

BUILD-TO-SUIT / ГАБ

Площадка под сетевой grocery

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

Главная развилка сделки — подтверждение
локации и ставки сетевым оператором.

70 млн ₽

земля

255,4 млн ₽

полный бюджет модели

12,5%

yield on cost при 2 350 ₽/м²



20 августа 2026

Земля сегодня. Денежный поток — после LOI и строительства.

Все показатели ниже относятся к retail-модели с одним сетевым оператором.

70 млн ₽

цена участка

255,4 млн ₽

полный бюджет

31,9 млн ₽

NOI в год

12,5%

yield on cost

Ключевое условие

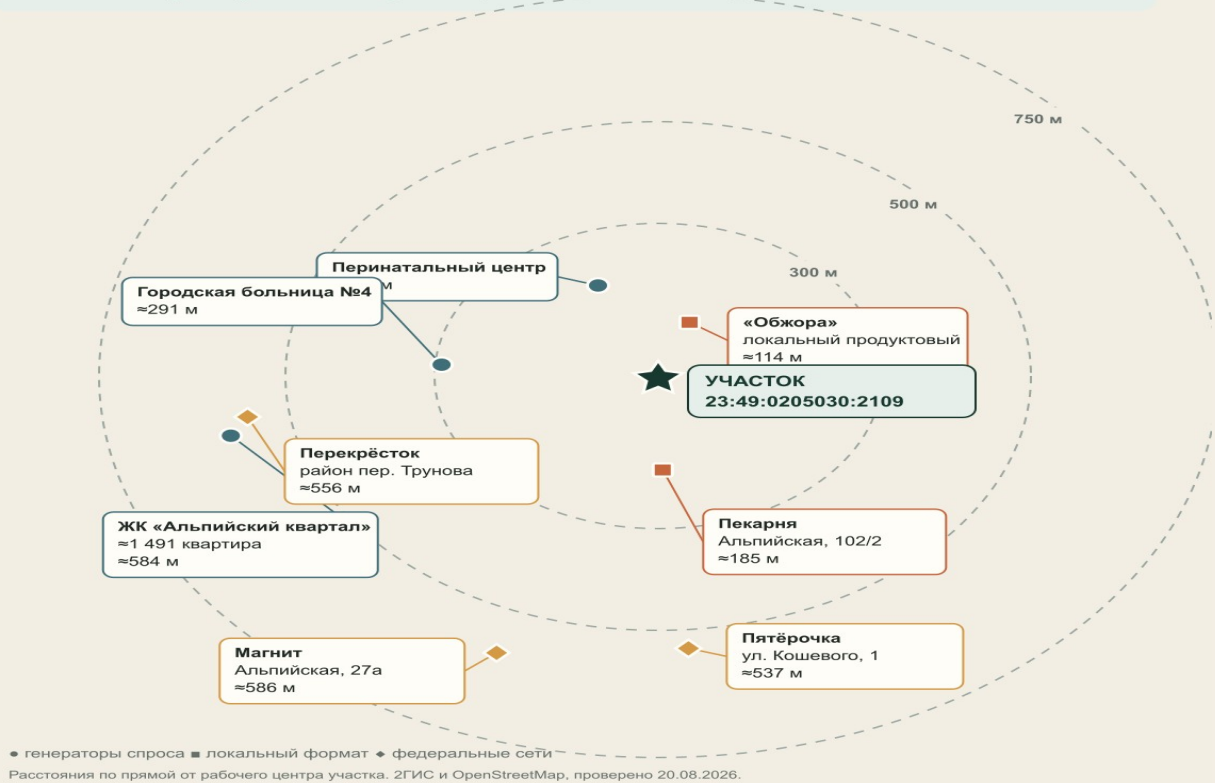
Сеть подтверждает локацию, формат, ставку и срок аренды до выхода инвестора в основной CAPEX.

При ставке 2 350 ₽/м²: окупаемость по NOI ≈8,0 лет. До кредита и налогов.

Локальный продуктовый есть. Федеральный формат начинается за 500 м.

Это точнее и сильнее, чем тезис «магазинов рядом нет»: спрос уже проявлен, а современного сетевого якоря в ближайшем кольце 2ГИС не показывает.

По 2ГИС федеральный grosceгу начинается за 500 м



≈114 м

локальный продуктовый
«Обжора»

≈537 м

ближайшая
подтверждённая
«Пятёрочка»

≈195 м

перинатальный центр

≈291 м

городская больница
№4

Вывод для оператора

Проверить не «наличие людей», а конкретную выручку формата: маршруты к больницам, жильё, подъезд и каннибализацию действующих сетей.

Четыре факта, которые оператор может проверить без презентационной риторики.

01

Два потока в течение дня

Жители района и посетители медицинского кластера создают разные часы спроса.

