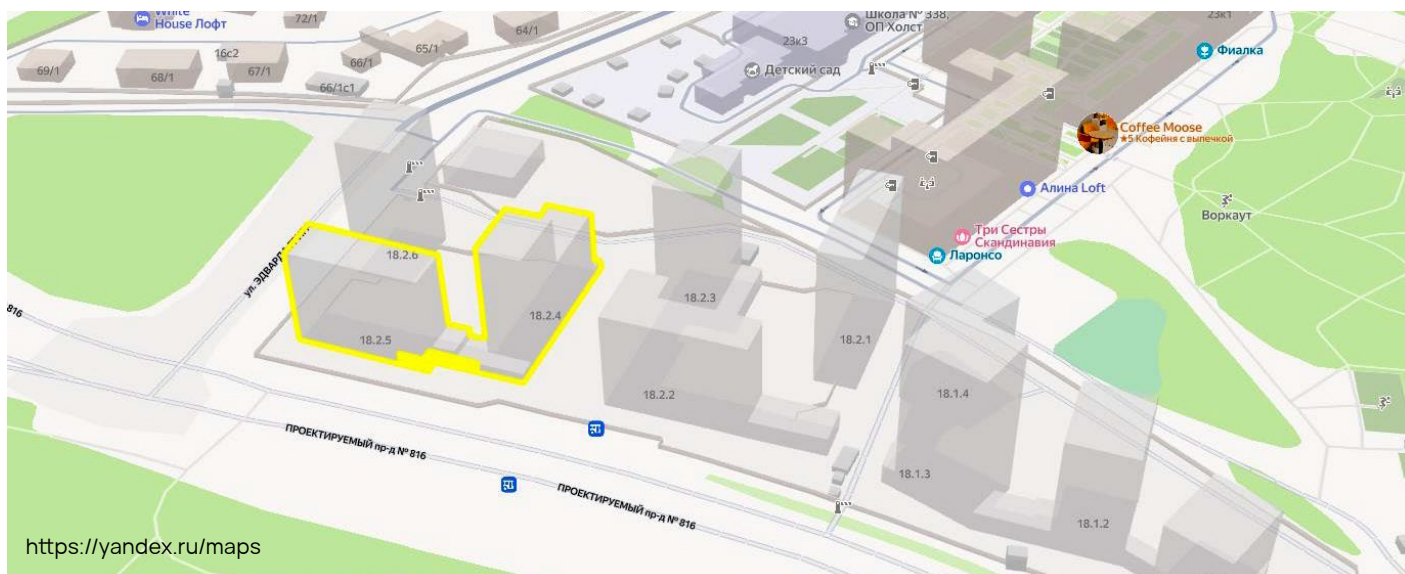
Общая площадь помещения (GBA)	342,1 кв. м
Этаж	стилобат
Входы	4 отдельных входа с улицы, включая разгрузочную зону
Планировка	открытая, витринное остекление
Высота потолков	4 м
Коммуникации центральные	ГВС, ХВС, канализация, отопление
Электрическая мощность	77,9 кВт
Плотность населения в ЖК	70 900 жителей, 23 500 квартир, 80 корпусов
Ввод в эксплуатацию	III квартал 2026 года

Примечание: корпуса 25, 27–28, 35.1–37.2 (общей суммой 4 500 квартир) в процессе внешней отделки фасадов, срок сдачи: конец 2025 года.

ЖК «Скандинавия»



ЖК «Скандинавия» – это дома комфорт- и бизнес-класса с паркингами. ЖК строится по европейскому принципу квартальной застройки, отличительные признаки которого – прямые улицы, закрытые дворы, грамотно организованные зоны для отдыха, спорта и шопинга. Это крупный жилой комплекс группы компаний «А101» в Новомосковском округе столицы. Территория под круглосуточной охраной. Между корпусами проложат велосипедную дорожку и разобьют парк. Вдоль пешеходного бульвара застройщик сохранил 20 многовековых дубов.



Инфраструктура и благоустройство



Инфраструктура

Все первые этажи, как и во всех современных ЖК, будут заняты магазинами, булочными, кафе, парикмахерскими, стоматологическими кабинетами, медцентрами и фитнес-клубами, что и создаёт в итоге комфортную среду современного города. В Коммунарке хорошо развита социальная инфраструктура: есть и городские школы, построенные по последним стандартам, и детские сады, и даже специально разработанные застройщиком уникальные образовательные центры.

Соседние районы с уже хорошо развитой потребительской инфраструктурой находятся поблизости: например, супермаркеты популярных сетей «Пятёрочка», «Перекресток», «Дикси», «Коммунарка», фреш-маркет «Зелёные луга» расположены буквально в 1,5–2 км.

