

**Дмитрий, Половково**

**89251234567**

**Самарская область, Тольятти,  
Хрящёвское ш, 1**

**4 702 000 ₽**

Самарская область, Тольятти, Хрящёвское ш, 1

Улица

[шоссе Хрящевское](#)

**ТП - Торговое помещение**

Общая площадь

121.3 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

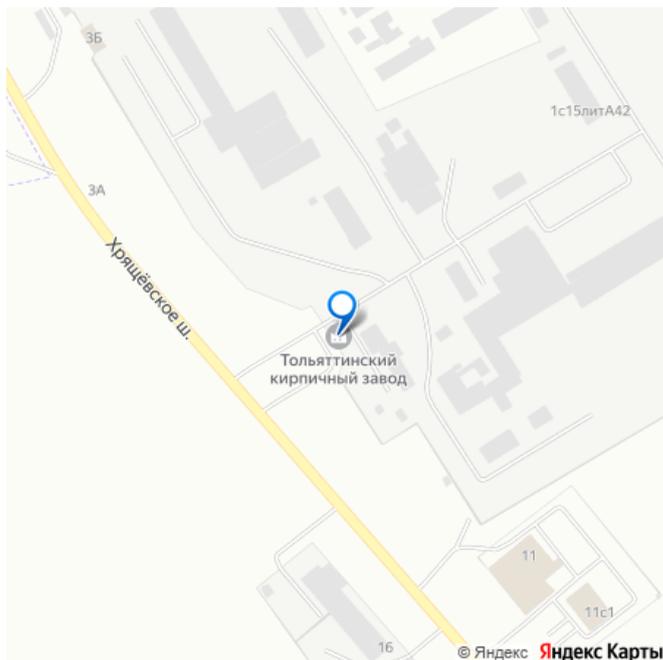
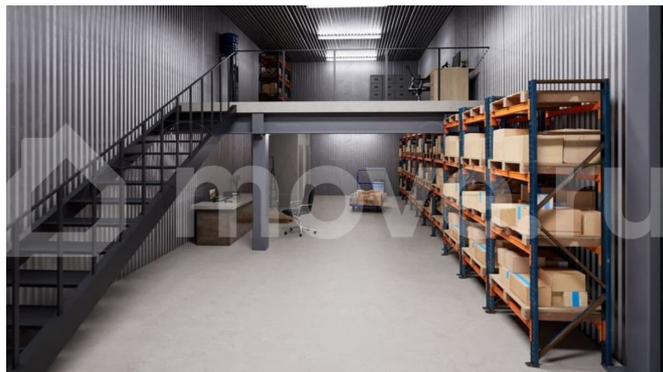
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

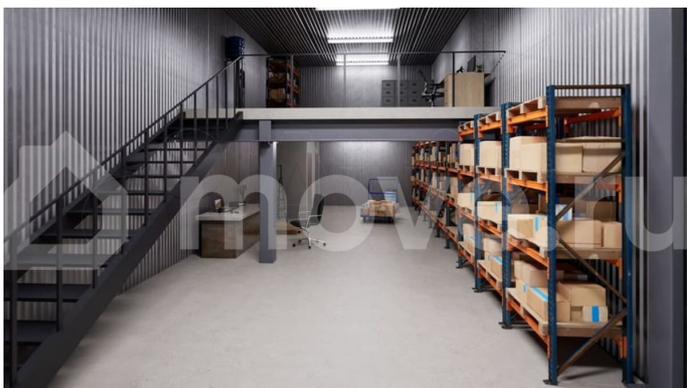
Бокс 91,3 м<sup>2</sup> — Полностью готов к эксплуатации «под ключ»! — Первый этаж — 91,3 м<sup>2</sup>: идеально подходит для размещения производственного оборудования, склада, шоу-рума или автосервиса. — Антресоль — 30 м<sup>2</sup>: готова для обустройства офиса, бытовой зоны или подсобного помещения. Все коммуникации подключены: — Электричество — 15 кВт с установленным счётчиком (возможность увеличить до 35 кВт). — Центральное отопление — поддерживает комфортную температуру от 18 до 24°C. — Выводы под водоснабжение и канализацию. Конструкция