02

Федеральный якорь — за 500 м

По актуальным карточкам 2ГИС ближайшая подтверждённая сеть находится примерно в 537 м по прямой.

03

Формат попадает в диапазон X5

Официальная форма «Пятёрочки» принимает объекты площадью 300–1 999 м² и отдельно — земельные участки.

04

Здание можно собрать под brief сети

Планировка, разгрузка, парковка и инженерия формируются до стройки, а не адаптируются после.

Единый участок с документально подтверждённым retail-потенциалом.

Финальная посадка зависит от operator brief, подъезда, парковки, разгрузки и технических условий.

2 761 м²

единый кадастровый объект

23:49:0205030:2109

ВРИ: предпринимательство

Зона Ж-2 · магазины и предпринимательство
предусмотрены документами.

до 1 380 м²

пятно по параметру
50%

до 1 933 м²

надземная площадь по
КИТ 0,7

15 м

предельная высота

30%

минимальное
озеленение

Целевая концепция

одноэтажный объект до 1 350 м²

До основного САРЕХ фиксируются шесть вещей, которые определяют решение сети.



01 Формат и площадь
оператор подтверждает
концепцию и GLA

02 Ставка и срок
LOI или согласованные
коммерческие условия

03 Парковка и въезд
схема движения
покупателя и поставки

04 Разгрузка
радиусы, док и режим
поставок

05 Инженерия
мощность, вода,
канализация, вентиляция

06 Трафик и выручка
полевая проверка и
модель каннибализации

255,4 млн Р — земля, проект, стройка и резерв. Без кредита и налогов.



255,4 млн Р

полный бюджет модели

70,0 млн Р
земля

1,4 млн Р
сделка

8,0 млн Р
проект

160,0 млн Р
стройка

16,0 млн Р
резерв

Стройка: 118,5 тыс. Р/м²
160 млн Р / 1 350 м²

Три уровня аренды — одна и та же площадь, загрузка и структура расходов.

Сценарий

1 400 Р/м²

19,0 млн Р

NOI в год

7,4%

yield on cost

≈13,4 лет

окупаемость

Сценарий

1 900 Р/м²

25,8 млн Р

NOI в год

10,1%

yield on cost

≈9,9 лет

окупаемость

Целевая модель

2 350 Р/м²

31,9 млн Р

NOI в год

12,5%

yield on cost

≈8,0 лет

окупаемость

Формула NOI: $1\,282,5 \text{ м}^2 \times \text{ставка} \times 12 \times 98\% \times 90\%$.

Стоимость на выходе зависит от NOI и требуемой покупателем доходности.

31,9 млн ₽

стабилизированный NOI

**Цена ГАБ = NOI /
cap rate**

Именно поэтому качество арендатора, срок договора и индексация влияют на выход.

10,5%

cap rate

303,8 млн ₽

расчётная стоимость

+48,4 млн ₽

к бюджету модели

11,5%

cap rate

277,4 млн ₽

расчётная стоимость

+22,0 млн ₽

к бюджету модели

12,5%

cap rate

255,2 млн ₽

расчётная стоимость

-0,2 млн ₽

к бюджету модели

Это не прогноз цены продажи, а профессиональная проверка связи между арендным договором и стоимостью готового объекта.

Операторское подтверждение — первый этап, а не финальная формальность.

01

2–4 недели

Site review сети

локация, каннибализация,
формат и коммерческие
условия

02

2–4 недели

Test-fit и LOI

здание, парковка,
разгрузка, мощность,
ставка и срок

03

6–9 месяцев

Проектирование

ТУ, согласования,
разрешительная и
рабочая документация

04

12–16 месяцев

Строительство

коробка, инженерия, fit-
out и передача
арендатору

Ориентир до запуска: 20–27 месяцев. Из них сама стройка — 12–16 месяцев.

Участок сохраняет альтернативные сценарии, но они не конкурируют с главной гипотезой на первых слайдах.

Convenience-центр

750–1 000 м²

grocery-якорь + аптека +
готовая еда + ПВЗ

Медицинский объект

до 1 800 м²

операторский формат рядом с
медицинским кластером

Блокированное жильё

до 1 120 м²

девелопмент с продажей
секций вместо аренды

Главная презентация остаётся retail-first. Детальные альтернативные модели доступны в data room.

Сначала — оператор.
Затем — инвестиционное
решение.

На сайте: презентации, карта окружения, расчёт доходности и полные многостраничные документы с закрытыми персональными данными.

Открыть investor page

<https://demo.biznaneyronah.ru/cases/sochi-alpiyskaya/>

Партнёрская пересылка

Можно добавлять к ссылке ?ref=имя-партнёра — код останется на странице и в контакте.

