

**Санкт-Петербург, проспект**

**Новгородский, 4**

**15 500 000 ₹**

Санкт-Петербург, проспект Новгородский, 4

Округ

[СПБ, Пушкинский район](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

213 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

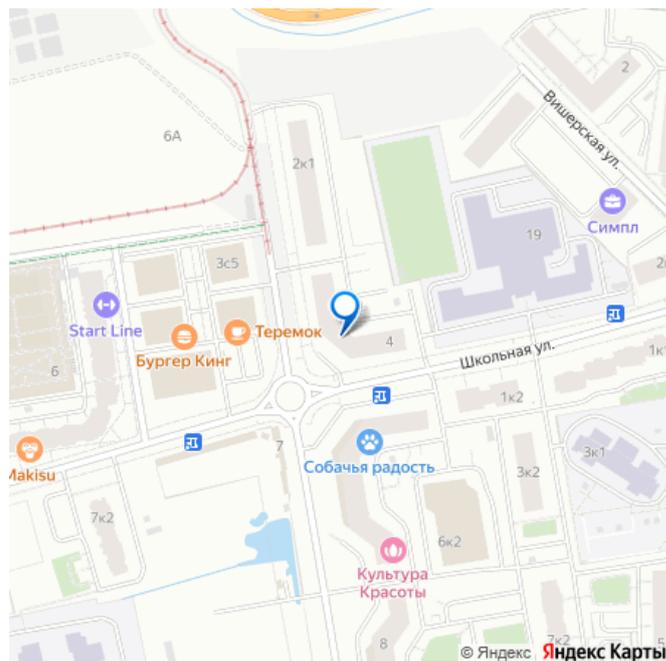
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

Код объекта: 1271432. Готовый бизнес-актив с доходом 2.3 млн ?/год. Пассивный доход от стабильных арендаторов в перспективной локации. Продается коммерческое помещение 213 м<sup>2</sup> с полной комплектацией и долгосрочными договорами аренды. Ваши вложения защищены ежегодной индексацией на 10%. Ключевые цифры для инвестора: 190 000 ? ежемесячный доход «под ключ» 2 280 000 ? годовой доход с индексацией 7 лет расчетный срок окупаемости 10% ежегодный рост арендной платы 100% занятость, все помещения сданы Почему это выгодная и надежная инвестиция? 1. Стабильный

для заметок



пассивный доход без вашего участия Все текущие арендаторы работают на долгосрочных договорах с автоматической пролонгацией. Вы получаете чистый доход уже со следующего месяца после покупки. Ежегодная индексация аренды на 10% защищает ваш капитал от инфляции и увеличивает доходность.

2. Перспективное расположение с растущей ликвидностью  
Объект расположен в зоне высокой пешеходной проходимости у остановок общественного транспорта. Главный бонус — запуск новой трамвайной линии «Купчино-Славянка» уже в 2025 году, который многократно увеличит passenger flow и, как следствие, стоимость аренды и самой недвижимости.

3. Продуманная планировка и готовность к работе Помещение уже разделено на отсеки оптимального размера, пользующиеся максимальным спросом на рынке. Вам не нужно вкладываться в ремонт, зонирование или поиск арендаторов — всё уже готово для генерации дохода.

4. Полная комплектация и безопасность  
Профессиональная система вентиляции с автоматикой для экономии на коммунальных расходах. Круглосуточная система видеонаблюдения с записью. Охранная сигнализация с тревожной кнопкой для вызова группы быстрого реагирования.

Финансовая модель вашей инвестиции:  
Ежемесячный доход 190 000 ? Годовой доход (с индексацией) от 2 280 000 ? Годовая индексация +10% к ставке Окупаемость 7 лет (с учетом индексации — ещё меньше)

Статус Полностью сдано, договоры действуют  
Объект идеален для пассивного инвестора, который ценит надежность и не хочет погружаться в операционное управление. Рост транспортной доступности и ежегодное увеличение арендной платы

делают эту покупку одним из самых защищенных инструментов на рынке коммерческой недвижимости. Следующий шаг — ваше решение: Готовы предоставить всю финансовую отчетность, действующие договоры аренды и провести личную презентацию объекта. Это возможность приобрести не просто помещение, а работающий механизм по генерации дохода. Звоните, чтобы запросить полный инвестиционный меморандум по объекту.

