

Создано: 27.11.2025 в 12:25

Обновлено: 09.02.2026 в 09:55

Республика Татарстан, Казань, улица  
Рустема Яхина, 4

**83 300 000 ₽**

Республика Татарстан, Казань, улица Рустема Яхина, 4

Округ

[Казань, Вахитовский район](#)

Улица

[улица Рустема Яхина](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

139 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

Арт. 126897615 ПРОДАЕТСЯ ДОХОДНЫЙ  
КОММЕРЧЕСКИЙ ОБЪЕКТ В ЦЕНТРЕ КАЗАНИ С  
ФЕДЕРАЛЬНЫМ АРЕНДАТОРОМ! Адрес: ул.  
Рустема Яхина (центр города, рядом с  
ЦУМом) Площадь: 139 м? Цена: 83 300 000 ?  
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА: Готовый  
федеральный арендатор — долгосрочный  
договор Ставка аренды: 1-й год: 3 000 ?/м?  
417 000 ?/месяц Со 2-го года: 3 500 ?/м? 486  
500 ?/месяц Ежегодная индексация 10% —  
защита от инфляции Окупаемость: ~ 13.3  
года (расчёт ниже) РАСЧЁТ ДОХОДНОСТИ: •

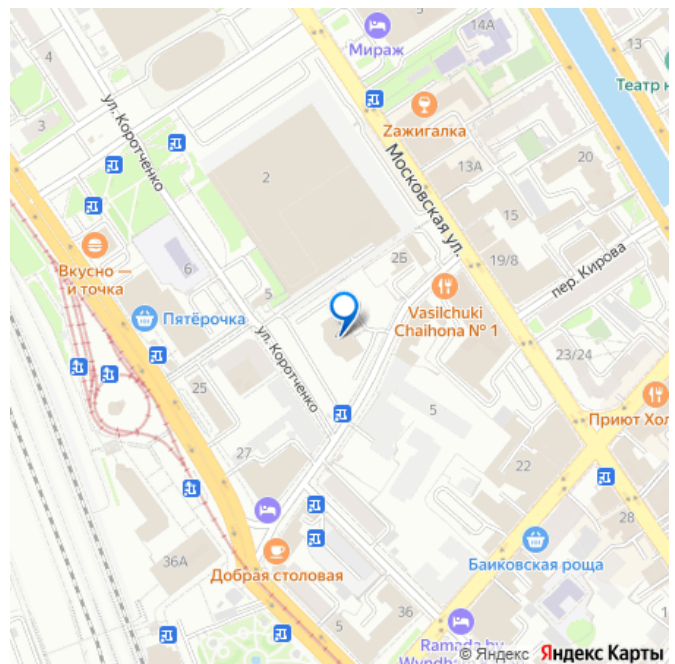
<https://tatarstan.move.ru/objects/928697546>