Материалы предназначены для адресной передачи ГАБ-инвесторам, девелоперам и брокерам.

 Сведения из Единого государственного реестра недвижимости Предоставляется в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2015 N 861 Заявление №78/2018/003	
Выд. объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	23-49-020500300-2109
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового листа/листа	23-49-020500300
Дата прекращения государственного номера	14.04.2025
Адрес (полный/сокращенный) кадастровый земельный номер	Домашнее имущество
Адрес (земельного/земельных)	Росси́йская Федера́ция, Моско́вская о́бласть, городо́вый округ (город) «Сочи», город Сочи, Центральны́й райо́н, ул. Алябьева,
Площадь, м²	2743, Числовая/числовые, неопределенность 18.0
Категория земель, в которой указана земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	71034538.63
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости	23-49-020500300-192 23-49-020500300-1024 23-49-020500300-1005 23-49-020500300-1027
Виды разрешенного использования	Подразделительное
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровый номер удостоверяющий в отношении земельного участка объект недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения в кадастре земель	Категория Матери (Генерация)
Сведения в Едином государственном реестре земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения в Едином государственном реестре недвижимости (границы земельного участка, сведения о принадлежности государственной регистрации границ, кадастровый, ограниченный право на земельный участок на земельный кадастровый/земельный номер)	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАКЛЮЧКИ
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Москва, ул. Мясницкая, 26
Тел: (495) 775-73-29 (факс) (495) 775-73-30



ДОКУМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАКЛЮЧКИ
Федеральное агентство по интеллектуальной собственности
Москва, ул. Мясницкая, 26
Тел: (495) 775-73-29 (факс) (495) 775-73-30

Лист 1 из 3

Данные сформированы: 03.09.2018 15:03



**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДСТРОИТЕЛЬСТВА**
**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО
ГОРОДСКОГО ОБЩЕСТВА ГОРОДА СЧОИ
КАРАГАНДСКОЙ ОБЛАСТИ**
 Советская ул., 26, 401, 40-й корпус СЧОИ,
 Караганда, 100000
 тел. факс (8022) 64-23-97

от 29.05.2023 3023/05/01023006/05010799

Закисарова А.А.

СВЕДЕНИЯ
 государственной информационно-системы
 обеспечения градостроительной деятельности
 муниципального образования «Городской округ город-курорт СЧОИ»

Общие сведения о земельном участке:
Земельный участок, расположенный в г. СЧОИ, Центральный район.
Кадастровый номер участка: 23-04-0200500-01-0109

Раздел V «Градостроительное зонирование»:
 1. В соответствии с градостроительным и застройкой городокурортного СЧОИ, утвержденным решением Городского собрания СЧОИ от 29.10.2022 № 302/22/05/01023006/05010799 земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖЗН» - малозастроенная жилая застройка высотой до 15 метров.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

«ЖЗН» - малозастроенная жилая застройка высотой до 15 метров
 1. Для индивидуальной жилой застройки (код 2.1) - «?»
 2. Для ведения индивидуального жилищного строительства (код 2.2)
 3. Для размещения объектов складского назначения (код 2.3)
 4. Для размещения объектов складского назначения (код 2.3.1)
 5. Для размещения объектов складского назначения (код 2.3.2)
 6. Для размещения объектов складского назначения (код 2.3.3)
 7. Для размещения объектов складского назначения (код 2.3.4)
 8. Для размещения объектов складского назначения (код 2.3.5)
 9. Для размещения объектов складского назначения (код 2.3.6)

Наименование	Решение собрания	Решение №	Дата	Подпись
МУКУ СЧОИ (информация)	Согласен ГОРОДСКОЕ	30041462		<i>Закисарова А.А.</i>

**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ КРАСНОДАРСКОГО
КРАЯ**

Градостроительный план земельного участка N _____
[П Ф] [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] - [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [00]

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:
Зачисление от 15.05.2025 № 5549471320, Гагларин Рубен Арменович

Описание границ градостроительного участка в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя и Фамилией, именем, отчеством владельца земельного участка:

Местонахождение земельного участка
Краснодарский край
(бывший Краснодарский округ)
город-курорт Сочи
(муниципальный район или городской округ)

(подпись)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
	X Y
1	318533,83 219982,63
2	318532,08 219987,51
3	318532,03 219991,05
4	318516,6 2199911,59
5	318502,88 2199908,43
6	318499,22 2199907,85
7	318488,73 2199906,49
8	318478,44 2199903,96
9	318479,23 2199855,17
10	318492,97 2199857,13
11	318507,31 2199859,12
12	318521,2 2199861,66

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или, в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого на основании утверждения размещения объекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории 23:49:0205630:2109

Площадь земельного участка 2761 кв.м.

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зон планирования размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

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