

# Сравнительный анализ инвестиций в сегмент – Street-retail

Самый легко продаваемый формат  
в Регионах.

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI



# Коммерческая недвижимость в Москве или на Урале

## В чем сходство?

- I. Проходимость (количество людей в час)
- II. Логистика (Местоположение)
- III. Квадратные метры (Полезная площадь)
- IV. Современный формат помещения (Вход, планировка, рекламные возможности, парковка, инженерия)
- V. Договоры аренды с арендаторами.



# Проходимость и Логистика

ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI



# Квадратные метры на примере Продуктовых сетей

- Какого объема необходимо сейчас помещение?  
(тренд на уменьшение у Продуктовых сетей)



8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI

# Квадратные метры на примере Продуктовых сетей

- Какого объема необходимо сейчас помещение?  
(тренд на уменьшение у Продуктовых сетей)



ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI

# Квадратные метры на примере Продуктовых сетей

- Какого объема необходимо сейчас помещение?  
(тренд на уменьшение у Продуктовых сетей)



# Коммерческая недвижимость в Москве или в Челябинске/Екатеринбурге

## В чем разница?

**В Москве:**

Цена от 50 млн. рублей за объект.

**В Челябинске и Екатеринбурге:**

Цена от 5 млн. рублей за объект

ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI



# Коммерческая недвижимость в Москве или в Челябинске/Екатеринбурге

## В чем разница?

**В Москве:**

Цена от 50 млн. рублей за объект.

Постоянное развитие

**В Челябинске и Екатеринбурге:**

Цена от 5 млн. рублей за объект

Медленное развитие

**ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**8-12  
АПРЕЛЯ**

**SOCHI**



# Коммерческая недвижимость в Москве или в Челябинске/Екатеринбурге

## В чем разница?

### В Москве:

Цена от 50 млн. рублей за объект.

Постоянное развитие

На Street Retail развивается общепит

### В Челябинске и Екатеринбурге:

Цена от 5 млн. рублей за объект

Медленное развитие

На Street Retail развивается  
арендаторы первой необходимости.

(Аптеки, продуктовые сети,  
алкомаркеты)

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI



# Коммерческая недвижимость в Москве или в Челябинске/Екатеринбурге

## В чем разница?

### В Москве:

Цена от 50 млн. рублей за объект.

Постоянное развитие

На Street Retail развивается общепит

Доходность 9-12% годовых

### В Челябинске и Екатеринбурге:

Цена от 5 млн. рублей за объект

Медленное развитие

На Street Retail развивается  
арендаторы первой необходимости.

(Аптеки, продуктовые сети,  
алкомаркеты)

Доходность 11-16% годовых

8-12  
АПРЕЛЯ

Цена от 50 млн. за объект на Street retail  
В Москве

Цена от 50 млн, если снизить до 10 млн., то  
сколько будет покупателей, если появятся  
объекты за 5 - 10 или 15 млн.?

