

Создано: 13.10.2025 в 12:19

Обновлено: 04.12.2025 в 19:03

<https://move.ru/objects/9287168757>

Артем Баринов, Артем Баринов

79850512052**Москва, улица Михайлова, 31А****8 400 000 ₽**

Москва, улица Михайлова, 31А

Округ

[ЮВАО, Рязанский район](#)

Улица

[улица Михайлова](#)**ПСН - Помещение свободного назначения**

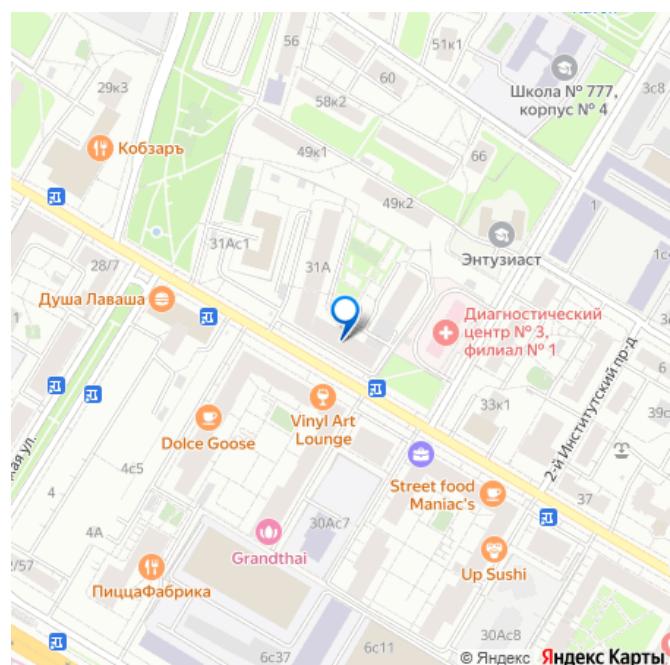
Общая площадь

35 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 густонаселённом жилом массиве.

Численность населения в радиусе 1 км составляет 40-50 тыс. человек (вокруг плотная современная высокогородская застройка). Дом введен в эксплуатацию в 2019 году, застройщиком является компания «Инград». Дом полностью заселен! Ни одной квартиры нет в продаже ни на Циане, ни на Авито, ни у застройщика! Дома соседнего ЖК

«Михайловский парк» от компании «ПИК»
вводились в эксплуатацию с 2020 по 2023 год
(последний корпус вводился в 2023 году).

Дома заселены на 80-90%! В данном районе
проживает большое количество молодых
семей, мам и детей! Поэтому вам обеспечен
постоянный приток потенциальных
покупателей/клиентов! На 1-м этаже
располагается супермаркет «Пятёрочка»,
площадь которого составляет 480 м2.

Договор подписан, магазин уже открылся!

Объект имеет 3 входные группы,
объединяющие 1-й и 2-й этажи. 1-я входная
группа располагается рядом со входом на
закрытую территорию ЖК, рядом с въездом
на подземную парковку и напротив наземной
парковки. Она включает в себя вход в
супермаркет «Пятёрочка», вход в прикассовое
помещение 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» (Часть Блока 8 или
9 + часть входной группы, коридора и
лестницы): 1. Площадь - 35 м2; 2.

