

**Санкт-Петербург, Кузнечный переулок,
18**

60 000 000 ₹

Санкт-Петербург, Кузнечный переулок, 18

Округ

[СПБ, Центральный район](#)

Улица

[Кузнечный переулок](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

363.3 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

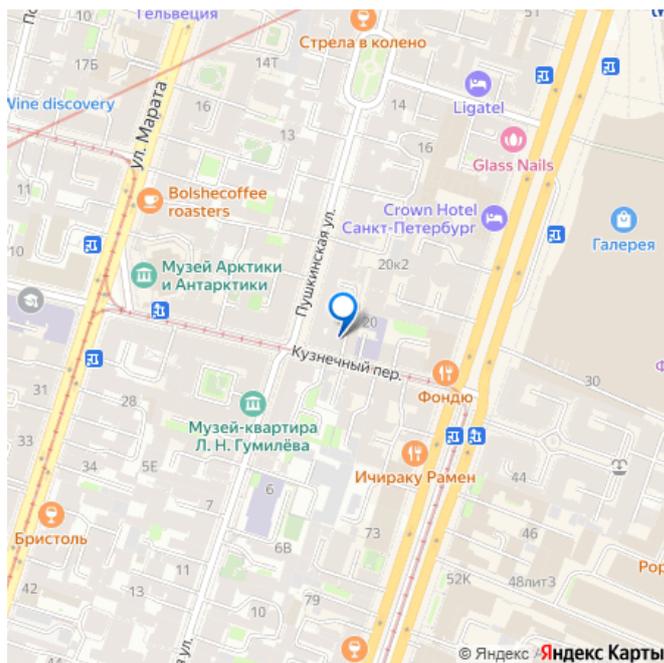
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Ликвидный актив у ТРК Галерея: сверхпроходимость и 49 кВт Как купить помещение в центре Петербурга по цене спального района? — Ответ в видео-обзоре! Кузнечный пер., 18 — ликвидный актив в 100 метрах от Лиговского проспекта, расположенный на народной тропе к метро. ****ЛОКАЦИЯ И ТРАФИК:**** • Эпицентр активности: Всего около 170 м до главного входа в ТРК Галерея. • Высокий пешеходный поток: Один из наиболее загруженных маршрутов района — прямой путь от м.

