

Создано: 05.02.2026 в 16:27

Обновлено: 05.02.2026 в 17:05

<https://move.ru/objects/9289106103>

**Михаил Лукьянов, Умный Рантье**

**79855051102**

**Московская область, Лобня, улица  
Ленина, 19к1**

**17 455 000 ₽**

Московская область, Лобня, улица Ленина, 19к1

Улица

[улица Ленина](#)



Шоссе

[Рогачевское](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

1279 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

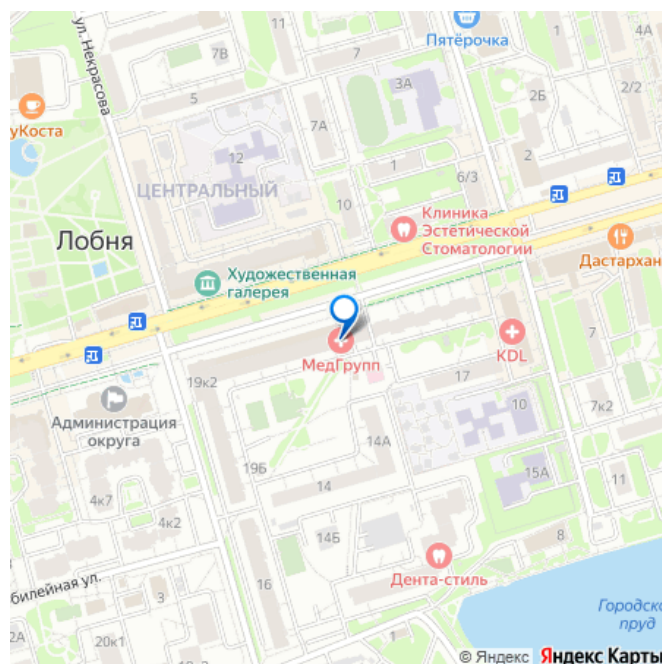
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

Предлагаем к продаже объект субарендного Бизнеса - Универсам в центре города Лобня. Объект расположен рядом со железнодорожной станцией Лобня. Сверх интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Открытие объекта состоялось в начале 2024 года. На объекте присутствуют федеральные торговые сети, которые являются якорными и трафикаобразующими арендаторами для всего объекта. Общая площадь 1279 кв.м.. Арендная плата - 1 145 000 рублей. Договор аренды на 10 лет (с

для заметок

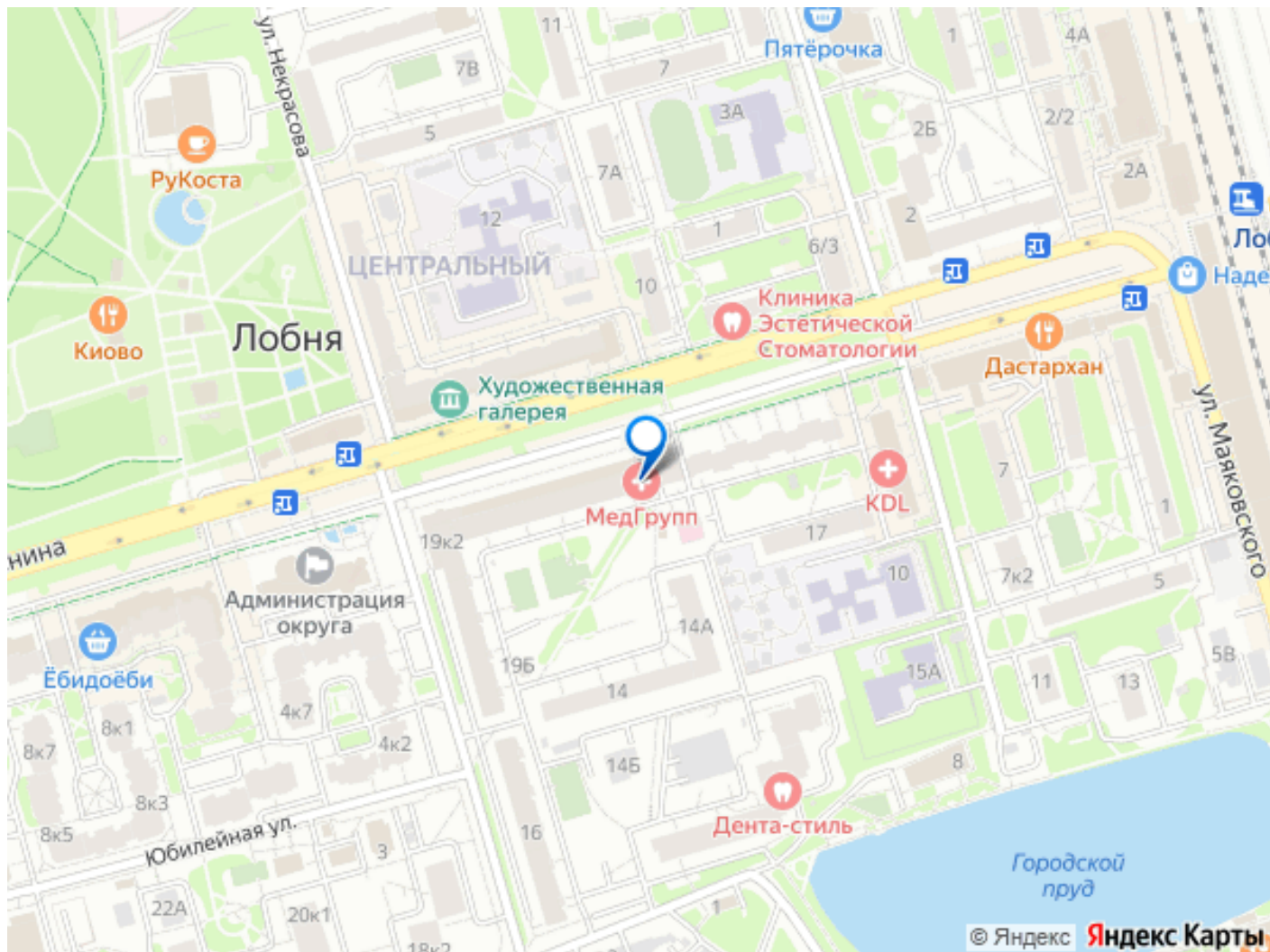


октября 2023 года), с преимущественным правом пролонгации. Договор аренды не предусматривает досрочного расторжения по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке. Объект зонирован на 11 торговых отделов. Доход от субаренды на объекте - 2 034 217 рублей: Субарендаторы на объекте: 1. Улыбка радуги - 420 000 рублей в месяц; 2. Ароматный мир - 253 750 рублей в месяц; 3. Ермолино - 340 000 рублей в месяц; 4. Цветочный ряд - 230 000 рублей в месяц; 5. Все инструменты - 185 000 рублей в месяц; 6. Оптика - 143 067 000 рублей в месяц; 7. Шаурма - 130 000 рублей в месяц; 8. Кофейня / пекарня - 100 000 рублей в месяц; 9. Ломбард - 80 000 рублей в месяц; 10. Барбершоп - 125 000 рублей в месяц; 11. Ярмарки - 15 000 рублей в месяц; 12. Вендинговые аппараты - 12 400 рублей в месяц. Ежемесячные расходы - 1 306 000 рублей, а именно: 1. Аренда - 1 145 000 рублей; 2. Коммунальные платежи, электричество, уборка - 60 000 рублей (остальное оплачивают субарендаторы); 3. Клининг - 40 000 рублей; 4. Интернет - 1 000 рублей; 5. Музыка - 1 790 рублей; 6. Сигнализация - 4 000 рублей. Чистая прибыль (EBITDA): 727 291 рублей . (прибыль указана с учетом всех расходов (аренда, коммунальные платежи, электричество, охрана, пожарная сигнализация, уборка), до налогообложения). Окупаемость: 24 месяца Инвестиционная доходность: 35% годовых. Потенциал для увеличения прибыли: Имеется 3 свободных площади (23, 14, 10 кв.м.) на втором этаже. Возможное назначение: офис, шоурум, услуги, ПВЗ. 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 в одностороннем порядке со стороны Арендодателя. Основной принцип субарендного Бизнеса - это заработок на чужой недвижимости, благодаря продуманной концепции, грамотному зонированию арендованной площади и управлению объектом. Компания «Умный Рантье» с 2016 года специализируется на создании, продаже и управлении объектов Субарендного и Арендного Бизнеса, а также продаже Доходных домов. На нашем сайте «Арендный-бизнес\_рф» вы







Move.ru - вся недвижимость России