2

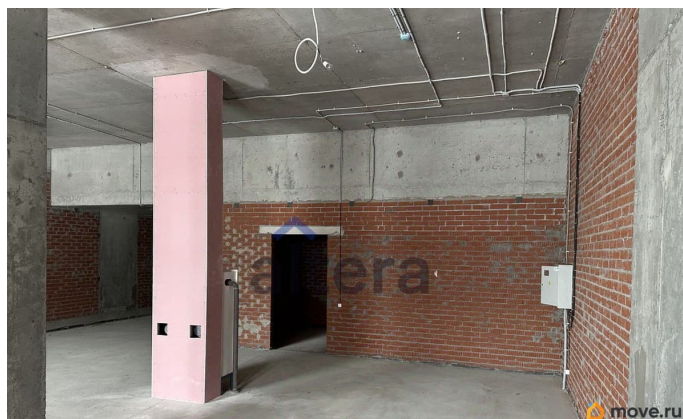
**Рафаэль Галямов, Альтера**

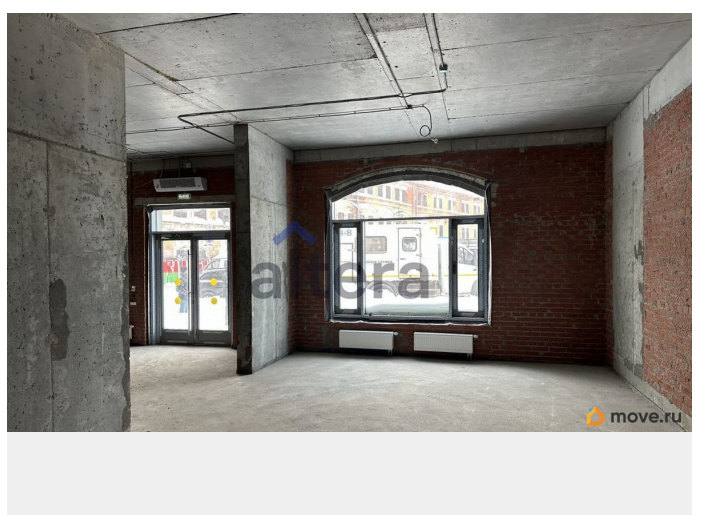
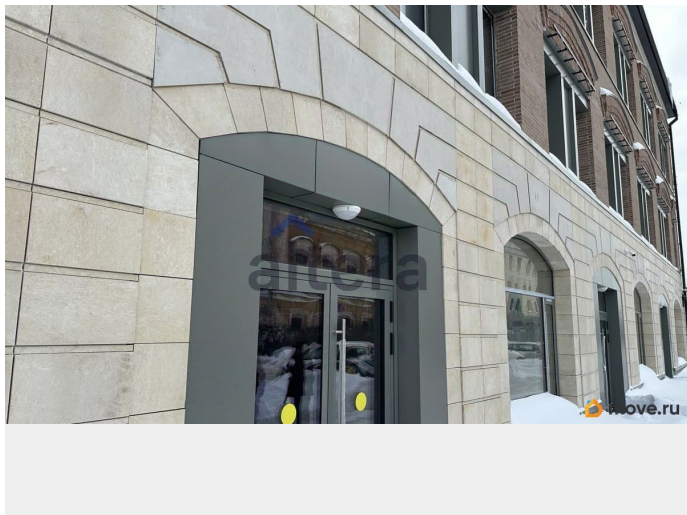
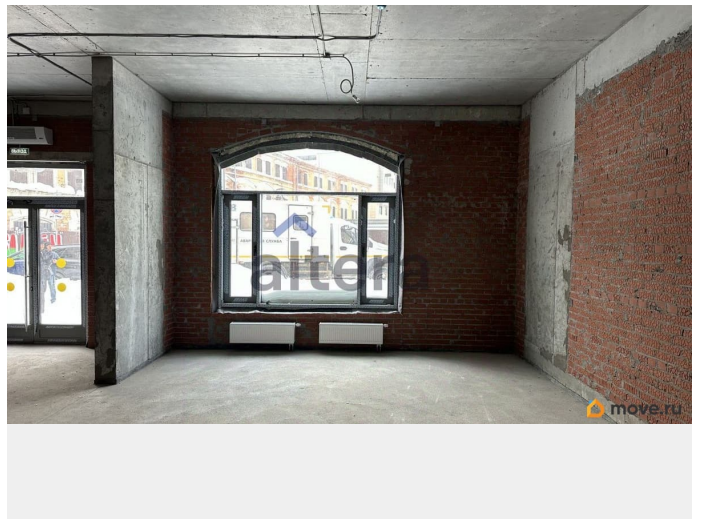
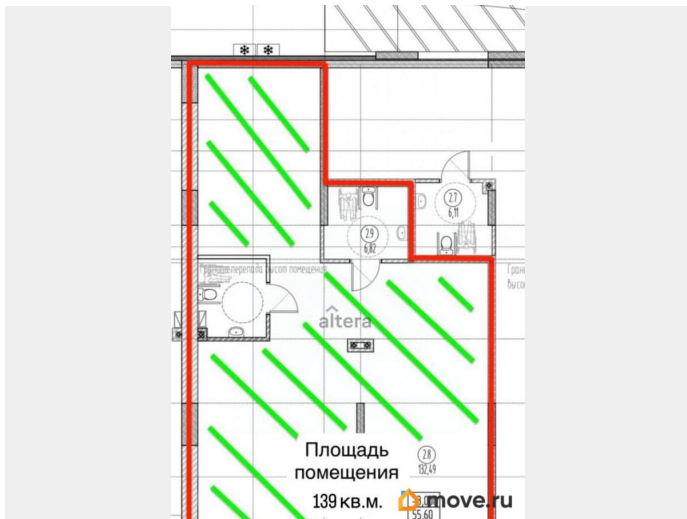
**79869154958**

