

Проект БЦ Станция

Калькулятор дохода по лоту



О проекте

- Бизнес-центр полностью сдан в аренду с 2008 года одному арендатору ОАО РЖД
- Долгосрочные договоры перезаключены в мае 2019 года
- Индексация по договору аренды до 10%
- Средняя доходность по лотам от 10% годовых после уплаты всех расходов на содержание объекта, включая управление и эксплуатацию, охрану, коммунальные расходы
- Провели модернизацию фасадов, реновацию мест общего пользования, благоустройство территории в 2019 г.
- Продаем в собственность помещения от 13 кв. м
- Сделка оформляется по договору купли-продажи недвижимого имущества



Калькулятор дохода

Расчет на лот F02

Площадь лота 97,00 кв. м

Этаж 6

Кадастровый номер помещения

77:01:0003025:2865

Арендатор ЦСС

Срок действия договора аренды до 28.08.2023

Тарифы на содержание объекта:

Аренда земельного участка: 225 руб / м2 / год

Коммунальные расходы: 1 888 руб / м2 / год

Управление (фикс. часть): 1 361,16 руб / м2 / год

Управление (перем. часть): 3,5% от выручки

Доп.услуги (МОП ДКСС, охрана): 535,28 руб / м2 / год

Доп.услуги (МОП ДКСС): 1 567,84 руб / м2 / год

Площадь лота, кв. м	97
ВЫРУЧКА ПО ЛОТУ (без НДС), руб / год	1 934 083
- в т.ч. по помещению	1 644 053
- в т.ч. доход от общих зон	290 030
РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ, руб / год	418 615
- в т.ч. аренда земельного участка	21 825
- в т.ч. коммунальные платежи (ЖКХ)	183 136
- в т.ч. управление (фикс.часть)	132 033
- в т.ч. управление (переменная часть)	67 693
- в т.ч эксплуатация (помещение + доля МОП)	10 383
- в т.ч. доп.услуги (охрана)	3 545
ИТОГО ДОХОД (рублей в год, без НДС)	1 515 468
- доход в среднем в месяц	126 289

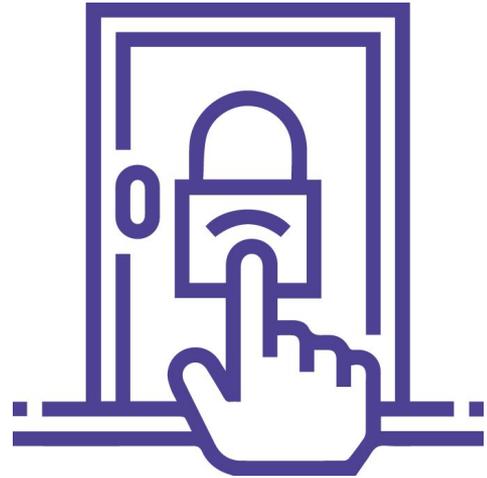
Как посмотреть помещение?

На объекте строгий контроль доступа, показ помещения требует согласования с управляющей компанией и арендатором минимум за 1 рабочий день до показа.

Показ возможен только по заранее согласованным помещениям

(например, если в процессе экскурсии по объекту возникло желание посмотреть еще какое-то помещение из ранее не заявленных - то осуществить показ такого помещения в рамках этого посещения объекта не получится).

Ряд арендованных помещений имеет особо строгий контроль доступа, согласование показа по таким помещениям невозможно в принципе.



Как забронировать помещение?

Выбранное помещение возможно забронировать по устной или по платной брони.

Условия платного бронирования:

- Срок платного бронирования - 14 календарных дней
- Стоимость платной брони - 50 000 рублей
- Платная бронь фиксирует за клиентом лот и стоимость
- При выходе на сделку стоимость брони учитывается в стоимости договора купли-продажи
- Подготовка договора бронирования - до 1 рабочего дня
- Для подготовки договора бронирования клиенту необходимо предоставить: 1 и 2 страницу паспорта, СНИЛС, ИНН, банковские реквизиты, контактный телефон и email

Условия устного бронирования:

- Срок устного бронирования - 2 рабочих дня
- Стоимость устной брони - бесплатно
- Устная бронь фиксирует лот за клиентом, но не фиксирует стоимость



Как выйти на сделку?

Подготовка комплекта документов - до 3 рабочих дней

Срок подготовки начинается после предоставления всех документов от клиента, в частности:

- паспорт страница с фото и страница с пропиской
- СНИЛС
- ИНН
- банковские реквизиты
- контактный телефон и email покупателя

Также для подготовки агентского договора с управляющей компанией необходимо:

- ОГРНИП
- в свободной форме заявление, что ИП не использует печать (если не использует) и какая форма налогообложения применяется
- банковские реквизиты ИП для перечисления дохода от аренды



Что нужно для регистрации?

Для подачи на регистрацию необходимо:

- Доверенность на регистрацию по согласованной форме
- Оплатить договор оказания услуг на подачу на регистрацию, стоимость услуги 10 000 рублей за лот. В стоимость входит госпошлина.



Какой порядок действий после регистрации?

После регистрации перехода права собственности:

1

Получим с регистрации и передадим зарегистрированный договор купли-продажи и ЕГРН

2

Отдадим акт приема-передачи помещения

3

Отправим приветственный email с контактами управляющего и приглашением посетить офис УК для личного знакомства и завершения формальностей

Когда начнется начисление дохода?

Дата, с которой начинается начисление дохода, является дата акта приема-передачи помещения:

- в том случае, если документы были получены с регистрации до 25го числа месяца, то дата акта приема-передачи равна дате регистрации перехода права собственности
- в том случае, если документы были получены с регистрации после 25го числа месяца, то дата акта приема-передачи ставится от 01 числа следующего месяца *
- далее расчет дохода производится за полный календарный месяц

** данные ограничения по срокам обусловлены документооборотом с арендатором РЖД и порядком выставления счетов на оплату аренды*

Отчет по начисленному доходу отражается в Личном кабинете инвестора
Отчет выкладывается в ЛК 10го числа месяца, следующего за отчетным
(если отчетная дата выпадает на выходной день - то отчет выкладывается на согласование в ближайший рабочий день)



Выплата дохода осуществляется после согласования отчета в Личном кабинете

В случае возникновения вопросов по направленному отчету, их можно задать ассет-менеджеру в Личном кабинете