

Создано: 09.02.2026 в 14:50

Обновлено: 12.02.2026 в 15:23

**Москва, Фортунатовская улица, 31/35**

**765 700 ₽**

Москва, Фортунатовская улица, 31/35

Округ

[ВАО, район Соколиная Гора](#)

Улица

[улица Фортунатовская](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

620 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Сдаю

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

Про помещение: Учтены все нюансы (так как опыт 9 лет) - Локация: Москва, м.

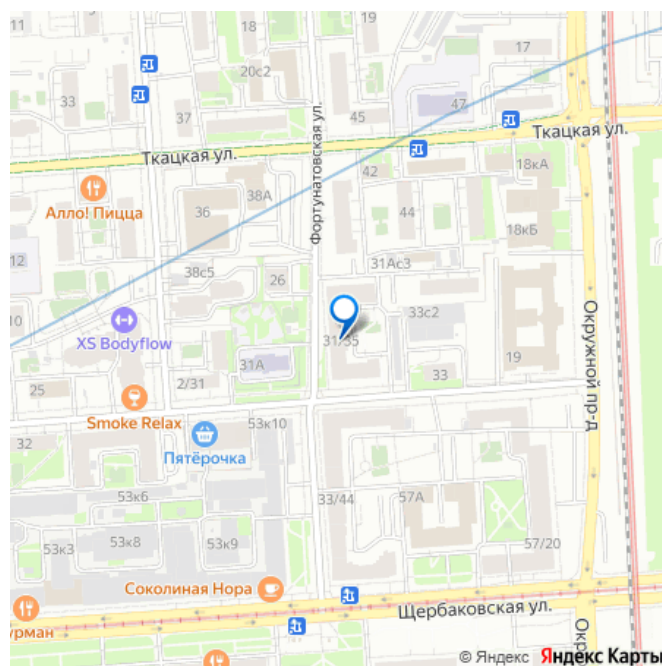
Партизанская и МЦК измайлово , 10 минут пешком -Трассы ЮВХ/СВХ (быстро находят и добираются к нам хоть на авто, хоть на метро) - Площадь 625 м2 (потолок 3, 2 м) - 7 залов (интерьерные залы + 2 циклограммы + примерная) - Грузовой лифт прямо на ресепшен фотостудии - Территория под охраной, но вход свободный без списков, парковка бесплатная без заявок, открывает охрана или администратор с пульта. - Для таких условий шикарная арендная ставка