для заметок

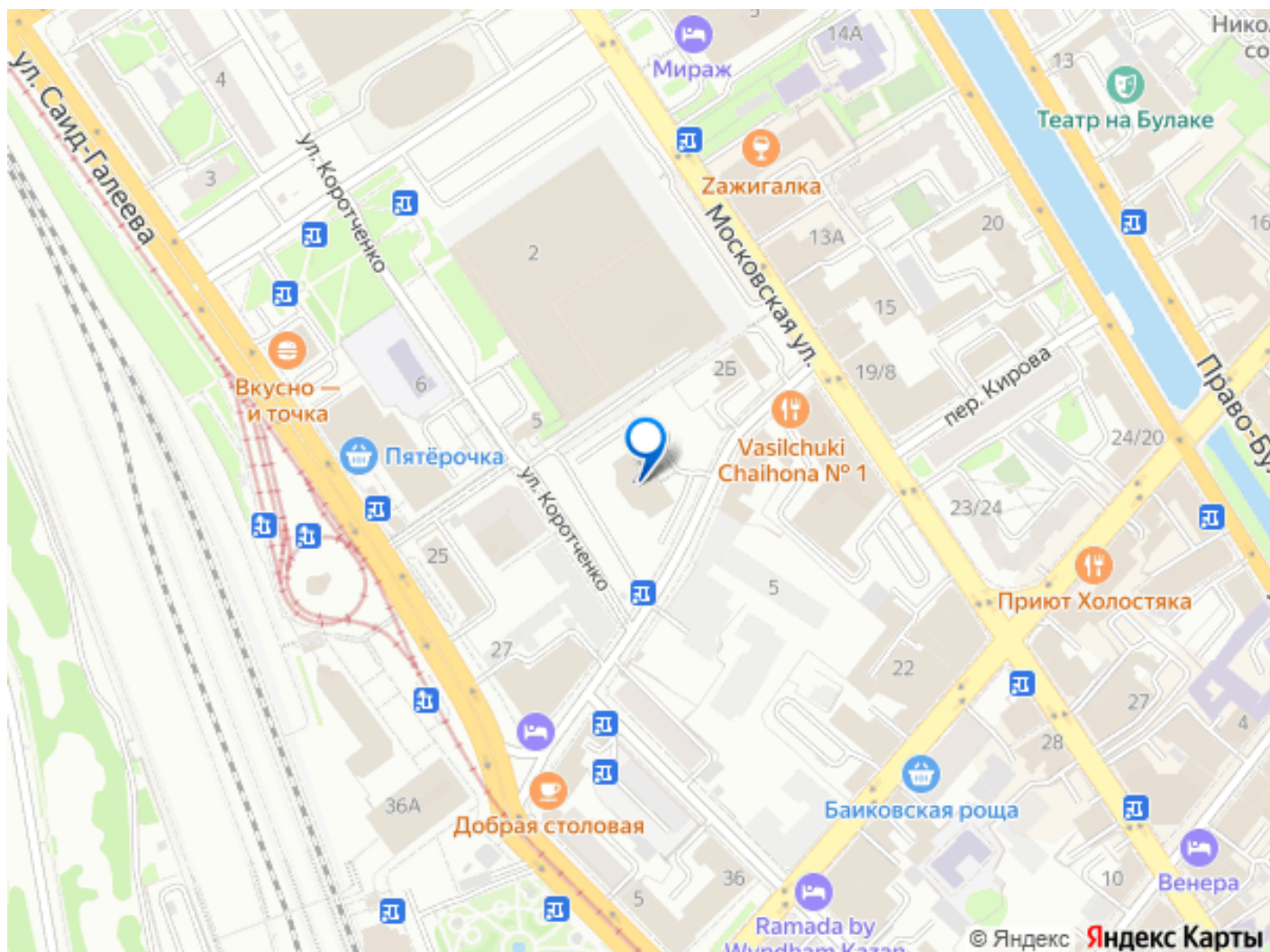


Годовой доход (1-й год): 5 004 000 ? •  
Годовой доход (2-й год): 5 838 000 ? •  
Среднегодовая доходность: ~6% с учётом  
роста аренды ПЕРСПЕКТИВЫ РОСТА: •  
Реконструкция ЦУМа — увеличение  
пешеходного трафика • Престижная локация  
— центр города, рядом деловые и  
туристические потоки • Возможность  
перепродажи с премией после роста трафика  
ОБЪЕКТ ПОДХОДИТ: • Для консервативных  
инвесторов • Для формирования портфеля  
недвижимости • Для покупки под  
управляющую компанию  
#ПродажаНедвижимости  
#ИнвестицииКазань  
#ДоходнаяНедвижимость  
#КоммерческаяНедвижимость Рассчитаем  
индивидуальный инвестиционный план!  
Предоставим договор аренды и финансовую  
модель. P.S. Узнайте о специальных условиях  
для инвесторов при покупке до завершения  
реконструкции ЦУМа!









Move.ru - вся недвижимость России