

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 м<sup>2</sup>

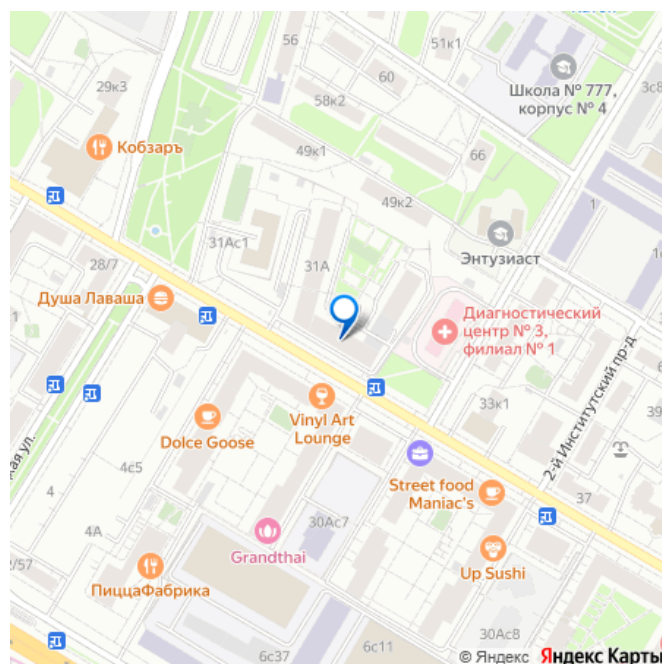
**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



## Описание

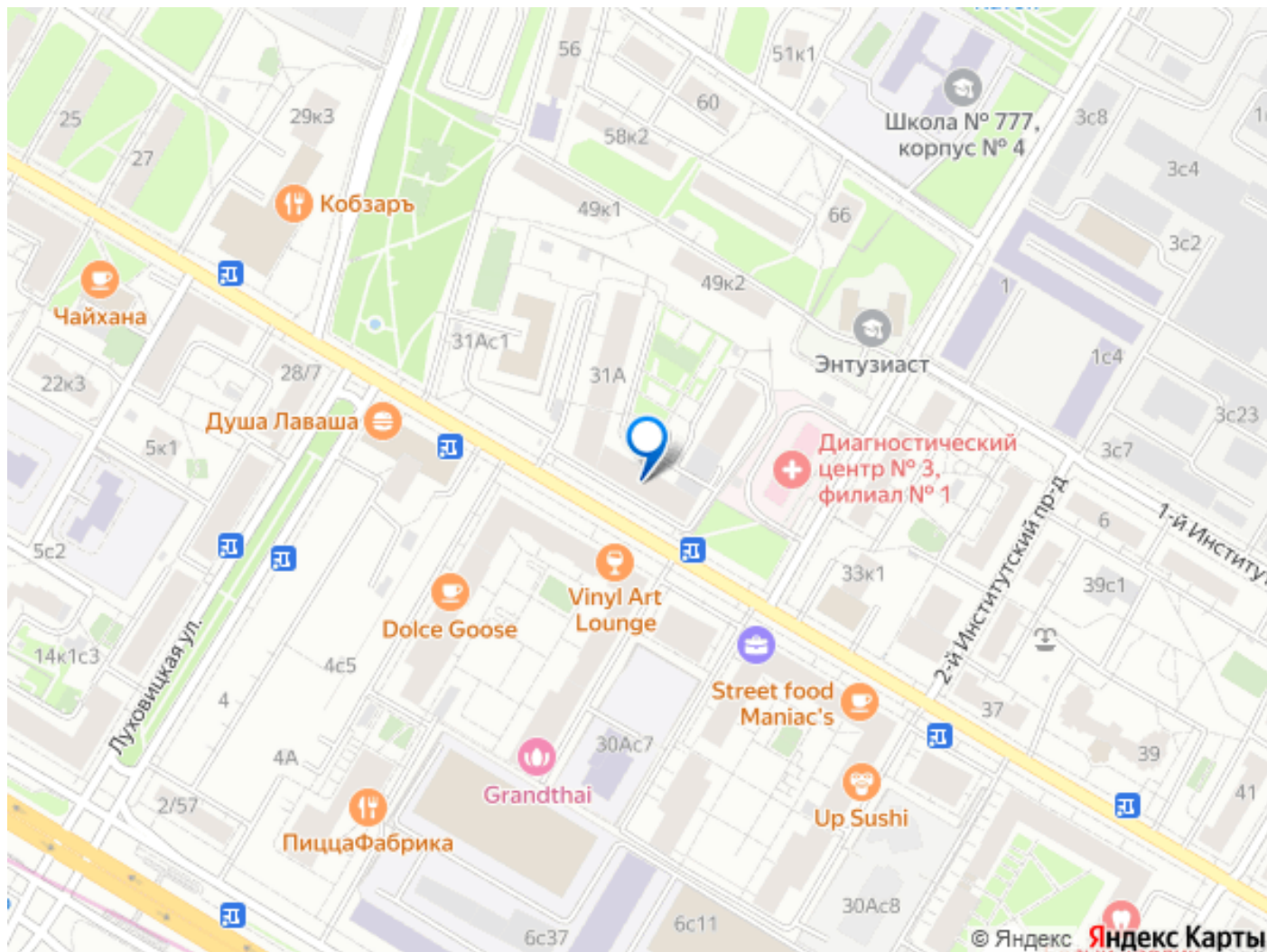
Продаётся помещение в 10 минутах пешком от м. Окская и 7 минутах пешком от ж/д станции Плющево 3-го диаметра (ДЗ). Помещение располагается в ЖК бизнес-класса в густонаселённом жилом массиве. Численность населения в радиусе 1 км составляет 40-50 тыс. человек (вокруг плотная современная высокоэтажная застройка). Дом введён 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 м<sup>2</sup>. 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 м<sup>2</sup>; 2. Потенциальная ставка аренды - 2700-3200 руб./м<sup>2</sup>/мес.; 3. Потенциальный МАП - 94 500 руб./мес. (при ставке в 2700 руб./м<sup>2</sup>/мес.); 4. Потенциальный ГАП - 1 134 000 руб./год (при ставке 2700 руб./м<sup>2</sup>/мес.); 5. Коммунальные платежи и эксплуатация - оплачивает арендатор; 6. Электричество - 7-10 кВт (возможно увеличение); 7. Вода/канализация - имеются (подведём в каждое помещение, так же имеются общие санузелы); 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