

ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС

Центральный офис продаж девелопера



STONE TOWERS TOWER C

Премиальный офисный квартал

- **4** офисных башни
- **2,15 га** площадь территории
- **5 000 м²** площадь парка
- **106 000 м²** площадь квартала



Бизнес-центр класса А
на стадии реализации

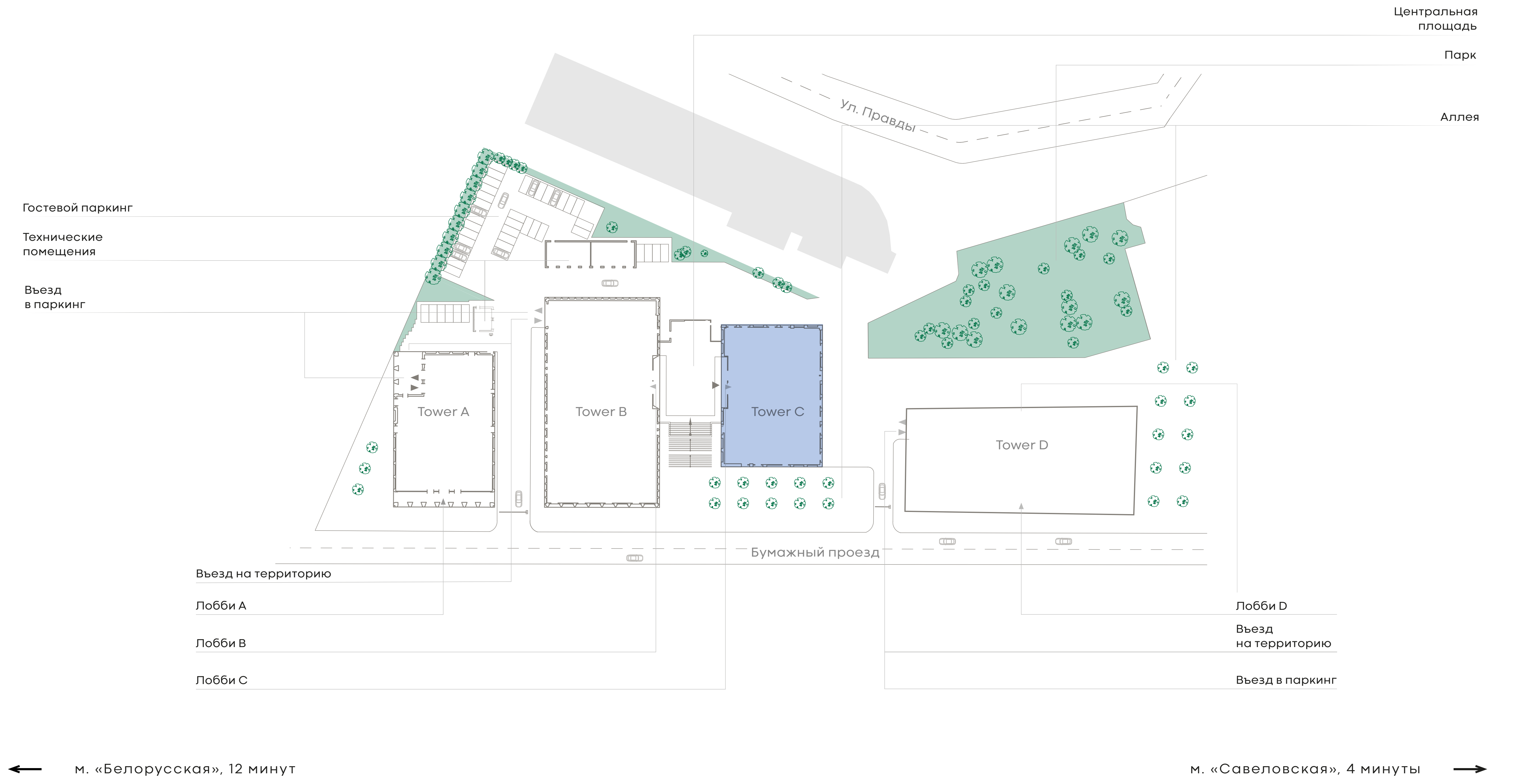


Лучший проект
бизнес-центра класса А



Проект офисного
девелопмента





Представительский офис девелоперской компании

Арендатор

Крупный девелопер коммерческой и жилой недвижимости класса бизнес и премиум в Москве. С 2022 года уверенно удерживает лидерские позиции на офисном рынке столичного региона (рейтинг РБК). За 18 лет своей успешной деятельности компания вывела на рынок 28 уникальных проектов, каждый из которых стал воплощением высочайших стандартов качества, инноваций и внимания к деталям. Каждый квадратный метр создан с заботой о комфорте и функциональности, чтобы стать местом, где рождаются идеи, заключаются сделки и создаются истории успеха.

Помещение

Представительский офис располагается на втором этаже башни С с прямым доступом из лобби. Правильная конфигурация, панорамное остекление и высокие потолки стали базой для проектирования представительского офиса: welcome-зона, гостиная с возможностью проведения мероприятий, 9 уникальных переговорных комнат, в том числе с функцией трансформации, зона сотрудников. Дизайн-проект выполнен лондонским бюро Kemelin Partners. При отделке были использованы дорогостоящие материалы: натуральный камень, керамика, металл и натуральное дерево.



Готовый арендный бизнес

- Новый современный бизнес-центр класса А
- Дизайнерский ремонт, выполненный из дорогостоящих материалов
- Функциональное помещение со свободным доступом
- Долгосрочный договор аренды
- Надежный арендатор: крупная девелоперская компания
- Стабильный доход и ликвидный актив



Представительский офис девелоперской компании

Башня С

Этаж 2

Площадь — 623,7 м²

Высота потолков — 4,55 м

Свободный доступ

Два входа

Остекление по периметру

Помещение свободного назначения
в составе клубного бизнес-центра.



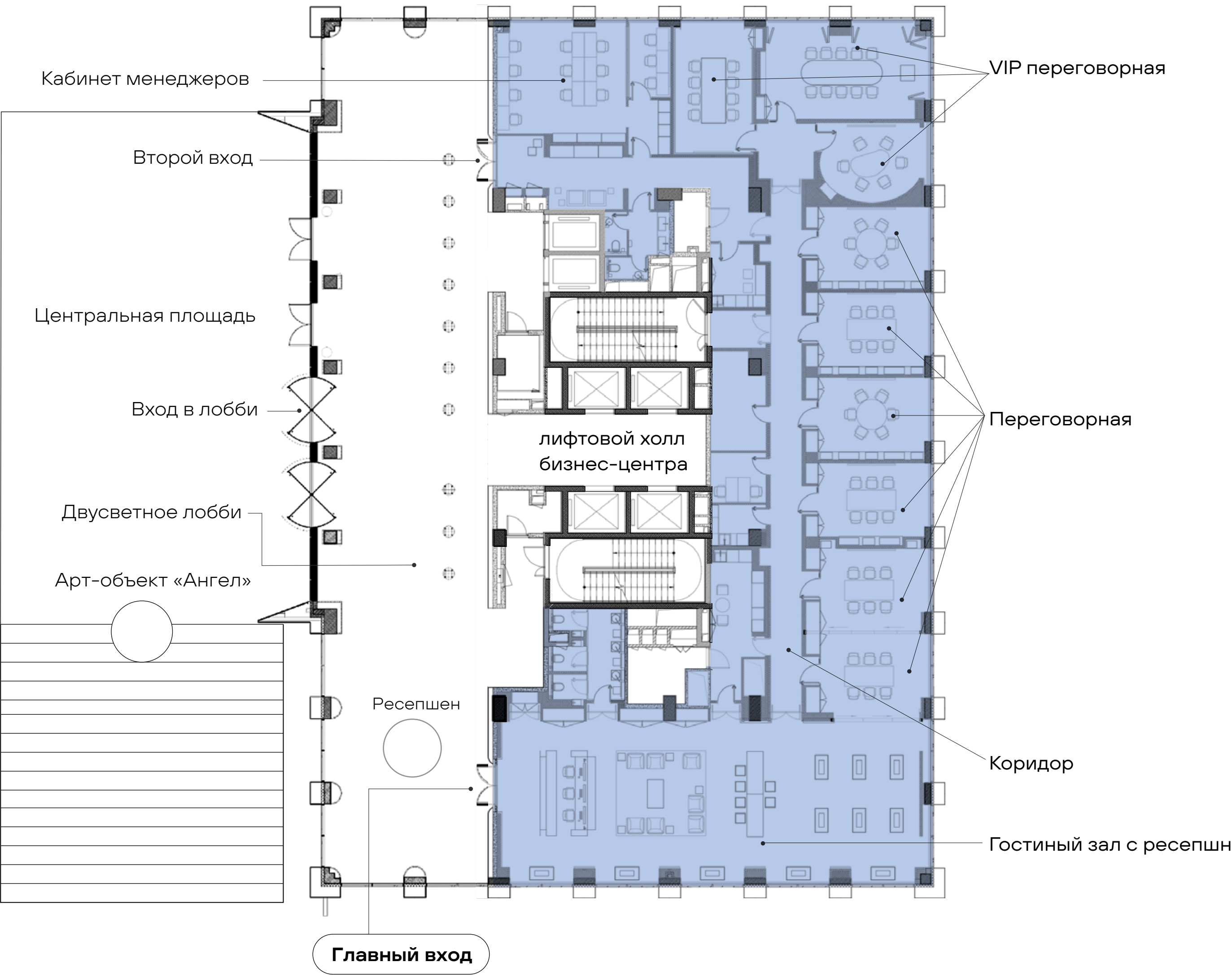
Поэтажный план помещения

Высота потолков — 4,55 м

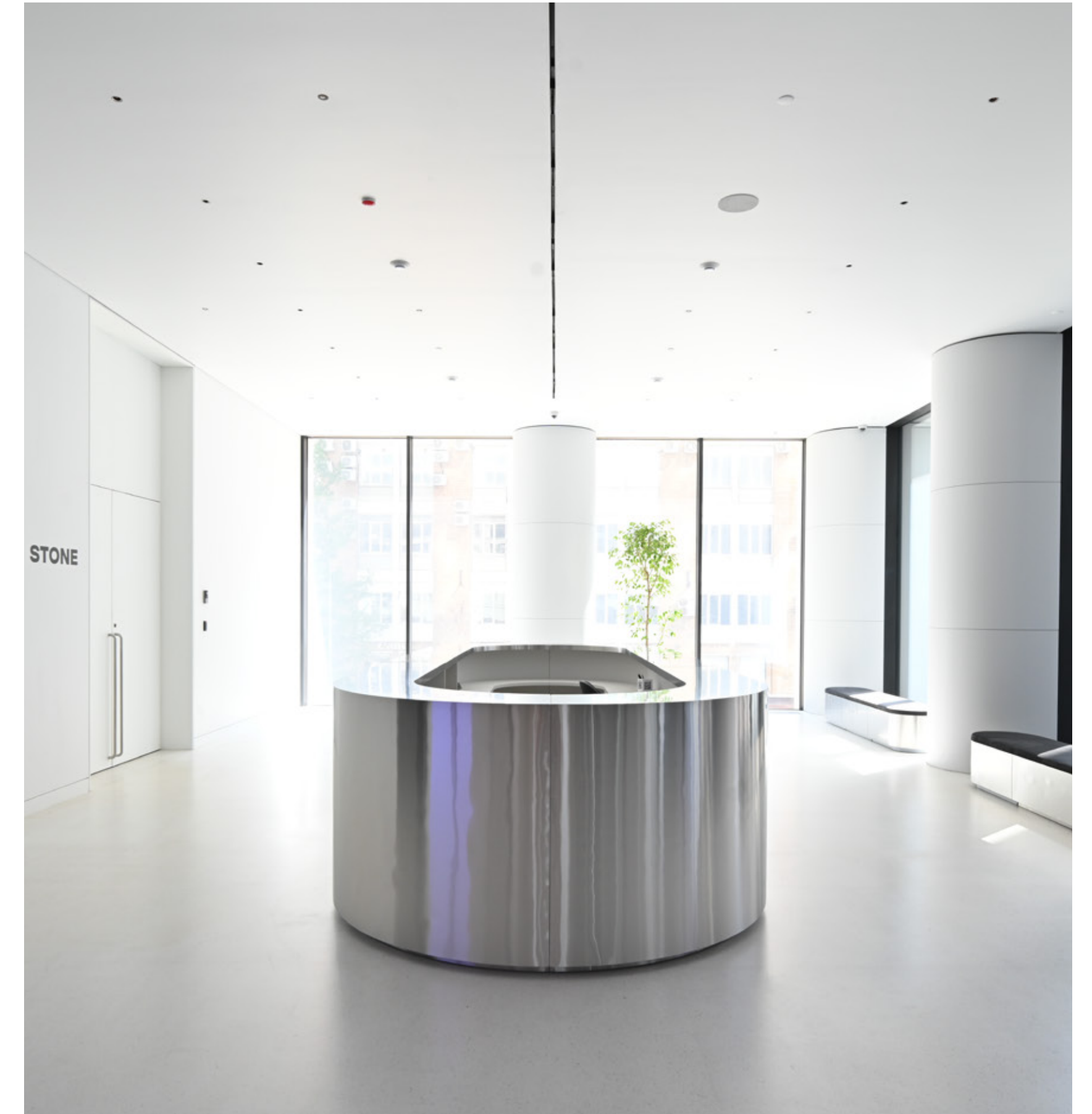
Площадь — 623,7 м²

Свободный доступ из лобби

Два входа



Лобби бизнес-центра. Tower C



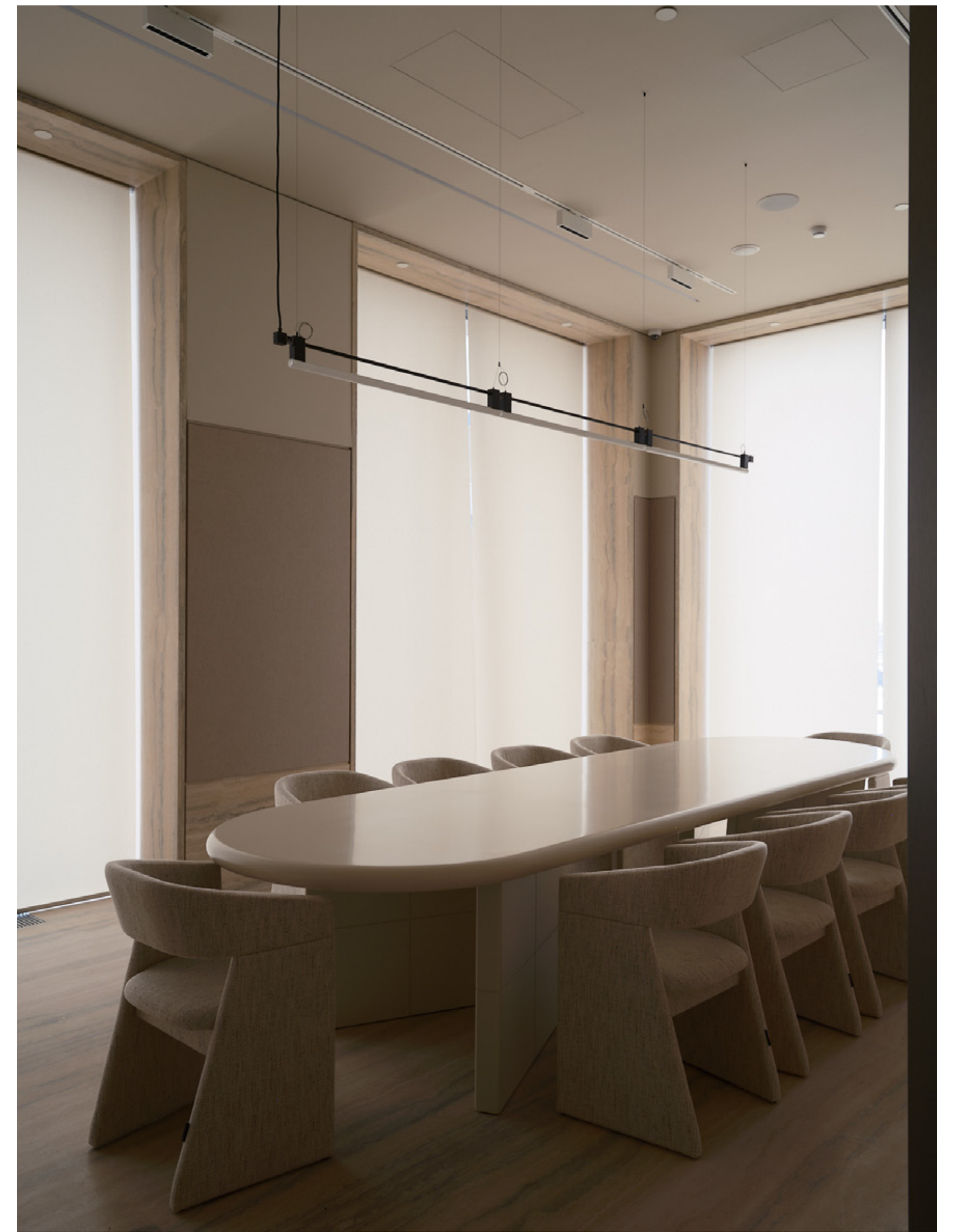
Вид на ресепшен



Помещение арендатора





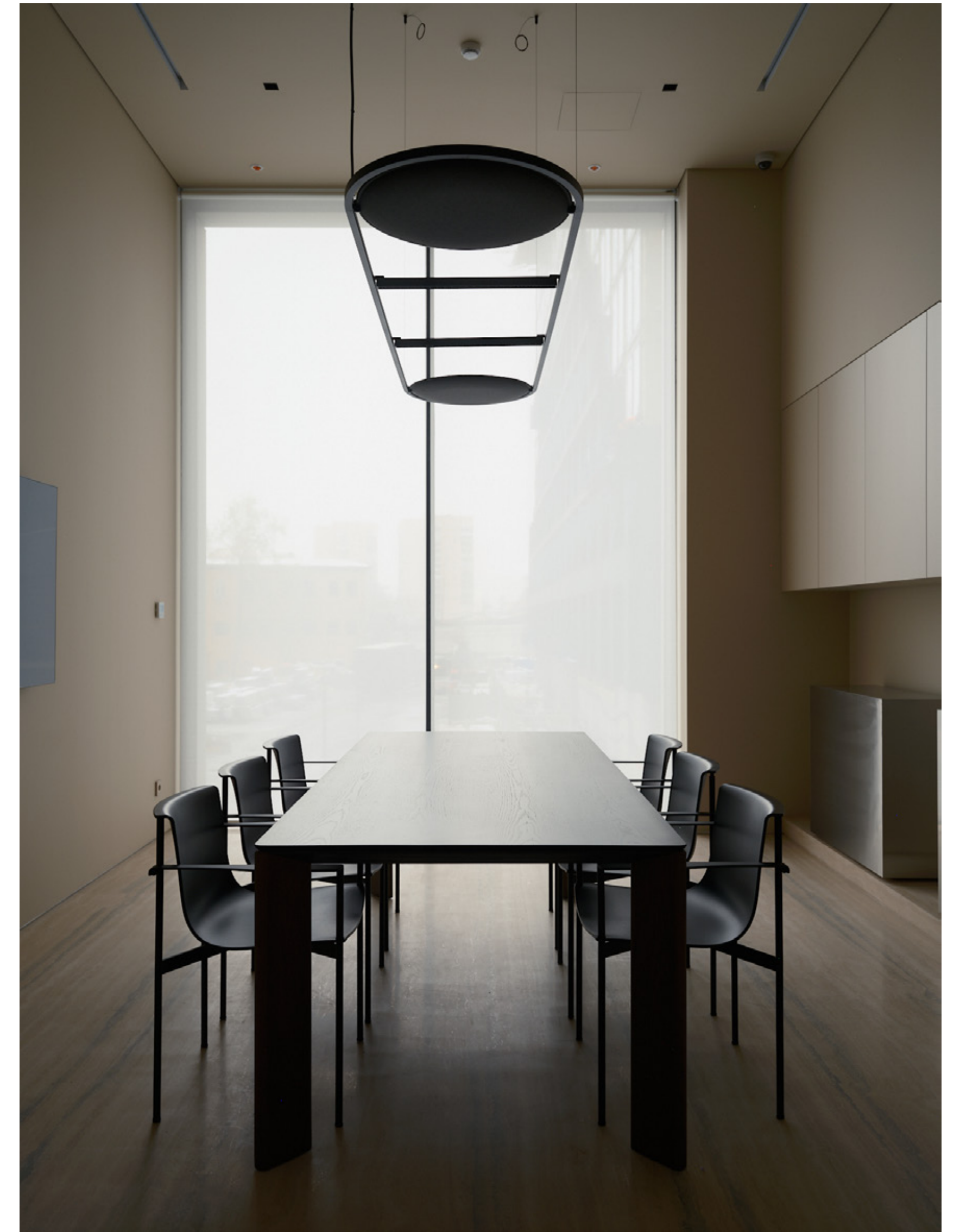


VIP-переговорная





Каждая переговорная выполнена в своем уникальном стиле. У каждой – своя цветовая гамма, свой акцент, свои материалы и своя