

🕒 Создано: 27.10.2025 в 21:33

Обновлено: 28.10.2025 в 14:06

<https://samara.move.ru/objects/9286093021>

Агент

79879677100

**Самарская область, Похвистнево, улица
Андрея Васильева, 6А**

21 000 000 ₽

Самарская область, Похвистнево, улица Андрея Васильева,
6А

для заметок

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

759 м²

Детали объекта

Тип сделки

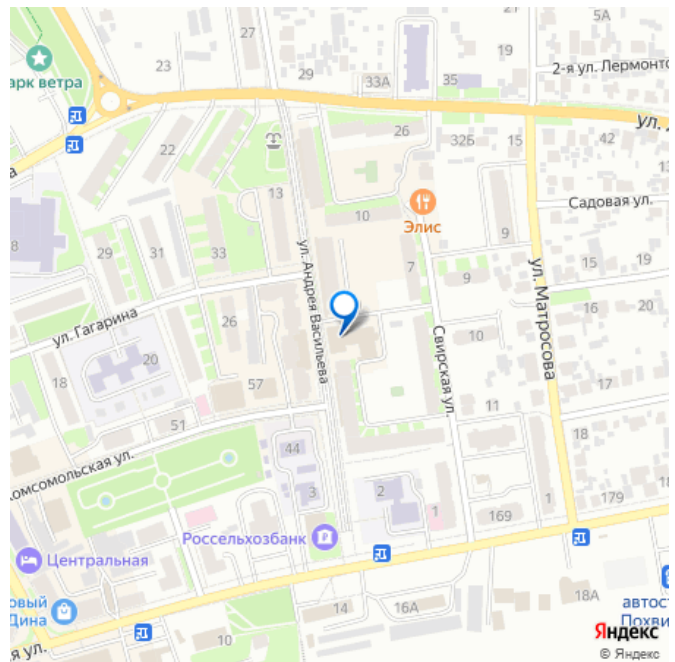
Продам

Раздел

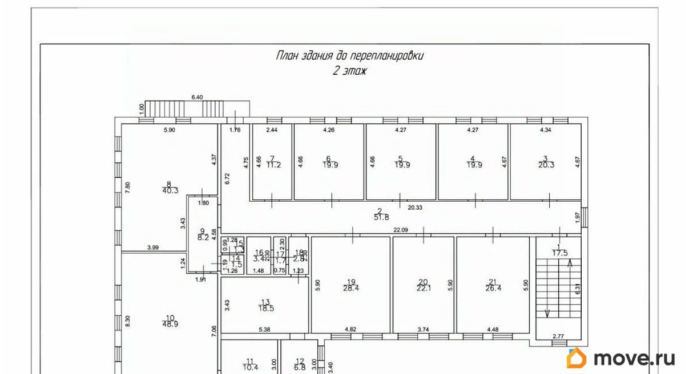
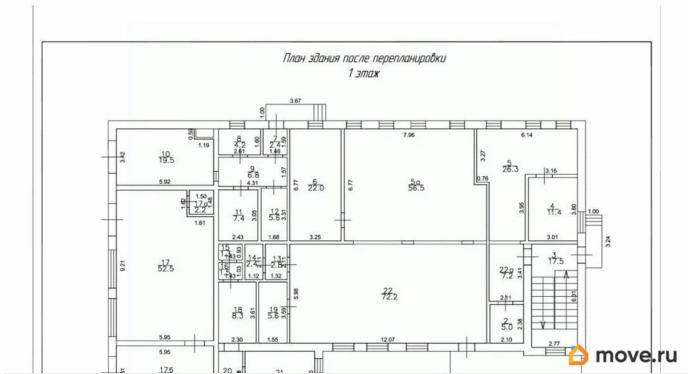
[Коммерческая недвижимость](#)

