

Создано: 13.10.2025 в 11:58

Обновлено: 03.12.2025 в 22:11

Москва, улица Михайлова, 31А

42 000 000 ₽

Москва, улица Михайлова, 31А

Округ

[ЮВАО, Рязанский район](#)

Улица

[улица Михайлова](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

200 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Продаётся помещение в 10 минутах пешком от м. Окская и 7 минутах пешком от ж/д станции Плющево 3-го диаметра (Д3).

Помещение располагается в ЖК бизнес-класса в плотном жилом массиве.

Численность населения в радиусе 1 км составляет 40-50 тыс. человек. На 1-м этаже располагается супермаркет «Пятёрочка», площадь которого составляет 480 м².

Договор подписан, магазин уже открылся!

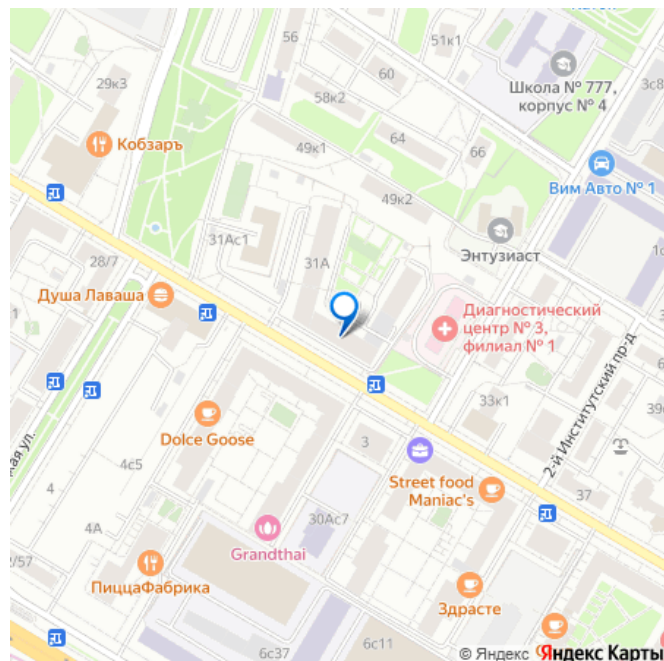
Объект имеет 3 выходные группы, соединяющие 1-й и 2-й этажи, одна из которых располагается рядом со входом на