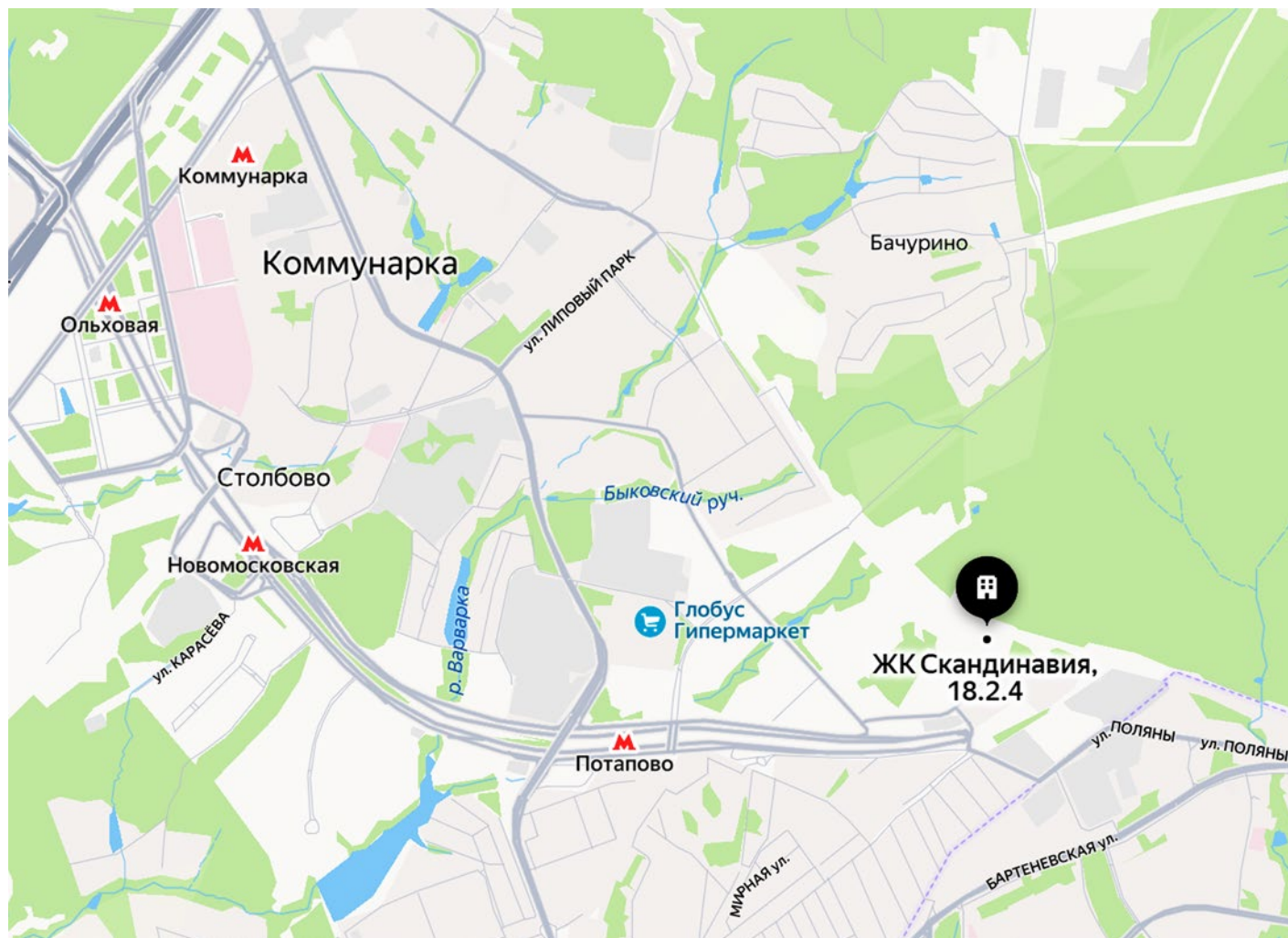
В шаговой доступности расположены точки притяжения потребителей: салоны красоты, аптеки, промтоварные магазины, отделения «Сбербанка» и других банков, АЗС и т. д.

Благоустройство

Парковые и городские общественные пространства «Скандинавии» занимают более 100 га. Парки, скверы, главную площадь района, места для отдыха, спортплощадки и крупные ручьи с благоустроенными берегами связывают пешеходный променад длиной 2 км и сеть велосипедных и пешеходных дорожек протяжённостью более 15 км. Район граничит с природным Бутовским лесопарком (1 610 га).

Местоположение и транспортная доступность

Жилой комплекс «Скандинавия» расположен в районе Коммунарки, на юге столицы, на границе большого Бутовского лесопарка, в Новомосковском округе столицы. Район характеризуется отличной транспортной доступностью, от ЖК до станций метро:



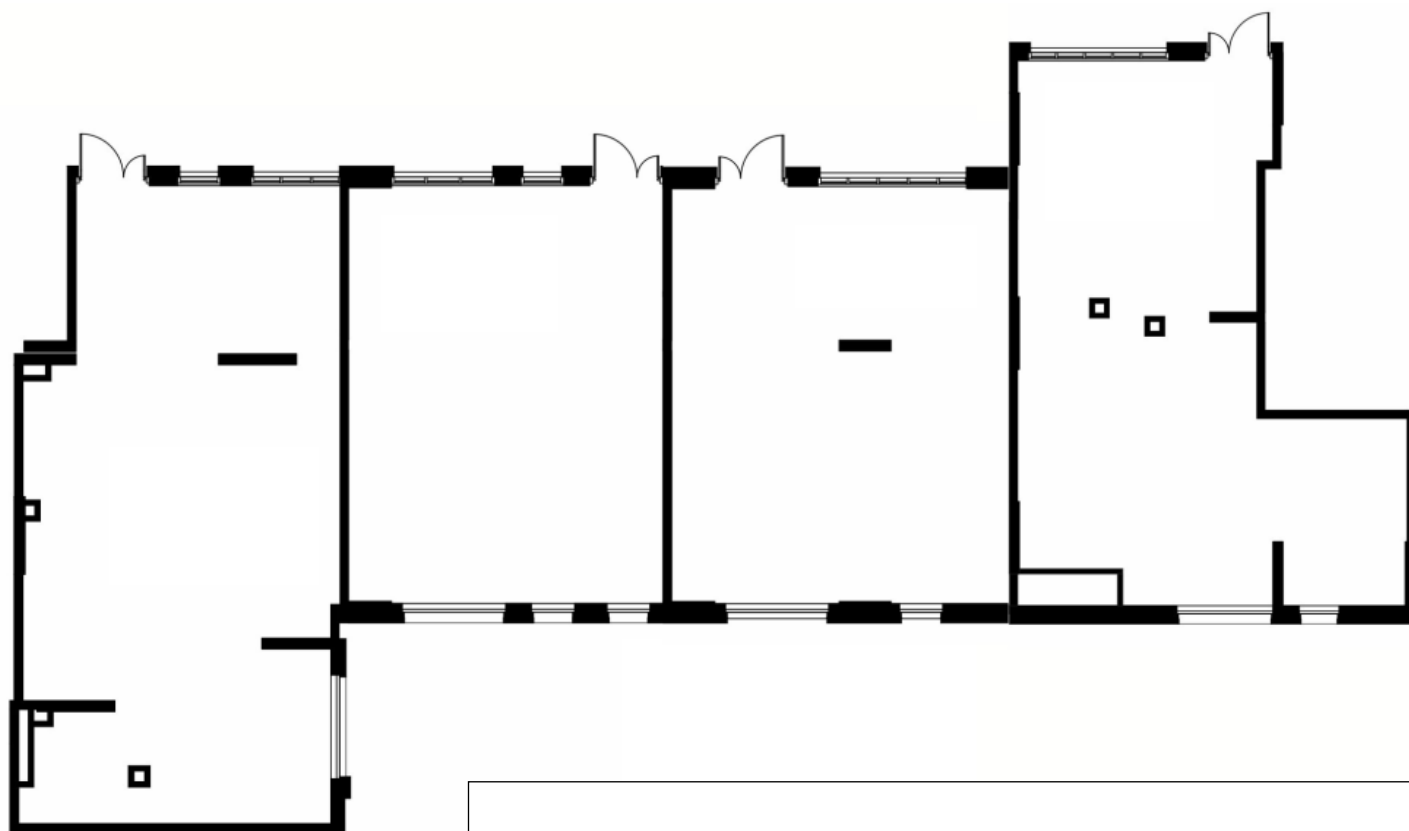
«Потопово» – 15 мин. пешком (1,5 км);

«Новомосковская» (бывшая «Коммунарка») – 20 мин. пешком (2,5 км);

«Ольховая» – 3,6 км (20 мин. транспортом).

Также есть удобный выезд из района на новую автотрассу Солнцево – Бутово – Варшавское шоссе (СБВ), по которой до 3 крупных шоссе (Киевского, Калужского, Варшавского) можно доехать за 10–15 минут. Расстояние до МКАД – всего 8 км.

План помещения



Инвестиционная привлекательность



- › Объект находится на 1-й линии главной дороги – Проектируемого проезда № 816, вблизи улицы Эдварда Грига.
- › Хорошая видимость объекта.
- › Все коммуникации центральные.
- › Имеется удобная зона погрузки-разгрузки.
- › Удобный подъезд к помещению.
- › Наземная парковка перед зданием.
- › Автобусная остановка прямо напротив объекта продажи.
- › 15 минут пешком до ст. метро «Потапово».
- › Готовый арендный бизнес с крупным сетевым арендатором «Магнит».
- › В ближайшем окружении – школа, отделения банков, поликлиника, а также точки притяжения: кафе, салоны красоты и т. д.
- › Высокая конкурентность за счёт плотности населения ЖК и шаговой доступности супермаркета для жителей в окружении.

Контактная информация

АО «РАД-ХОЛДИНГ»

101000, Чистопрудный б-р, д. 17, стр. 1

БЦ «Бульварное кольцо»

Полина Гоникберг

Руководитель проекта по работе с частными
активами Департамента продаж

+7 (495) 234-04-00, доб. 354

+7 (916) 963-81-54

+7 (967) 246-44-02

gonikberg@radholding.ru

www.auction-house.ru