

🕒 Создано: 23.09.2025 в 23:03

Обновлено: 18.02.2026 в 22:29

<https://spb.move.ru/objects/9288201523>

**Сергей Васин, Сергей Васин**

**79812800590**

**Санкт-Петербург, улица Костылева, 19**

**9 000 000 ₽**

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

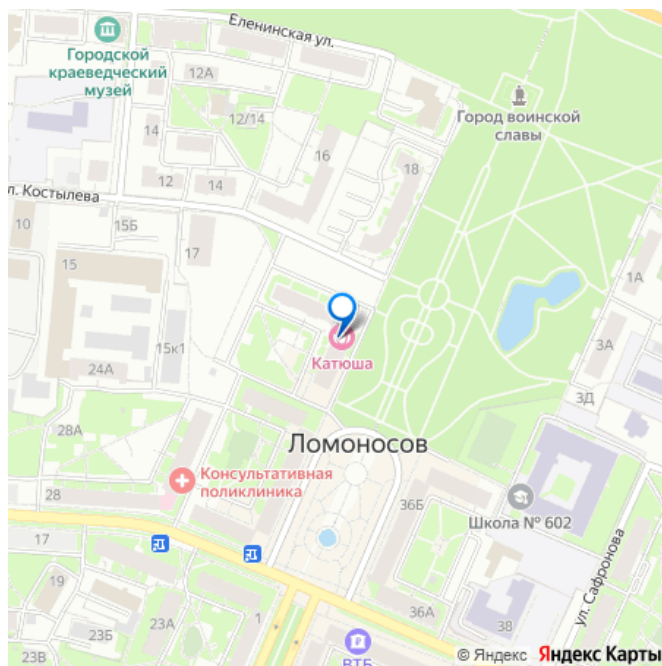
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

Выгодный лот в центре Ломоносова.  
Стоимость ГАБа: 11 000 000 Окупаемость 5,83 года Либо перепродажа объекта за 15М после увеличения месячного арендного потока. Экономика проекта: Стоимость ГАБа: 11.000000 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

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 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

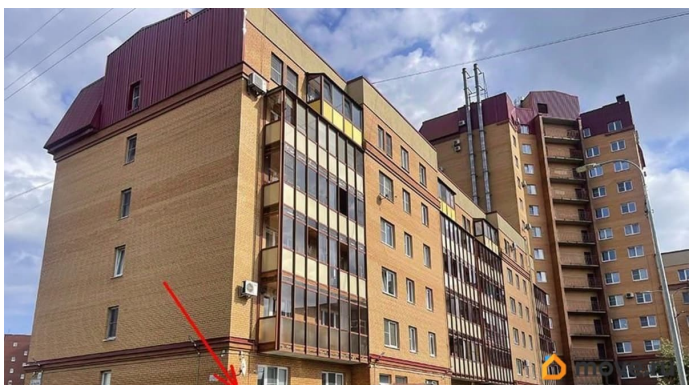
пр. Объект полностью готов к продаже.

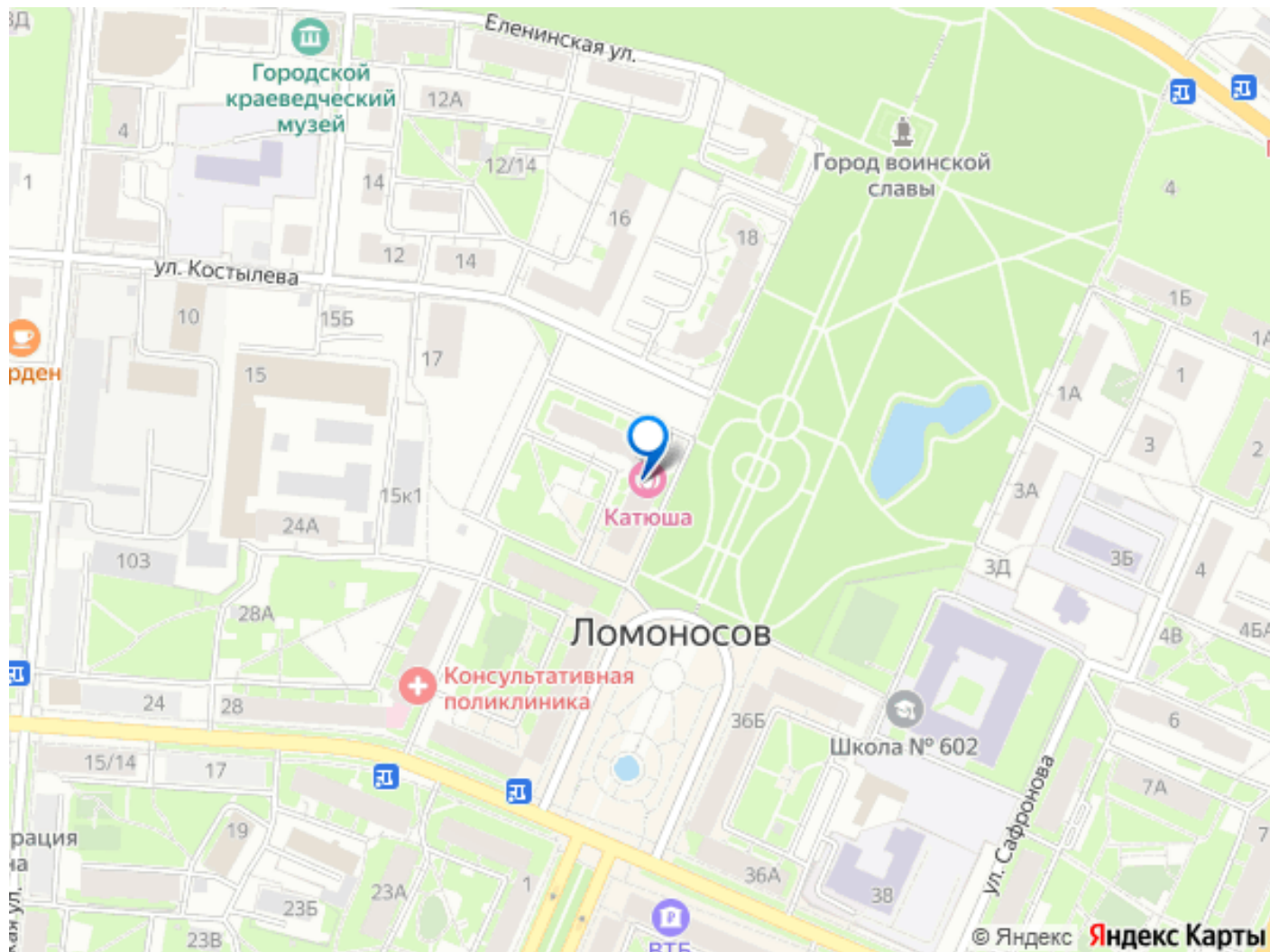
Работам с АН. Объект без залогов, без

обременений и долгов. Звоните, пишите -

договоримся о просмотре и ответим на ваши

вопросы.





Move.ru - вся недвижимость России