

🕒 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

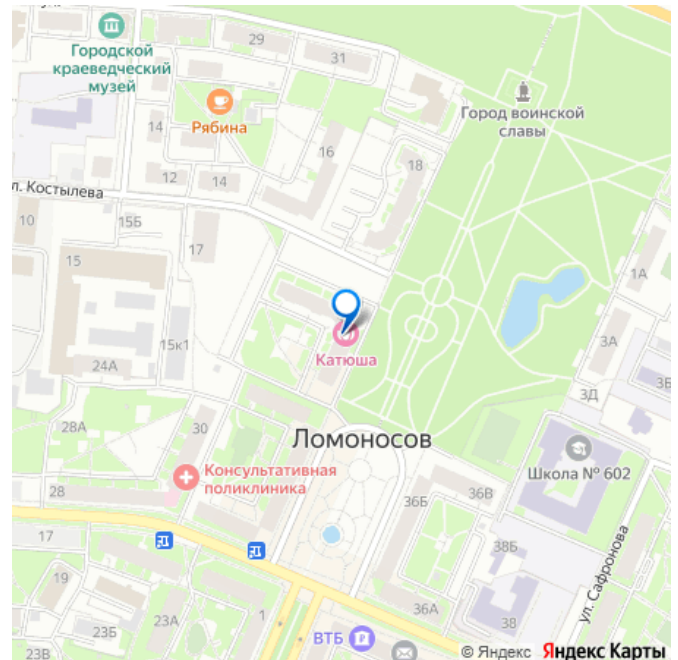
Выгодный лот в центре Ломоносова.  
Стоимость ГАБа: 11 млн Окупаемость меньше 6 лет. Либо перепродажа объекта за ~15 млн после увеличения месячного арендного потока. Экономика проекта: Текущий МАП (месячный арендный поток) - 92 000 руб. Потенциальный МАП 1 - 136.000 Сейчас арендная ставка в договоре с текущими арендаторами 538 руб./м2 (места общего пользования не входят в аренду), аренда по рынку в данной локации 700-900 руб./м2 Потенциальный МАП 2 - 157.000 Сейчас из 224,5 м2 сдается - 170 м2 - 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./м2,

окупаемость уже составит 6,7 лет. 3. С

актуальной арендной ставкой 700 руб./м2 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, сан узел.

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,

Ветклиника, Центр развития детей,

Бургерная НеоБургер, магазины одежды,

межрайонная больница, ювелирная

мастерская, компьютерный клуб и пр. Объект

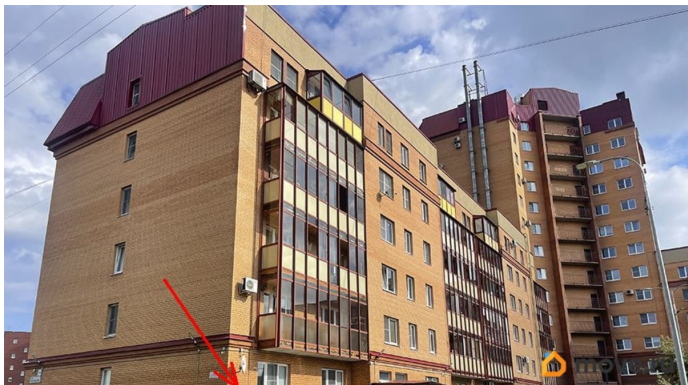
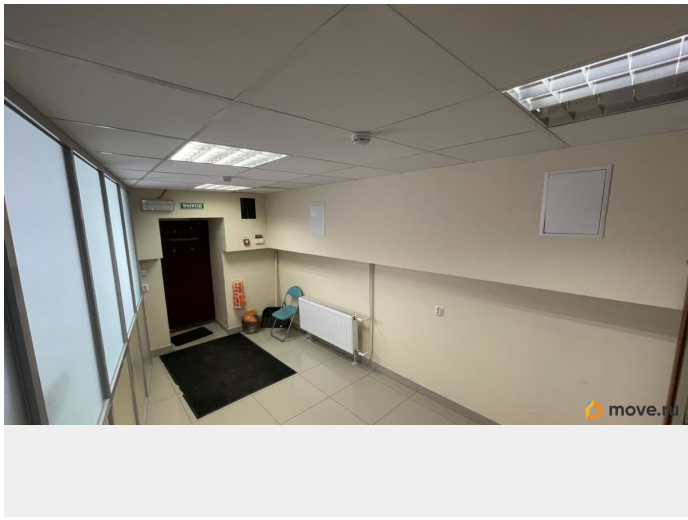
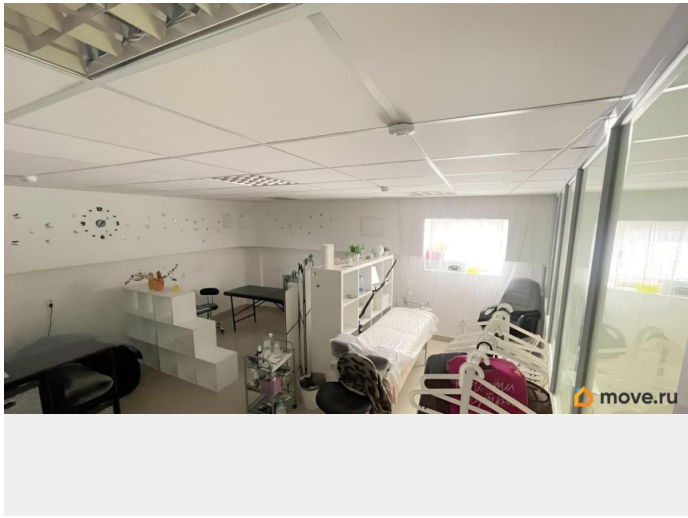
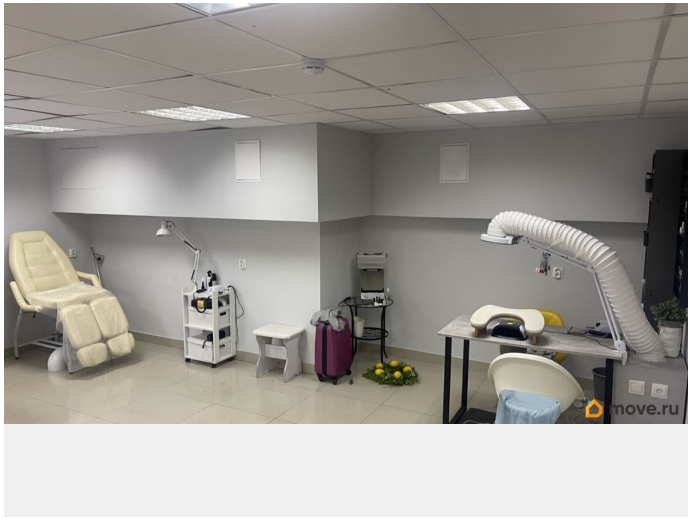
полностью готов к продаже. Работам с АН,

