

**Алексей, ИП Бирюков Алексей
Владимирович**

89251234567

**Самарская область, Самара, Пионерская
ул, 100**

7 950 000 ₹

Самарская область, Самара, Пионерская ул, 100

Улица

[улица Пионерская](#)

для заметок

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

78.9 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



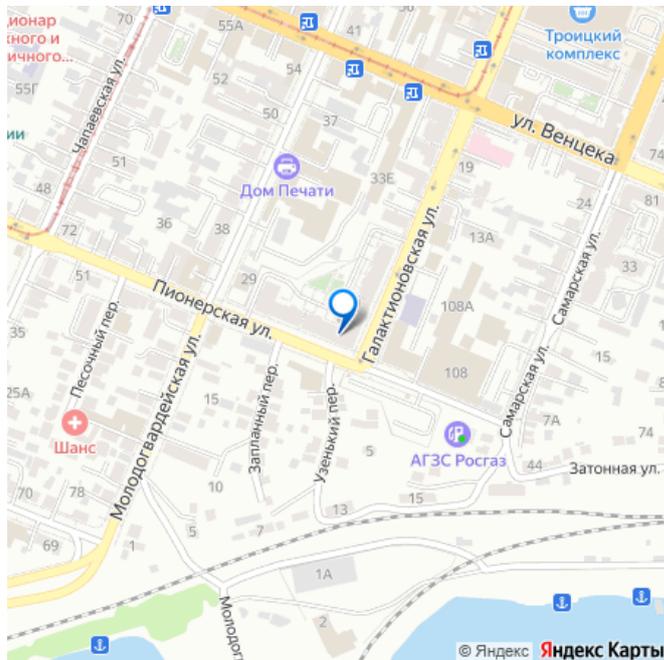
Описание

Продаётся помещение свободного назначения (1 цокольный этаж) — Самара, ул. Пионерская, 100 Обмен так же рассмотрим

Краткое описание (Преимущества):
Предлагается полностью готовое к

эксплуатации помещение на первой линии оживленной трассы. Идеальный вариант для тех, кому важны высокий трафик, парковка и готовый ремонт. Отдельный вход, высокие потолки, центральное отопление.

Характеристики объекта · Площадь: 78,9 м² (удобная планировка под любые задачи). По факту площадь около 100 м²?. · Этаж: 1 цокольный этаж. · Высота потолков: более 3-х



