

Создано: 05.02.2026 в 16:48

Обновлено: 05.02.2026 в 18:00

<https://move.ru/objects/9289099499>

Михаил Лукьянов, Умный Рантье

79855051102

Москва, Зеленодольская улица, 10/14

6 500 000 ₽

Москва, Зеленодольская улица, 10/14

Округ

[ЮВАО, Рязанский район](#)

Улица

[улица Зеленодольская](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

211 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

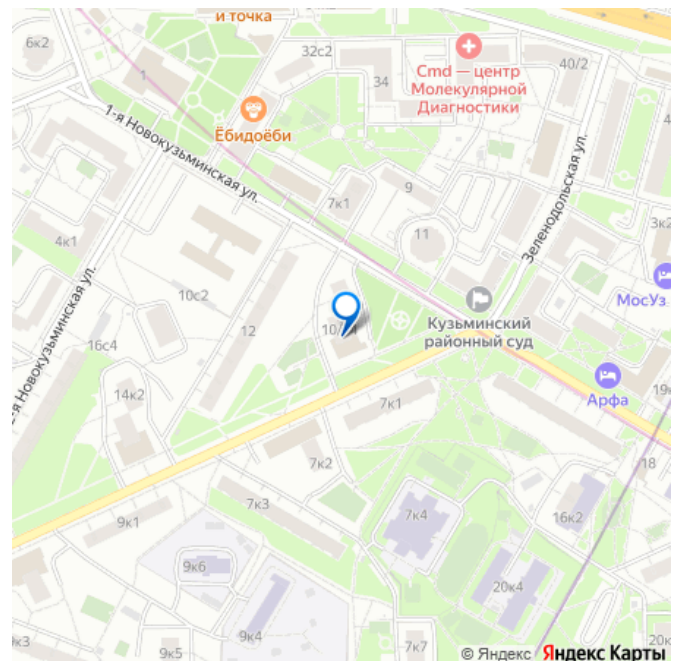
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Предлагаем к продаже объект субарендного Бизнеса, расположенный в ЮВАО г. Москвы. Открытие объекта состоялось в феврале 2023 года. Свободных площадей нет. В гастрономе представлены только отделы федеральных торговых сетей и производителей продуктов питания. Общая площадь 211,3 кв.м.. Арендная плата - 583 000 рублей. Договор аренды на 10 лет (до декабря 2032 года), с преимущественным правом пролонгации. Договор аренды не предусматривает досрочного расторжения по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке.

