



# СТАНЦИЯ

бизнес центр

ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС  
ПРАЙС-ЛИСТ



**Надежный арендатор РЖД:**  
Долгосрочный арендный договор и  
более 7 лет непрерывной аренды



**От 2,5 млн рублей —**  
Доступная стоимость помещений  
под ваш бюджет



**100% собственность,**  
Не паи: лоты от 30 кв.м Вы  
распоряжаетесь имуществом по  
своему усмотрению

## 5 ЭТАЖ

Предложения в БЦ «Станция»

№ Лота	Площадь (кв.м)	Стоимость (рублей за кв.м)	Общая стоимость	Доход (годовой)	Расход (годовой)
Е 12В	23,7	173 000	4 100 100 руб.	565 728 руб.	1 15 405 руб.
Е 12А	24,3	173 000	4 203 900 руб.	580 051 руб.	1 18 327 руб.
Е 11	25,5	173 000	4 411 500 руб.	608 695 руб.	1 24 170 руб.
Е 13	33,1	173 000	5 726 300 руб.	790 110 руб.	1 61 178 руб.
Е 14	36,1	159 000	5 739 900 руб.	861 722 руб.	1 75 786 руб.
Е 10	40,8	166 000	6 772 800 руб.	973 913 руб.	1 98 673 руб.
Е 07	46,5	173 000	8 044 500 руб.	1 094 052 руб.	2 25 951 руб.
Е 09	56,3	166 000	9 345 800 руб.	1 343 904 руб.	2 74 149 руб.
Е 08	56,7	166 000	9 412 200 руб.	1 353 452 руб.	2 76 097 руб.



## 4 ЭТАЖ

Предложения в БЦ «Станция»

№ Лота	Площадь (кв.м)	Стоимость (рублей за кв.м)	Общая стоимость	Доход (годовой)	Расход (годовой)
D 10	31,5	173 000	5 449 500 руб.	751 918 руб.	153 387 руб.
D 03	35,5	173 000	6 141 500 руб.	835 244 руб.	172 500 руб.
D 04	37,7	173 000	6 522 100 руб.	887 005 руб.	183 190 руб.
D 06	38	173 000	6 574 000 руб.	894 064 руб.	184 648 руб.
D 05	38,5	173 000	6 660 500 руб.	905 828 руб.	187 078 руб.
D 01B	63,7	166 000	10 574 200 руб.	1 520 545 руб.	310 183 руб.
D 14	68,7	166 000	11 404 200 руб.	1 616 373 руб.	333 824 руб.
D 01A	135,3	159 000	21 512 700 руб.	3 183 338 руб.	657 445 руб.



## 3 ЭТАЖ

Предложения в БЦ «Станция»

№ Лота	Площадь (кв.м)	Стоимость (рублей за кв.м)	Общая стоимость	Доход (годовой)	Расход (годовой)
С 14	9,9	159 000	1 574 100 руб.	232 927 руб.	48 105 руб.
С 15	15,3	159 000	2 432 700 руб.	359 978 руб.	74 345 руб.
С 01	29,8	173 000	5 155 400 руб.	701 134 руб.	144 803 руб.
С 12	33,2	173 000	5 743 600 руб.	781 129 руб.	161 324 руб.
С 13	34,6	159 000	5 501 400 руб.	814 068 руб.	168 127 руб.
С 11	37,5	173 000	6 487 500 руб.	882 300 руб.	182 218 руб.
С 08	39,2	173 000	6 781 600 руб.	922 297 руб.	190 479 руб.
С 09	39,4	173 000	6 816 200 руб.	927 003 руб.	191 451 руб.
С 16	48,5	166 000	8 051 000 руб.	1 141 108 руб.	235 669 руб.



## 2 ЭТАЖ

Предложения в БЦ «Станция»

№ Лота	Площадь (кв.м)	Стоимость (рублей за кв.м)	Общая стоимость	Доход (годовой)	Расход (годовой)
В 10	33	159 000	5 247 000 руб.	776 424 руб.	1 60 352 руб.
В 11	34,9	159 000	5 549 100 руб.	821 127 руб.	1 69 585 руб.
В 09	45,6	173 000	7 888 800 руб.	1 072 876 руб.	221 578 руб.
В 08	45,9	173 000	7 940 700 руб.	1 079 935 руб.	223 035 руб.
В 12в	59,8	166 000	9 926 800 руб.	1 406 974 руб.	290 578 руб.
В 12А	118,6	166 000	19 687 600 руб.	2 790 420 руб.	576 297 руб.



# 1 ЭТАЖ

Предложения в БЦ «Станция»

№ Лота	Площадь (кв.м)	Стоимость (рублей за кв.м)	Общая стоимость	Доход (годовой)	Расход (годовой)
А 05А	51,3	159 000	8 156 700 руб.	1 206 986 руб.	249 275 руб.
А 05В	59,6	159 000	9 476 400 руб.	1 422 677 руб.	290 218 руб.



