

Создано: 05.02.2026 в 18:01

Обновлено: 05.02.2026 в 17:12

<https://move.ru/objects/9289099498>

Михаил Лукьянов, Умный Рантье

79855051102

Москва, Ореховый бульвар, 41

4 130 000 ₽

Москва, Ореховый бульвар, 41

Округ

[ЮАО, район Зябликово](#)

Улица

[проезд Ореховый](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

150 м²

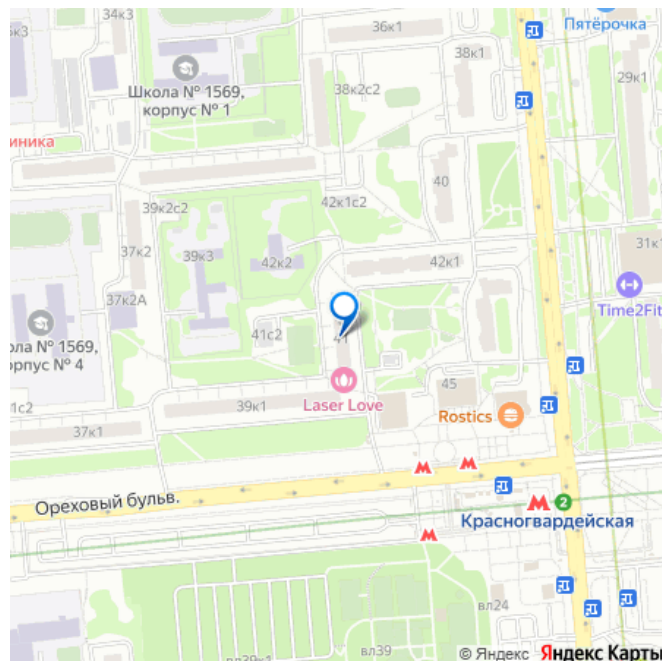
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



Описание

Предлагаем к продаже объект субарендного Бизнеса - Продуктовый Магазин. Объект расположен рядом со железнодорожной станцией Барыбино (г. Домодедово). Сверх интенсивный трафик. Гастроном расположен в сформировавшейся торговой зоне.

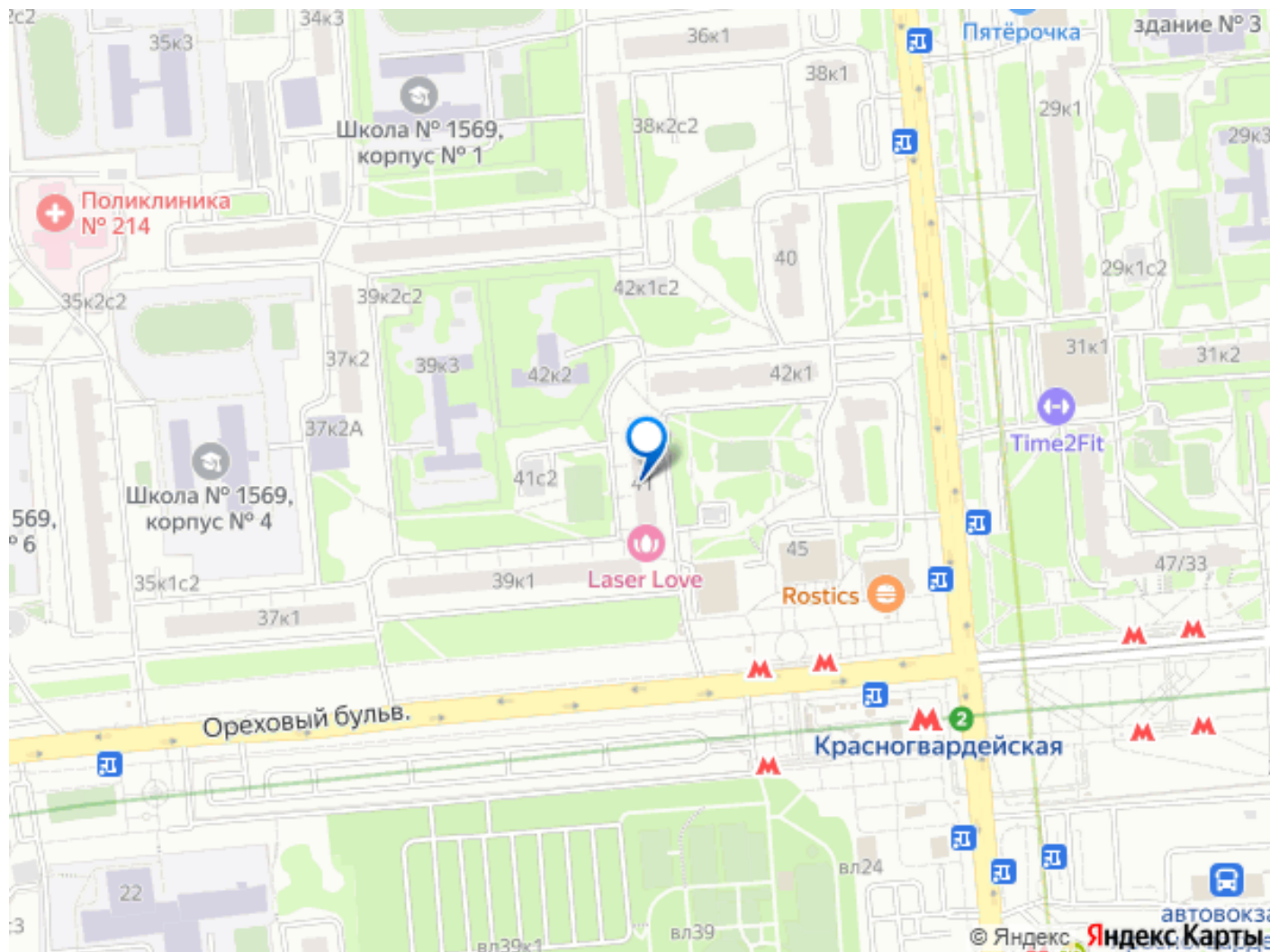
Открытие объекта состоялось в апреле 2025 года. Свободных площадей нет. Общая площадь 150 кв.м.. Арендная плата - 360 000 рублей. Договор аренды на 5 лет (до 2030 года), с преимущественным правом пролонгации. Договор аренды не предусматривает досрочного расторжения по

инициативе Арендодателя в одностороннем порядке. Объект зонирован на 7 торговых отделов. Доход от субаренды на объекте - 600 00 рублей: Субарендаторы на объекте: 1. Красная икра - 80 000 рублей в месяц; 2. Тамбовский мясной - 170 000 рублей в месяц; 3. Рублевские колбасы - 110 000 рублей в месяц; 4. Каравай СВ - 90 000 рублей в месяц; 5. Молоко - 60 000 рублей в месяц; 6. Соленья - 50 000 рублей в месяц; 7. Кофе - 40 000 рублей в месяц; Ежемесячные расходы - 396 000 рублей, а именно: 1. Аренда - 360 000 рублей; 2. Коммунальные платежи, электричество, уборка - 30 000 рублей (остальное оплачивают субарендаторы); 3. Уборщица - 6 000 рублей. Чистая прибыль (EBITDA): 204 000 рублей . (прибыль указана с учетом всех расходов (аренда, коммунальные платежи, электричество, охрана, пожарная сигнализация, уборка), до налогообложения). Окупаемость: 20 месяцев Инвестиционная доходность: 35% годовых. 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. 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







Move.ru - вся недвижимость России