мебель. Эффективность и характер каждой комнаты ярче всего ощущается в момент перехода из нейтрального, монохромного коридора в богатую цветом и текстурами переговорную.



Переговорная на 6-8 человек

Помещение со свободным доступом с выполненным дорогостоящим ремонтом

Стоимость отделочных работ составила 300 тыс. руб. за м²

Площадь

623,7 м²

Окупаемость

11,5 лет

Цена

686 070 000
1 100 000 руб. за м²

Условия договора

- Арендная ставка 1-го года: 80 000 руб./м², вкл. НДС
- Эксплуатационные расходы: оплачиваются арендатором отдельно
- Индексация: 4% со 2-го года
- Срок договора: 15 лет

Расчет окупаемости

Год	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ставка аренды, руб./м², вкл. НДС	80 000	83 200	86 528	89 989	93 589	97 332	101 226	105 275	109 486	113 865	118 420	123 156	128 083	133 206	138 534
Годовой арендный поток	49 896 000	51 891 840	53 967 514	56 126 214	58 371 263	60 706 113	63 134 358	65 659 732	68 286 121	71 017 566	73 858 269	76 812 600	79 885 104	83 080 508	86 403 728
Эксплуатационные расходы	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Налог на имущество + плата за землю	-1 683 990	-1 734 510	-1 786 277	-1 839 915	-1 895 424	-1 952 181	-2 010 809	-2 071 308	-2 133 678	-2 197 919	-2 264 031	-2 332 014	-2 401 869	-2 474 218	-2 548 438
Cash flow (CF)	48 212 010	50 157 330	52 181 237	54 286 299	56 475 838	58 753 932	61 123 549	63 588 424	66 152 444	68 819 647	71 594 238	74 480 585	77 483 235	80 606 290	83 855 290
CF накопит. итогом	48 212 010	98 369 340	150 550 577	204 836 876	261 312 715	320 066 647	381 190 196	444 778 620	510 931 064	579 750 711	651 344 949	725 825 534	803 308 769	883 915 059	967 770 349



— **Новый современный бизнес-центр.
Помещение со свободным доступом из лобби**

- Площадь — 623,7 м²
- Высота потолков — 4,55 м
- Панорамное остекление по периметру
- Дорогостоящая дизайнерская отделка

— **Надежный арендатор — крупная
девелоперская компания**

- Долгосрочный договор аренды

— **Готовый арендный бизнес**

- Цена 686 070 000 руб.
- Окупаемость — 11,5 лет