для заметок

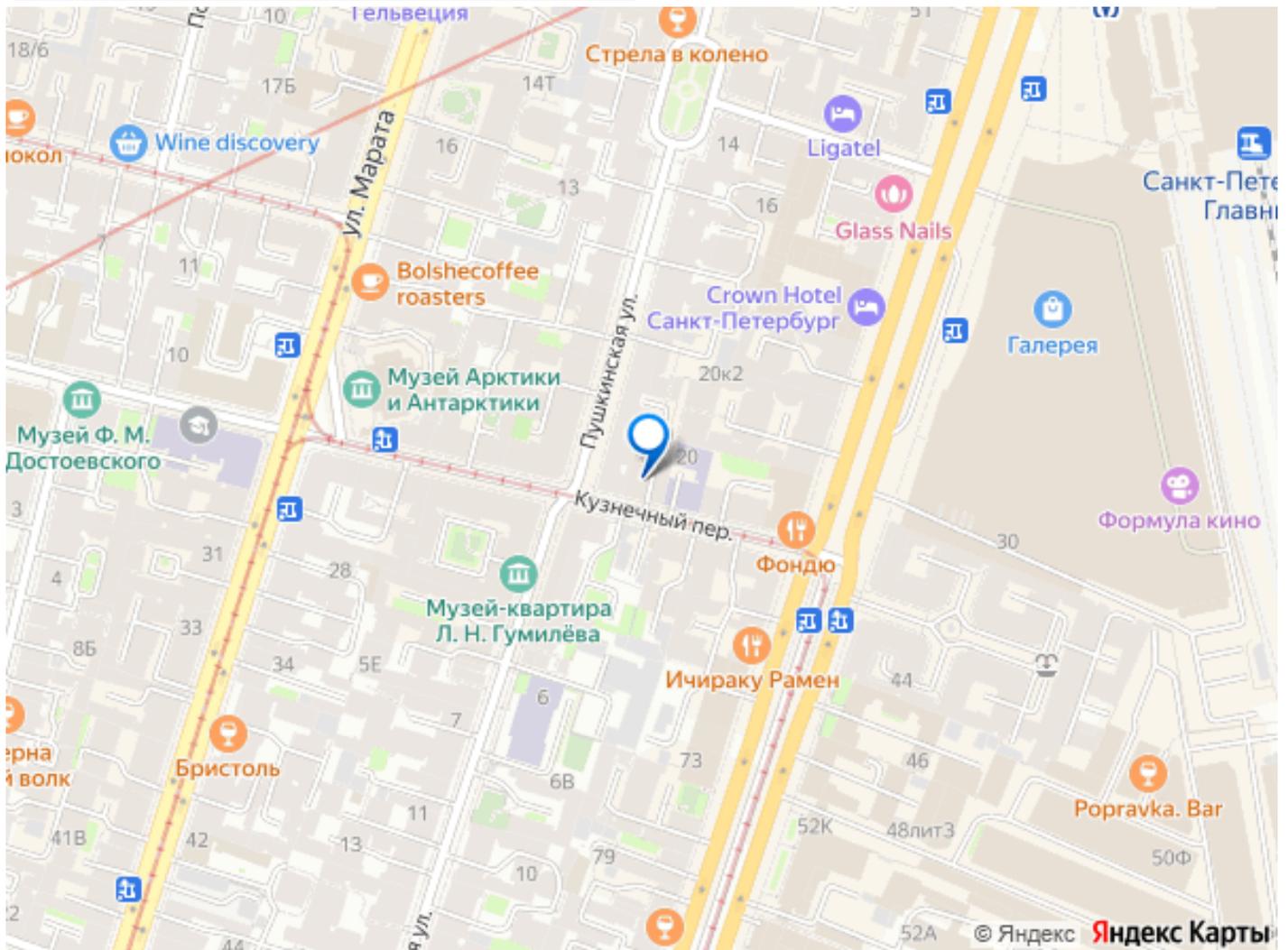


Владимирская и Лиговского пр. По нашим наблюдениям, поток здесь стабильно высокий в течение всего дня. • Доступность: 3 станции метро в шаговой доступности (Пл. Восстания, Маяковская, Владимирская).

****ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ (ДЕФИЦИТ ДЛЯ ЦЕНТРА):**** • Электричество: 49 кВт — высокие лимиты под любого сетевого оператора. • Вентиляция: Технически есть вытяжка (свеча), что позволяет разместить арендатора формата общепит, пекарня или продуктовая розница. • Входы: 2 независимых входа (фасадный для клиентов и со двора). • Планировка: 1 этаж + светлый цоколь с полноценными окнами и высокими потолками. • Площадь: 363,3 м² по документам (фактическая по ПИБ — 367,7 м²). ****ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЕЙС:**** • Текущий статус: Помещение полностью сдано арендатору (формат уличной торговли). • Условия: Договор перезаключён в прошлом году, предусмотрена ежегодная индексация. • Потенциал доходности: Мы оцениваем потенциальную ставку до 800 000 руб./мес. — исходя из мониторинга сопоставимых объектов в радиусе 500 м при замене текущего арендатора на федеральную сеть или ресторан. Фактический доход зависит от условий конкретного договора аренды и не гарантируется. • Окупаемость: Расчётный срок окупаемости при указанном потенциале ставки — ниже среднего по сопоставимым объектам центра СПб, по нашей оценке рынка. • Цена: По результатам нашего мониторинга актуальных предложений в локации, средний ценовой ориентир для аналогичных объектов — около 190 000 руб./м². Цена данного предложения ниже этого уровня. • Юридический статус: предложение агентства. Продажа без обременений, полное сопровождение сделки.

****ДЛЯ КОГО ПОДХОДИТ:**** Благодаря 49 кВт и вытяжке объект подходит для флагманского магазина, сетевой аптеки, алкомаркета, кафе/ресторана, фитнес-студии или выставочного зала. Текущий МАП (месячный арендный поток) и полная презентация — по запросу. Звоните прямо сейчас, ответу на все вопросы!





Move.ru - вся недвижимость России