

Создано: 05.02.2026 в 15:19

Обновлено: 05.02.2026 в 15:41

<https://move.ru/objects/9289398538>

**Михаил Лукьянов, Умный Рантье**

**79855051102**

**Москва, Измайловский проезд, 5К2**

**17 000 000 ₽**

Москва, Измайловский проезд, 5К2

Округ

[ВАО, район Измайлово](#)

Улица

[проезд Измайловский](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

630 м<sup>2</sup>

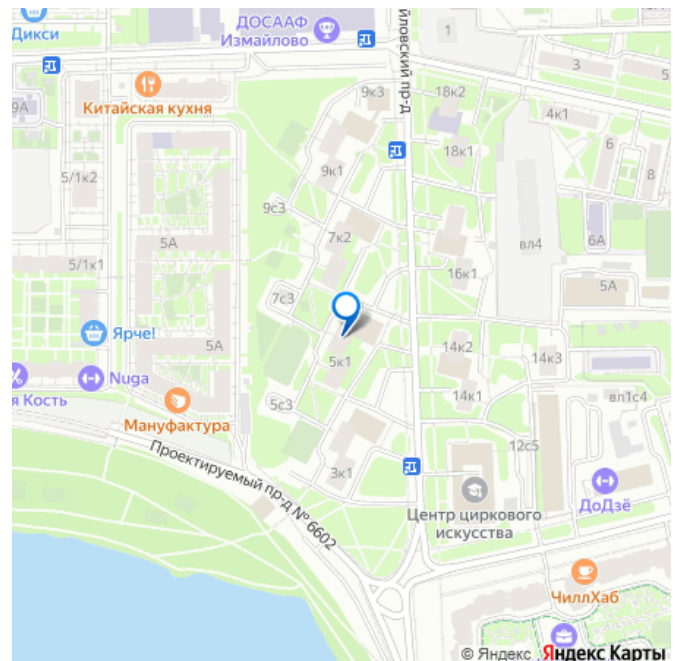
**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



