

Создано: 05.02.2026 в 17:09

Обновлено: 05.02.2026 в 16:43

<https://move.ru/objects/9289099500>

Михаил Лукьянов, Умный Рантье

79855051102

Москва, площадь Победы, ЗД

7 608 000 ₽

Москва, площадь Победы, ЗД

Округ

[ЗАО, район Дорогомилово](#)



ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

144 м²

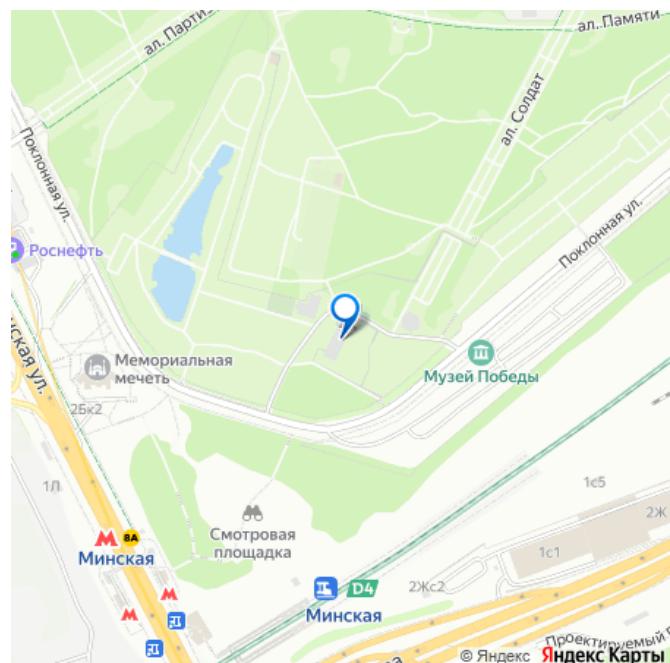
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



Описание

Предлагаем к продаже объект субарендного бизнеса, расположенный на Площади Победы, в ЗАО. Открытие объекта состоялось в сентябре 2025 года. Общая площадь 144,4 кв.м.. Арендная плата - 400 000 рублей.

Договор аренды на 10 лет (до июля 2035 года), с преимущественным правом пролонгации. Договор аренды не предусматривает досрочного расторжения по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке. Доход от субаренды на объекте - 737 000 рублей: Субарендаторы на объекте:
1. Шеф Донер - 230 000 рублей в месяц; 2. Табак - 150 000 рублей в месяц; 3. Яндекс маркет + цветы - 270 000 рублей в месяц; 4.

Копирка - 80 000 рублей в месяц; 5. Жвачка - 3 000 рублей в месяц; 6. Аппарат игрушек - 4 000 рублей в месяц; Ежемесячные расходы - 420 000 рублей, а именно: 1. Аренда - 420 000 рублей; 2. Коммунальные платежи, электричество и эксплуатационные расходы оплачиваются субарендаторы. Чистая прибыль (EBITDA): 317 000 рублей (прибыль указана с учетом всех расходов (аренда, коммунальные платежи, электричество, охрана, пожарная сигнализация, уборка), до налогообложения).

Окупаемость: 24 месяца. Инвестиционный доход: 39% годовых на вложенные средства.

Магазин расположен на первом этаже жилого дома, напротив станции метро Парк Победы. Первая линия Кутузовского проспекта. Интенсивный пешеходный трафик как в будни, так и в выходные дни.

Управляющая компания готова продолжать управлять данным объектом, в случае вашей заинтересованности. 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 заработка 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. Для получения документации по любому из объектов вам не

нужно приезжать в офис, подписывать договоры и вносить задаток. Вам нужно просто позвонить. Часто задаваемые вопросы: 1. Может-ли собственник расторгнуть договор аренды? - Нет, не может. Договор не предусматривает возможности досрочного расторжения по инициативе Арендодателя, при отсутствии грубых нарушений у Арендатора (систематические просрочки по оплате аренды, перепланировка помещения без согласования с собственником, использование помещения не по назначению). 2. Я покупаю помещение в собственность? - Нет. Принцип субарендного бизнеса, построен на том, что вы зарабатываете на арендованном помещении. Это помещение принадлежит вам, на весь срок аренды. Ваши права защищает Гражданский кодекс. Долгосрочный договор аренды является обременением на недвижимо



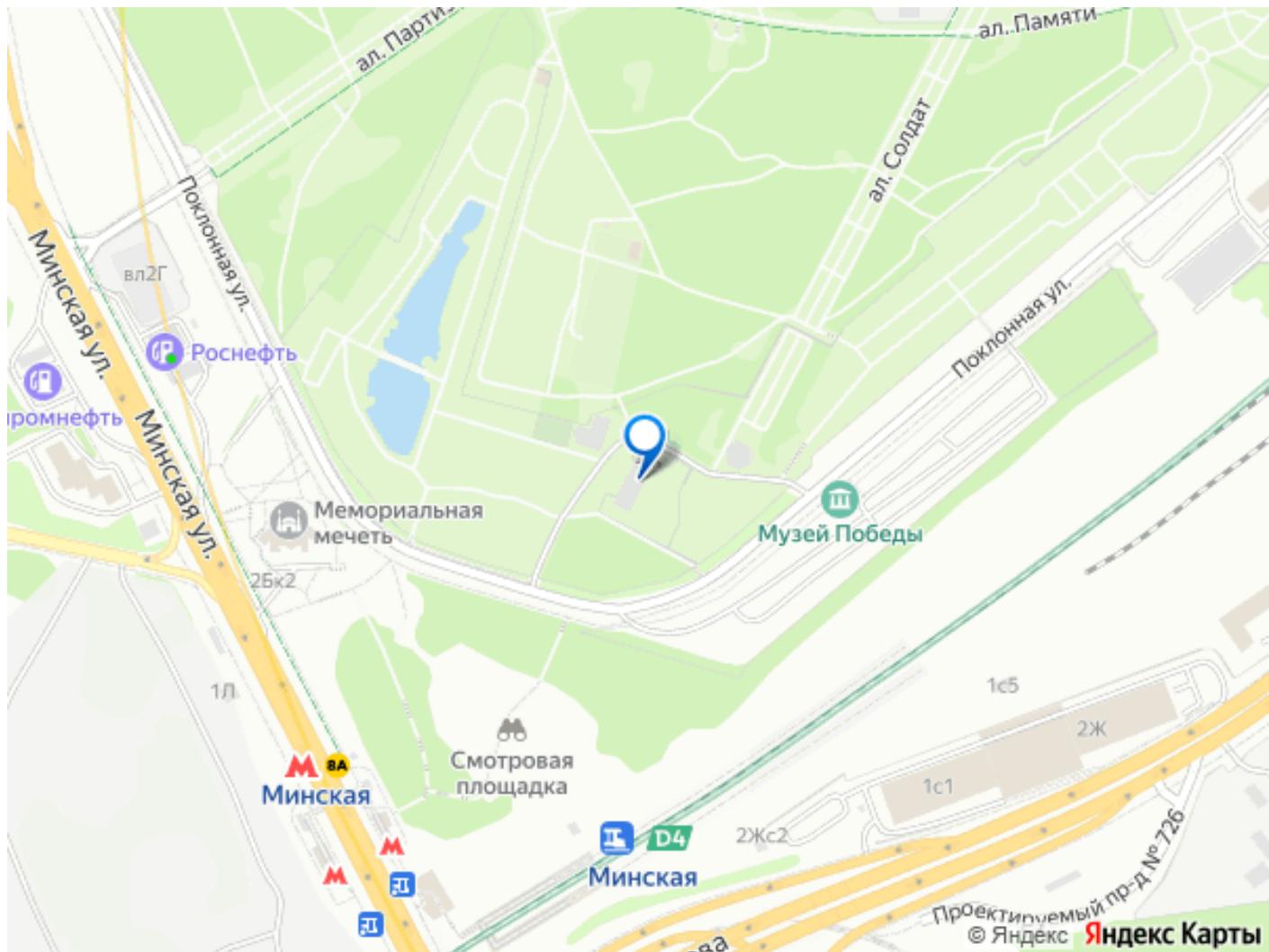
☒

☒

☒

☒

☒



Move.ru - вся недвижимость России