## СТАБИЛЬНО получать арендные платежи

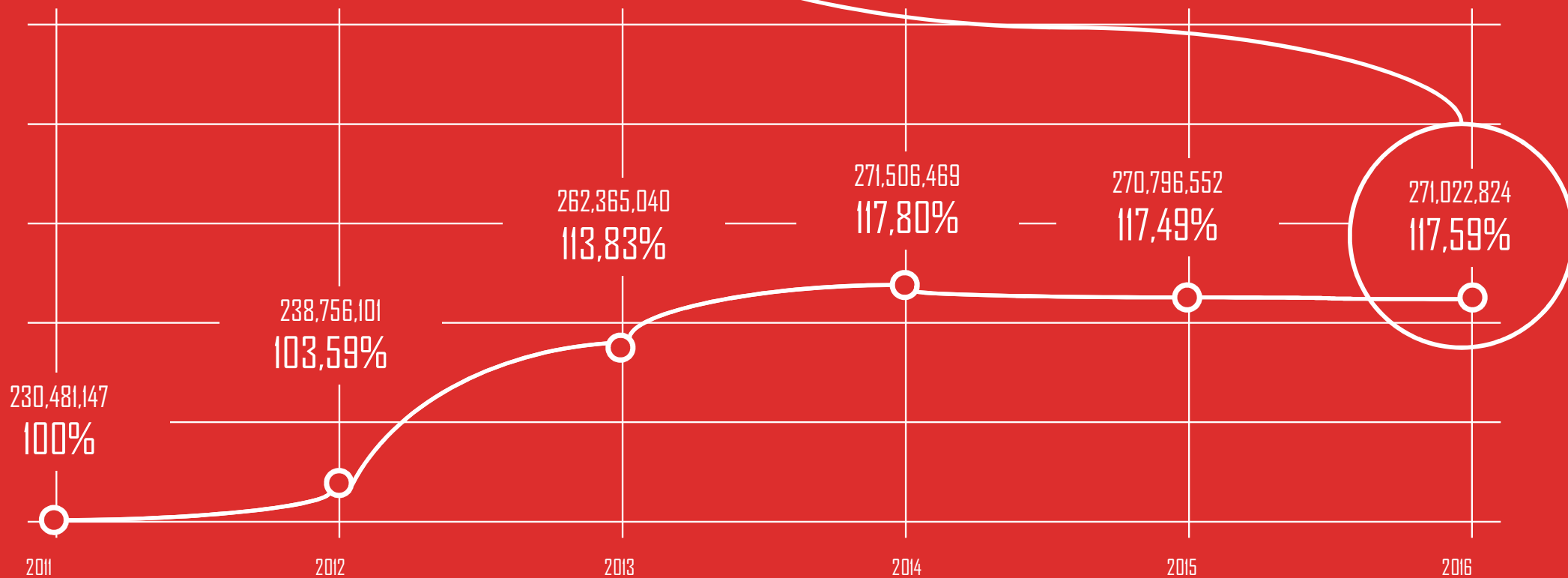
Суммарная арендная выручка в БЦ «Станция» - арендатор ОАО «РЖД»



Основной арендатор - структурные подразделения ОАО «РЖД», которые занимают 95% площади бизнес-центра

Арендатор находится на объекте более 7 лет

Подписаны долгосрочные договоры до 2019 года, предусматривающие индексацию арендной ставки от 2% в год



## НАДЕЖНО инвестировать свои деньги



Недвижимость оформляется в собственность

Бизнес-центр «Станция» – офисное здание общей площадью более **17,5 тыс. кв. м**, расположенное в **ЦАО**, неподалеку от м. Бауманская и м. Электрозаводская.

Полная реконструкция объекта произведена в 2008 году, в 2016 году проводится

- реновация мест общего пользования
- реконструкция фасадов
- благоустройство территории

- все это делает объект еще более привлекательным для инвестора, ведь инвестируя сейчас он получает объект класса В+ по цене класса В.

Бизнес-центр «Станция» расположен на охраняемой территории, площадь делового квартала составляет 2 га.

В распоряжении арендаторов объекта собственная инфраструктура, 135 м/м и 2 Мвт.





## ПРОСТО владеть

Всеми вопросами занимается управляющая компания NAI BECAR с 25-летним опытом работы



Инвестор только оплачивает НДС и налог на имущество

Компания NAI BECAR оказывает услуги по управлению и эксплуатации объекта по системе OPEN-BOOK — инвестор понимает всю структуру расходов по объекту. Структура затрат на объекте БЦ «Станция» сформирована исходя из требований арендатора к необходимому объему и качеству оказываемых услуг.

Сумма расходов, приведенная в графе «Расход годовой» включает в себя:

1. Услуги эксплуатации;
2. Услуги клининга;
3. Услуги управления
4. Аренда земельного участка;
5. Охрана помещений;
6. Водоснабжение;
7. Теплоснабжение;
8. Электроснабжение;
9. Холодное водоснабжение;
10. Страхование;
11. Подготовка экологических отчетов;
12. Сборы, госпошлины;
13. Вентиляция, холодоснабжение;
14. Котельные и системы отопления;
15. Субподрядные работы;
16. Налог на имущество.



**NAI**Becar

# ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС

УДОБНОЕ И ЛЕГКОЕ РЕШЕНИЕ

Лучше, чем:

Депозит или ячейка в банке

Покупка новостройки на любом этапе строительства

Вторичное жилье и сдача его в аренду

Выгоднее, чем покупка коммерческой недвижимости самостоятельно

Комфортнее, чем самостоятельное управление бизнесом



Мы можем предложить больше, чем Вы ожидаете. Уровень арендатора и сервис vip-клиентов теперь доступен всем инвесторам.



Хотите узнать о нашем предложении больше? Посмотрите ВИДЕО о проекте



Остались вопросы или хотите узнать о действующих акциях?

Позвоните в наш отдел продаж **+7 495 463 80 08**



# СТАНЦИЯ

бизнес центр



---

Екатерина Герман  
+7 929 559 72 70  
[e.german@naibecar.com](mailto:e.german@naibecar.com)

---

Переведеновский пер., д. 13, стр. 16  
+7 495 463 80 08