

🕒 Создано: 18.03.2026 в 01:40

🔄 Обновлено: 18.03.2026 в 01:40

Денис Бессонов, Топ-Ключ

89251234567

**Крым, Симферополь, Троллейбусная ул,
3**

53 000 000 ₺

Крым, Симферополь, Троллейбусная ул, 3

для заметок

Офис

Общая площадь

163.7 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

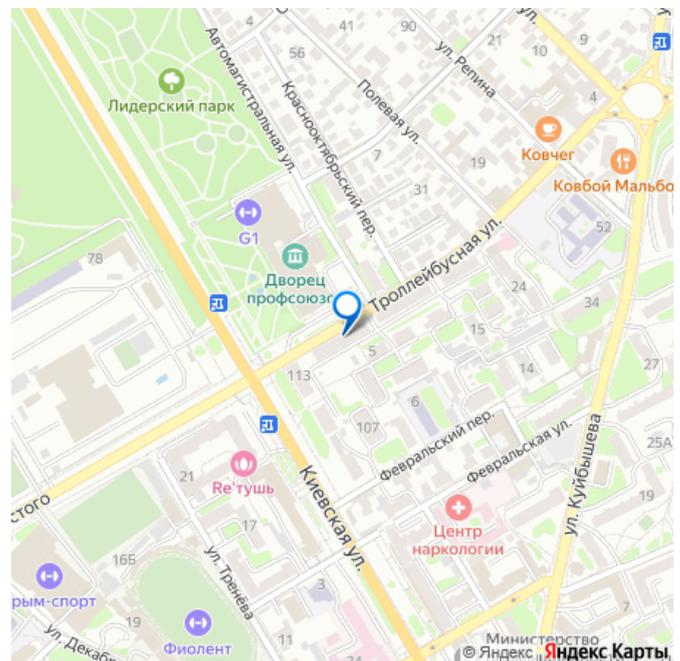
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



