

БИЗНЕС-ЦЕНТР

Plaza Botanica



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Яркий и современный торгово–офисный центр Botanica расположен рядом с метро «Ботанический сад» и сочетает в себе функционализм, новейшие технологии и элементы природного ландшафта.

Бизнес–центр представляет собой 19–этажную башню, расположенную вдоль проектируемой 1–й ул. Леонова. Офисы занимают 4–18 этажи, при этом на 4 этаже предлагается офисное пространство с террасой. Многофункциональный комплекс YES аккумулирует в себе сверхнасыщенную инфраструктуру торгового комплекса с магазинами, кафе, ресторанами и фитнес–клубами, что позволяет резидентам бизнес–центра максимально комфортно проводить как рабочие часы, так и вечерний досуг, не покидая пределы комплекса.



36 800 м²

GBA
(общая площадь)

28 500 м²

GLA
(арендопригодная площадь)

246 м/м

в подземном паркинге

100 м/м

в наземном паркинге

ДОХОДНОСТЬ

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ:

- Приобретение офисного блока на начальной стадии строительства.
- Формирование арендного потока после ввода в эксплуатацию.
- Последующая перепродажа арендного бизнеса.

Период инвестирования: 5 лет.



ОСНОВНЫЕ ВВОДНЫЕ:

Тип лота	
Площадь лота	104 м ²
Цена предложения	177 000 руб./м ²
Цена покупки 1 м ² (с уч. дисконта)	173 500 руб./м ²
Стоимость блока	25 395 000 руб.
Дата покупки	2021 г.
Срок ввода в эксплуатацию	I кв. 2024 г.

Арендные показатели	
Арендные каникулы	2 мес. после РнВ
Ставка аренды triple net в 1-й год (без учета эксплуатационных платежей и налога)	20 500 руб./м ² /год
Размер ежегодной индексации	3%

Показатели продажи	
Период продажи	2026 г.
Цена продажи	230 000 руб./м ²

Таким образом, при покупке офисного блока в Plaza Botanica в 2021 г. и последующей перепродажей в 2026 г. доходность Инвестора может составить **12%** годовых.

Доходность Инвестора рассчитана с учетом не только доходной части, но и расходной, в том числе уплаты налоговых платежей как на доход, так и на имущество.