



listing



Agenten-Info

Name:	ArKadia
Name der Firma:	
Land:	Vereinigtes Königreich
Telefon:	
Sprachen:	Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

Anzeigen-Details

Immobilie für:	Kaufen
Preis:	EUR 226,858

Standort

Land:	Russland
Staat/Region/Provinz:	Samara
Stadt:	Pochwistnewo
Veröffentlicht:	29.10.2025

Beschreibung:

ID в ИМЛС: 10923004 Собственник продаёт готовый арендный бизнес: 2-этажное нежилое помещение общей площадью 759,1 м² в центральной части г. Покхвистнево. 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 быти-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 $\approx 10\,000$ руб, влияние на экономику минимальное.

Экономика сделки (при цене 21 000 000 руб)

Действующий арендный поток: 325 000 руб/мес ($\approx 3,9$ млн руб/год).

Валовая доходность: $\approx 18,6\%$ годовых ($3,9 / 21$).

Месячная доходность: $\approx 1,55\%$ /мес ($325\,000 / 21\,000\,000$).

Окупаемость (simple payback): $\approx 5,4$ 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. ($\approx 786 \text{ m}^2$), 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).

Allgemein

Fertige m²: 759 m²
Stockwerk Nummer: 2

Gebäudedetails

Anzahl Etagen: 2

Mietbedingungen

Verfügbar ab:

Zusätzliche Informationen

URL der Website: http://www.arkadia.com/HUVI-T9759/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM

Kontaktinformation

IMLIX ID: 310923004

