

Создано: 13.10.2025 в 12:06

Обновлено: 03.12.2025 в 20:40

<https://move.ru/objects/9285672984>**Артем Баринов, Артем Баринов****79850512052****Москва, улица Михайлова, 31А****23 000 000 ₽**

Москва, улица Михайлова, 31А

Округ

[ЮВАО, Рязанский район](#)

Улица

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

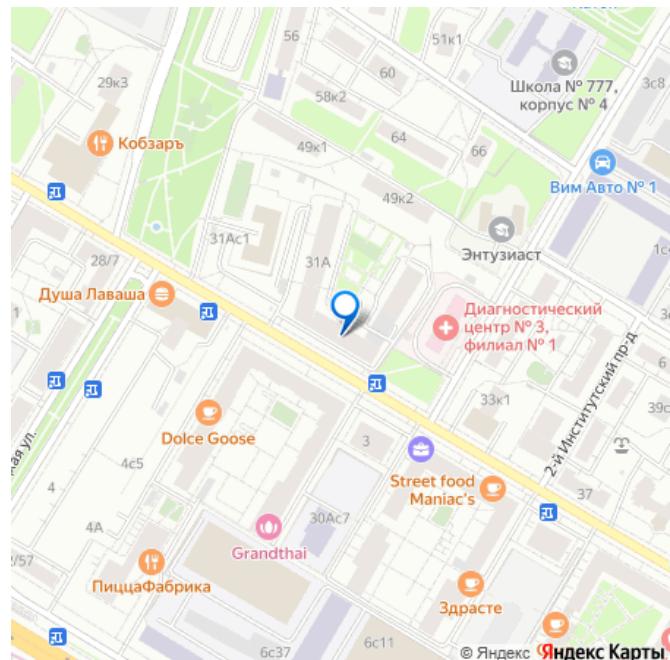
Общая площадь

72.5 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 располагается супермаркет «Пятёрочка», площадь которого составляет 480 м2.

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

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 прикассовой зоне супермаркета «Пятёрочка» (Блок 1 + часть входной группы и коридора): 1. Площадь - 72,5 м²; 2.

Потенциальная ставка аренды - 3000-3500 руб./м²/мес.; 3. Потенциальный МАП - 220 000 руб./мес. (при ставке в 3000 руб./м²/мес.); 4.

Потенциальный ГАП - 2 640 000 руб./год; 5.

Коммунальные платежи и эксплуатация - оплачивает арендатор; 6. Электричество - 10 кВт (возможно увеличение); 7.

Вода/канализация - имеются (подведён 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 - 317 241 руб./м²; 10.

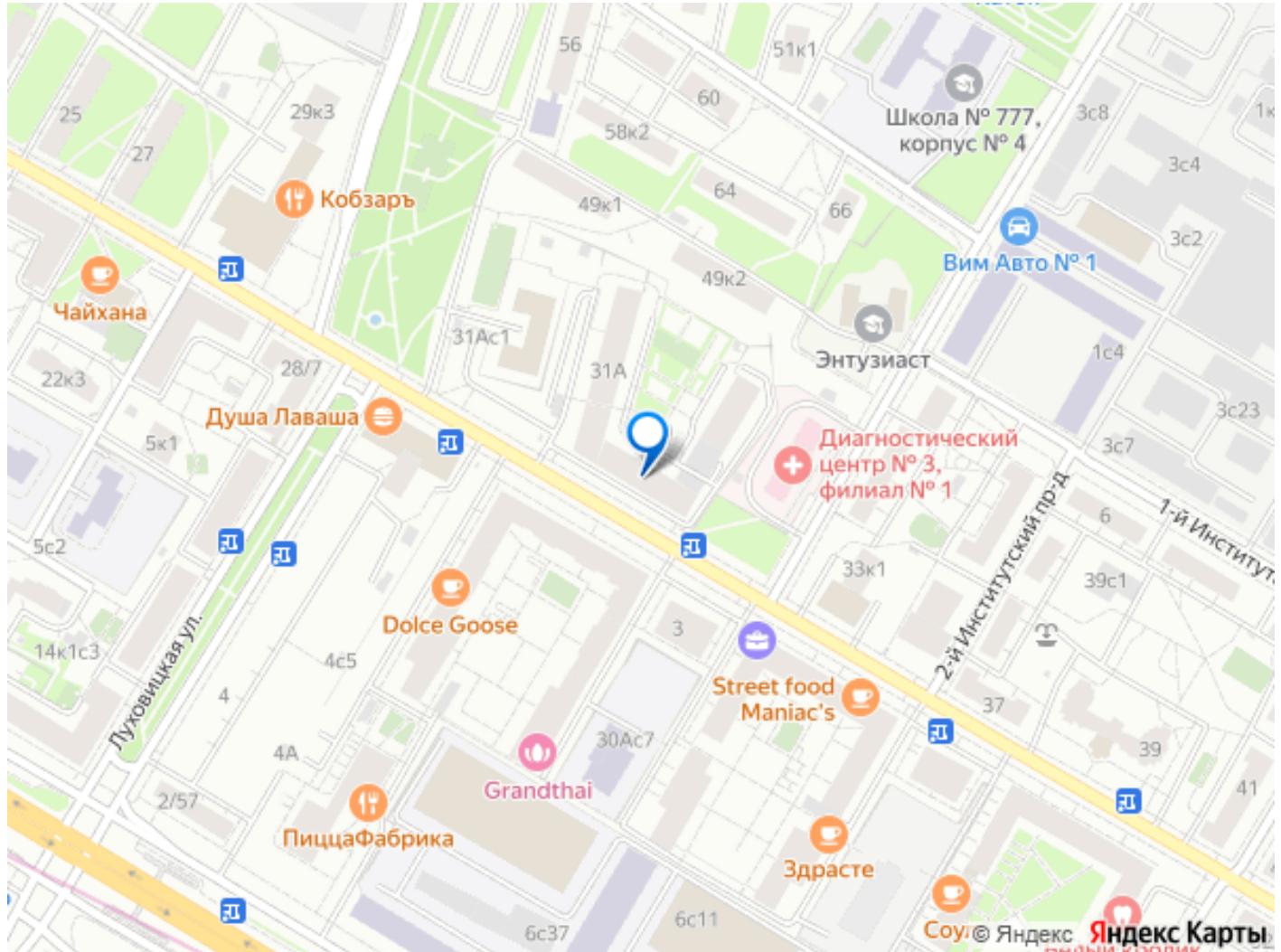
Цена продажи - 23 000 000 руб.; 11.

Потенциальная окупаемость - 8,7 лет (при ставке в 3000 руб./м²/мес.); 12.

Потенциальная доходность - 11,5% (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