

🕒 Создано: 20.02.2026 в 14:01

🔄 Обновлено: 20.02.2026 в 13:42

**Санкт-Петербург, Фурштатская улица,  
2/12**

**1 728 000 ₽**

Санкт-Петербург, Фурштатская улица, 2/12

Округ

[СПБ, Центральный район](#)

Улица

[улица Фурштатская](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

10.8 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

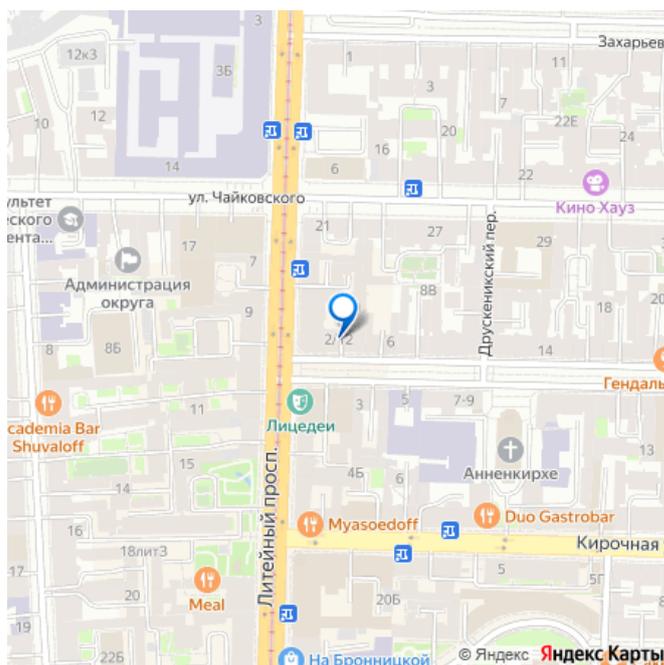
Продаю помещение 10,8 м<sup>2</sup> в подвале исторического дома в центре Санкт-Петербурга. 10 минут пешком до станции Чернышевская, 12 минут — до Невского проспекта. Помещение относится к комплексу апартаментов и имеет отдельный вход со двора (возможно дистанционное заселение). Это удобный формат для аренды и самостоятельного использования. Есть открытая парковка во дворе. **ПОЧЕМУ НИЗКАЯ ЦЕНА?** Недавно произошло залитие, и именно поэтому стоимость снижена. Рыночная цена

<https://spb.move.ru/objects/9290342797>

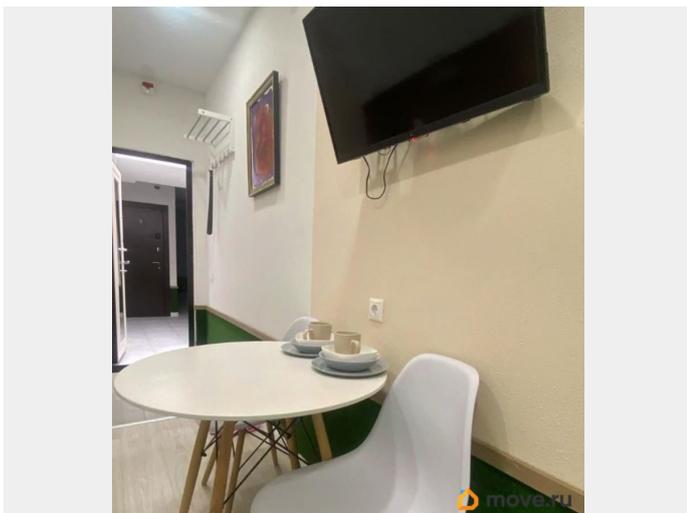
**Собственник**

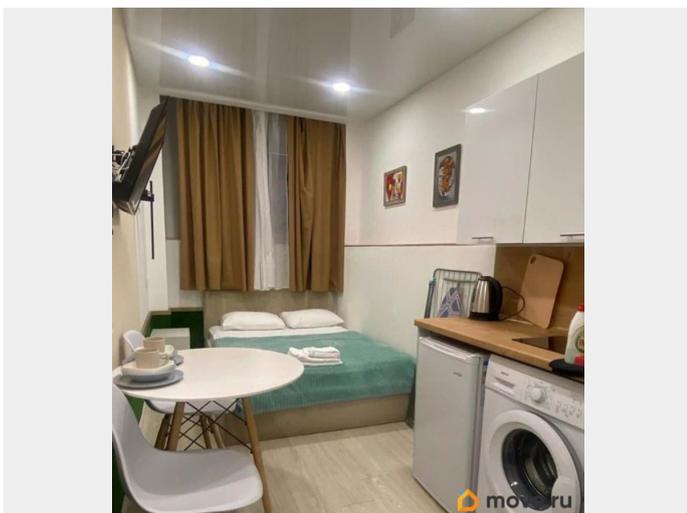
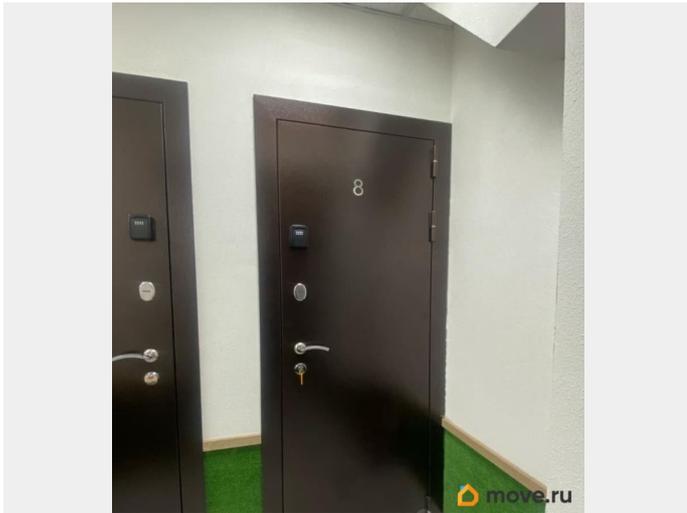
**79817856903**