<https://move.ru/objects/9286926233>

Артем Баринов, Артем Баринов

79850512052

для заметок

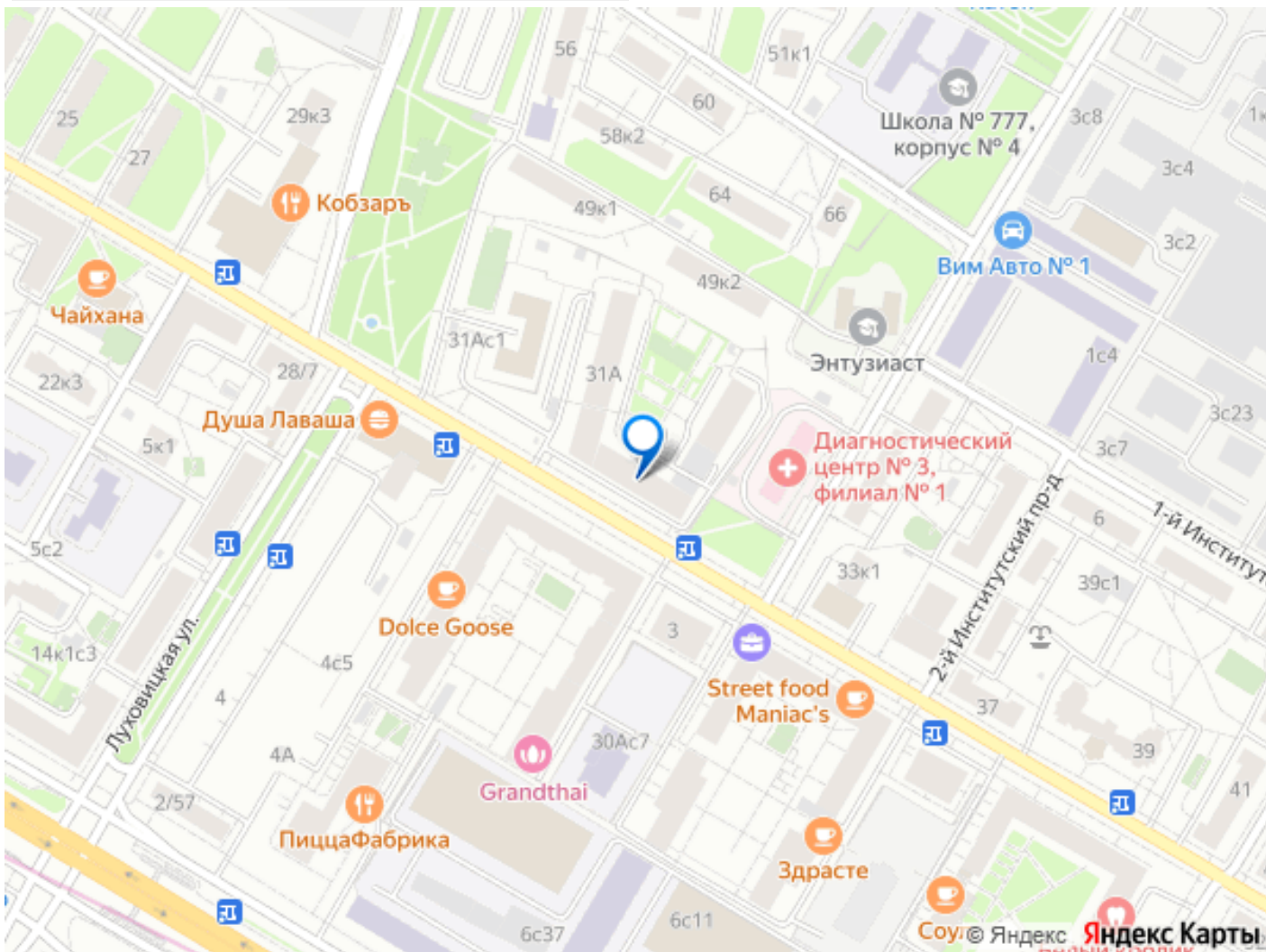


закрытую территорию ЖК, рядом с въездом на подземную парковку и напротив наземной парковки (вход в супермаркет «Пятёрочка, к прикассе и на 2-й этаж). Остальные 2 входные группы находятся в 40 и 70 м от входа в супермаркет «Пятёрочка», располагаются напротив наземной парковки (последний вход расположен рядом с детской площадкой). Предлагается в продажу помещение с ремонтом на 2-м этаже, один вход с супермаркетом «Пятёрочка» (Блок 7 + часть входной группы и лестницы или часть Блока 9 + часть входной группы и лестницы):

1. Площадь - 200 м²;
2. Потенциальная ставка аренды - 2500-3000 руб./м²/мес.;
3. Потенциальный МАП - 500 000 руб./мес. (при ставке в 2500 руб./м²/мес.);
4. Потенциальный ГАП - 6 000 000 руб./год (при ставке 2500 руб./м²/мес.);
5. Коммунальные платежи и эксплуатация - оплачивает арендатор;
6. Электричество - 30 кВт (возможно увеличение до 70-100 кВт);
7. Вода/канализация - имеются (подведём в каждое помещение);
8. Состояние помещения - после ремонта (можем сделать ремонт под запрос покупателя или качественный ремонт по стандартам нашей компании; можно без него, на усмотрение покупателя);
9. Ставка по продаже помещения - 210 000 руб./м²;
10. Цена продажи - 42 000 000 руб.;
11. Потенциальная окупаемость - 7 лет (при ставке в 2500 руб./м²/мес.);
12. Потенциальная доходность - 14,3% (годовых при ставке в 2500 руб./м²/мес.);
13. Форма сделки - Договор купли-продажи недвижимости (ДКПН); При необходимости можем отрезать любую площадь, наши возможности не ограничиваются планировкой. Готовы менять конфигурацию помещений под нужды покупателя, можем сделать ремонт, но не за свой счёт, если это

будет необходимо
(высококвалифицированные подрядчики
имеются). Предложение от СОБСТВЕННИКА! С
агентами работаем, платим комиссию (1-2%)!





Move.ru - вся недвижимость России