

Создано: 13.10.2025 в 12:51

Обновлено: 03.12.2025 в 20:32

Москва, улица Михайлова, 31А

70 200 000 ₽

Москва, улица Михайлова, 31А

Округ

[ЮВАО, Рязанский район](#)

Улица

[улица Михайлова](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

270 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

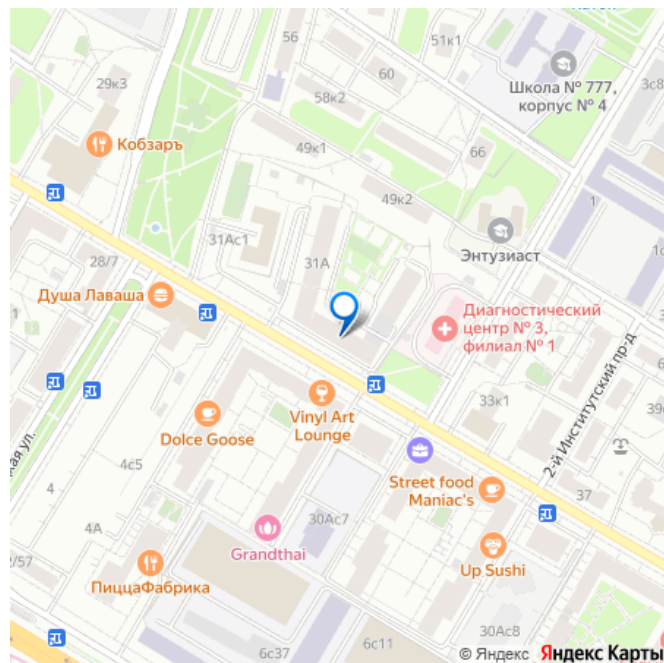
Продаётся помещение в 10 минутах пешком от м. Окская и 7 минутах пешком от ж/д станции Плющево 3-го диаметра (Д3). Помещение располагается в ЖК бизнес-класса в плотном жилом массиве. Численность населения в радиусе 1 км составляет 40-50 тыс. человек. На 1-м этаже будет располагаться супермаркет «Пятёрочка», площадь которого составит 480 м2. Договор подписан, проводятся строительно-монтажные работы, открытие планируется на середину ноября. Объект имеет 3 выходные группы, соединяющие 1-й

<https://move.ru/objects/9285672934>

Артем Баринов, Артем Баринов

79850512052

для заметок



и 2-й этажи, одна из которых располагается рядом со входом на 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 1-м этаже, в 70 м будет находится вход в супермаркет «Пятёрочка» (Блок 2 + входная группа и лестница на планировке с крупными блоками): 1. Площадь

- 260 м²; 2. Потенциальная ставка аренды - 3000-3500 руб./м²/мес.; 3. Потенциальный МАП - 780 000 руб./мес. (при ставке в 3000 руб./м²/мес.); 4. Потенциальный ГАП - 9 360 000 руб./год (при ставке 3000 руб./м²/мес.); 5. Коммунальные платежи и эксплуатация - оплачивает арендатор; 6. Электричество - 25-30 кВт (возможно увеличение); 7.

