

🕒 Создано: 25.12.2025 в 13:32

Обновлено: 25.12.2025 в 13:23

<https://spb.move.ru/objects/9287640165>

**Михаил Степанов, Частный маклер**

**79811602086**

**Санкт-Петербург, шоссе Красносельское,  
38к2**

**6 500 000 ₽**

Санкт-Петербург, шоссе Красносельское, 38к2

Округ

[СПБ, Красносельский район](#)

**ОСЗ - Отдельно стоящее здание**

Общая площадь

92 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

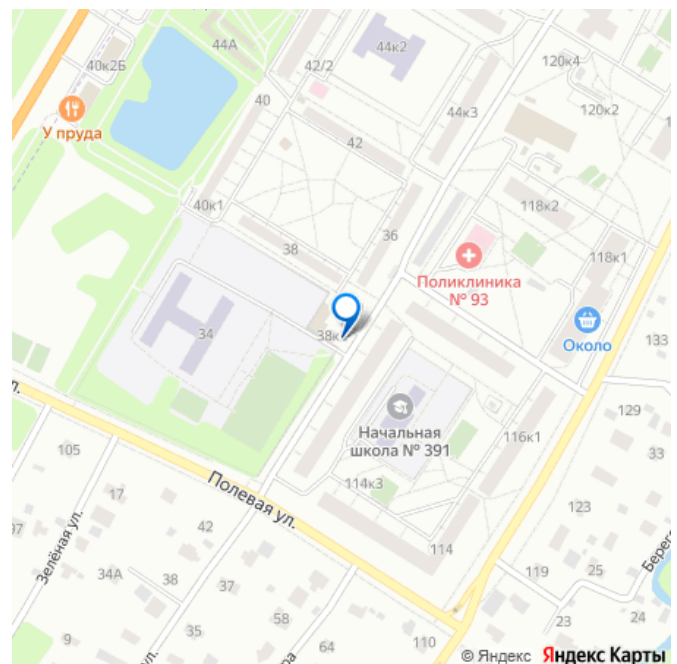
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

Редкое предложение! Отдельно стоящее здание + земля в собственности! Продаётся торговый павильон в самом центре жилой застройки п. Горелово, ул. Школьная, д. 43 — во дворах школы 391 и плотной многоэтажной застройки. Локация с высокой проходимостью и стабильным спросом. О районе: Горелово — динамично развивающийся район Красносельского округа Санкт-Петербурга с населением около 27 000 человек. Земля: 110 кв.м — в полной собственности продавца! Есть возможность строительства до 3 этажей общей площадью до 300 м<sup>2</sup>. Здание: Площадь 92,8 м<sup>2</sup>: —

для заметок



торговый зал 43,2 м² — вспомогательные помещения 49,6 м². Потолки 3 м, отдельная разгрузочная дверь. Фундамент — ЖБ плита, стены — утеплённые металлоконструкции, крыша металлочерепица. Коммуникации: центральная канализация, водопровод, отопление, электричество 15 кВт. Подойдёт под: кафе, пекарню, продуктовый магазин, бытовые услуги, шоурум, пункты выдачи и др. Инвестиционная привлекательность (ориентировочно): Стоимость земли: 6 500 000 руб. Затраты на ремонт существующего здания без перестройки: около 1 000 000 руб. Общие инвестиции: ~7 500 000 руб. Потенциальный доход от аренды: ~100 000 руб./мес. (1 200 000 в год) Доходность: примерно 16% годовых Окупаемость: около 6,2 лет Отличный вариант как для собственного бизнеса, так и для инвестиций в доходную коммерческую недвижимость. Возможен обмен на недвижимость или автомобиль.

