

🕒 Создано: 03.03.2026 в 12:10

🔄 Обновлено: 03.03.2026 в 12:10

Алексей, Алексей

89251234567

Москва, Дегунинская ул, 10к1

79 900 000 ₺

Москва, Дегунинская ул, 10к1

Улица

[улица Дегунинская](#)



ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

330 м²

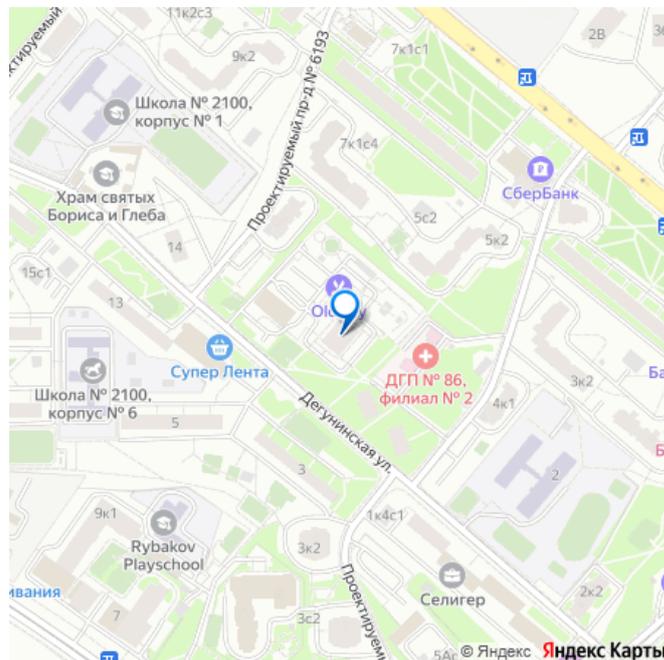
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



Описание

Готовый арендный бизнес с окупаемостью 8 лет. Продаётся коммерческое помещение в ЖК Дуэт. Объект используется как детский сад и продаётся вместе с действующим договором аренды. Как объект используется сейчас: Помещение полностью занято садиком Discovery. Текущая арендная плата — 651 000 ₺, с 01 апреля — 683 550 ₺. Каждый апрель каждого года — индексация на 5%. Это означает, что Окупаемость с индексацией 5%: 8 лет. Годовая доходность на старте: ~9,8% Через 34 года доходность будет уже 11%+ на вложенный капитал. Что важно в самом помещении Площадь — 330 м². Есть отдельный вход и собственная

территория, не связанная с общими подъездами дома. Во дворе ОГОРОЖЕННАЯ детская площадка, которую использует арендатор. Для образовательного формата это принципиально: детям не нужно выходить за пределы двора, а садик не зависит от общих зон ЖК. Почему арендатор здесь надолго Лицензирование, ремонт под формат, привязка к району и родителям делают переезд сложным и дорогим. Обычно такие объекты работают годами в одном месте. Или же продаются прям с договорами аренды как бизнесу прямо внутри франшизы без непосредственного участия собственника помещения. Продажа по ДКП, собственник физлицо на основании ДДУ.