Пример №1 Оскар Хартманн  
Основатель и Президент АКТИВО



Оскар Хартманн,  
Основатель и Президент АКТИВО

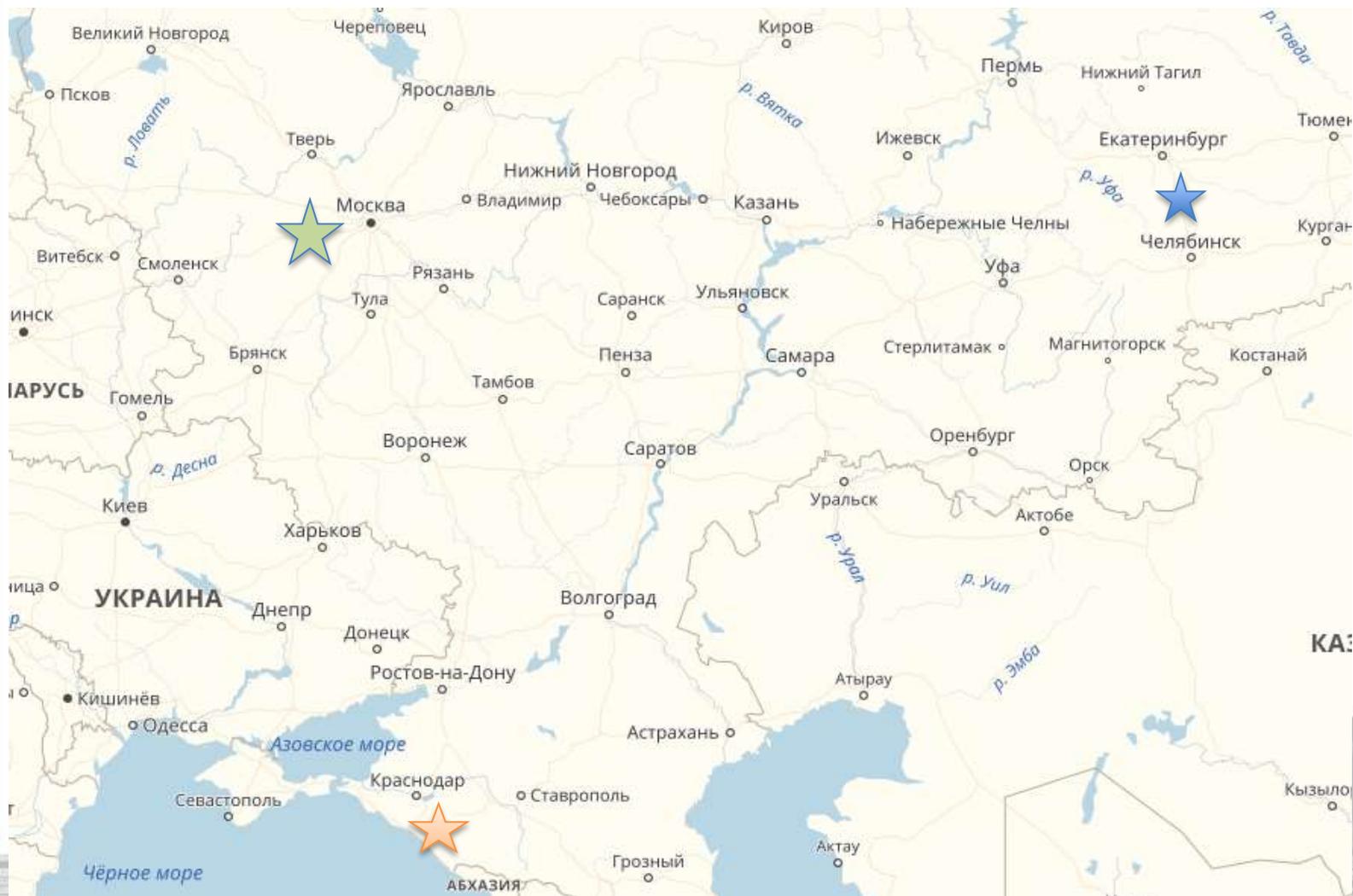
## Коллективные инвестиции в коммерческую недвижимость

— Мы с вами участвуем в построении чего-то большего, чем просто компания. Мы совместно делаем рынок недвижимости более доступным и привлекательным и создаем возможность пассивного и долгосрочного дохода для каждой семьи в России

[Зарегистрироваться](#)

# Пример №2 В регионах купить.

На Урале цена от 10 млн с доходностью  
11-16 % за стабильный объект на Street retail



# г. Челябинск, ул. Чайковского, д. 58

## **Продажа** Челябинск г, Чайковского ул, 58

- Район города: Калининский
- Площадь: 117,3 м.кв.
- Тип помещения: Торговое помещение

• **Дополнительная информация:**

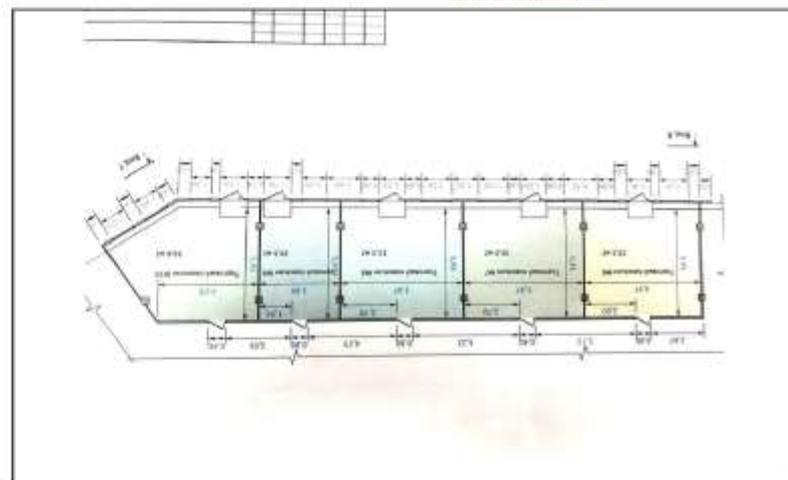
Продан торговые помещения расположенные на первой линии, рядом с ТК Чайка, уникальное соседство с ТК дает постоянный приток потенциальных покупателей в данные помещения. Отличная возможность для круглосуточной фасадной рекламы. Свободная планировка (каждый кв. метр - полезная площадь!). Есть парковочные места. Что в современном мире является важным условием для ведения бизнеса. Подробности по телефону.

