

BUILD-TO-SUIT / ГАБ



Площадка под сетевой grocery

Центральный Сочи · 2 761 м² земли · целевой
объект до 1 350 м²

70 млн ₽

земля

255,4 млн ₽

полный
бюджет

12,5%

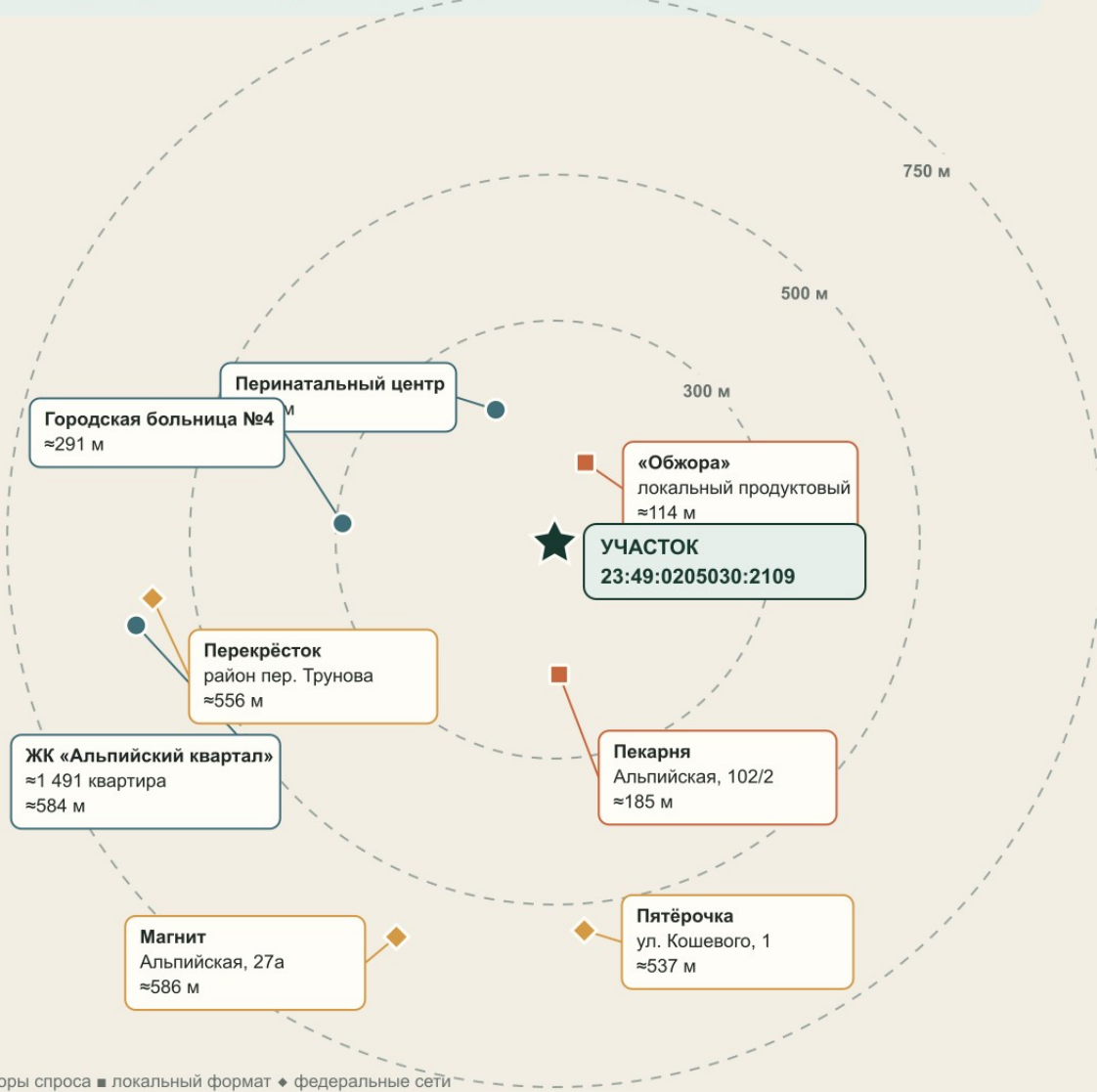
yield on cost

Сначала оператор подтверждает локацию и
ставку. Затем инвестор выходит в стройку.

Федеральная сеть — за 500 м

Ближе есть локальный продуктовый. Это подтверждает спрос и оставляет место для современного формата.

По 2ГИС федеральный groserey начинается за 500 м



≈114 м

локальный магазин

≈537 м

ближайшая сеть

195–291 м

медицинский кластер

Математика в одном экране

Retail-модель после письменного подтверждения оператора.

