

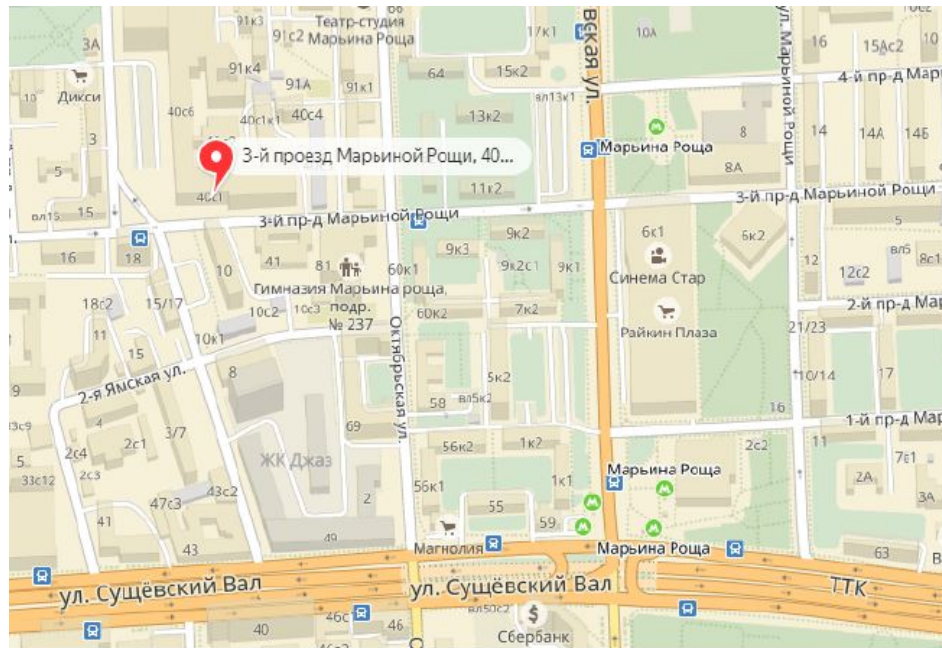
**Продажа помещения
в офисном здании**

**3-й проезд Марьиной Рощи,
д.40, стр.1**



м. «Марьиная Роща»

Местоположение



- Престижный деловой район Москвы – СВАО
- Здание расположено на **1-й линии 3-го проезда Марьиной рощи**
- **5 минут ходьбы от м. Марьиная Роща, 15 мин. от м.Савёловская;**
- Удобные подъездные пути с улиц: Сушёвский вал, Шереметьевская, Полковая
- Развитая инфраструктура района
- Ближайшее окружение: БЦ «Шереметьевский», БЦ «Двинцев», «Фестивальный парк»

Общая информация



- Административное здание класса: В
- Общая площадь: 53 643 кв. м
- 15 наземных этажей
- Вместительная наземная огороженная парковка.
Стоимость парковки: 7 000 руб./место в месяц, вкл. НДС
- Оптико-волоконные линии связи

Технические характеристики помещения

- 8 этаж – **829,7 кв.м.**
- Автономная часть этажа
- Высота потолка – 3,2 м
- Система кондиционирования и вентиляции
- Спринклерная система пожаротушения
- Система видеонаблюдения
- Качественная **офисная отделка**
- Смешанная планировка
- Высокий уровень инсоляции за счет больших окон
- Оборудованная комната для приготовления пищи с вытяжкой

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПРОДАЖУ

Этаж	Площадь	Цена продажи	Примечание
8	829,7 кв.м	По запросу	<ul style="list-style-type: none">• Статус объекта: право собственности• Стоимость эксплуатационных затрат по обслуживанию здания: 1 330 руб/м2/год

Оценка инвестиционной эффективности

Текущая доходность объекта недвижимости от сдачи в аренду: 16,7%. Окупаемость – менее 6 лет. Данные расчеты представлены без учета ежегодной стоимости прироста недвижимости и без учета возможного будущего отчуждения помещения по рыночной стоимости

Расчет доходности проекта Приобретение на физическое лицо

Площадь, кв.м. 829,7

Арендный бизнес сдача в аренду кабинетов организациям из сектора малого бизнеса

Кадастровая стоимость 106 200 870р.

2017 г. - 1,4%, с 2018 г. и далее - 1,5%.

Ставка налога на имущество Согласно Закону г. Москвы от 19.11.2014 года N 51 О налоге на имущество физ.лиц

Период (лет)	1 (2018)	2 (2019)	3 (2020)	4 (2021)	5 (2022)	6 (2023)
Ставка индексации, %		5%	5%	7%	7%	7%
Эксплуатационные затраты, руб./кв.м/год, вкл. НДС	1 460р.	1 460р.	1 460р.	1 460р.	1 460р.	1 460р.
Арендная плата, руб./кв.м/год	15 000р.	15 750р.	16 538р.	17 695р.	18 934р.	20 259р.
Арендная плата в МЕСЯЦ	1 037 125р.	1 088 981р.	1 143 430р.	1 223 470р.	1 309 113р.	1 400 751р.
Арендная плата в ГОД	12 445 500р.	13 067 775р.	13 721 164р.	14 681 645р.	15 709 360р.	16 809 016р.
- Налоги (6% от годовой арендной платы)	746 730р.	746 730р.	746 730р.	746 730р.	746 730р.	746 730р.
-Операционные расходы в ГОД	1 211 362р.	1 211 362р.	1 211 362р.	1 211 362р.	1 211 362р.	1 211 362р.
-Налог на имущество в ГОД	1 593 013р.	1 593 013р.	1 593 013р.	1 593 013р.	1 593 013р.	1 593 013р.
Чистый операционный доход	65 127 830р.					
Стоимость продажи, за кв.м	78 342р.					
Общая стоимость продажи	65 000 000р.					
Доходность, %	16,7% (чистая окупаемость - менее 6 лет) (без учета стоимости прироста недвижимости)					

Фотографии помещения



Фотографии здания