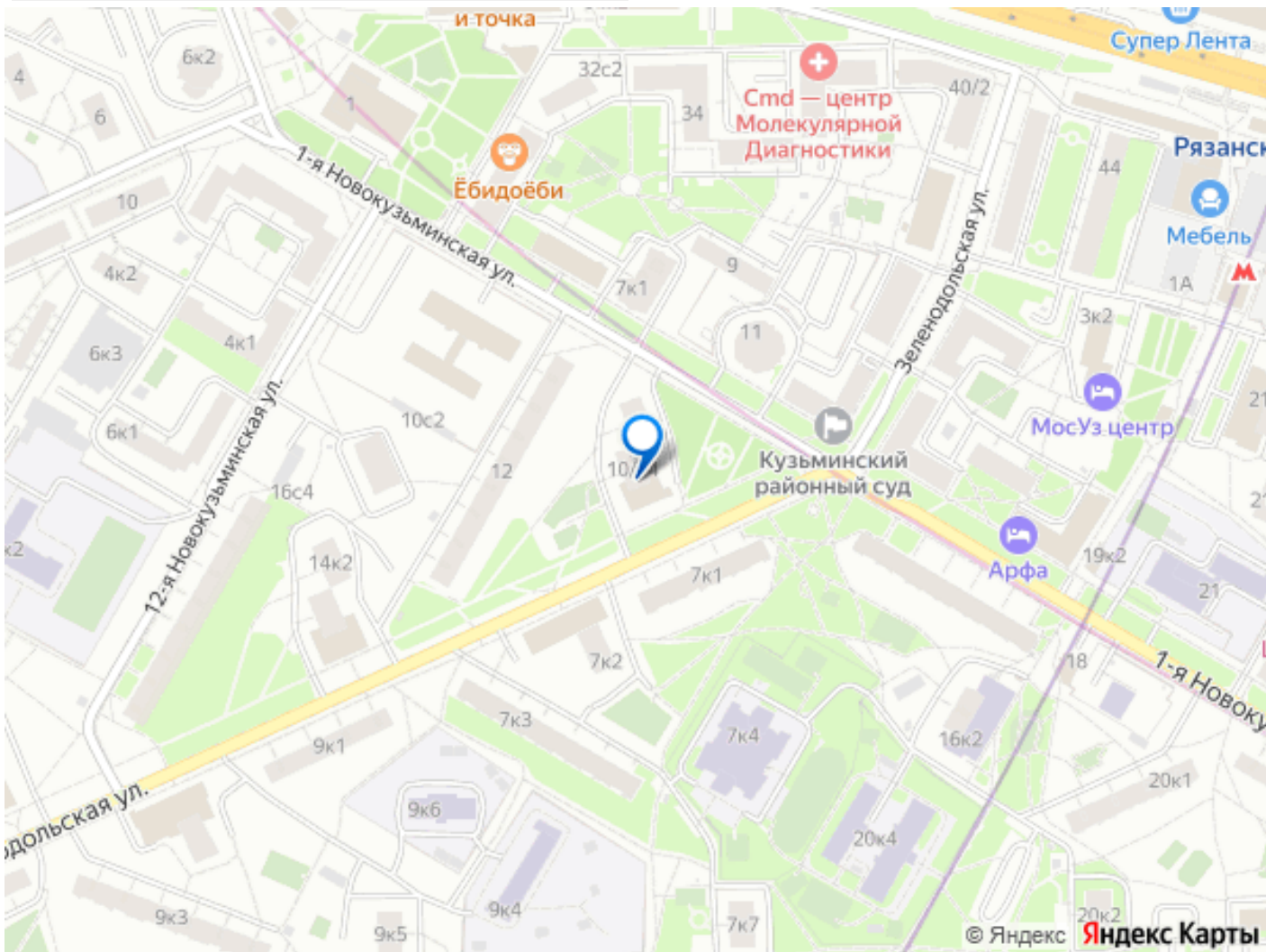
для заметок



Объект зонирован на 5 торговых отделов. Доход от субаренды на объекте - 940 000 рублей: Субарендаторы на объекте: 1. Ермолино - 350 000 рублей в месяц; 2. Аптека Живика - 400 000 рублей в месяц (с 10.2024 по 02.26 - 350 000 руб.); 3. Сахалинский икорный дом - 130 000 рублей в месяц; 4. Яндекс маркет - 55 000 рублей в месяц; 5. Вендинг - 5 000 рублей в месяц; Ежемесячные расходы - 663 000 рублей, а именно: 1. Аренда - 583 000 рублей; 2. Коммунальные платежи и электричество - 50 000 рублей (остальное оплачивают субарендаторы); 3. Уборщица / дворник - 15 000 рублей; 4. Вывоз ТБО, сигнализация, накладные расходы - 15 000 рублей. Чистая прибыль (EBITDA): 277 000 рублей. (прибыль указана с учетом всех расходов (аренда, коммунальные платежи, электричество, охрана, пожарная сигнализация, уборка), до налогообложения). Магазин расположен в густонаселенном обжитом жилом районе Кузьминки. Улица Зеленодольская одна из основных артерий района, ведущая от метро Рязанский проспект и Окская к метро Кузьминки. Гастроном расположен в 570 метрах от станции метро Рязанский проспект (7 минут пешком). Весь трафик проходит вдоль нашего гастронома. В данном месте 14 лет находился магазин Мясов, который переехал в соседнее помещение большей площадью. 90% трафика - это местные жители. Гастроном - одна из первых торговых точек на пути от метро Рязанский проспект в жилой массив. Объект зонирован на 3 торговых отдела, которые арендуют крупные сетевые компании. В гастрономе сделан хороший дорогой ремонт. Потолок грильято, профессиональное освещение и кондиционирование. 50% стен - это витрины в пол. Удобная парковка рядом с магазином.

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»





Move.ru - вся недвижимость России