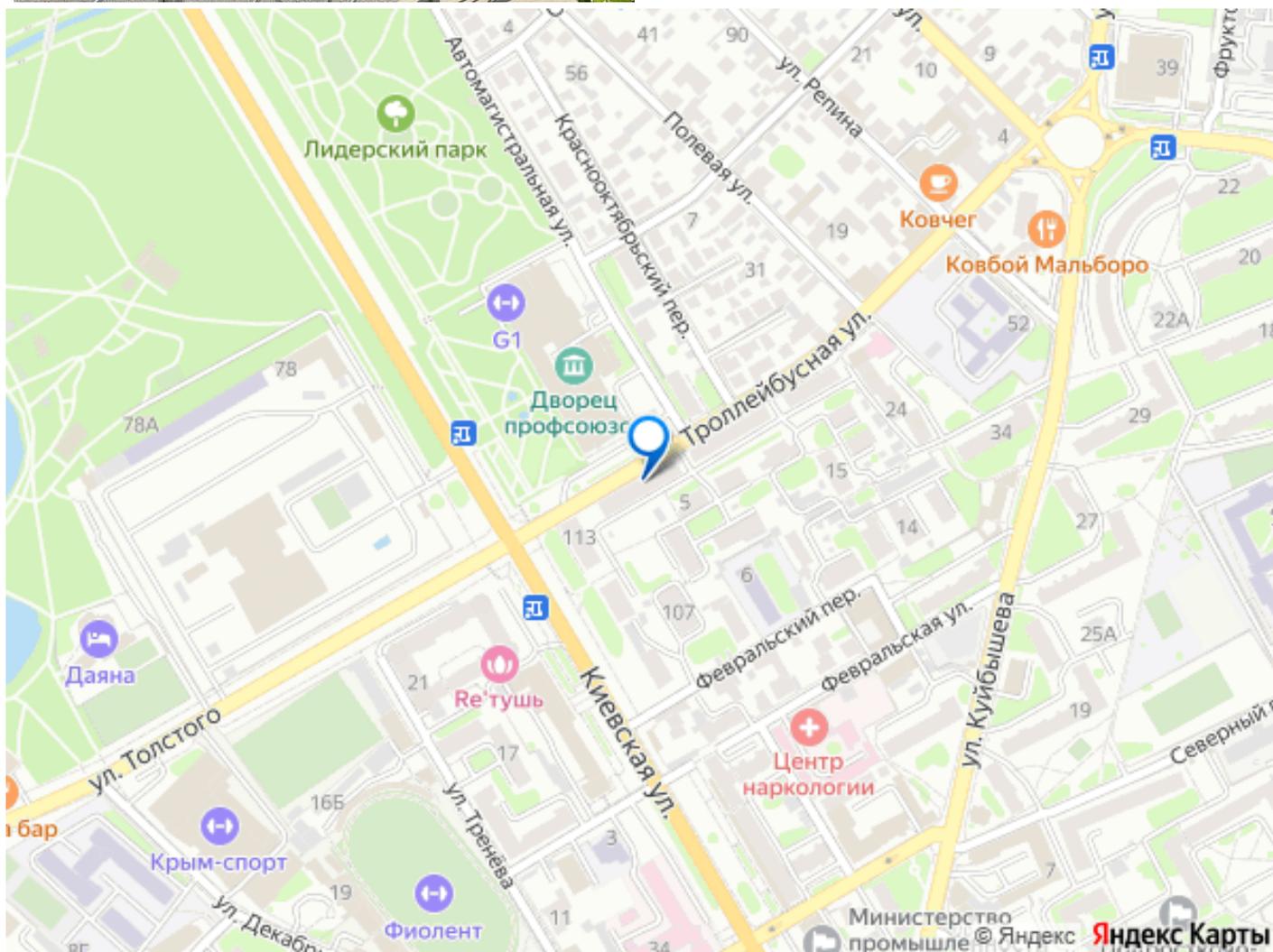
Описание

О ПОМЕЩЕНИИ Продаётся коммерческое помещение, разделённое на 3 полностью автономных блока, каждый имеет отдельный вход. Преимущества планировки: можно сдавать разным арендаторам гибкость в смене формата бизнеса диверсификация дохода минимизация рисков простоя
ДЕЙСТВУЮЩИЕ АРЕНДАТОРЫ На сегодняшний день объект уже приносит стабильный доход: кофейня салон маникюра Сферы с устойчивым спросом и хорошей платёжной дисциплиной. Новый собственник начинает получать доход с первого дня после сделки.
ФИНАНСОВЫЙ РАСЧЁТ Доход Средняя рыночная ставка по Симферополю: 1 900 ₺/м² 164 м² ? 1 900 ₺ = 311 600 ₺ в месяц Валовый доход в год: 311 600 ₺ 12 = 3 739 200 ₺



Допустим операционные расходы ~10%:
Чистый операционный доход (NOI): ? 3 365 000 ? в год Доходность Цена: 55 000 000 ? 3 365 000 / 55 000 000 = ~6,1% годовых
Прогнозируемый рост аренды — 3% в год.
Дисконтированный денежный поток (DCF)
Параметры расчёта: • рост дохода — 3% в год • ставка дисконтирования — 10% • горизонт расчёта — 10 лет • капитализация при продаже — 7-8% Результат: NPV (чистая приведённая стоимость): +3-5 млн ? IRR (внутренняя норма доходности): ~9-10% годовых Проект остаётся инвестиционно привлекательным даже при консервативном сценарии. Окупаемость Простая окупаемость — около 13 лет. С учётом роста арендных ставок и возможной перепродажи — фактически быстрее. ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА Локация рядом с ключевыми транспортными артериями Высокий пешеходный трафик Качественный ремонт — без дополнительных вложений Действующие договоры аренды Ликвидная площадь 164 м? Формат «готовый арендный бизнес» Готовы к переговорам.





Move.ru - вся недвижимость России