

🕒 Создано: 27.11.2025 в 12:59

🔄 Обновлено: 13.02.2026 в 22:55

**Крым, Симферополь, улица  
Троллейбусная, 3**

**55 000 000 ₴**

Крым, Симферополь, улица Троллейбусная, 3

## ТП - Торговое помещение

Общая площадь

164 м<sup>2</sup>

## 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.

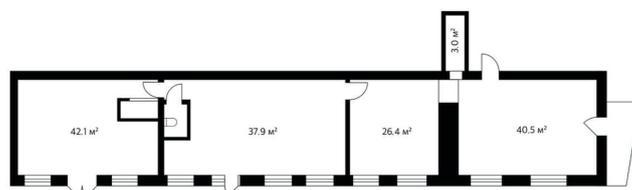
**ФИНАНСОВЫЙ РАСЧЁТ** Доход Средняя рыночная ставка по Симферополю: 1 900 ?/м<sup>2</sup> 164 м<sup>2</sup> 1 900 ? = 311 600 ? в месяц Валовый доход в год: 311 600 12 = 3 739 200 ?

<https://krim.move.ru/objects/9286949704>

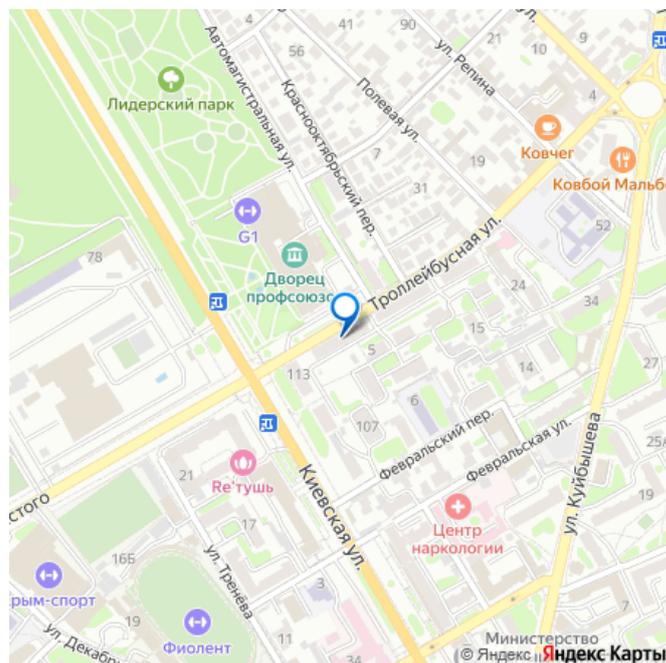
**Топ-ключ, Топ-ключ**

**79181314837**

для заметок



 move.ru



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 — 78% Результат: NPV (чистая

приведённая стоимость): +35 млн ? IRR

(внутренняя норма доходности): ~910%

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

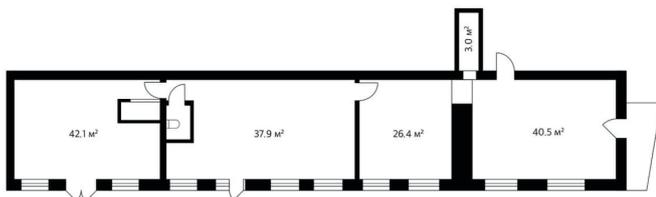
транспортными артериями Высокий

пешеходный трафик Качественный ремонт —

без дополнительных вложений Действующие

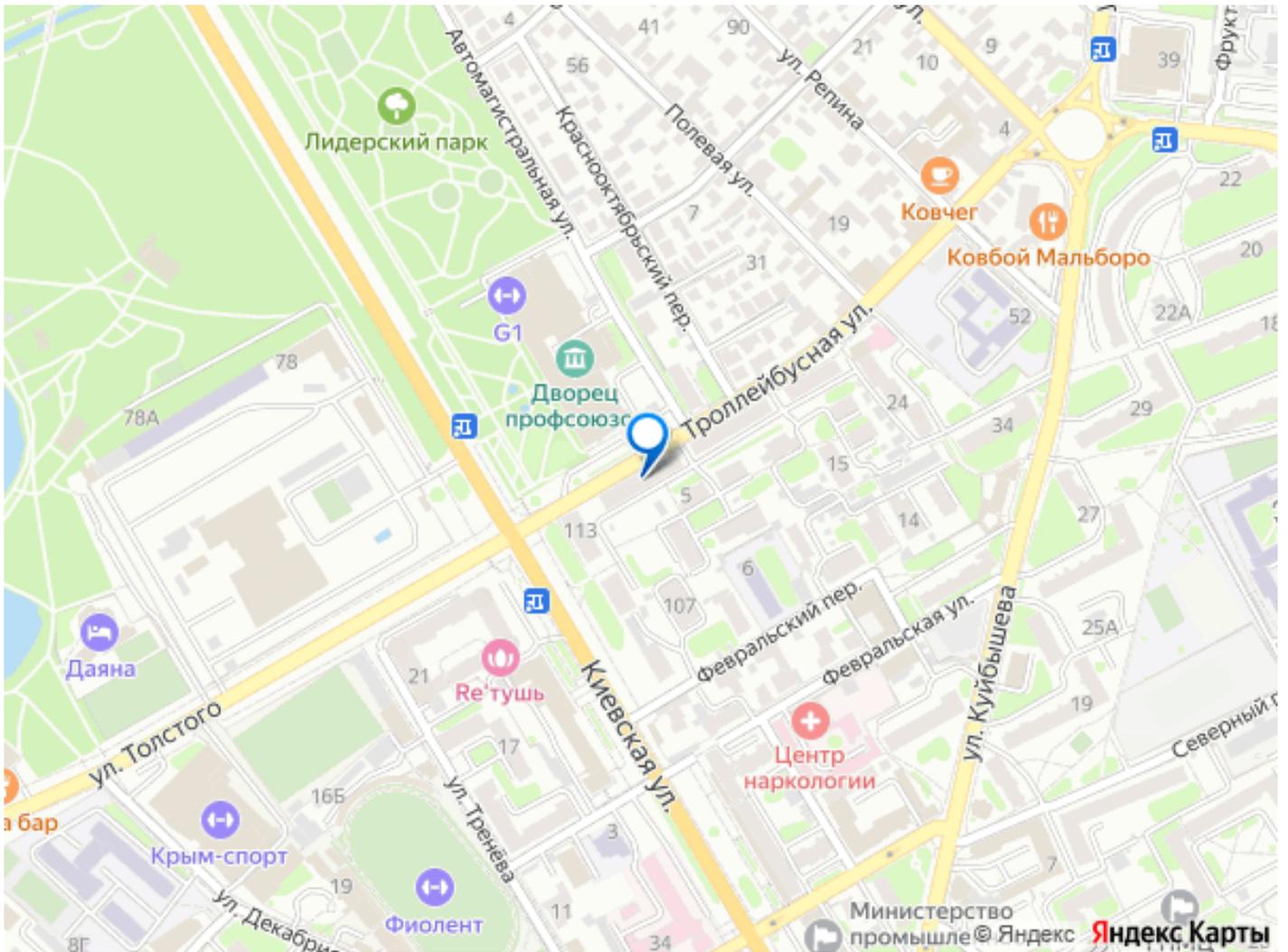
договоры аренды Ликвидная площадь 164 м?

Формат готовый арендный бизнес



 move.ru





Move.ru - вся недвижимость России