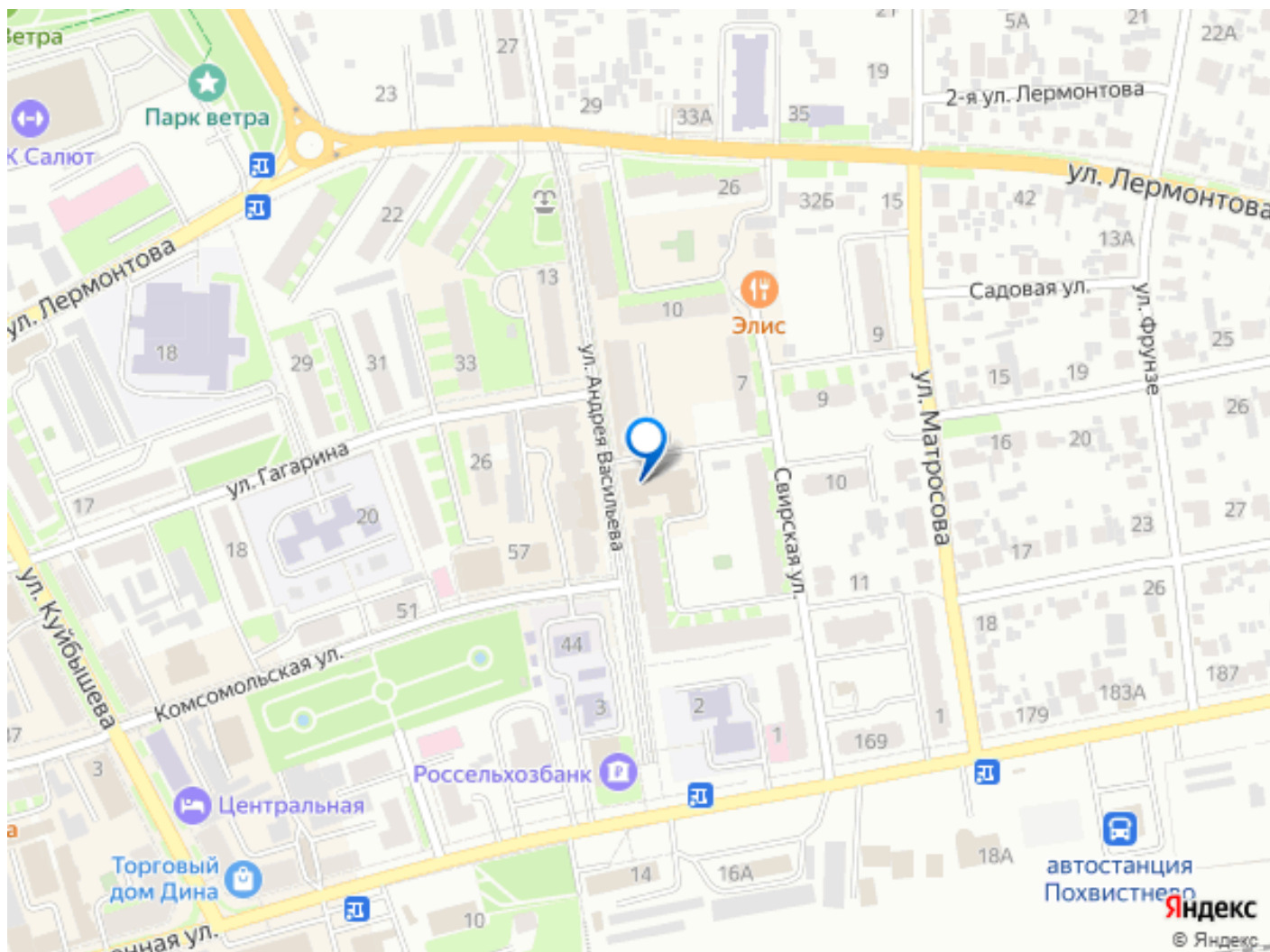
Описание

ID в ИМЛС: 10923004 Собственник продаёт готовый арендный бизнес: 2-этажное нежилое помещение общей площадью 759,1 м² в центральной части г. Похвистнево. Объект полностью сформирован и сдан по блокам — покупатель с первого месяца получает стабильный арендный доход. Дополнительных работ/перепланировок не требуется. Арендаторы и заполнение 1 этаж: федеральные бренды — «Детский мир», OZON, Wildberries, «Красное & Белое». 2 этаж: в основном бьюти-сервисы и обучающие классы (малые площади, рентабельные ставки). Заполнение: 100%. Ежегодная индексация ставок по действующим договорам, подтверждённая платёжная



дисциплина. Диверсификация снижает риски: при редкой ротации замещение происходит быстро; типовая потеря на период простоя 10 000 ?, влияние на экономику минимальное. Экономика сделки (при цене 21 000 000 ?) Действующий арендный поток: 325 000 ?/мес (3,9 млн ?/год). Валовая доходность: 18,6% годовых (3,9 / 21). Месячная доходность: 1,55%/мес (325 000 / 21 000 000). Окупаемость (simple payback): 5,4 года (21 000 000 / 3 900 000). (Детализированная финмодель — по запросу.) Инженерия и эксплуатация Электроснабжение: 60 кВт. Отопление: центральное, узел учёта тепла установлен. Водоснабжение и водоотведение: по действующим договорам. Низкие ОРЕХ: содержание помещений на стороне арендаторов. Земельный участок Площадь: 7,86 сот. (786 м?), категория — земли населённых пунктов. ВРИ: «для размещения дополнительного офиса специализированного обслуживания физлиц 4244/057». Юридические данные и кадастр (актуально на 02.10.2025) Помещение: КН 63:07:0202010:1371, кадастровая стоимость 9 538 083,91 ?. Земельный участок: КН 63:07:0202010:3, кадастровая стоимость 1 639 305,18 ?. Дополнительно: возможна продажа цокольного этажа вместе с объектом или отдельно (КН: 63:07:0202010:1369).





Move.ru - вся недвижимость России