70 млн ₽

земля

160 млн ₽

строительство

255,4 млн ₽

полный бюджет

31,9 млн ₽

NOI в год

12,5%

yield on cost

≈8,0 лет

окупаемость

$$1\,282,5 \text{ м}^2 \times 2\,350 \text{ ₽} \times 12 \times 98\% \times 90\% \\ = 31,9 \text{ млн ₽ NOI}$$

Что садится по документам

2 761 м²

единый кадастровый объект

до 1 380 м²

пятно

до 1 933 м²

площадь по КИТ

15 м

высота

30%

озеленение

Целевая концепция: одноэтажный объект до 1 350 м². Финальная посадка — по brief сети.

Ставка решает

Один и тот же объект при трёх арендных ставках.

1 400 Р/м²

19,0 млн Р

7,4%

NOI

yield

Окупаемость ≈13,4 лет

1 900 Р/м²

25,8 млн Р

10,1%

NOI

yield

Окупаемость ≈9,9 лет

2 350 Р/м²

31,9 млн Р

12,5%

NOI

yield

Окупаемость ≈8,0 лет

целевая модель

Цифры становятся инвестиционным кейсом только после LOI или согласованных условий сети.

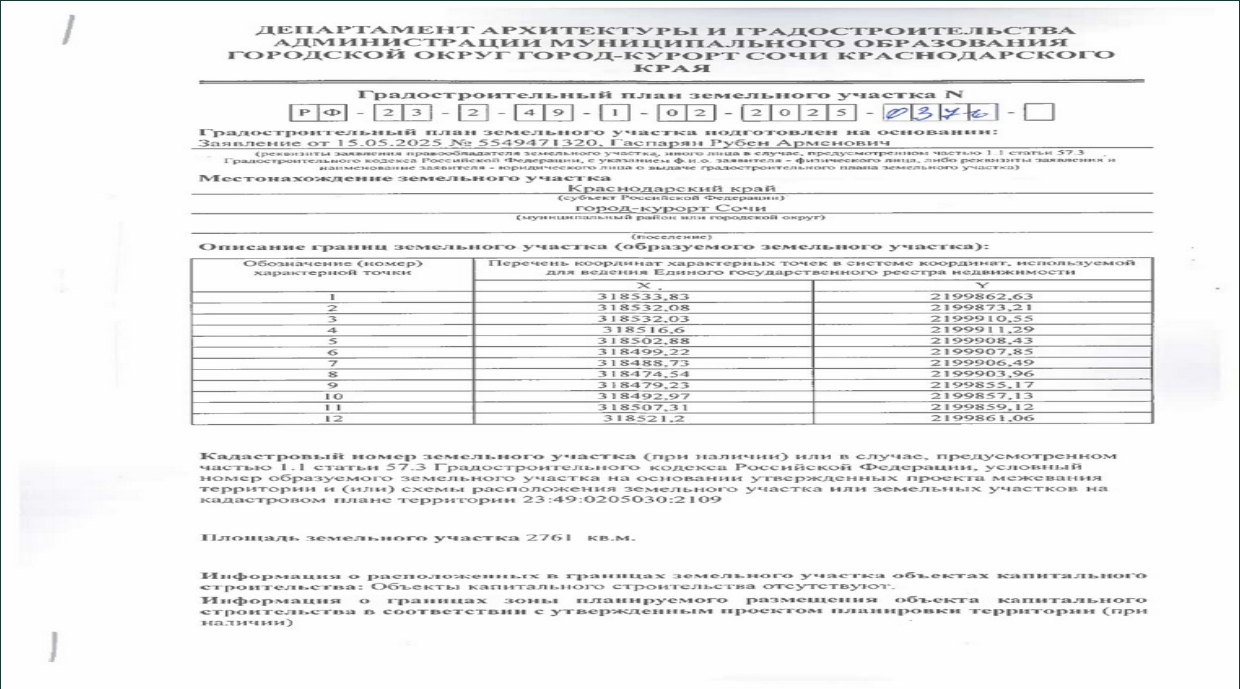
Сначала сеть. Потом стройка.

Такая последовательность экономит время и защищает основной CAPEX.



Все материалы по одной ссылке

Большая презентация, мобильная версия, карта, калькулятор и полные PDF-копии документов с закрытыми персональными данными.



Открыть страницу
<demo.biznaneyronah.ru/cases/sochi-alpiyskaya/>

Ответьте человеку, который прислал эту
ссылку, и запросите site review / data room.