



Продажа Бизнес-центра 14 198 м2

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

Бизнес-центр 14 198 м2, 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



От 682,1 м²
Площадь помещений,
с возможностью свободной
перепланировки для любых целей

3,5 м
Высота потолков — ощущение
простора и эффективное
использование пространства

500 кг/м²
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

Помещения адаптируются под любые задачи:

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



Расчёт срока окупаемости

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

Финансовые показатели

Площадь: 14 198 м²

Цена продажи: 250 000 Р/м² → 3 549 500 000 Р

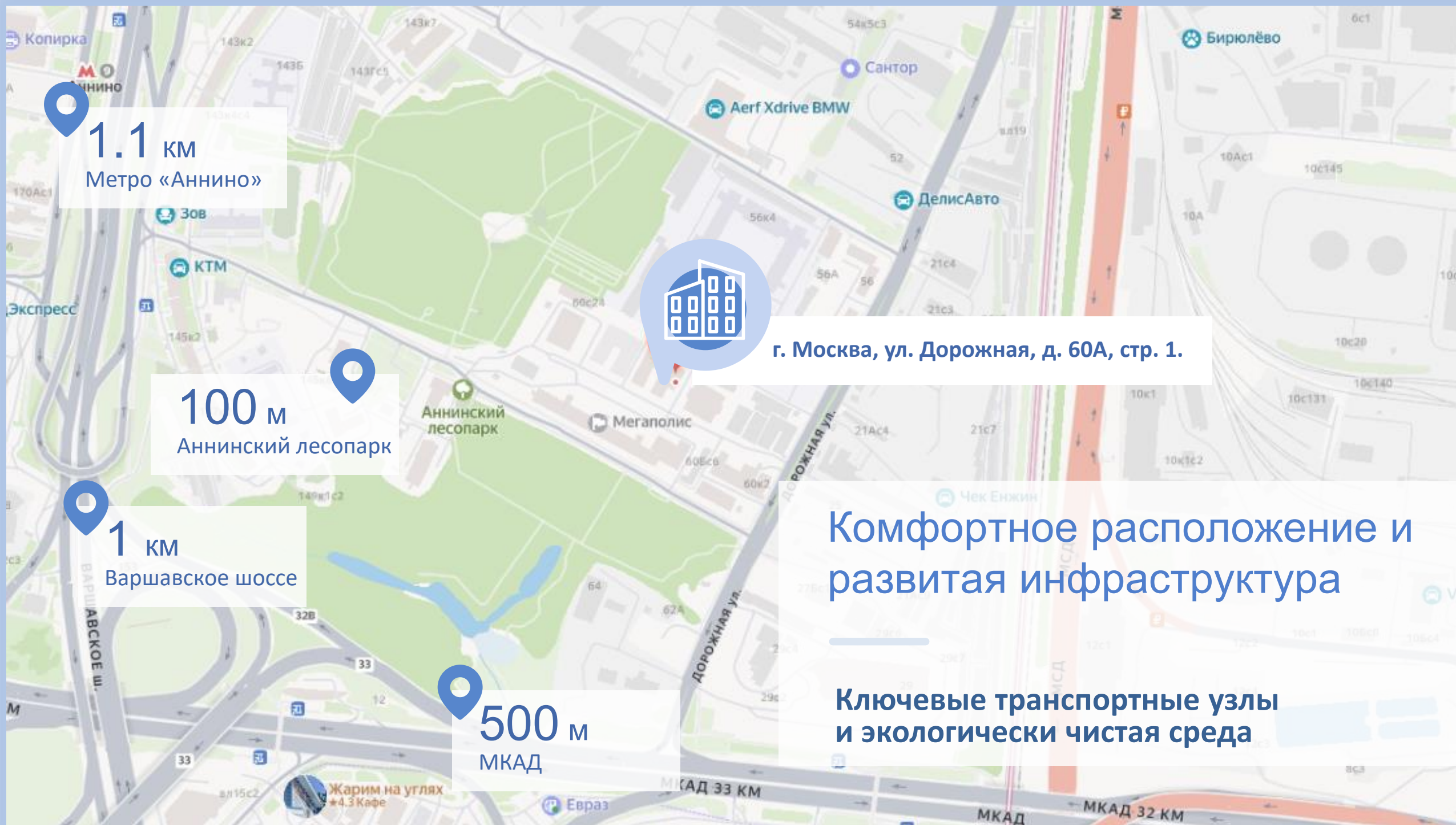
Аренда: 24 000 Р/м²/год

Индексация: +9 % ежегодно

Операционные расходы: 19 000 000 Р/год

Итог

- **Период окупаемости инвестора:** ≈ 8 лет
- **К моменту 8-го года** кумулятивный чистый доход превышает стоимость покупки (3,55 млрд Р).
- 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 %



1.1 км

Метро «Аннино»

100 м

Аннинский лесопарк

1 км

Варшавское шоссе

500 м

МКАД

г. Москва, ул. Дорожная, д. 60А, стр. 1.

Комфортное расположение и
развитая инфраструктура

Ключевые транспортные узлы
и экологически чистая среда