



### Параметры объекта:

Площадь	219,7 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 5
Тип строения	Жилой дом
Метро	Кунцевская (15 мин. на автомобиле)

### Коммерческие условия:

Цена продажи	173 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	787 438 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

**Арендатор:**  
"Сбербанк России"

### Финансовые показатели:

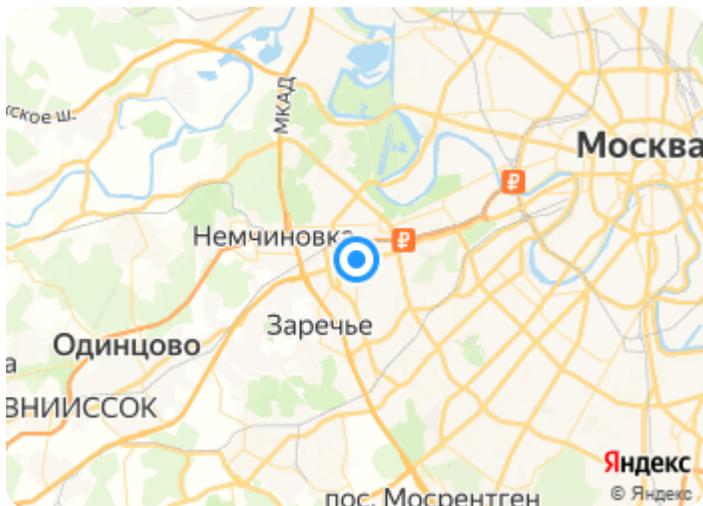
МАП (месячный арендный поток)	1 057 306 руб.
NOI (годовой арендный поток)	12 687 672 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	57 750 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	4 813 руб.
Окупаемость/Доходность	13,6 лет / 7,3 %

### Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Санузел	1
Парковка	Наземная

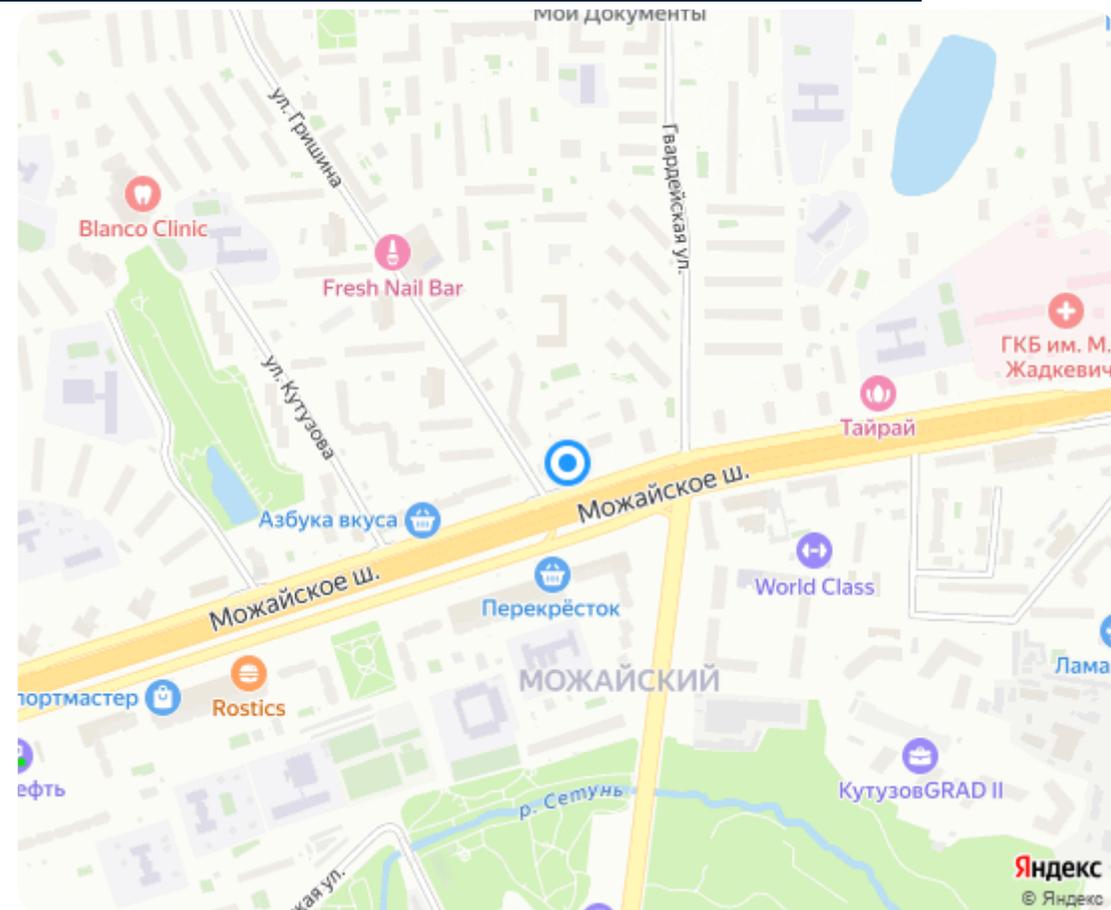
### Предназначение:

Банк

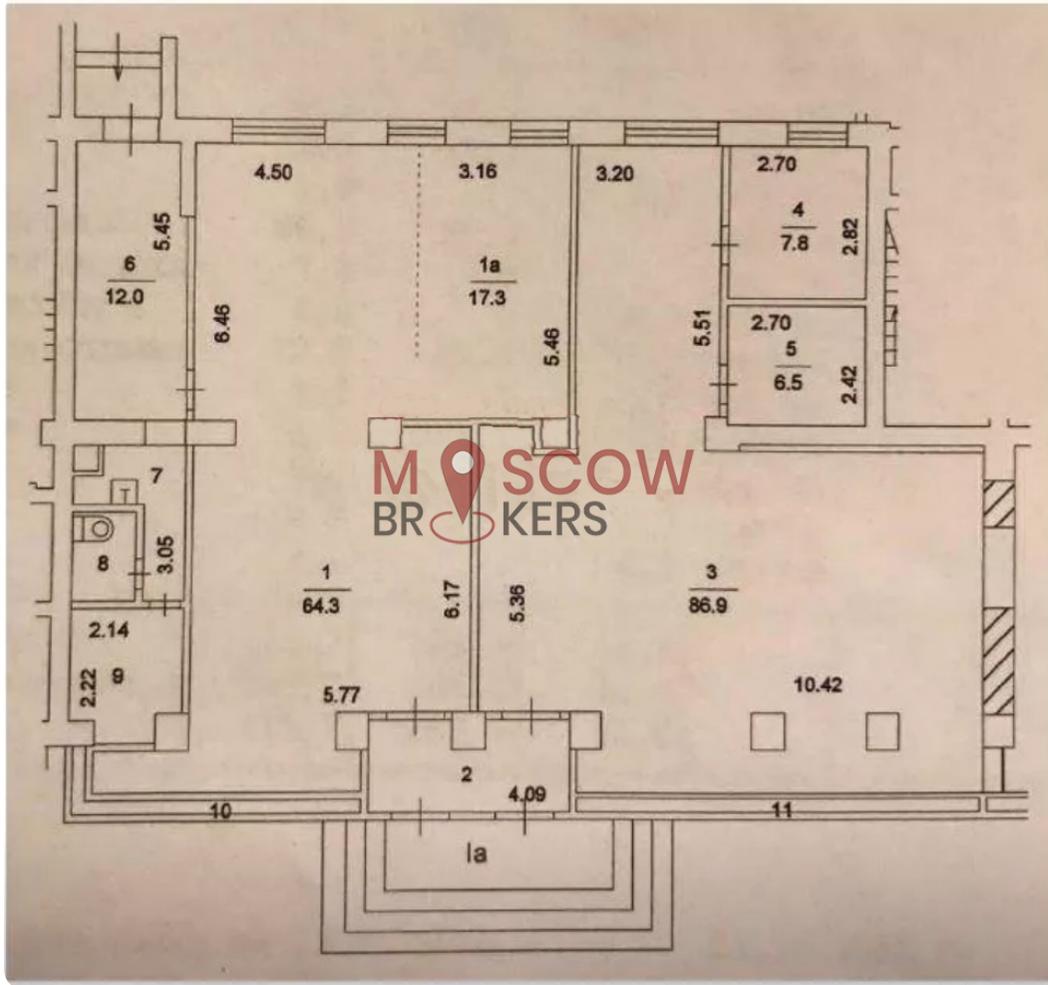


### Описание:

Предлагается к продаже помещение с арендатором, расположенное в 15-минутной ходьбе от станции метро "Кунцевская", по адресу: Можайское шоссе, д.28. Общая площадь составляет 219,7 квадратных метров. Помещение находится на первом этаже жилого дома и имеет отдельный вход с фасада здания, а также витринные окна. Электрическая мощность предоставляется по запросу, имеются все центральные коммуникации и система приточно-вытяжной вентиляции. Вдоль здания есть стихийная парковка. Пассажиропоток станции метро "Кунцевская" составляет 31 200 человек в сутки. Арендатор: "Сбербанк России". Окупаемость: 11,9 лет (без учета индексации). Долгосрочный договор аренды до 21 декабря 2022 года. Ежегодная индексация: 5%.



Планировки:



Фотографии:



