

Создано: 13.10.2025 в 11:24

Обновлено: 03.12.2025 в 20:25

<https://move.ru/objects/9286926234>

Артем Баринов, Артем Баринов

79850512052**Москва, улица Михайлова, 31А****20 020 000 ₽**

Москва, улица Михайлова, 31А

Округ

[ЮВАО, Рязанский район](#)

Улица

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

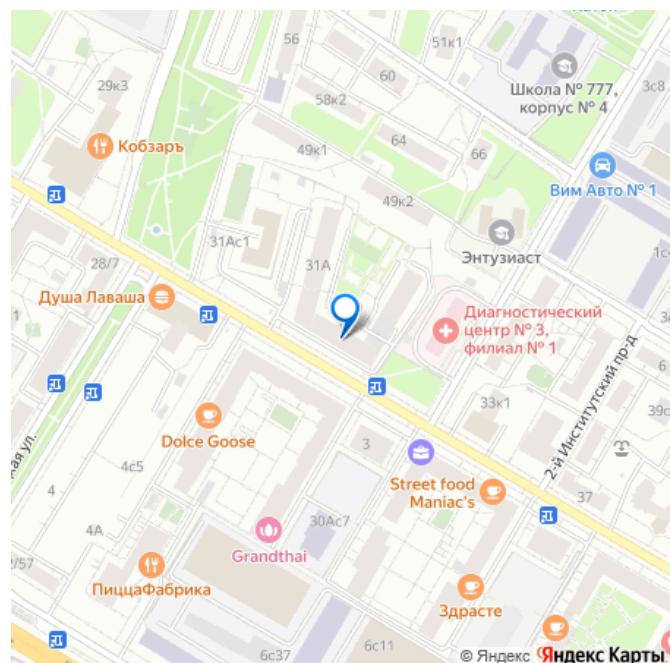
Общая площадь

91 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.

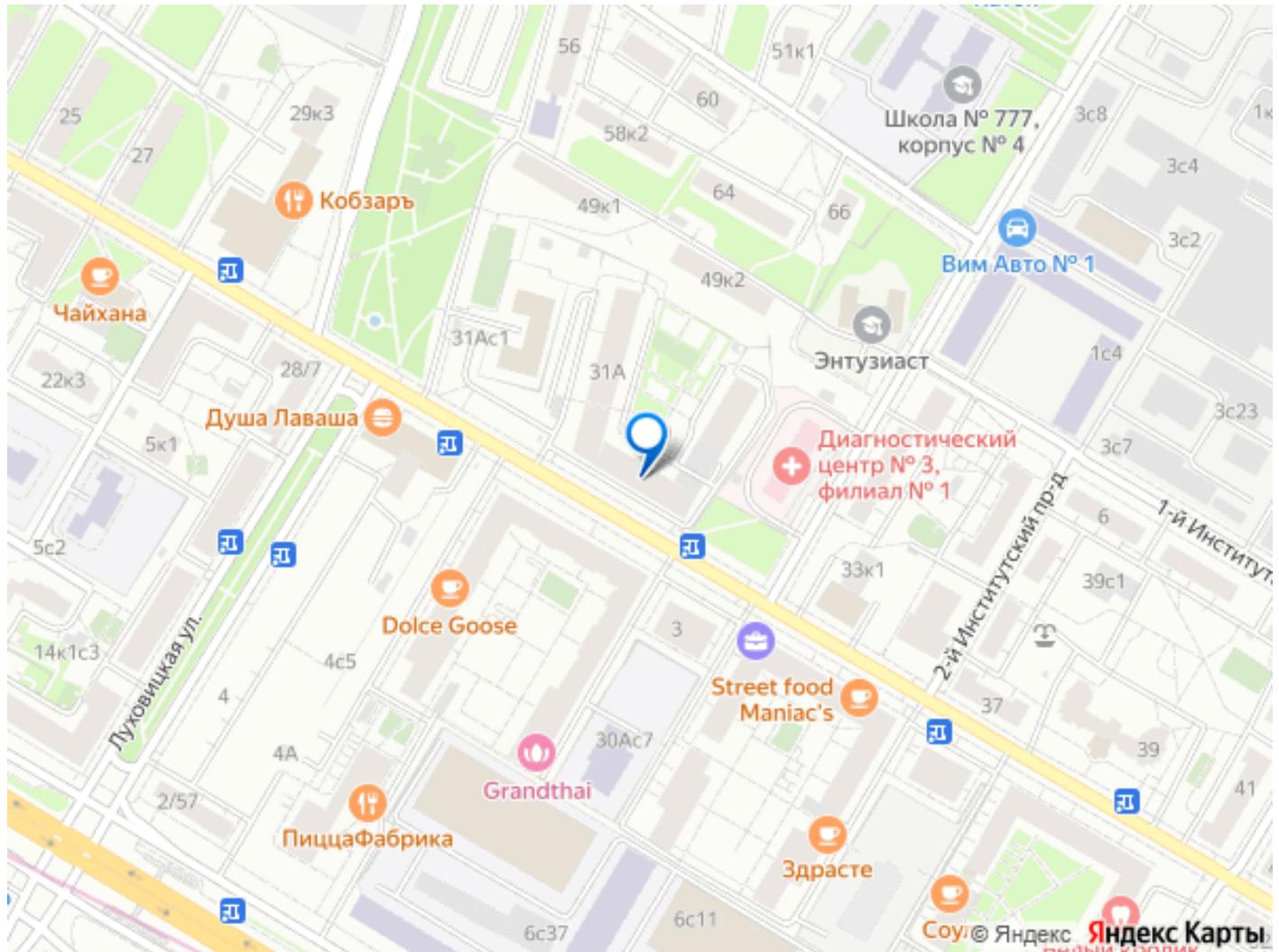
Договор подписан, магазин уже открылся!

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 2-м этаже, в 70 м будет находиться вход в супермаркет «Пятёрочка» (Блок 5 + часть коридора и лестницы): 1. Площадь - 91 м²; 2. Потенциальная ставка аренды - 2500-3000 руб./м²/мес.; 3. Потенциальный МАП - 227 500 руб./мес. (при ставке в 2500 руб./м²/мес.); 4. Потенциальный ГАП - 2 730 000 руб./год (при ставке 2500 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); 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 - 220 000 руб./м²; 10. Цена продажи - 20 020 000 руб.; 11. Потенциальная окупаемость - 7,3 лет (при ставке в 2500 руб./м²/мес.); 12. Потенциальная доходность - 13,6% (годовых при ставке в 2500 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