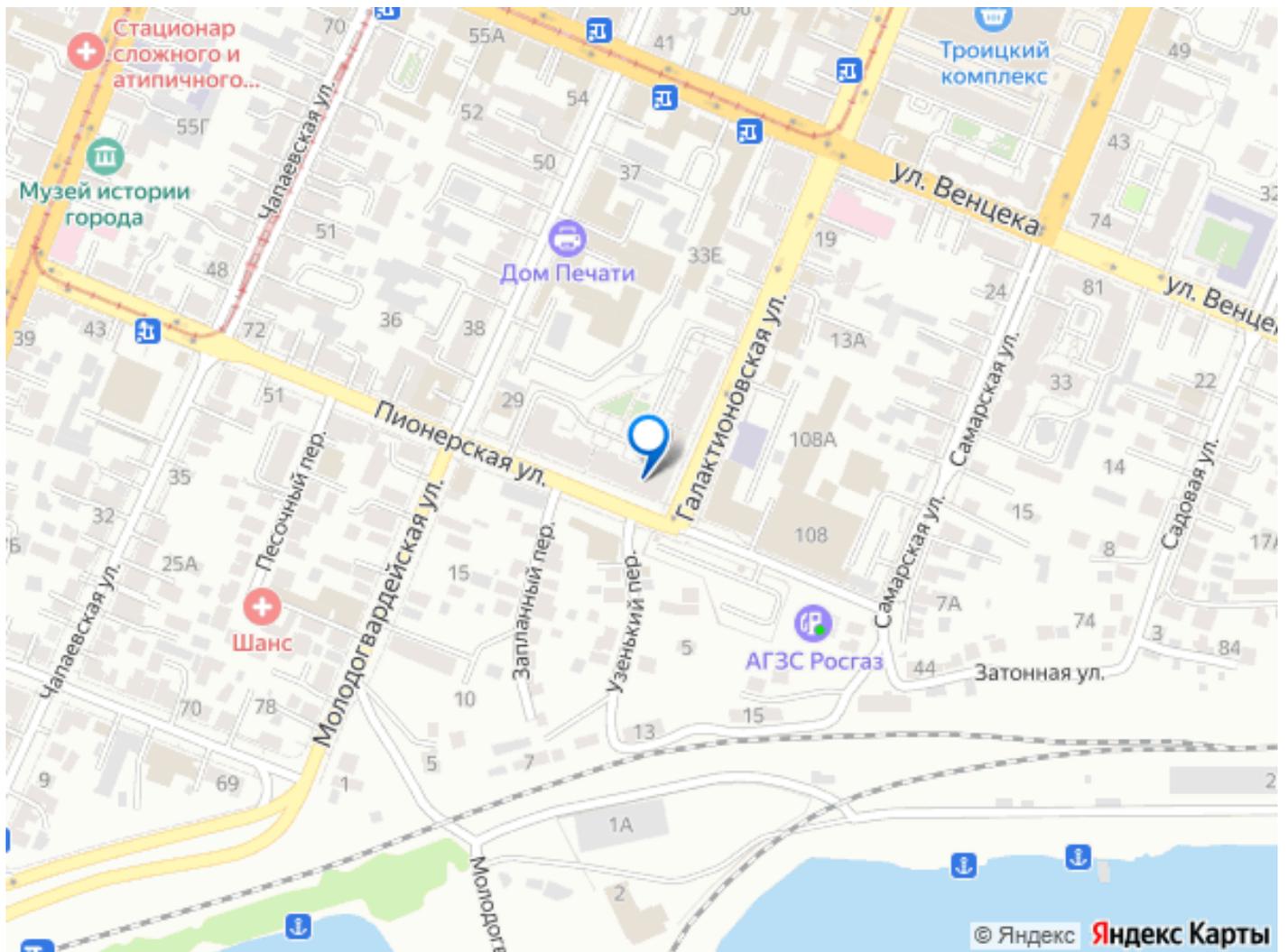
метров (создает ощущение простора, позволяет установить подвесные системы). ·
Отделка: Чистовая (выполнен качественный ремонт, не требует вложений на старте). ·
Отопление: Центральное (круглогодичный комфорт, низкие эксплуатационные расходы). · Электричество: 15 кВт (выделенная мощность для любого оборудования — от кофейни до магазина или салона красоты). Локация и инфраструктура (Самое важное): · Адрес: г. Самара, улица Пионерская, 100. · Расположение: Первая линия от дороги (отличная витрина и заметность для проезжающих мимо клиентов). · Парковка: Отдельный плюс — большая придомовая/уличная парковка, вмещающая до 20 машин. Это огромное преимущество в Самаре, редкость для готового бизнеса! Для чего подойдет (Назначение): Помещение свободного назначения (ПСН). Отличные варианты использования: · Магазин у дома (продукты/цветы/хозтовары). · Кофейня/Пекарня/Кулинария (вытяжка и мощность 15 кВт позволяют). · Салон красоты / Барбершоп / Медицинский центр. · Офис / Банк / Аптека. · Пункт выдачи заказов (ПВЗ).
Аналитика рентабельности и выгоды расположения 1. Выгоды расположения (ул. Пионерская, 100): · Первая линия + Трафик: Расположение на первой линии гарантирует высокий поток внимания со стороны автомобилистов и пешеходов. Это прямой путь к высокой выручке для любого бизнеса, зависящего от проходимости (retail) . ·
Отсутствие проблем с парковкой: Как отмечают эксперты рынка Самары, главная проблема многих коммерческих помещений в центре и на оживленных улицах — это отсутствие парковок и загруженность . Ваш объект эту проблему решает полностью

(парковка на 20 машин), что автоматически поднимает его в категорию «качественный актив». · Трансформация рынка: Сейчас в Самаре наблюдается отток посетителей из крупных ТЦ в сторону формата стрит-ритейл (небольшие магазины и кафе на первых этажах) . Люди хотят гулять по городу и заходить в локальные точки. Ваше помещение идеально попадает в этот тренд.

2. Рентабельность (Расчет окупаемости): · Арендная ставка: Для такого помещения (1 этаж, ремонт, парковка) средняя арендная ставка в Самаре составляет около 800-1200 ?/м² . · Потенциальный доход: 78,9 м² * 1000 ? = ~79 000 ?/мес. · Окупаемость: около 9-10 лет. Это хороший показатель для коммерческой недвижимости, особенно с учетом того, что вы продаете не «коробку», а готовый объект с ремонтом и мощностями. · Ценность встроенности: Отдельный вход и наличие мощностей 15 кВт (редкость!) позволяют не зависеть от управляющих компаний жилого дома и подключать любое профессиональное оборудование, что повышает конечную стоимость актива. Вы покупаете не просто метры, а готовый бизнес-актив с отличной локацией, который не потребует дополнительных вложений в ремонт и согласования мощностей. Дефицит качественных помещений в Самаре гарантирует ликвидность этой инвестиции .







Move.ru - вся недвижимость России