

Создано: 25.12.2025 в 22:56

Обновлено: 25.12.2025 в 23:16

<https://move.ru/objects/9287674262>

Артем Баринов, Артем Баринов

79850512052

Москва, улица Михайлова, 31А

3 750 000 ₽

Москва, улица Михайлова, 31А

Округ

[ЮВАО, Рязанский район](#)

Улица

[улица Михайлова](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

15 м²

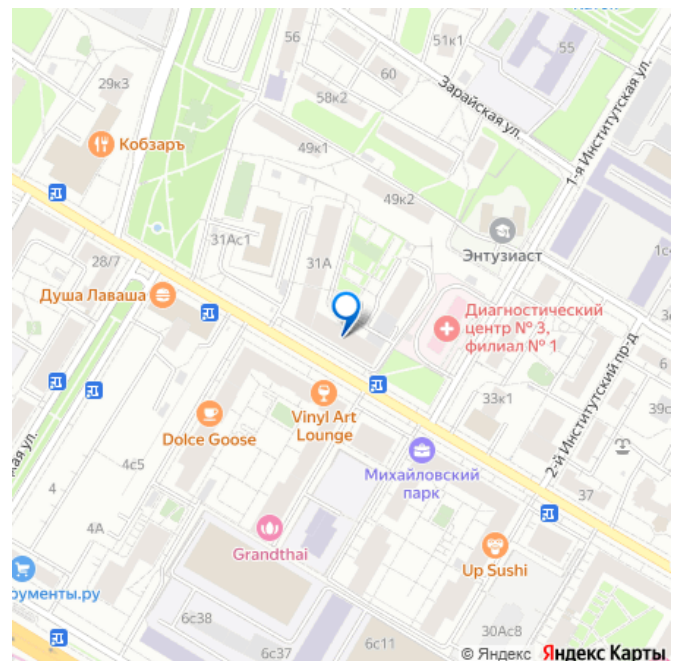
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



Описание

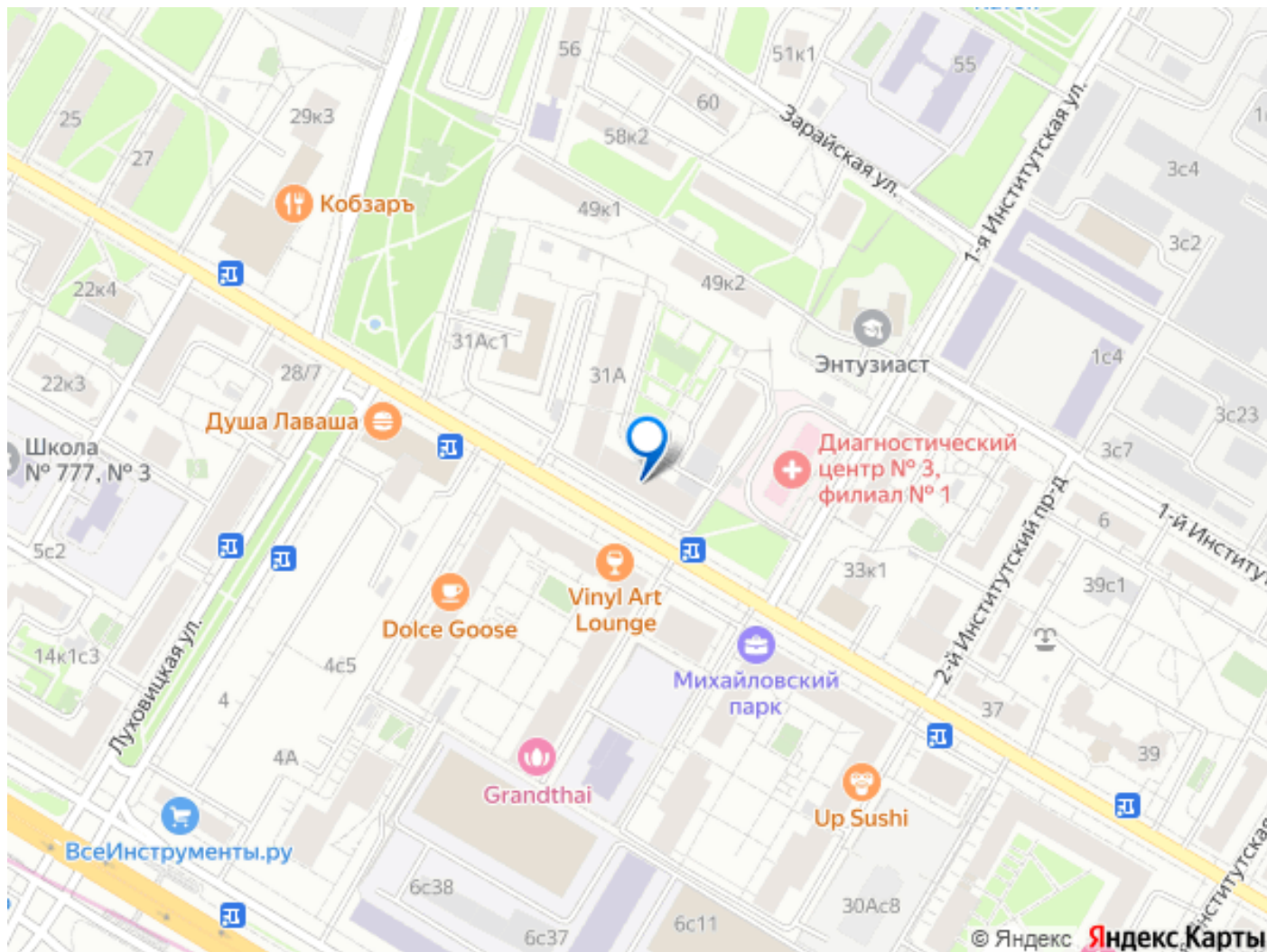
Инвестиция с гарантированным и надежным доходом. Помещение 15 м2 в ЖК бизнес-класса рядом с метро. Доходность 14.4% годовых без учета индексации и роста стоимости недвижимости! Продажа на прямую от собственника без комиссий

