

Создано: 13.10.2025 в 11:29

Обновлено: 03.12.2025 в 20:54

**Москва, улица Михайлова, 31А**

**73 500 000 ₽**

Москва, улица Михайлова, 31А

Округ

[ЮВАО, Рязанский район](#)

Улица

[улица Михайлова](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

350 м<sup>2</sup>

**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 (ДЗ).

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 м<sup>2</sup>.

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/9286926231>

**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, в 40 м будет находится вход в супермаркет «Пятёрочка» (Блок 9 + часть Блока 8 + часть входной группы и лестницы; либо Блоков 7 + часть Блока 8 + часть входной группы и лестницы):

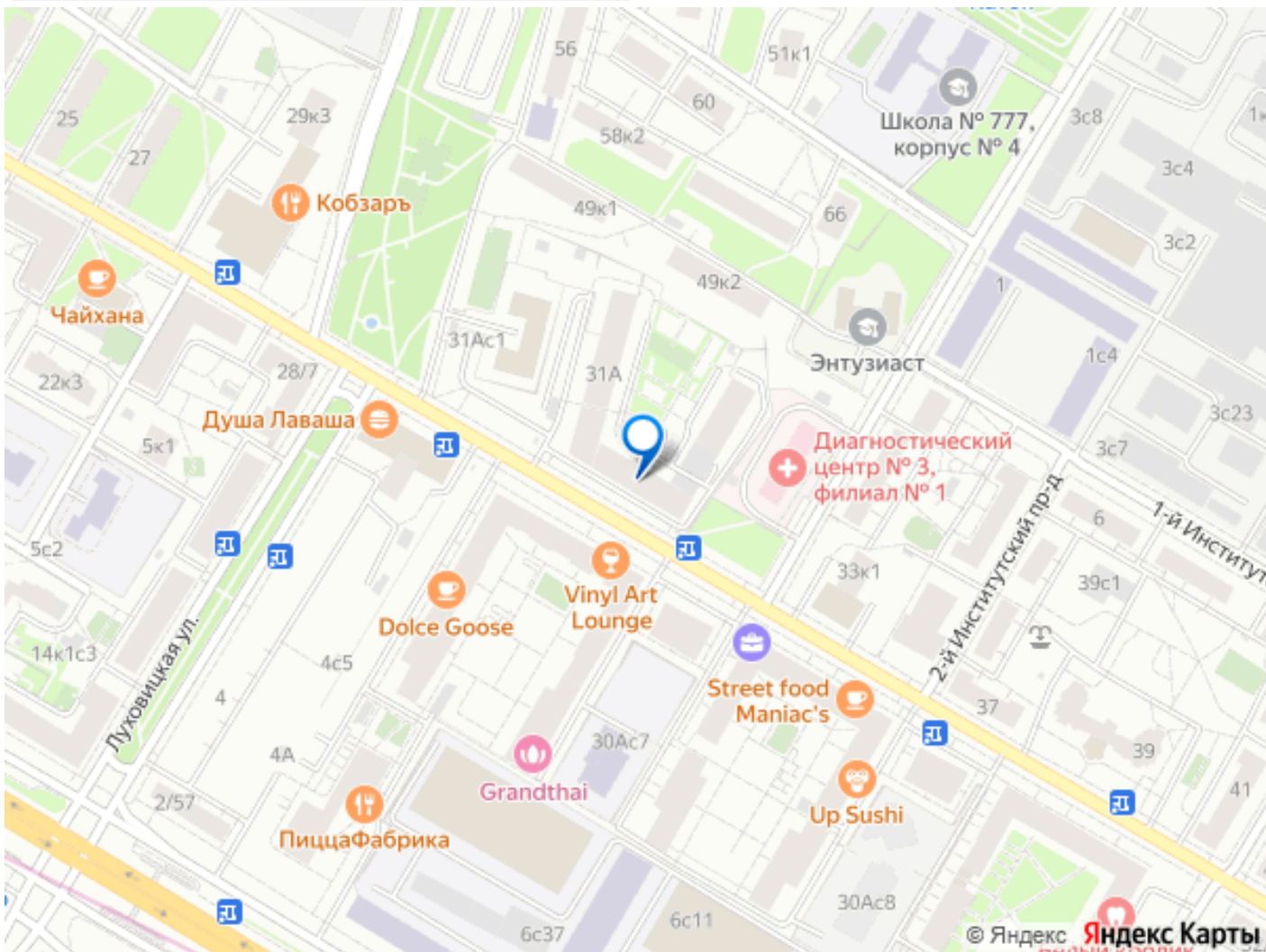
1. Площадь - 350 м<sup>2</sup>;
2. Потенциальная ставка аренды - 2500-3000 руб./м<sup>2</sup>/мес.;
3. Потенциальный МАП - 875 000 руб./мес. (при ставке в 2500 руб./м<sup>2</sup>/мес.);
4. Потенциальный ГАП - 10 500 000 руб./год (при ставке 2500 руб./м<sup>2</sup>/мес.);
5. Коммунальные платежи и эксплуатация - оплачивает арендатор;
6. Электричество - 35 кВт (возможно увеличение до 100-120 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./м<sup>2</sup>;
10. Цена продажи - 73 500 000 руб.;
11. Потенциальная окупаемость - 7 лет (при ставке в 2500 руб./м<sup>2</sup>/мес.);
12. Потенциальная доходность - 14,3% (годовых при ставке в 2500 руб./м<sup>2</sup>/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). Ограниченное предложение от  
СОБСТВЕННИКА, действует до 31.12.2025 г.!!!

С агентами работаем, платим комиссию  
(1-2%)!





Move.ru - вся недвижимость России