

Создано: 05.02.2026 в 16:48

Обновлено: 05.02.2026 в 18:00

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

Михаил Лукьянов, Умный Рантъе

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**

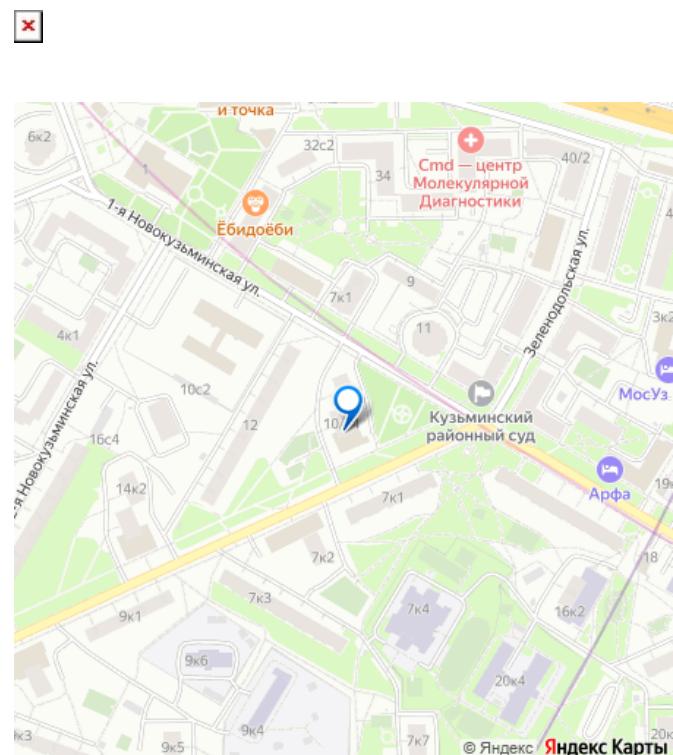
Общая площадь

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.

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 Мяснов, 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

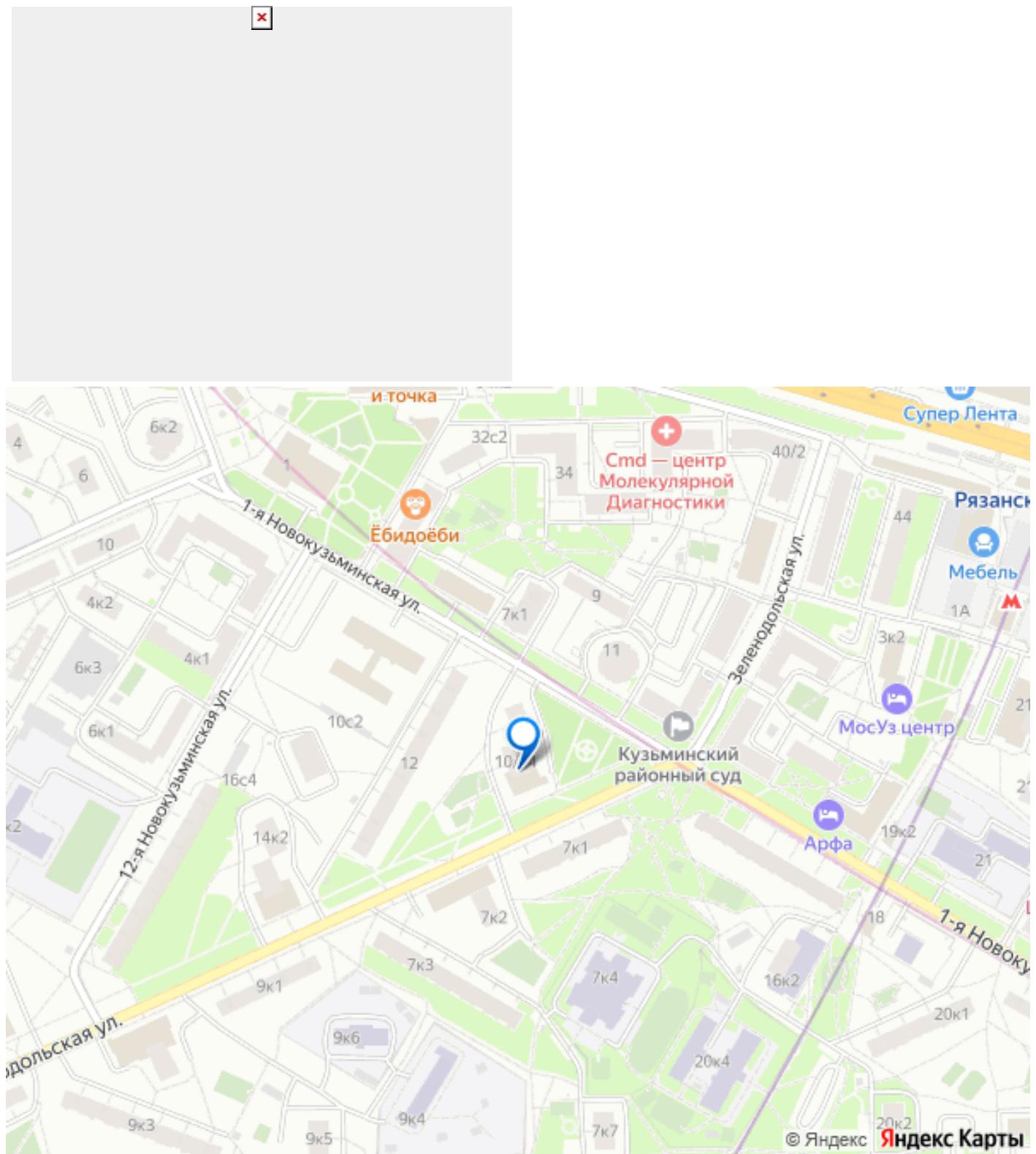
кондиционирование. 50% стен - это витрины

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 заработка на чужой недвижимости, благодаря продуманной концепции, грамотному зонированию арендованной площади и управлению объектом. Компания «Умный Рантье»





Move.ru - вся недвижимость России