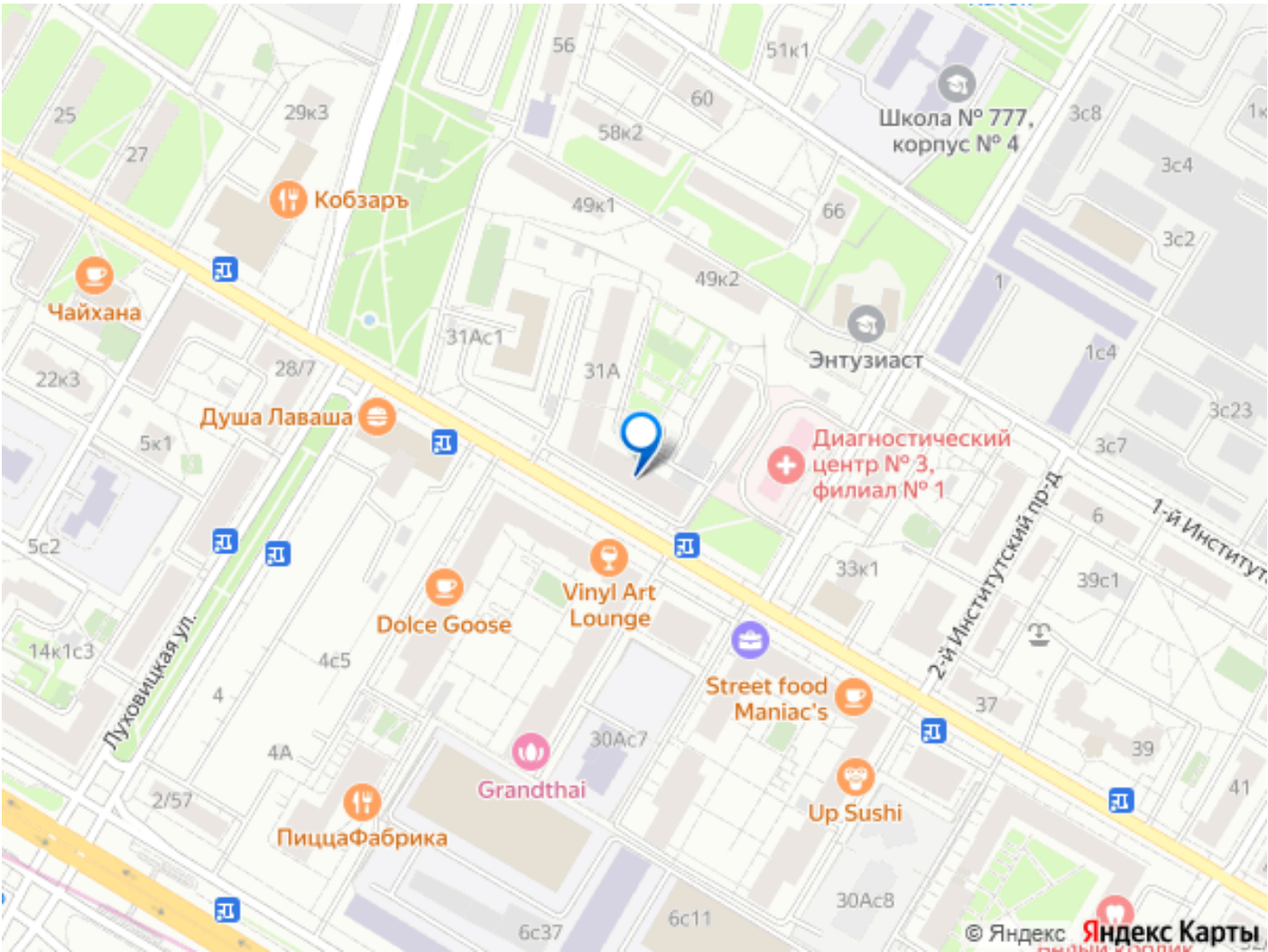
Вода/канализация - имеются (подведём в каждое помещение); 8. Состояние помещения - после ремонта (можем сделать ремонт под запрос покупателя или качественный ремонт по стандартам нашей компании; можно без него, на усмотрение покупателя); 9. Ставка по продаже помещения - 260 000 руб./м²; 10. Цена продажи - 70 200 000 руб.; 11.

Потенциальная окупаемость - 7,2 лет (при ставке в 3000 руб./м²/мес.); 12.

Потенциальная доходность - 13,8% (годовых при ставке в 3000 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, как и

ремонт, если оперативно выйдем на ДКПН (в
ином случае, везде будет выполнен
качественный ремонт по стандартам нашей
компании)! Предложение от СОБСТВЕННИКА,
с агентами работаем, платим комиссию
(1-2%)!





Move.ru - вся недвижимость России