- Цена за кв.м.: 80 989 руб. / кв.м.
- Цена общая: 9 500 000 руб.

**АРЕНДАТОР: MEGAFLOWERS, Чебаркульская птня.**  
 Арендования площадь: 117,3 кв.м. Доходность: 14,8 %  
 Аренда за кв.м.: 1 000 р. Окупаемость: 6,7 лет  
 Аренда в месяц: 117 300 р.

**[A1] недвижимость**  
просто купить, просто продать

Поднятников Степан  
 тел.: +7(908)080-10-55, 1@2004000.ru  
 www.2004000.ru



**8-12  
АПРЕЛЯ**

# г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д. 59а

## **Продажа** Челябинск г, Цвиллинга ул, 59а

- Район города: Советский
- Площадь: 700 м.кв.
- Тип помещения: Торговое помещение
- Электричество: 50 кВт
- Дополнительная информация:

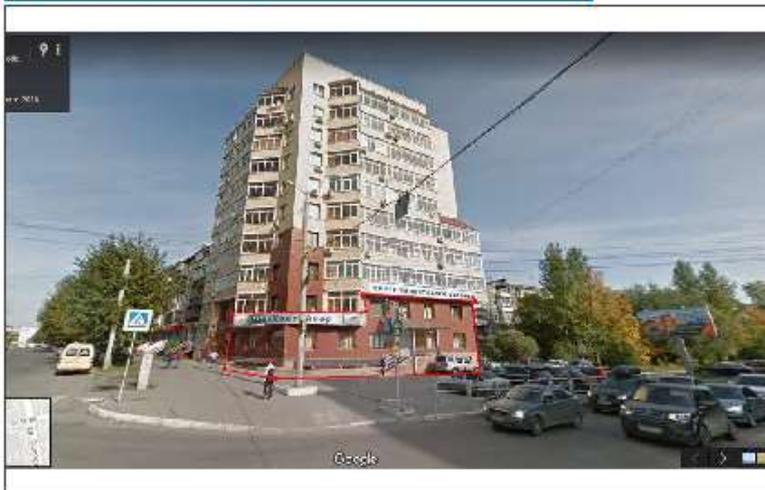
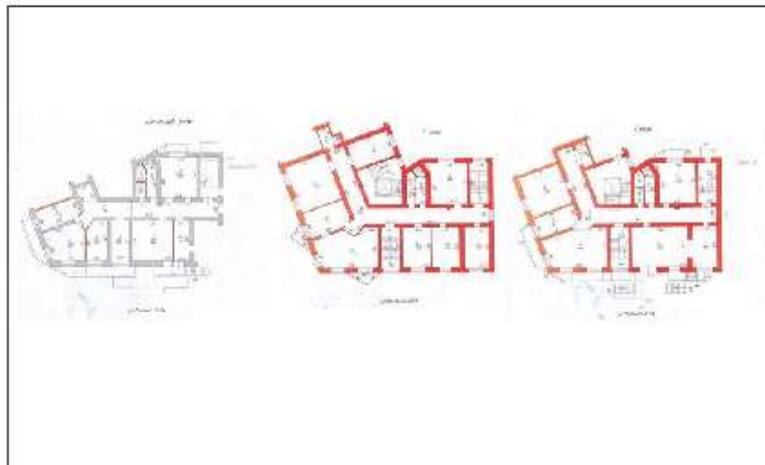
Высокие потолки, Остановка транспорта, Есть парковка, Фасадная реклама, Хороший трафик, Отличный ремонт, Отдельная входная группа, Первая линия Кирпичный дом

- Цена за кв.м.: 30 000 руб. / кв.м.
- Цена общая: 21 000 000 руб.

