

Создано: 05.02.2026 в 17:04

Обновлено: 05.02.2026 в 16:51

<https://move.ru/objects/9289099472>

Михаил Лукьянов, Умный Рантье

79855051102

Москва, Волгоградский проспект, 99К1

32 698 000 ₽

Москва, Волгоградский проспект, 99К1

Округ

[ЮВАО, район Кузьминки](#)

Улица

[проспект Волгоградский](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

2164 м²

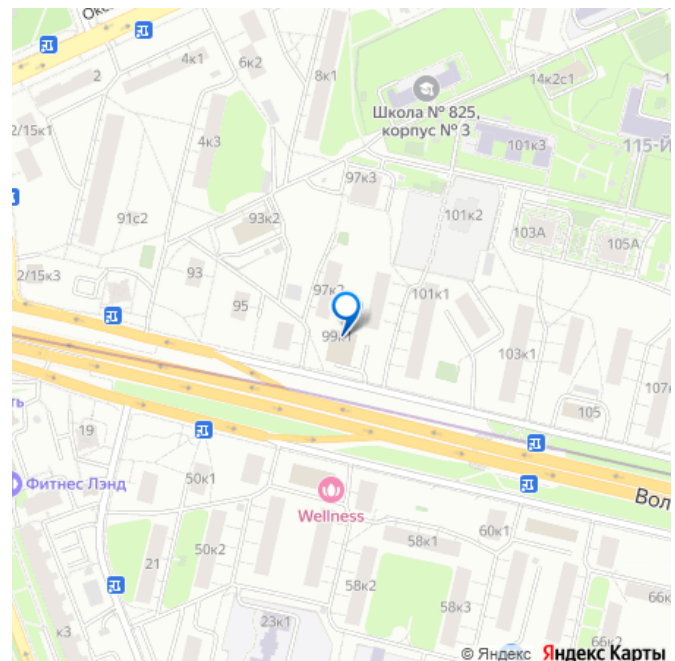
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



Описание

Субарендный Бизнес с федеральными сетевыми компаниями и долгосрочными Договорами субаренды. Открытие объекта состоялось в мае 2025 года. Данный объект создан нашей компанией. Общая площадь 2 164 кв.м.. Арендная плата - 1 750 000 рублей. Договор аренды на 10 лет (до января 2035 года), с преимущественным правом пролонгации. Договор аренды не предусматривает досрочного расторжения по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке. Доход от субаренды на объекте - 3 875 500 рублей: Субарендаторы на объекте:

1. Пятёрочка - 1 500 000 рублей в месяц (или 3,5 % от товарооборота) - работает; 2. Fix Price - 468 000 рублей в месяц - идет ремонт; 3. Аптека - 210 000 рублей в месяц - работает; 4. Яндекс лавка (даркстор) - 600 000 рублей в месяц - идет ремонт; 5. Овощи/фрукты - 80 000 рублей в месяц - работают; 6. Хостел - 976 500 рублей в месяц - работает; 7. Водомат - 10 000 рублей в месяц; 8. Ярмарки - 30 000 рублей в месяц; 9. Жвачка - 1 000 рублей в месяц. Ежемесячные расходы - 1 800 000 рублей, а именно: 1. Аренда - 1 750 000 рублей; 2. Коммунальные платежи, электричество, сигнализация - 50 000 рублей, остальное оплачивают субарендаторы; Чистая прибыль (EBITDA) в первый год (до 31.05.2026): 714 883 рублей в месяц. Чистая прибыль (EBITDA) за второй год (до 31.05.2027): 1 295 142 рублей в месяц. Среднемесячная чистая прибыль за первые 24 месяца: 1 362 454 рубля в месяц. (прибыль указана с учетом всех расходов (аренда, коммунальные платежи, электричество, охрана, пожарная сигнализация, уборка), до налогообложения). Подробную детализацию финансовых показателей вы можете получить по запросу. Окупаемость: 24 месяца. Инвестиционный доход: 40% годовых на вложенные средства. Магазин расположен в центре жилого массива в Юго-восточном округе на Волгоградском проспекте. Объект находится равноудаленно от метро Кузьминки и Текстильщики. Высокая плотность населения. Объект создан в помещении, в котором на протяжении многих лет был продуктовый супермаркет. Все сетевые субарендаторы подписали долгосрочные договоры субаренды. Все субарендаторы - это крупные сетевые компании. Якорные арендаторы - Супермаркет Пятёрочка, Fix Price, Аптека,

Яндекс лавка (даркстор), хостел. 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 арендованно



