

Создано: 24.10.2025 в 14:20

Обновлено: 15.12.2025 в 12:56

Санкт-Петербург, улица Костылева, 19

**10 950 000 ₽**

Санкт-Петербург, улица Костылева, 19

Округ

[СПБ, Петродворцовый район](#)

### ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

224 м<sup>2</sup>

### Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

### Описание

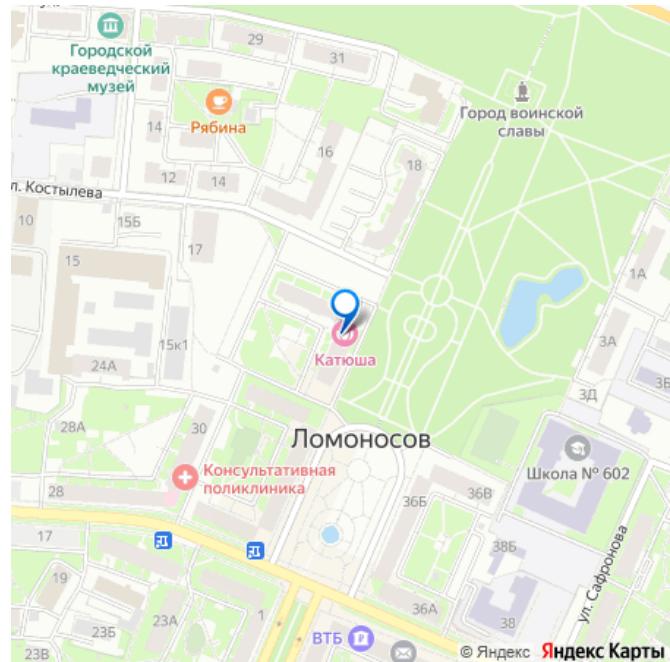
Выгодный лот в центре Ломоносова. Стоимость ГАБа: 11 млн Окупаемость меньше 6 лет. Либо перепродажа объекта за ~15 млн после увеличения месячного арендного потока. Экономика проекта: Текущий МАП (месячный арендный поток) - 92 000 руб. Потенциальный МАП 1 - 136.000 Сейчас арендная ставка в договоре с текущими арендаторами 538 руб./м<sup>2</sup> (места общего пользования не входят в аренду), аренда по рынку в данной локации 700-900 руб./м<sup>2</sup> Потенциальный МАП 2 - 157.000 Сейчас из 224,5 м<sup>2</sup> сдается - 170 м<sup>2</sup> - это 76% площади, т.к. не учитываются места общего пользования. При сдаче одному арендатору

<https://spb.move.ru/objects/9287408556>

Собственник

**79818971630, 7911171  
5014**

для заметок



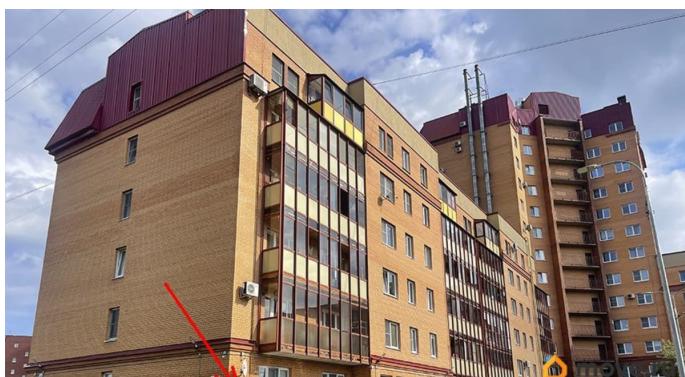
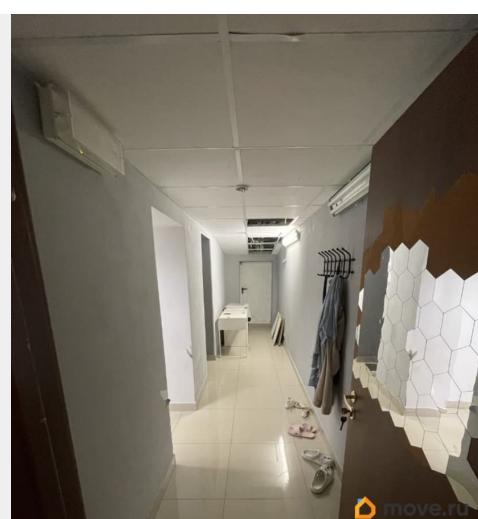
100% площади объекта МАП увеличится.