**АРЕНДАТОР:** Транс Контейнер, Управляющая компания  
Арендованная площадь: 550 кв.м. Доходность: 18,9 %  
Аренда за кв.м.: 600 р. Окупаемость: 5,3 лет  
Аренда в месяц: 330 000 р.

**[A1] недвижимость**  
просто купить, просто продать

**Игошина Евгения**  
тел.: +7(900)020-33-85, info@20040  
www.2004000.ru



**8-12  
АПРЕЛЯ**

# г. Челябинск, ул. Художника Русакова, д. 7а

## Продажа

Челябинск г, Художника Русакова ул, 7А

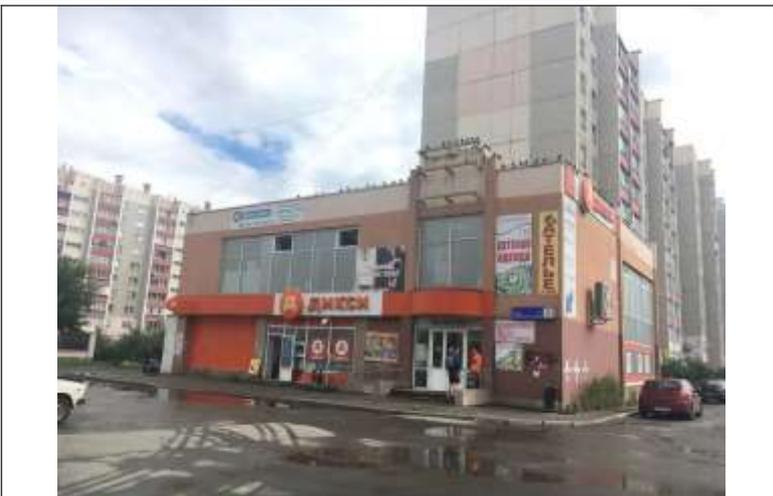
- Район города: Калининский
- Площадь: 892,9 м.кв.
- Тип помещения: Торговое помещение
- Электричество: 80 кВт
- **Дополнительная информация:**

С арендатором "ДИКСИ" до 2028 г. Арендовано за 460 тр в месяц!!! Торговая планировка, Отдельно стоящее здание, Отличная возможность круглосуточной фасадной рекламы, Есть парковка, Отдельная входная группа, Хороший пешеходный трафик, отличная проходимость. Отдельностоящее здание.

- **Цена за кв.м.:** 44 798 руб. / кв.м.
- **Цена общая:** 40 000 000 руб.

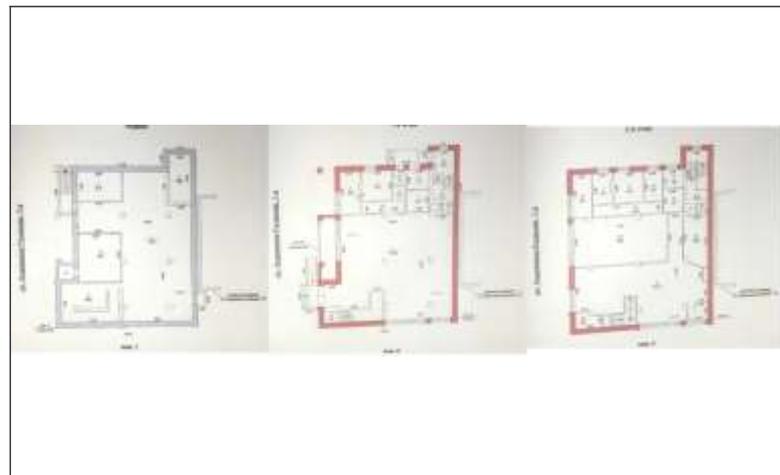
### АРЕНДАТОР: ДИКСИ

Арендованная площадь: 892,9 кв.м. Доходность: 13,8 %  
 Аренда за кв.м.: 515 р. Окупаемость: 7,2 лет  
 Аренда в месяц: 460 000 р.



Подпятников Степан

тел.: +7(908)080-10-55, 1@2004000.ru  
 www.2004000.ru



# г. Челябинск, Проспект Победы, д.192А

## Продажа Челябинск г, Победы пр-кт, 192а

- Район города: Калининский
- Площадь: 200 м.кв.
- Тип помещения: Торговое помещение
- Электричество: 35 кВт
- Дополнительная информация:

Сдано в Аренду за 240 000 р. Арендатор Монетка.