Инвестиционные показатели: Цена: 3 750 000 ?
Площадь: 15 м? (есть площади от 10 до 500 м2)
Потенциальный доход (МАП): от 45 000 до 52 500 ?/мес. (ставка 3 000 3 500 ?/м?/мес.)
Годовой доход (ГАП): от 540 000 до 630 000 ?
Доходность: 14.4% годовых и выше
Окупаемость: ~6.9 лет
Операционные

расходы: Коммунальные платежи и эксплуатацию — оплачивает арендатор

Локация и инфраструктура: 7 мин. пешком до ст. Плющево (МЦД-3) / 10 мин. до м. Окская. ЖК бизнес-класса от компании Инград (2019 г., заселён на 100%). Рядом — жилой комплекс Михайловский парк (ПИК, 2020-2023 г.), заселён на 80-90%. Целевая аудитория: молодые семьи с детьми — платежеспособные и активные клиенты. 3 отдельных входа в здание, наземная и подземная парковки. Якорный арендатор: Действующий супермаркет Пятёрочка обеспечивает ежедневный высокий трафик, что упрощает поиск вашего арендатора. Что вы получаете: Площадь от 10 м² до 500 м² на 2-м этаже. В каждом помещении окно. Высота потолков 3,5 метра! Отдельный вход с доступом 24/7! Все коммуникации: свет (7-10 кВт, можно увеличить), вода, канализация, отопление. Возможность подведения технологической вытяжки к помещению (по запросу) Доп. услуга: Можем изменить планировку, объединить или разделить помещения именно под ваш запрос. Собственность: Чистая. Сделка через ДКП. Вы покупаете пассивный доход, привязанный к успешному сетевому арендатору (Пятёрочка, 480 м²) и растущему жилому массиву (40-50 тыс. жителей). Пишите/звоните - ответим на любые вопросы, а также вышлем фото и видеоматериал и планы. Готовы обсудить условия сотрудничества с агентами (комиссия 1-2%).





Move.ru - вся недвижимость России