

Создано: 05.02.2026 в 17:35

Обновлено: 09.02.2026 в 02:38

<https://move.ru/objects/9289524564>

Михаил Лукьянов, Умный Рантъе

79855051102

Москва, Алтуфьевское шоссе, 80

24 500 000 ₽

Москва, Алтуфьевское шоссе, 80

Округ

[СВАО, район Бибирево](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

1194 м²

Детали объекта

Тип сделки

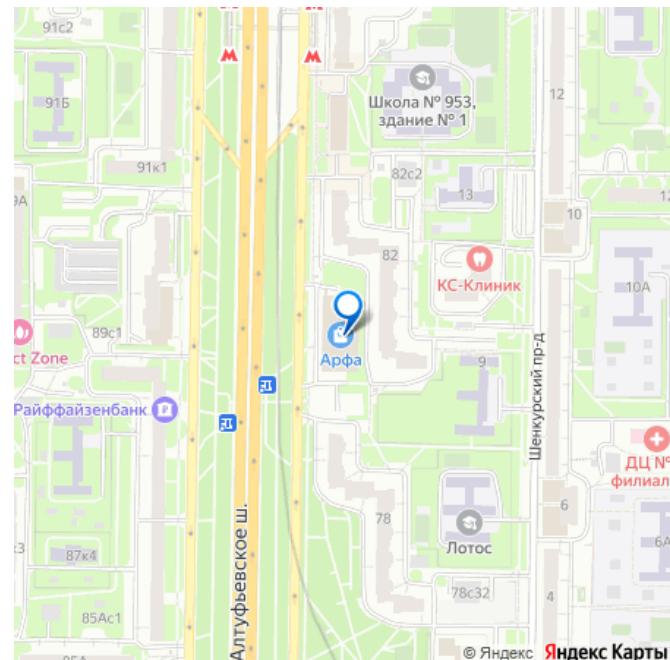
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Предлагаем к продаже объект субарендного бизнеса - гастромаркет, расположенный рядом с метро Алтуфьево. Якорный арендатор - Пятерочка. Открытие объекта состоялось в начале 2024 года. Общая площадь 1194 кв.м.. Арендная плата - 2 670 000 рублей. Договор аренды на 10 лет (до октября 2033 года), с преимущественным правом пролонгации. Договор аренды не предусматривает досрочного расторжения по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке. Доход от субаренды на объекте - 3 555 800 рублей: Субарендаторы на объекте:
1. Пятерочка - 1 255 000 рублей в месяц; 2.
Пекарня - 125 000 рублей в месяц; 3.



Ароматный мир - 315 000 рублей в месяц; 4.

Табак - 150 000 рублей в месяц; 5. Хлеб да

калач - 220 000 рублей в месяц; 6. Беру

выходной - 250 000 рублей в месяц; 7.

Сахалинский икорный дом - 150 000 рублей в месяц; 8. Мясо - 150 000 рублей в месяц; 9.

Столото - 55 000 рублей в месяц; 10. Овощи,

фрукты - 100 000 рублей в месяц; 11. Цветы -

100 000 рублей в месяц; 12. Сухофрукты - 80

000 рублей в месяц; 13. Белорусские

продукты - 140 000 рублей в месяц; 14. Все

инструменты - 200 000 рублей в месяц; 15.

Вайлдбериз - 180 000 рублей в месяц; 16.

Ремонт телефонов - 30 000 рублей в месяц;

17. Ярмарки - 45 000 рублей в месяц 18.

Аппарат жвачки - 1 500 рублей в месяц; 19.

Игровые автоматы - 6 000 рублей в месяц;

Ежемесячные расходы - 2 676 800 рублей, а

именно: 1. Аренда - 2 670 000 рублей; 2.

Коммунальные платежи, электричество,

эксплуатационные расходы оплачивают

субарендаторы; 3. Прочие расходы

(некомпенсируемые субарендаторами) - 6 800

рублей в месяц. Чистая прибыль (EBITDA): 879

000 рублей в месяц, (с 01 января - 950 000

рублей в месяц). (прибыль указана с учетом

всех расходов (аренда, коммунальные

платежи, электричество, охрана, пожарная

сигнализация, уборка), до налогообложения).

Окупаемость: 24 месяца. Инвестиционный

доход: 34% годовых на вложенные средства.

Магазин расположен на первом этаже

Торгового Центра на первой линии

Алтуфьевского шоссе в 100 метрах от метро

Алтуфьево. Густонаселенный жилой район.

Высокая плотность населения. Ограничено

количество торговых помещений в отличии

от новых жилых кварталов. Удобная

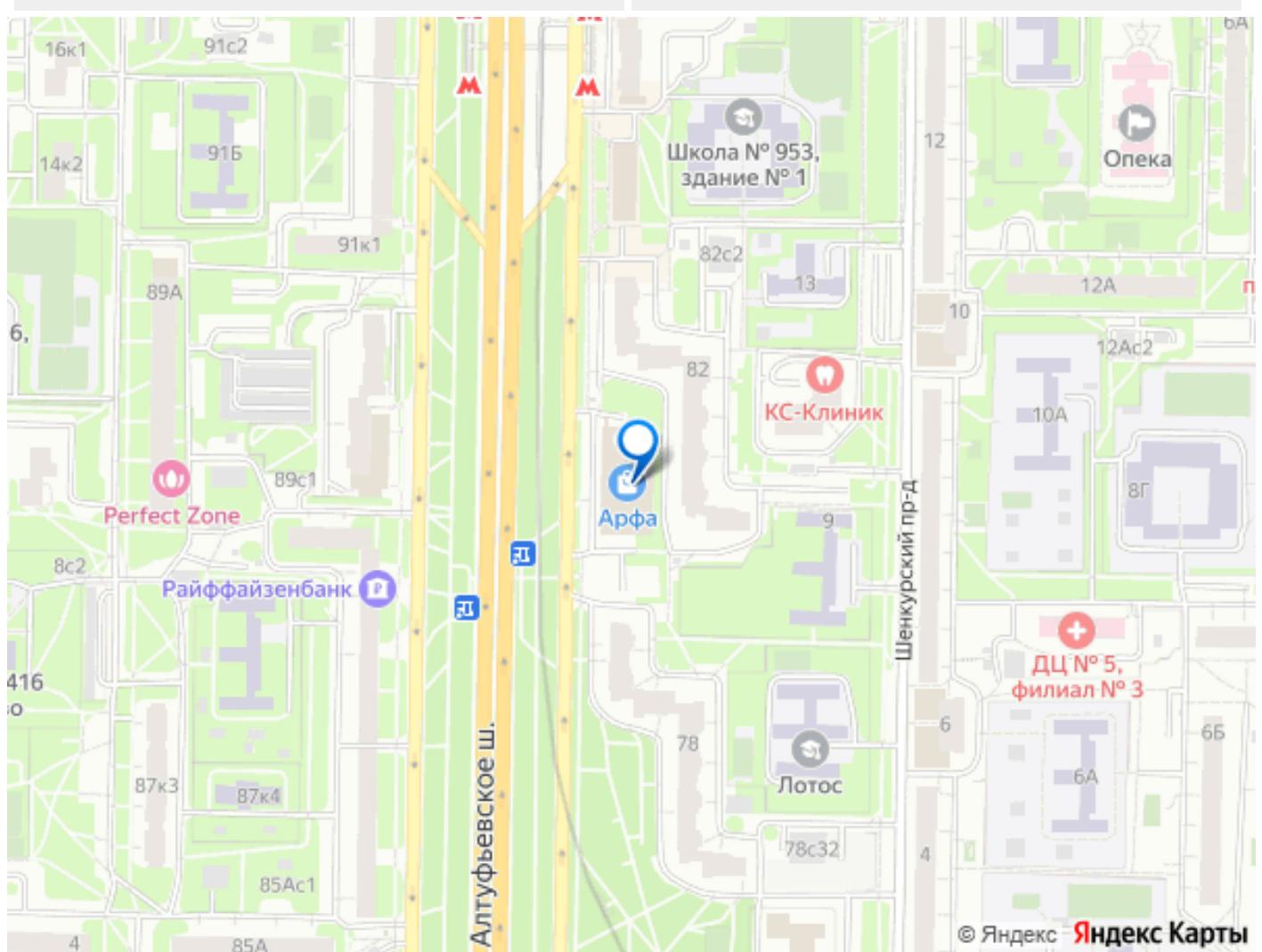
бесплатная парковка перед ТЦ. На

протяжении многих лет на первом этаже

располагался продуктовый супермаркет. Все

субарендаторы - это крупные сетевые компании. Якорные арендаторы - Пятерочка, Ароматный мир, Все инструменты. Компания «Умный-Рантъ» готова продолжить управлять объектом после продажи, в случае заинтересованности инвестора. Каждому нашему покупателю, любого объекта субарендного бизнеса, 1 месяц управления объектом - БЕСПЛАТНО. Инвестор, покупающий объект субарендного Бизнеса, получает возможность зарабатывать на арендованном помещении, не вкладывая огромных денег в покупку недвижимости. Инвестиционный доход в таких объектах равен 30 - 60% годовых. Все договоры аренды, заключенные с собственником помещения - долгосрочные, зарегистрированные, без возможности их досрочного расторжения





Move.ru - вся недвижимость России