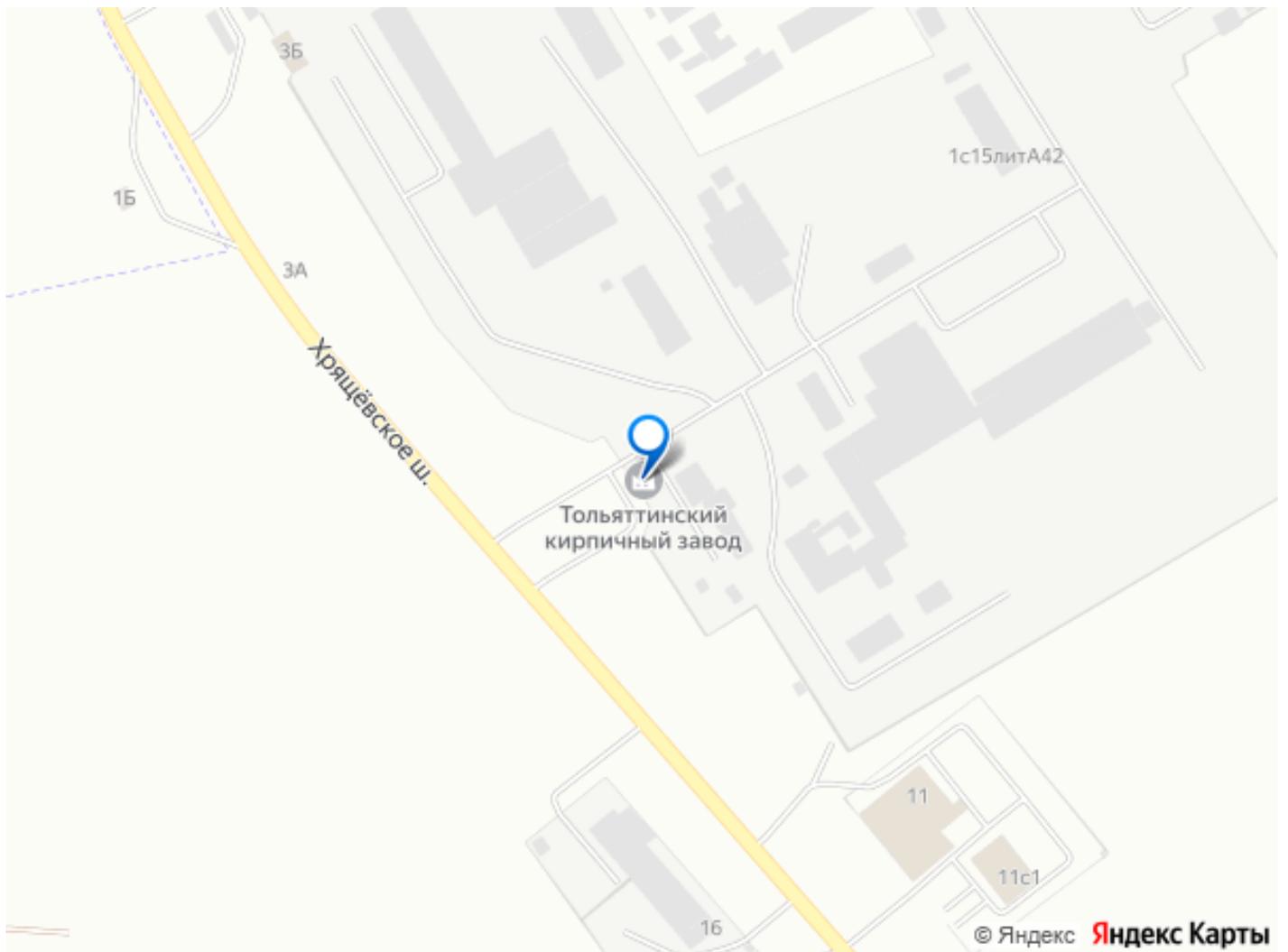
для заметок



и отделки: — Высота потолков — от 6 до 8 метров. — Пол — шлифованный бетон, рассчитанный на высокие нагрузки. — Внутренние стены — утеплённый профлист на стальной конструкции ( опционально - шумоизоляция). — Фасад — прочные тёплые сэндвич-панели в современной цветовой гамме: светлый и светло-серый графит. — Подъёмные ворота 2,5 м (есть опции увеличения до 3,5-4 м и установка электропривода). — Железная дверь с терморазрывом. — Потолок утеплён. Парковка включена в стоимость: — Собственная бетонированная площадка 36 м<sup>2</sup> перед входом — удобно для клиентов и разгрузки. Индивидуальная настройка под ваши задачи: На этапе покупки можно адаптировать бокс: — Увеличение мощности электроснабжения. — Перенос ворот или двери, установка автоматических ворот. — Добавление окон и увеличение светопроемов. — Установка мокрых точек и сантехники под индивидуальный проект. — Организация приточно-вытяжной вентиляции и освещения под специфику бизнеса. Локация: — Проект «Половково Сити» — идеальное место для развития бизнеса: удобная транспортная доступность, современная инфраструктура. Инвестиционная привлекательность (расчёт окупаемости): — Аренда: При ставке 500 €/м<sup>2</sup>: Месячный доход: 78000 € Годовой доход: 936000 € При цене объекта от 5,5 до 6 млн € окупаемость составит около 6 лет. — Использование под собственное производство или сервис: Экономия арендных платежей (до 936000 €/год) и возможность быстрого запуска бизнеса с ростом стоимости объекта. — Перепродажа: При активном развитии района и росте спроса возможно увеличение стоимости до 6,5-7 млн €. Это позволит получить маржу

порядка 18-20% годовых при продаже через  
1-2 года





Move.ru - вся недвижимость России