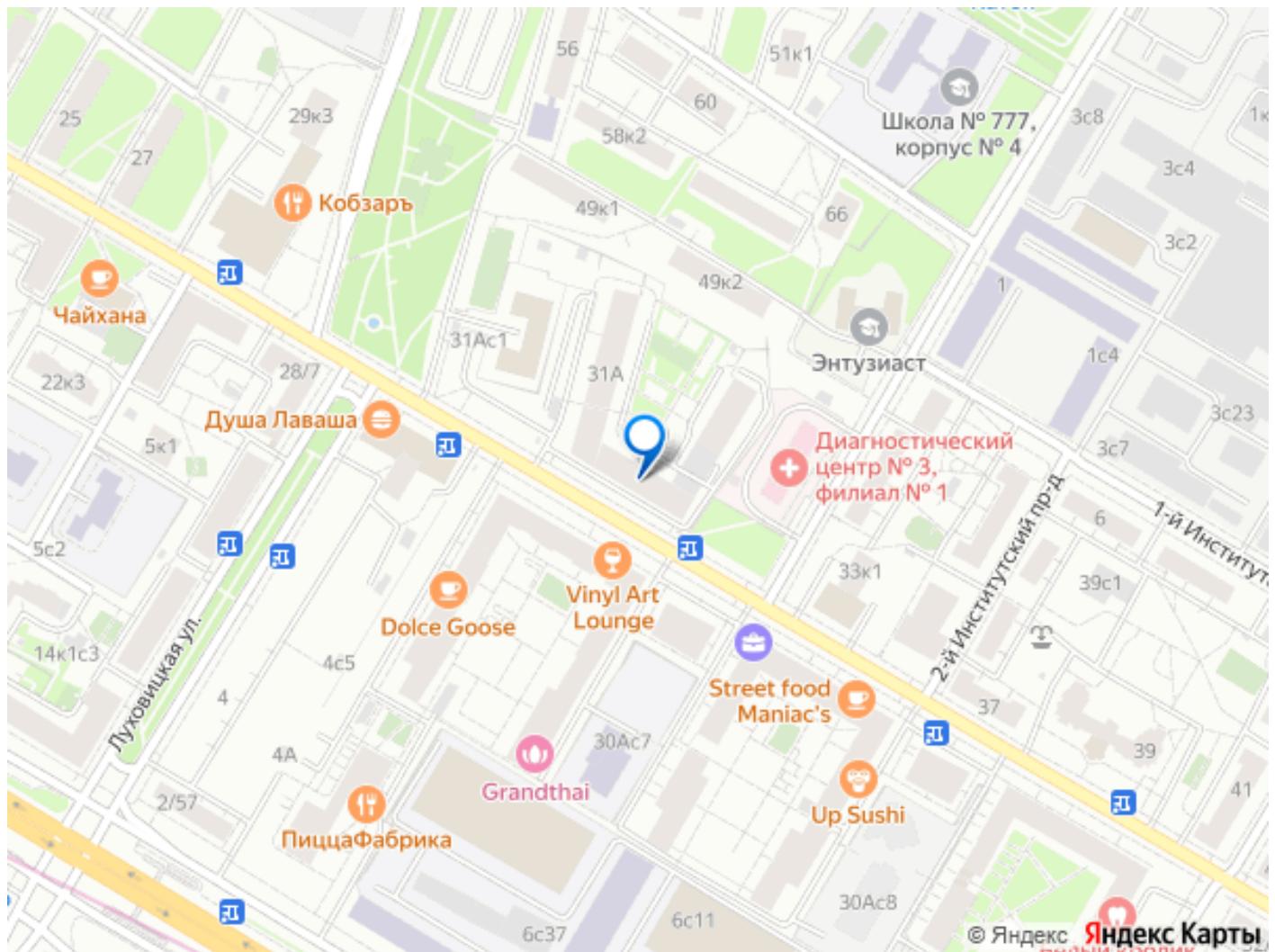
Потенциальная ставка аренды - 2700-3200
руб./м2/мес.; 3. Потенциальный МАП - 94 500
руб./мес. (при ставке в 2700 руб./м2/мес.); 4.
Потенциальный ГАП - 1 134 000 руб./год (при
ставке 2700 руб./м2/мес.); 5. Коммунальные
платежи и эксплуатация - оплачивает
арендатор; 6. Электричество - 7-10 кВт
(возможно увеличение); 7. Вода/канализация
- имеются (подведён в каждое помещение,
так же имеются общие санузлы); 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 - 240 000 руб./м²; 10. Цена продажи - 8 400 000 руб.; 11. Потенциальная окупаемость - 7,4 лет (при ставке в 2700 руб./м²/мес.); 12. Потенциальная доходность - 13,5% (годовых при ставке в 2700 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