<https://move.ru/objects/9289524598>

**Виктория Емельянова, Виктория Емельянова**

**79150244779**

для заметок

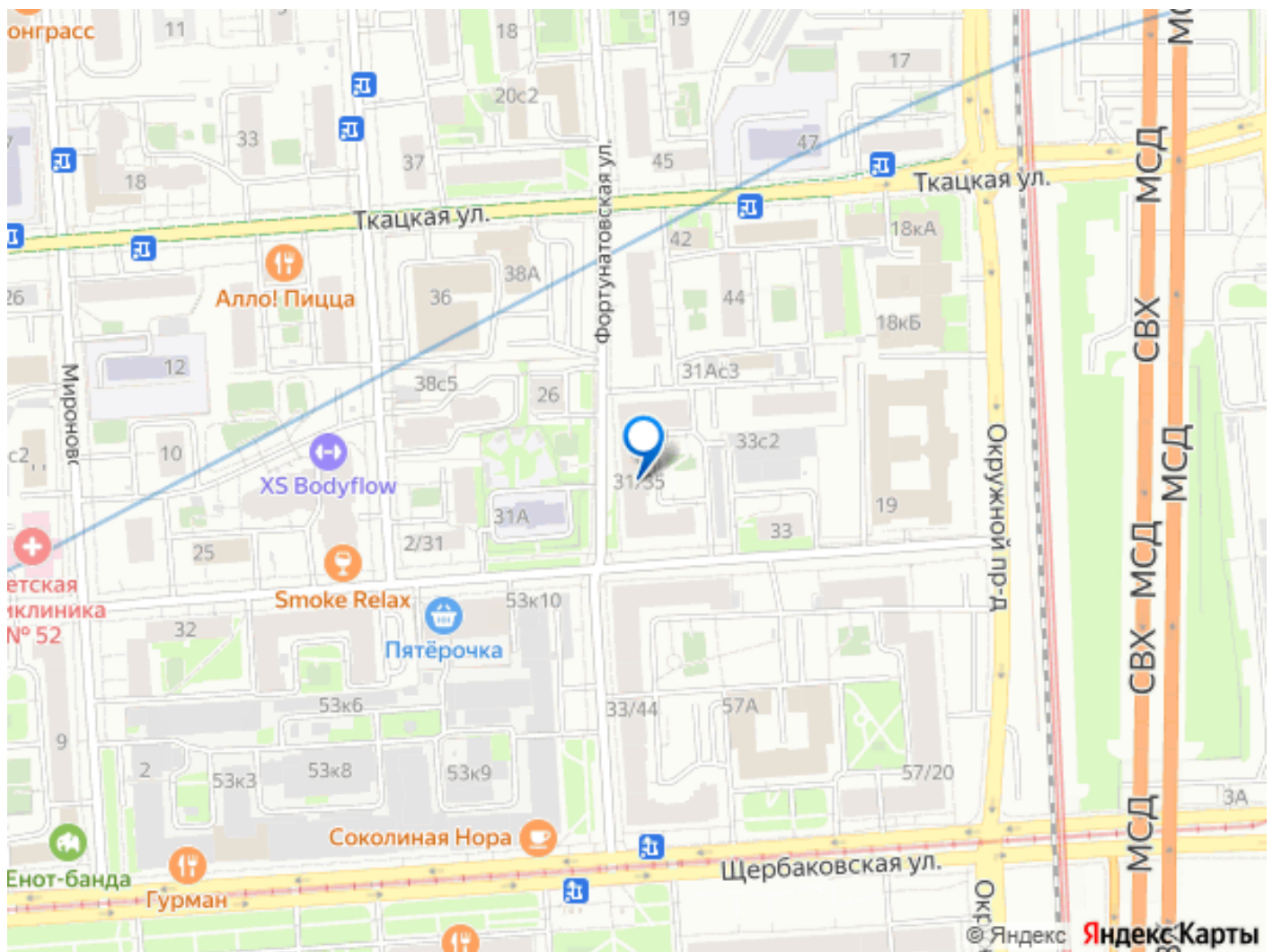


1235 руб/м2 в месяц. -Новое теплое здание со свежим ремонтом, все работает исправно, металлические окна крепкие (легко открываются и проветривают все помещение) -приточные кондиционеры в каждом зале - ресепшн в плитке керамогранит (просто не убиваемая) -большие окна на солнечной стороне с 100% шторами блэкаут Мы занимаем весь этаж (нет соседей, только сверху офисы, поэтому запись чистого звука возможна, вечером мероприятия проводим) О бизнесе: Работаем 2,5 года , большая база клиентов, которые стали постоянные (есть календарь бронирований и crm система где есть учет по всей работе) Бизнес полностью оснащен всем необходимым -для фотосессии; видео съёмки, мастер-классов, мероприятий, онлайн трансляций, систематизирован и стабильно работает — идеальный вариант для входа в творческий бизнес или увеличение уже имеющейся студии (подкастной, лофт) Фото представлены реальные Оценка фотостудии и что вы получаете: Оснащение фотостудии с учетом амортизации оценен в 4 млн рублей (основное без насадок и мелочей) Ремонт с нуля (качественный с 4 санузлами, всего 625 м2. обошелся 8 млн. за 2 года в процессе много покупалось и обновлялось); Ремонт современный, капитальный, но сделан с учетом того что легко изменить, без огромных вложений 2 капитальные циклограммы на каркасе фанера (не сетка и гипс): крепкие сделано путем самого дорого варианта. Учитывая окупаемость и доход: готова отдать все за 9 млн. и вы сразу без дорогостоящего на сегодняшний день морок с ремонтом начинаете работать Но повторяю что студия с большим потенциалом, мы занимаемся только сдачей залов под фото/видео и мероприятия, а

можно дополнить готовыми продуктами под ключ (фотосессии, записи видео, обучения и т.д) -Переуступка прав аренды - Оборудованные залы (мебель, реквизит, фоны) -Лучшее на рынке импульсное освещение Profoto Amaran Arutire Godox - Стойки, журавли Avenger Kupo - Оборудованная зона для администратора с компьютером и принтером -Готовая зона ожидания с кофе и чаем, микроволновкой (кофемашина поставлена под % , можно оставить можно выкупить отдельно на ваше усмотрение) -Кладовые 3 штуки +хоз комната для уборочного инвентаря - Нарботанная годами клиентская база с постоянными клиентами -удобная и заточенная специально под фото/видео индустрию CRM система и онлайн- бронирование с онлайн-оплатой -Все настроено чтобы легко и просто обрабатывать входящие заявки для администратора -точка на яндекс картах (хорошее место оценка 5) -рекламные кабинеты директ







Move.ru - вся недвижимость России