



listing



Agent Info

Name:	ArKadia
Company Name:	
Country:	United Kingdom
Phone:	
Languages:	Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

Listing details

Property for:	Sale
Price:	USD 262,206.86

Location

Country:	Russia
State/Region/Province:	Samara Oblast
City:	Pokhvistnevo
Posted:	Oct 29, 2025

Description:

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 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 ≈ 10 000 руб, влияние на экономику минимальное.

Экономика сделки (при цене 21 000 000 руб)

Действующий арендный поток: 325 000 руб/мес (≈ 3,9 млн руб/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 ОПЕХ: содержание помещений на стороне арендаторов.

Земельный участок

Площадь: 7,86 сот. ($\approx 786 \text{ м}^2$), 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 руб.

Земельный участок: КН 63:07:0202010:3, кадастровая стоимость 1 639 305,18 руб.

Дополнительно: возможна продажа цокольного этажа вместе с объектом или отдельно (КН: 63:07:0202010:1369).

Common

Finished sq. ft.: 759 sq m

Floor Number: 2

Building details

Number of Floors: 2

Lease terms

Date Available:

Additional information

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

Contact information

IMLIX ID: 310923004

