

STONE Римская (Офис R1-303)

STONE

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА

ЦЕНА СР. ВЗВЕШЕННАЯ	ПЛОЩАДЬ, М2	ПЛОЩАДЬ, М2	ПЛОЩАДЬ, М2	ДАТА ВВОДА	КЛАСС
306 315	236,4	117,3	119,1	4Q 2028	A
руб./м2	офис + терраса	офис	терраса	горизонт ожидания	бизнес-центр

№1

Перепродажа. Покупка в рассрочку под 0% с ПВ 50%

При ПВ 50% действует скидка 3%. Цена входа указана с учётом скидки
Купить сейчас - продать после ввода в эксплуатацию

ЦЕНА ВХОДА	ЦЕНА ВЫХОДА	ПРИБЫЛЬ
72 412 906	95 446 500	20 170 199
руб.	руб.	руб. (до налогов)

Предпосылки			
ЦЕНА ВХОДА	ЦЕНА ВЫХОДА	СРОК ПРОЕКТА	РОСТ ЦЕНЫ
306 315	403 750	3,5	28%
руб./м2	руб./м2	года	

Финансовая модель. Количество платежей по рассрочке: ПВ50% + 8 ежеквартальных платежей в размере 4,5 млн руб.

Показатель	2026	2027	2028	2029	Итого
Покупка	(49 783 873)	(18 103 226)	(4 525 807)		(72 412 906)
Коммиссии брокерам			(2 863 395)		(2 863 395)
Продажа				95 446 500	95 446 500
Денежный поток	(49 783 873)	(18 103 226)	(7 389 202)	95 446 500	20 170 199

ПРИБЫЛЬ*, руб	ROI	IRR
20 170 199	28%	11%

* до налогов



Мнение эксперта: Кристина Недря, директор коммерческого управления STONE



«Кластер Таганский расположен между СК и ТТК, где фиксируется наибольший рост средневзвешенной цены м² офисных блоков в строящихся объектах класса А, что связано с растущим спросом на офисы в этой зоне и ограниченным количеством проектов. При сохранении текущих рыночных тенденций и планов по развитию кластера продолжится рост цен и арендных ставок».

№2

Сдача в аренду. Покупка в рассрочку под 0% с ПВ 50%

При ПВ 50% действует скидка 3%. Цена входа указана с учётом скидки
Купить и получать арендный поток 7 лет

ЦЕНА ВХОДА	ЦЕНА ВЫХОДА	ПРИБЫЛЬ	СРОК ПРОЕКТА
72 412 906	145 283 184	140 625 465	10
руб.	руб.	руб. (до налогов)	лет

Предпосылки			
СТАВКА АРЕНДЫ	ГОДОВОЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК	МЕСЯЧНЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК	ИНДЕКСАЦИЯ АРЕНДЫ
70 000	12 212 555	1 017 713	7%
руб./м ² /в год	руб. (средний за 8 лет)	руб. (средний за 7 лет)	в год

Финансовая модель. Количество платежей по рассрочке: ПВ50% + 8 ежеквартальных платежей в размере 4,5 млн руб.

Показатель	2026	2027	2028-2034	2035	Итого
Покупка	(49 783 873)	(18 103 226)	(4 525 807)		(72 412 906)
Ремонт			(11 995 200)		(11 995 200)
Доход от аренды			70 663 067	14 824 815	85 487 882
Коммиссии брокерам			(1 379 000)	(4 358 496)	(5 737 496)
Продажа				145 283 184	145 283 184
Денежный поток	(49 783 873)	(18 103 226)	52 763 061	155 749 503	140 625 465

ПРИБЫЛЬ*, руб	ROI	IRR	ОКУПАЕМОСТЬ, ЛЕТ
140 625 465	164%	14,6%	9

* до налогов



Мнение эксперта: Артем Цогоев, инвестиционный консультант STONE



«STONE Римская - бизнес-центр класса А в деловом кластере Таганский, где вакансия в сегменте держится на уровне 5%, а новое качественное предложение почти исчерпано. Офис с террасой - это эксклюзивный формат, сочетающий уникальные архитектурные решения и высокую инвестиционную привлекательность. За счет ограниченности предложения такие лоты позволяют устанавливать более высокую арендную ставку и повышают общую доходность актива».



Продажа ГАБ. Покупка в рассрочку под 0% с ПВ 50%

При ПВ 50% действует скидка 3%. Цена входа указана с учётом скидки
Купить - сдать в аренду - продать как готовый арендный бизнес

ЦЕНА ВХОДА	ЦЕНА ВЫХОДА	ПРИБЫЛЬ
72 412 906	118 594 355	73 108 951
руб.	руб.	руб. (до налогов)
Предпосылки		
СТАВКА АРЕНДЫ	CAP.RATE 2030	СРОК ПРОЕКТА
70 000	10%	7
руб./м²/в год	прогнозное значение	лет

Финансовая модель. Количество платежей по рассрочке: ПВ50% + 8 ежеквартальных платежей в размере 4,5 млн руб.

Показатель	2026–2028	2029-2032	Итого
Покупка	(72 412 906)		(72 412 906)
Ремонт	(11 995 200)		(11 995 200)
Доход от аренды		43 859 533	43 859 533
Комиссии брокерам	(1 379 000)	(3 557 831)	(4 936 831)
Продажа		118 594 355	118 594 355
Денежный поток	(85 787 106)	158 896 057	73 108 951

ПРИБЫЛЬ*, руб	ROI	IRR
73 108 951	85%	13,2%
* до налогов		



СЛОВАРЬ — ЧТО ОЗНАЧАЮТ ТЕРМИНЫ

IRR, среднегодовая доходность	Сколько процентов годовых приносят вложения с учётом времени получения каждого платежа
ROI, общая доходность проекта	Сколько заработано на каждый вложенный рубль за весь срок проекта
Денежный поток	Все деньги, которые инвестор вложил и получил обратно за весь срок реализации проекта
Годовой / месячный рентный поток	Сумма арендных платежей, которую объект приносит за год или месяц после вычета операционных расходов.
ГАБ	Готовый арендный бизнес, помещение с арендатором, обеспечивающее стабильный рентный поток
Cap.Rate	Ставка, по которой инвесторы оценивают доходность объекта: отношение годового дохода к цене покупки.

STONE

Ежедневно, 9:00-21:00
+7 (495) 125-13-35

Центральный дом продаж STONE
Бумажный, д. 19

Не является публичной офертой. Вся информация носит информационный характер. Все права на размещенные материалы и информацию принадлежат компании STONE. При подготовке презентации/инвестиционных расчетов была использована информация, представляющая надежной. Мы прикладываем все усилия, чтобы сделать информацию как можно более достоверной и полезной, однако, мы не претендуем на ее исчерпывающую полноту и абсолютную точность. Все содержащиеся в данной презентации/расчете предположения, мнения и оценки представляют собой мнение сотрудников компании STONE на момент написания и не являются прогнозом событий и гарантией, что прогнозируемые события могут быть достигнуты.