

Создано: 05.02.2026 в 17:51

Обновлено: 05.02.2026 в 16:38

<https://move.ru/objects/9289521565>

Михаил Лукьянов, Умный Рантье

**79855051102**

**Москва, улица Красного Маяка, 4К1**

**14 400 000 ₽**

Москва, улица Красного Маяка, 4К1

Округ

[ЮАО, район Чертаново Центральное](#)

Улица

[улица Красного Маяка](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

171 м<sup>2</sup>

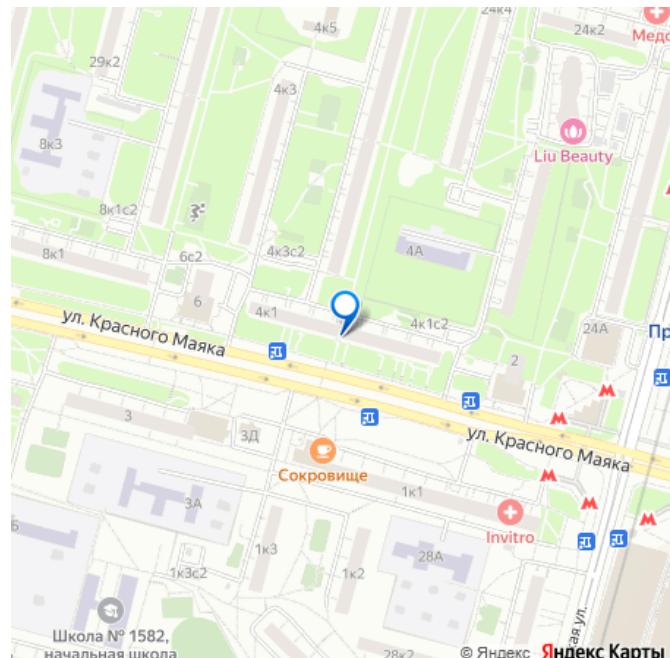
### Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



### Описание

Предлагаем к продаже объект субарендного бизнеса, с сильными сетевыми арендаторами. Объект расположен в отдельно стоящем здании в ЮАО, в самом центре жилого кластера на первой линии домов. Большие витрины в пол. Удобная бесплатная парковка вдоль всего здания. Соседние арендаторы - это сетевой супермаркет, аптека и предприятия сферы услуг. Сформировавшаяся торговая зона на протяжение многих десятилетий. Напротив расположена остановка общественного транспорта. С первых дней работы

субарендаторы вышли на очень хорошие торговые выручки. Отличные финансовые показатели для Субарендного Бизнеса. Прибыль равна Арендной плате. Общая площадь 171 кв.м.. Договор аренды на 7 лет (до 2032 года), с преимущественным правом пролонгации. Договор аренды не предусматривает досрочного расторжения по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке. Доход от субаренды на объекте - 1 370 000 рублей: Субарендаторы на объекте: 1. Красная икра; 2. Мясницкий ряд; 3. Сыры Сироты; 4. Каравай СВ; 5. У Палыча ; 6. Шаурма (отдельный блок 6 кв.м.); 7. Табак ; 8. Овощи; 9. Торговый отдел 5 кв.м. под ярмарки и распродажи. Ежемесячные расходы - 682 200 рублей, а именно: 1. Аренда; 2. Коммунальные платежи и электричество полностью компенсируется субарендаторами; 3. Охранно-пожарная сигнализация; 4. Дворник; 5. Уборщица; 6. Вывоз мусора; 7. Интернет. Чистая прибыль (EBITDA): 687 800 рублей. (прибыль указана с учетом всех расходов (аренда, коммунальные платежи, электричество, охрана, пожарная сигнализация, уборка), до налогообложения). Окупаемость: 21 месяц. Инвестиционный доход: 45% годовых на вложенные средства. Удачное расположение объекта гарантирует быструю замену субарендатора в случае необходимости. Точный адрес объекта изменен. Фото объекта снаружи вы можете получить по запросу. Наша компания готова взять данный объект в управление, в случае заинтересованности покупателя в данной услуге. 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. На нашем сайте «Арендный-бизнес\_рф» вы всегда можете посмотреть актуальные объекты с реальными фотографиями. Все наши проданные объекты, также остаются в открытом доступе, чтобы вы имели возможность с ними ознакомиться. Для получения документации по любому из объектов вам не нужно приезжать в офис, подписывать договоры и вносить задаток. Вам нужно п