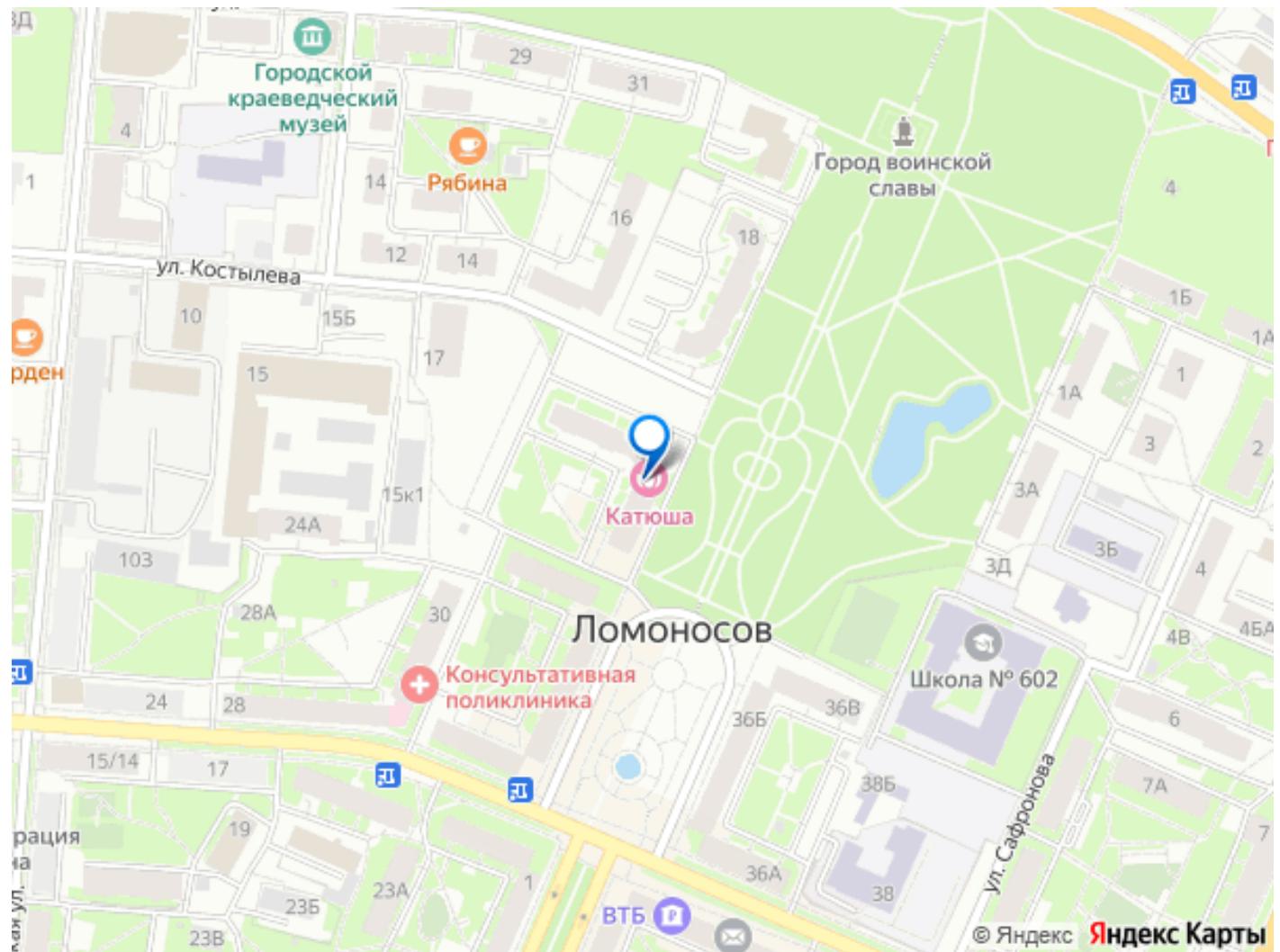
Окупаемость ГАБа: 1. С текущими заниженными арендными ставками и менее 100% сдачи площади, составляет - 9,9 лет 2. С актуальной арендной ставкой 800 руб./м<sup>2</sup>, окупаемость уже составит 6,7 лет. 3. С актуальной арендной ставкой 700 руб./м<sup>2</sup> и сдачей 100% площади, окупаемость 5,8 года

Арендатор на объекте: на данный момент 100% площадей (кроме МОП) сдается арендаторам - студиям и салонам красоты, которые арендует уже несколько лет. Тип продажи: прямая от собственника. Категория объекта: нежилое помещение Тип объекта: цокольный этаж Высота потолка: 2,45

Этажность здания: жилое здание 9-14 этажей. Коммуникации: электричество - 50 кВт Возможность увеличения электрической мощности: есть Дополнительная информация: отдельный вход с улицы. Дом 2007 года постройки. Мокрая точка, санузел. Охранная сигнализация, видеонаблюдение, пожарная сигнализация. Помещение внутри полностью с качественным ремонтом.

Технические коммуникации на 100% все исправно. В локации уже находятся: В этом же здании: ВкусВилл, Стоматология, секондхенд, Груминг салон, Хеликс, салон красоты, Бристоль, WB, ЕИРЦ. В зданиях рядом: Аптека Горздрав, Пятерочка, Ветклинико, Центр развития детей, Бургерная НеоБургер, магазины одежды, межрайонная больница, ювелирная мастерская, компьютерный клуб и пр. Объект полностью готов к продаже. Работам с АН, делимся % Объект без залогов, без обременений и долгов. Звоните, пишите - договоримся о просмотре и ответим на ваши вопросы.





Move.ru - вся недвижимость России