делимся % Объект без залогов, без

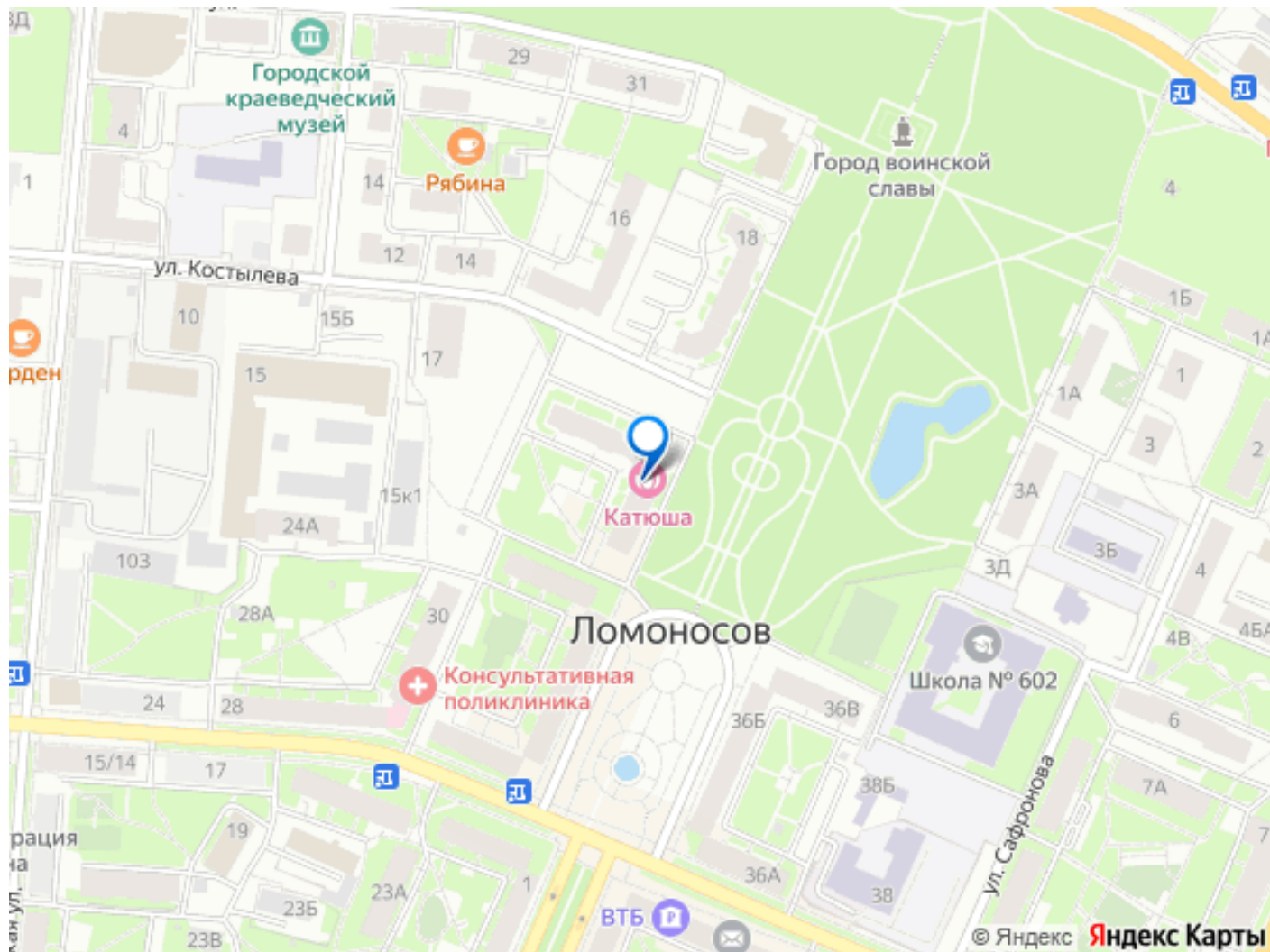
обременений и долгов. Звоните, пишите -

договоримся о просмотре и ответим на ваши

вопросы.







Move.ru - вся недвижимость России