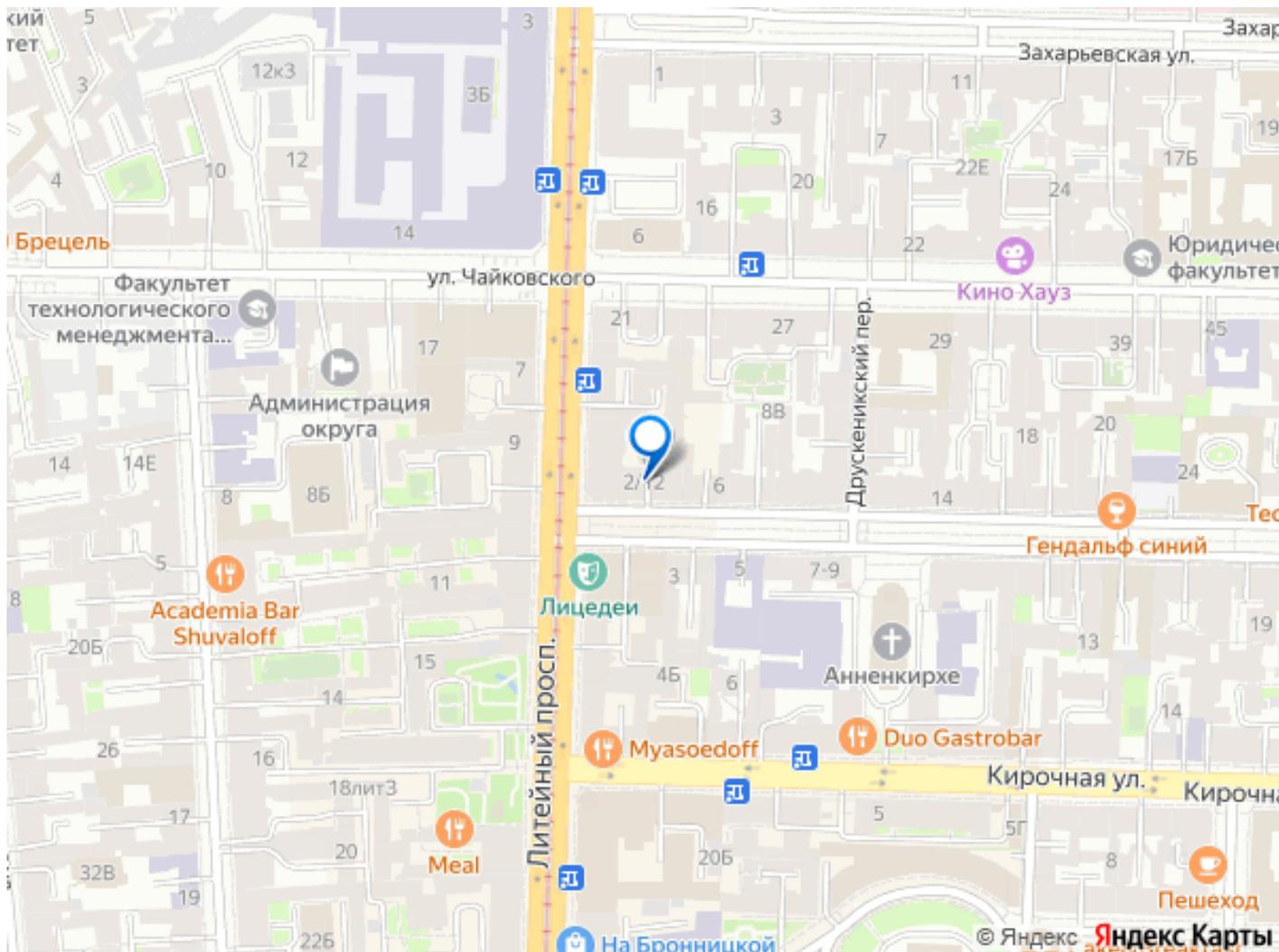
для заметок



аналогичных объектов в районе: 250-300 тыс. ?/м?. После заливки проведена официальная независимая судебно-строительная экспертиза, которая установила вину ЖКС по заливке и ориентировочный объем восстановительных работ на сумму 250-300 тыс. ? для данной студии. Право взыскания ущерба будет передано новому собственнику вместе с объектом. Оценка независимой экспертизы есть. Есть юристы, которые могут сопровождать процесс за процент. Цена уже учитывает текущее состояние. Объект приобретает «как есть». Как можно использовать помещение? — долгосрочная аренда; — краткосрочная аренда; — аренда для beauty-мастеров (ресницы / маникюр / массаж / уход). !!! ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫГОДА ПОТЕНЦИАЛ ПРИ ПЕРЕПРОДАЖИ: При умеренной рыночной цене 270 000 ?/м?:  $10,8 * 270\ 000 = 2\ 916\ 000$  ? Итоговый финансовый результат: 913 000 ? чистой прибыли с перепродажи после восстановления объекта, ПОТЕНЦИАЛ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ: Среднегодовой доход при смешанном способе аренды - 460 000 руб. Прогноз окупаемости - 3,5-4 года Доходность - до 28% годовых. ПОЧЕМУ ПРОДАЕТСЯ? Собственник продает помещение в связи отсутствием возможности заниматься ремонтом, судебным процессом и необходимостью высвободить средства для другого проекта.







Move.ru - вся недвижимость России