

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 м²



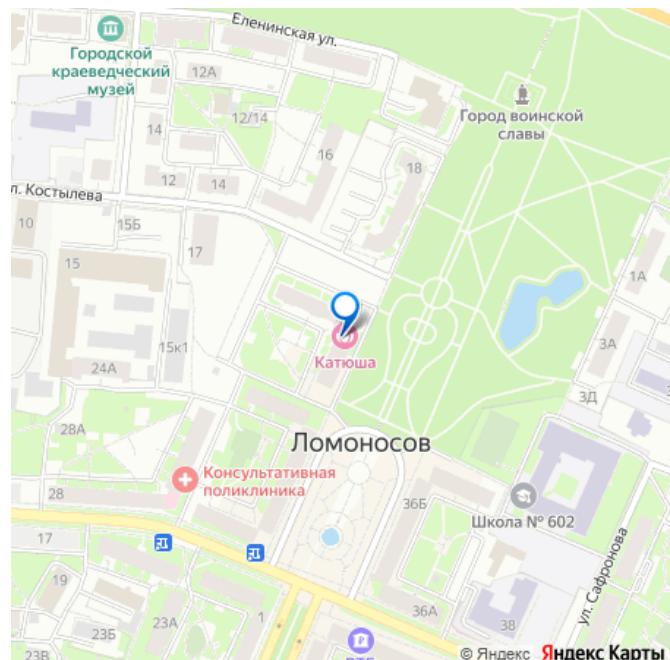
Детали объекта

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 15M 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

100% площади объекта МАП увеличится.

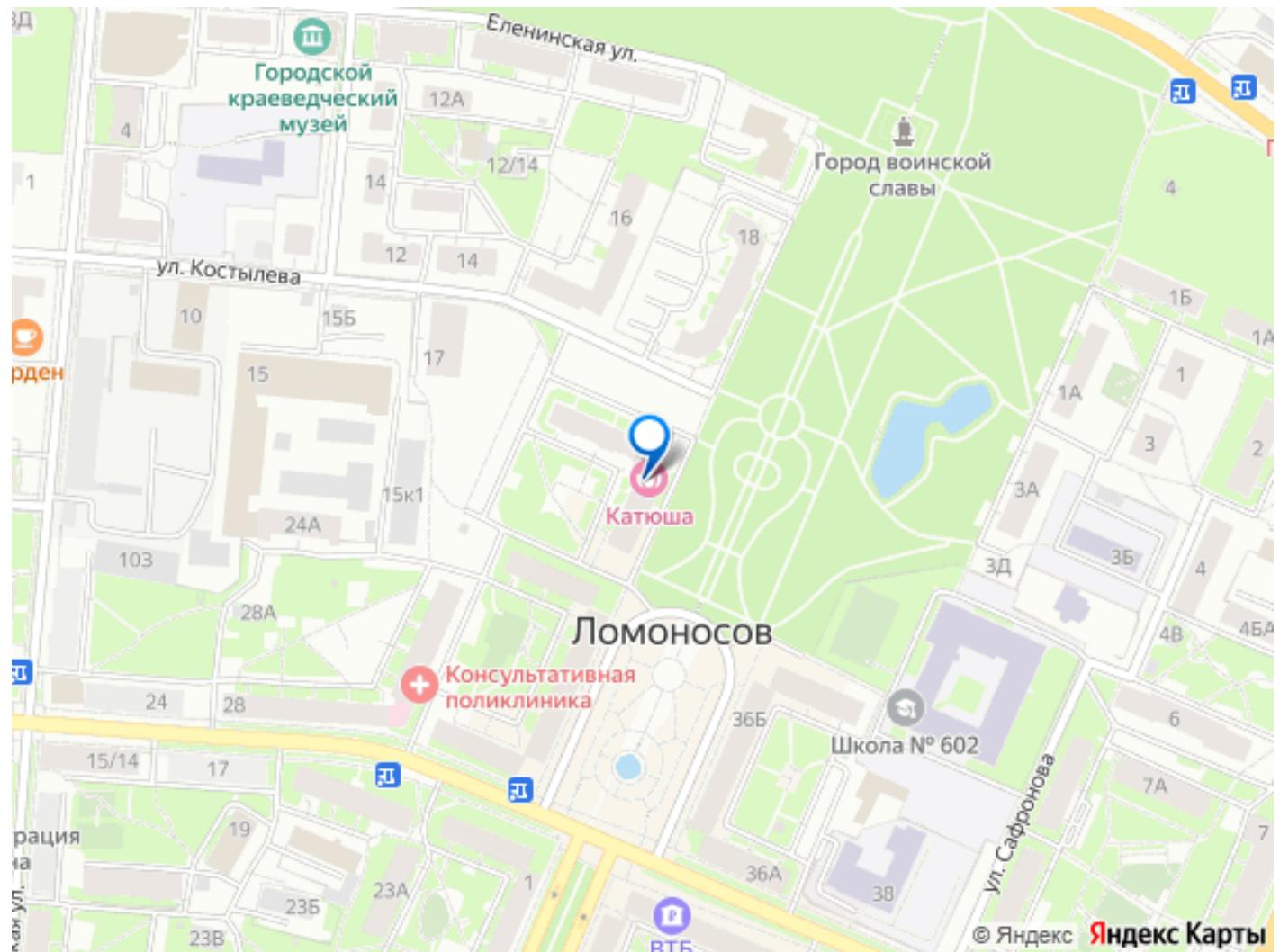
Окупаемость ГАБа: 1. С текущими заниженными арендными ставками и менее 100% сдачи площади, составляет - 9,9 лет 2. С актуальной арендной ставкой 800 руб./м², окупаемость уже составит 6,7 лет. 3. С актуальной арендной ставкой 700 руб./м² и сдачей 100% площади, окупаемость 5,8 года

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, санузел. 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, Ветклинико, 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