Предлагаем в продажу отдельно стоящее здание, имеющее уникальные показатели проходимости. Человеческий поток 500 чел/час обеспечивается выгодной локацией:

2 пешеходных перехода направлены в это здание со стороны пр. Победы и Свердловского пр.

- здание находится на самом углу одного из ключевых перекрестков г. Челябинска.

- локация, наличие большой парковки и хороших подъездных путей совместно с высоким авто- трафиком обеспечивает наличие плотного покупательского трафика из водителей а/м.

- Цена за кв.м.: 110 000 руб. / кв.м.
- Цена общая: 22 000 000 руб.

### АРЕНДАТОР: МОНЕТКА

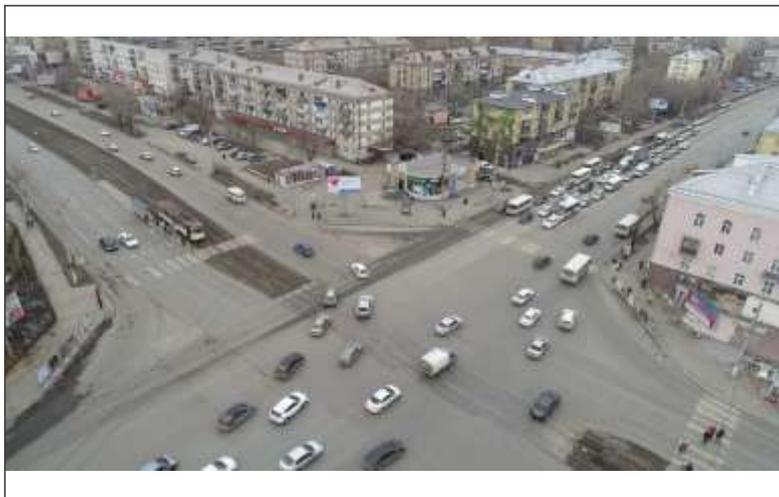
Арендованная площадь: 200 кв.м.

Доходность: 13,1 %

Аренда за кв.м.: 1 200 р.

Окупаемость: 7,6 лет

Аренда в месяц: 240 000 р.

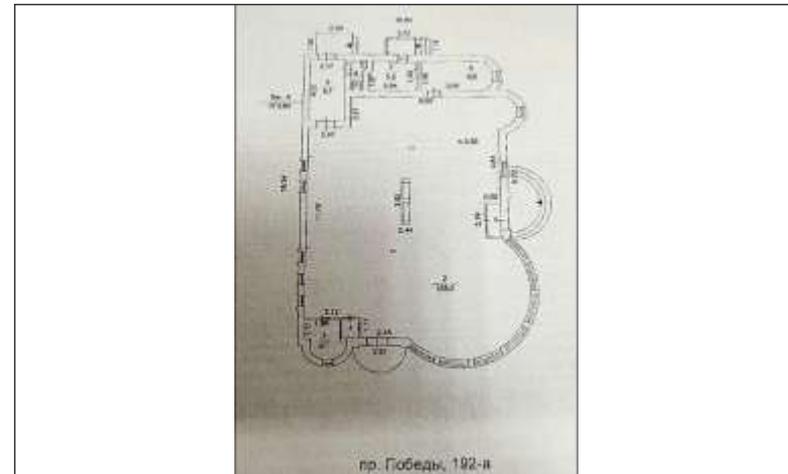


**[A1]** недвижимость  
просто купить, просто продать

Подпятников Степан

тел.: +7(908)080-10-55, 1@2004000.ru

www.2004000.ru



пр. Победы, 192-а



**[A1]** недвижимость  
просто купить, просто продать

ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI

# Источники поиска объектов

Интернет



# Источники поиска объектов

В Агентстве недвижимости

[A1] недвижимость  
Инвестиции в коммерческую недвижимость. Готовый арендный бизнес.

PROMOTION REALTY ►

bakertilly

MUNITOR  
GRUPPE

25 лет  
доверия  
БЕСТ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

jcat

LCM  
CONSULTING

этажи

АПРИОРИ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

IDEM

RG

CBRE

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI



Подпьятников Степан Николаевич,  
Генеральный директор, [A1] недвижимость

+7 908 080 1055

1@2004000.ru

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

**[A1] недвижимость**

Инвестиции в коммерческую недвижимость. Готовый арендный бизнес.

**8-12**  
АПРЕЛЯ

SOCHI

