

STONE Дмитровская х SD-1601

STONE

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА

ЦЕНА ПОКУПКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ.М.	РАССРОЧКА	ДАТА ВВОДА	КЛАСС
451 050	383,5	до 1Q 2027	2Q 2027	A
руб./м2	офисный блок		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
172 977 675	207 665 250	28 457 618
руб.	руб.	руб. (до налогов)

Предпосылки

ЦЕНА ВХОДА	ЦЕНА ВЫХОДА	СРОК ПРОЕКТА	РОСТ ЦЕНЫ
451 050	541 500	1,5	16,5%
руб./м2	руб./м2	года	

Финансовая модель. Количество платежей по рассрочке: ПВ50% + 2 ежеквартальных платежа в размере 43,2 млн руб.

Показатель	2026	2027	2028	Итого
Покупка	(129 733 257)	(43 244 419)		(172 977 675)
Комиссии брокерам			(6 229 958)	(6 229 958)
Продажа			207 665 250	207 665 250
Денежный поток	(129 733 257)	(43 244 419)	201 435 293	28 457 618

ПРИБЫЛЬ*, руб	ROI	IRR
28 457 618	16,5%	11%

* до налогов



Мнение эксперта: Кристина Недря, директор коммерческого управления STONE



«Сегодня предложение в бизнес-центре класса А STONE Дмитровская — одно из самых комфортных в нашей линейке по соотношению бюджета и темпов строительства. Это понятная точка входа для тех, кто хочет попробовать инвестиции в офисный сегмент или расширить портфель: в локации уже сформирован устойчивый спрос на офисы класса А при фактическом отсутствии качественного предложения».

№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 8 лет

ЦЕНА ВХОДА	ЦЕНА ВЫХОДА	ПРИБЫЛЬ	СРОК ПРОЕКТА
172 977 675	343 542 860	342 901 301	10
руб.	руб.	руб. (до налогов)	лет

Предпосылки

ЧИСТАЯ СТАВКА АРЕНДЫ	ГОДОВОЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК	МЕСЯЧНЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК	ИНДЕКСАЦИЯ АРЕНДЫ
55 000	27 124 701	2 260 392	7%
руб./м²/в год	руб. (средний за 8 лет)	руб. (средний за 8 лет)	в год

Финансовая модель. Количество платежей по рассрочке: ПВ50% + 2 ежеквартальных платежа в размере 43,2 млн руб.

Показатель	2026	2027	2028-2034	2035	Итого
Покупка	(129 733 256)	(43 244 419)			(172 977 675)
Ремонт		(32 597 500)			(32 597 500)
Доход от аренды			199 469 913	17 527 697	216 997 610
Комиссии брокерам		(1 757 708)		(10 306 286)	(12 063 994)
Продажа				343 542 860	343 542 860
Денежный поток	(129 733 256)	(77 599 627)	199 469 913	350 764 271	342 901 301

ПРИБЫЛЬ*, руб	ROI	IRR	ОКУПАЕМОСТЬ, ЛЕТ
342 901 301	174%	16%	9

* до налогов



Мнение эксперта: Артем Цогоев, инвестиционный консультант STONE



«STONE Дмитровская – бизнес-центр в высокой стадии готовности. Важно заметить, что себестоимость проекта сформирована уже несколько лет назад, что делает вход в него комфортнее по сравнению с недавно стартовавшими проектами. При этом выход на арендный доход происходит раньше. Благодаря 7% в год индексации аренды инвестор получит стабильно растущий рентный поток».



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
172 977 675	262 087 203	140 993 388
руб.	руб.	руб. (до налогов)
Предпосылки		
СТАВКА АРЕНДЫ	CAP.RATE 2031	СРОК ПРОЕКТА
55 000	10%	6
руб./м²/в год	прогнозное значение	лет

Финансовая модель. Количество платежей по рассрочке: ПВ50% + 2 ежеквартальных платежа в размере 43,2 млн руб.

Показатель	2026–2030	2031 (продажа)	Итого
Покупка	(172 977 675)		(172 977 675)
Ремонт	(32 597 500)		(32 597 500)
Доход от аренды	80 729 888	13 371 796	94 101 684
Комиссии брокерам	(1 757 708)	(7 862 616)	(9 620 324)
Продажа		262 087 203	262 087 203
Денежный поток	(126 602 995)	267 596 383	140 993 388

ПРИБЫЛЬ*, руб	ROI	IRR
140 993 388	72%	13%
* 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, представляющаяся 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.