

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

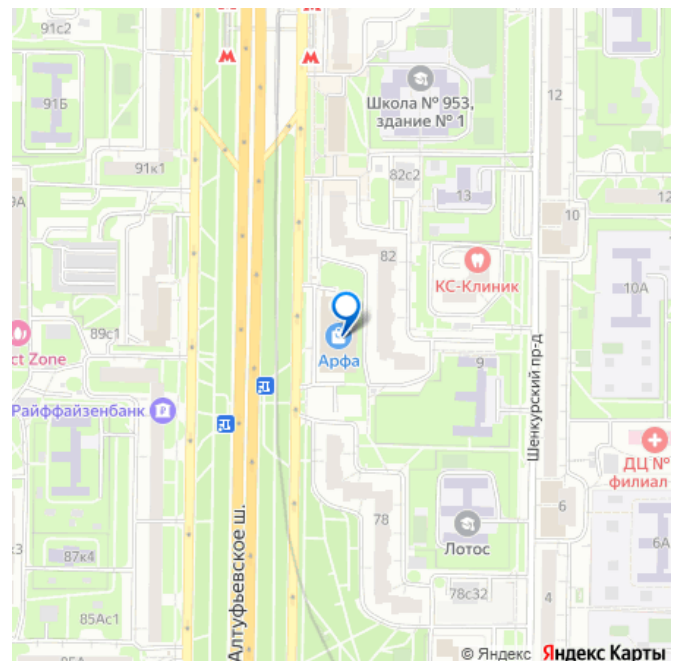
Раздел

[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.

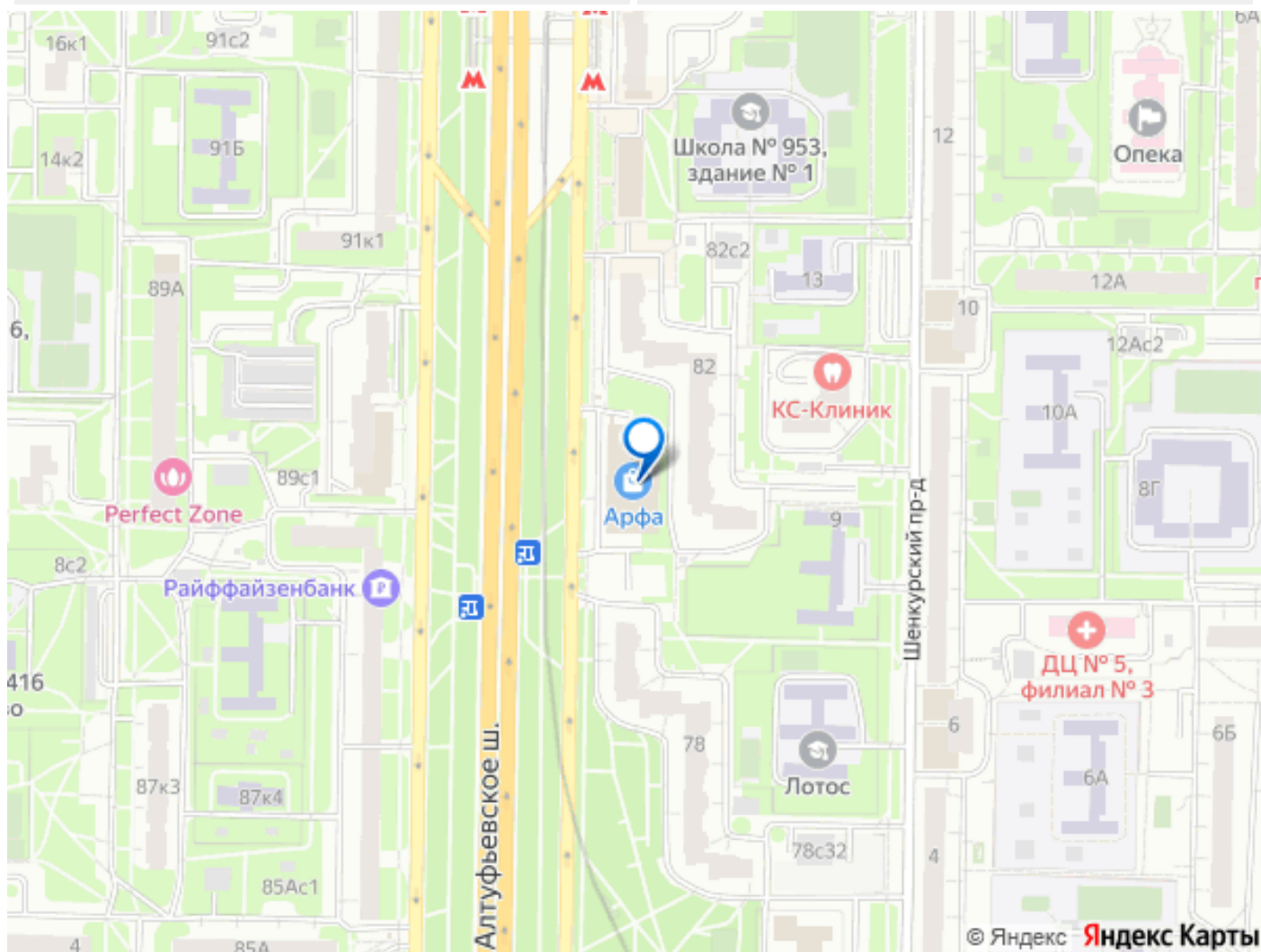
для заметок



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. Ограниченное количество торговых помещений в отличие 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-Рантье» 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