

🕒 Создано: 18.02.2026 в 11:49

🔄 Обновлено: 26.03.2026 в 13:01

**Агент**

**79166038752**

**Москва, улица Михайлова, 31А**

**51 000 000 ₹**

Москва, улица Михайлова, 31А

Округ

[ЮВАО, Рязанский район](#)

Улица

[улица Михайлова](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

236.5 м<sup>2</sup>

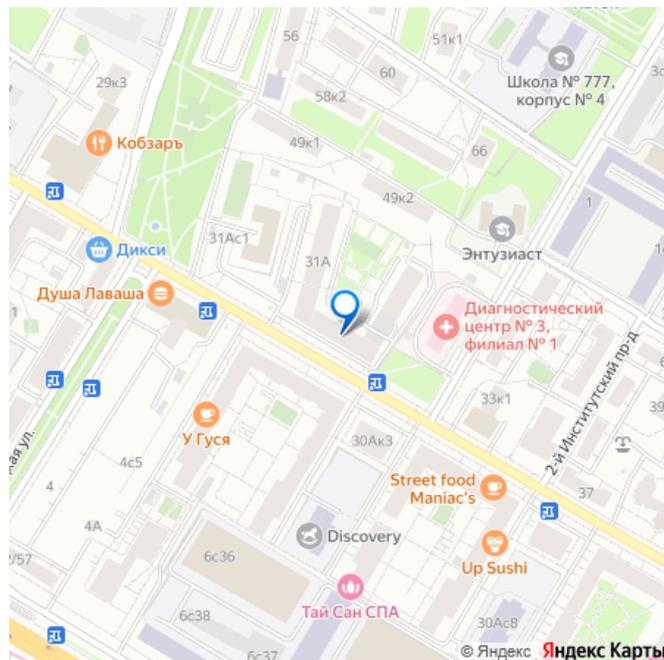
**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