## Описание

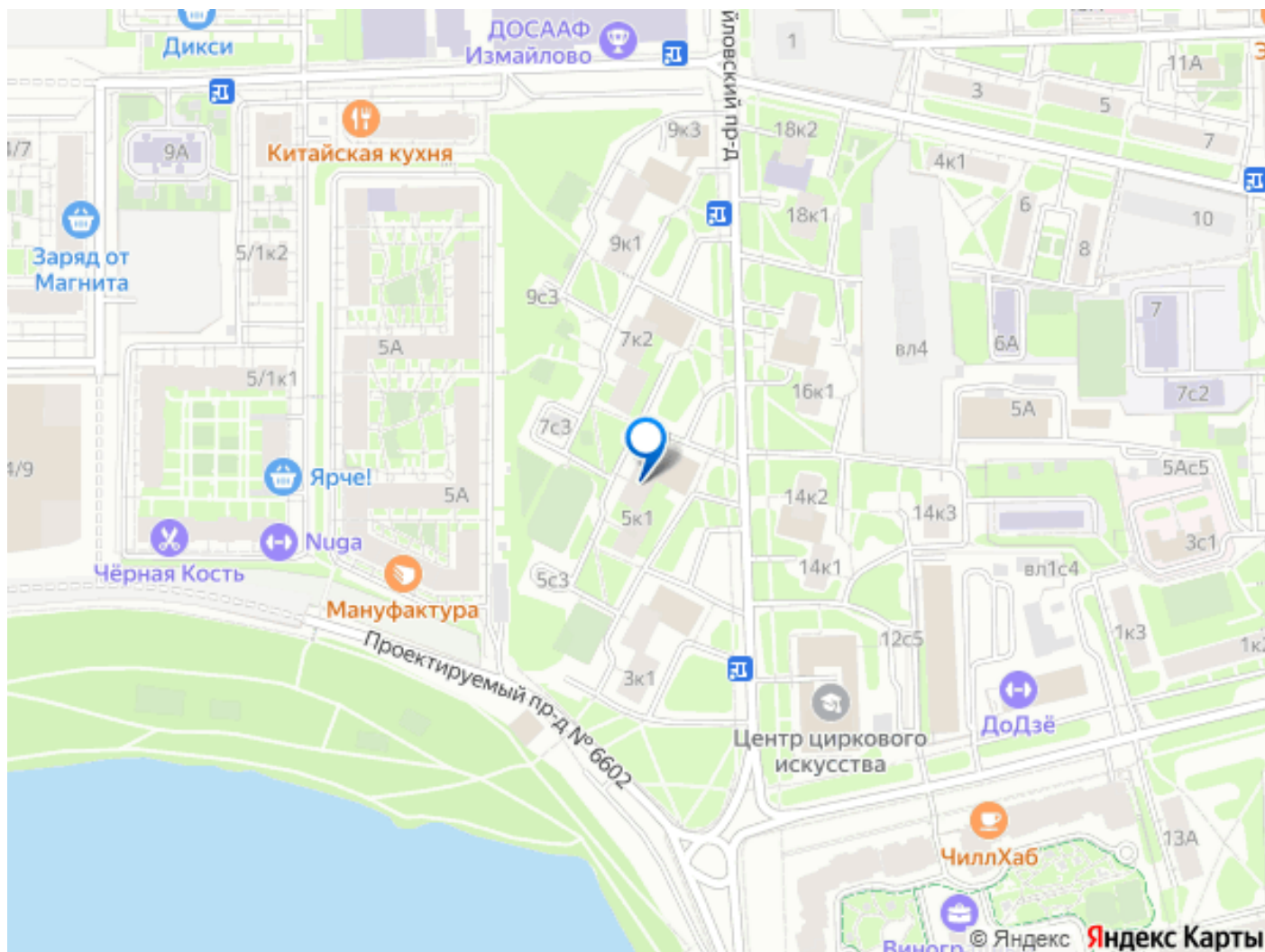
Предлагаем к продаже объект субарендного Бизнеса с сетевыми арендаторами в Измайлово. Открытие объекта состоялось весной 2025 года. Общая площадь 630 кв.м.. Арендная плата - 966 000 рублей. Договор аренды на 10 лет (до октября 2034 года), с преимущественным правом пролонгации. Договор аренды не предусматривает досрочного расторжения по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке. Доход от субаренды на объекте - 1 750 000 рублей: Субарендаторы на объекте: 1. Ермолино (43,3 кв.м.) - 250 000 рублей в

месяц; 2. Рыбный «Океан» (24 кв.м.) - 180 000 рублей в месяц; 3. Супермаркет «Чижик» (371 кв.м.) - 925 000 рублей в месяц (или 2% от РТО); 5. Овощи/фрукты (12 кв.м.) - 100 000 рублей в месяц; 6. «Хлеб да Калач» (9 кв.м.) - 100 000 рублей в месяц; 7. Столото (3 кв.м.) - 45 000 рублей в месяц; 8. ПВЗ Ozon (80 кв.м.) - 140 000 рублей в месяц; 9. Аппарат кофе - 10 000 рублей в месяц; На баланс «Чижика» внесен обеспечительный платеж в размере 4 060 138 рублей. Данную сумму «Чижик» возвращает в течение 5-ти лет размере 20% ежегодно. Ежемесячные расходы - 1 006 000 рублей, а именно: 1. Аренда - 966 000 рублей; 2. Коммунальные платежи и электричество оплачивают субарендаторы; 3. Прочие расходы (некомпенсируемые субарендаторами) - 40 000 рублей в месяц. Чистая прибыль (EBITDA): 744 000 рублей (прибыль указана с учетом всех расходов (аренда, коммунальные платежи, электричество, охрана, пожарная сигнализация, уборка), до налогообложения). Окупаемость: 20 месяцев (с учетом возврата депозита от Чижика). Инвестиционный доход: 39% годовых на вложенные средства. Магазин расположен в центре жилого массива в Восточном округе района Измайлово. Объект создан в помещении, в котором на протяжении многих лет был продуктовый супермаркет Магнит. Высокая плотность жилой застройки. Удобная бесплатная парковка. Все субарендаторы - это крупные сетевые компании. Якорные арендаторы - супермаркет «Чижик», Продукты Ермолино, Ozon, аптека. 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 догово







Move.ru - вся недвижимость России