



# Продажа Бизнес-центра 14 198 м<sup>2</sup>

**г. Москва, шаговая доступность от метро  
окупаемость 8 лет**

Бизнес-центр 14 198 м<sup>2</sup>, расположен в районе Чертаново Южное Южного административного округа (ЮАО) города Москвы. Имеет очень удобную транспортную доступность: здание находится в нескольких минутах ходьбы от станции метро "Аннино". Также рядом пролегают такие транспортные развязки магистралей, как - Варшавское шоссе и МКАД.



Круглосуточное  
видеонаблюдение



Система контроля  
и управления доступом  
(СКУД)



Закрытая территория  
с круглосуточной охраной

## Инженерные системы:

- Климатическая VRV-система для энергоэффективного кондиционирования
- Приточно-вытяжная вентиляция и система дымоудаления
- Спринклерная пожарная система
- Электрическая мощность 1 МВт (трёхфазное подключение)
- Высокоскоростной интернет
- Современные грузовые и грузопассажирские лифты OTIS
- Спринклерная пожарная система
- Высокоскоростной интернет



# Технические характеристики



Помещения адаптируются под любые задачи:

- Офис
- Склад
- Производство
- творческая студия
- шоу-рум и пр.

От 682,1 м<sup>2</sup>

Площадь помещений, с возможностью свободной перепланировки для любых целей

3,5 м

Высота потолков — ощущение простора и эффективное использование пространства

500 кг/м<sup>2</sup>

Нагрузка на пол с бетонным основанием с керамогранитной плиткой

150 мм

Толщина сэндвич панелей, что обеспечивает отличную теплоизоляцию

50

Машино-мест для легковых автомобилей на собственной просторной парковке



### 📊 Расчёт срока окупаемости

	Год	Валовой доход (ГАП)	Чистый доход (NOI)	Совокупный накопленный доход
1		340,8 млн ₽	321,8 млн ₽	321,8 млн ₽
2		371,4 млн ₽	352,4 млн ₽	674,2 млн ₽
3		404,8 млн ₽	385,8 млн ₽	1 060,0 млн ₽
4		441,2 млн ₽	422,2 млн ₽	1 482,2 млн ₽
5		480,9 млн ₽	461,9 млн ₽	1 944,1 млн ₽
6		524,2 млн ₽	505,2 млн ₽	2 449,3 млн ₽
7		571,4 млн ₽	552,4 млн ₽	3 001,7 млн ₽
8		622,8 млн ₽	603,8 млн ₽	3 605,5 млн ₽ <span style="color: green;">✓</span> (окупаемость)
9		678,8 млн ₽	659,8 млн ₽	4 265,3 млн ₽
10		739,9 млн ₽	720,9 млн ₽	4 986,2 млн ₽

## Финансовые показатели

**Площадь:** 14 198 м<sup>2</sup>

**Цена продажи:** 250 000 ₽/м<sup>2</sup> → 3 549 500 000 ₽

**Аренда:** 24 000 ₽/м<sup>2</sup>/год

**Индексация:** +9 % ежегодно

**Операционные расходы:** 19 000 000 ₽/год

### Итог

- **Период окупаемости инвестора:** ≈ 8 лет
- К моменту 8-го года кумулятивный чистый доход превышает стоимость покупки (3,55 млрд ₽).
- После 8-го года — чистая прибыль без капитальных вложений, растущая на 9 % ежегодно.
- **Доходность (Cap Rate на входе):** 9,1 %
- **Среднегодовая эффективная доходность (IRR):** ~16 %