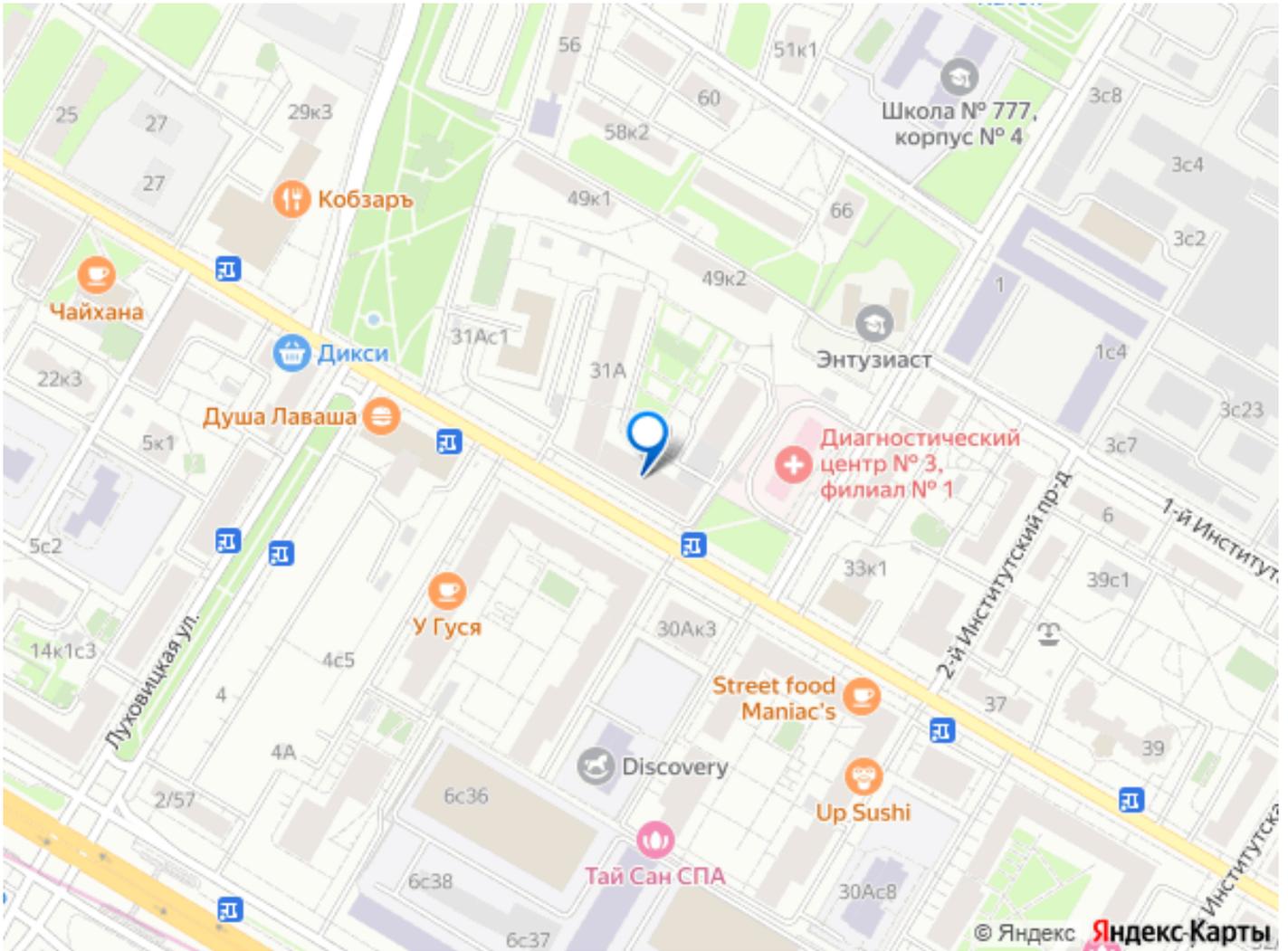
## Описание

Продам помещение с гарантированным и надежным доходом. Доходность 14% годовых без учета индексации и роста стоимости недвижимости. Инвестиция в готовый актив в ЖК бизнес-класса рядом с метро. Данное объявление размещено собственником объекта! Инвестиционные показатели: Цена: 51000000 ? Площадь: 236.5 м? (доступны варианты ПСН от 6 до 500 м?) Доход (МАП): 607 142 ?/мес На данный момент сдана половина площади, ценна актуален до момента пока не появится второй арендатор, далее будет пересчитываться под рыночную

стоимость ГАБа. Годовой доход (ГАП): 7 285 714 ?/год Доходность: 14% годовых  
Окупаемость: ~ 7 лет Долгосрочный договор аренды Ваш доход — чистый: коммунальные и эксплуатационные расходы оплачивает арендатор Локация и инфраструктура: 7 мин пешком до ст. Плющево (МЦД-3) / 10 мин до м. Окская Окружение: ЖК бизнес-класса «Инград» (2019 г., заселён на 100%) Рядом ЖК «Михайловский парк» (ПИК) — 4050 тыс. жителей в радиусе 1 км Основная аудитория — молодые платежеспособные семьи Трафик: В этом же здании работает супермаркет «Чижик» (480 м?) — якорный арендатор, формирующий ежедневный стабильный поток — клиентов для всех арендаторов Удобство: 3 отдельных входа в здание Наземная и подземная парковка Полностью готовый инвестиционный актив: Окно в каждом помещении Высота потолков — 3,5 м Отдельный вход, доступ 24/7 Коммуникации: Электричество 100 кВт (возможно увеличение) Вода, канализация, отопление Возможность подведения технологической вытяжки Планировка: Возможность объединять или делить помещения под конкретного арендатора Собственность: Полная юридическая чистота Сделка через ДКП Моё предложение для инвестора, который ценит: Надежность — трафик от сетевого якоря «Пятёрочка» и плотной жилой застройки Предсказуемость — фиксированный арендный доход, расходы за арендатором Гибкость — можно продать, сдать или масштабировать портфель Рост — доходность от 12% + индексация аренды + рост стоимости недвижимости Добавляйте объект в избранное, чтобы не потерять выгодную инвестицию. Пишите или звоните — мы ответим на любые вопросы, а также вышлем фото, видео-материалы и планы.

Готовы обсудить условия сотрудничества с агентами.





Move.ru - вся недвижимость России