

# ТОЦ ДРУЖБА

Продажа готового  
арендного бизнеса

СОЗДАЕМ  
ПРОСТРАНСТВА  
ВОЗМОЖНОСТЕЙ.  
ДЛЯ ТЕХ, КТО  
МЕНЯЕТ МИР.



# ПАСПОРТ ОБЪЕКТА

Современный торгово-офисный  
центр в составе МКД по адресу:  
Сибирский Тракт, 13

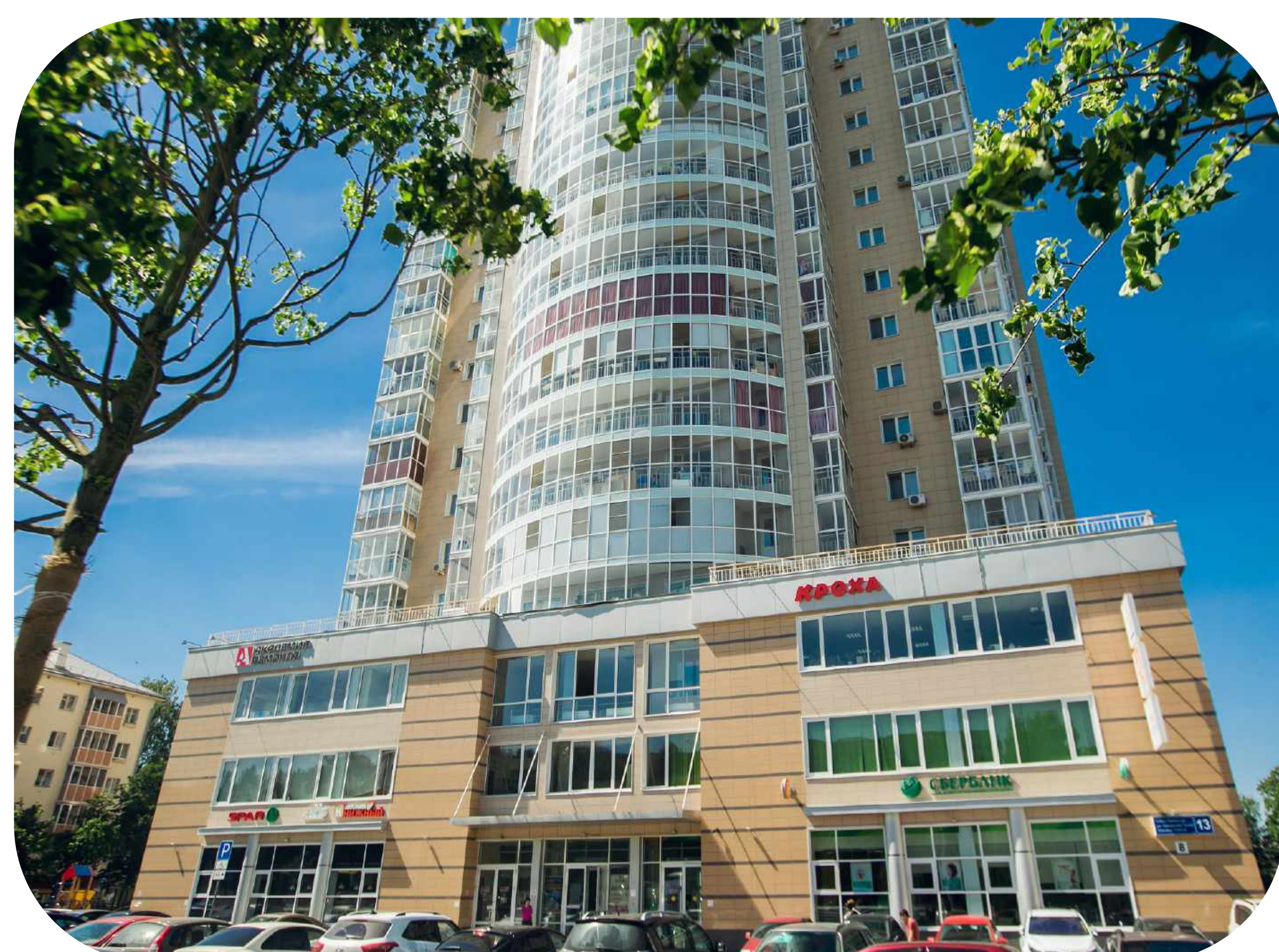
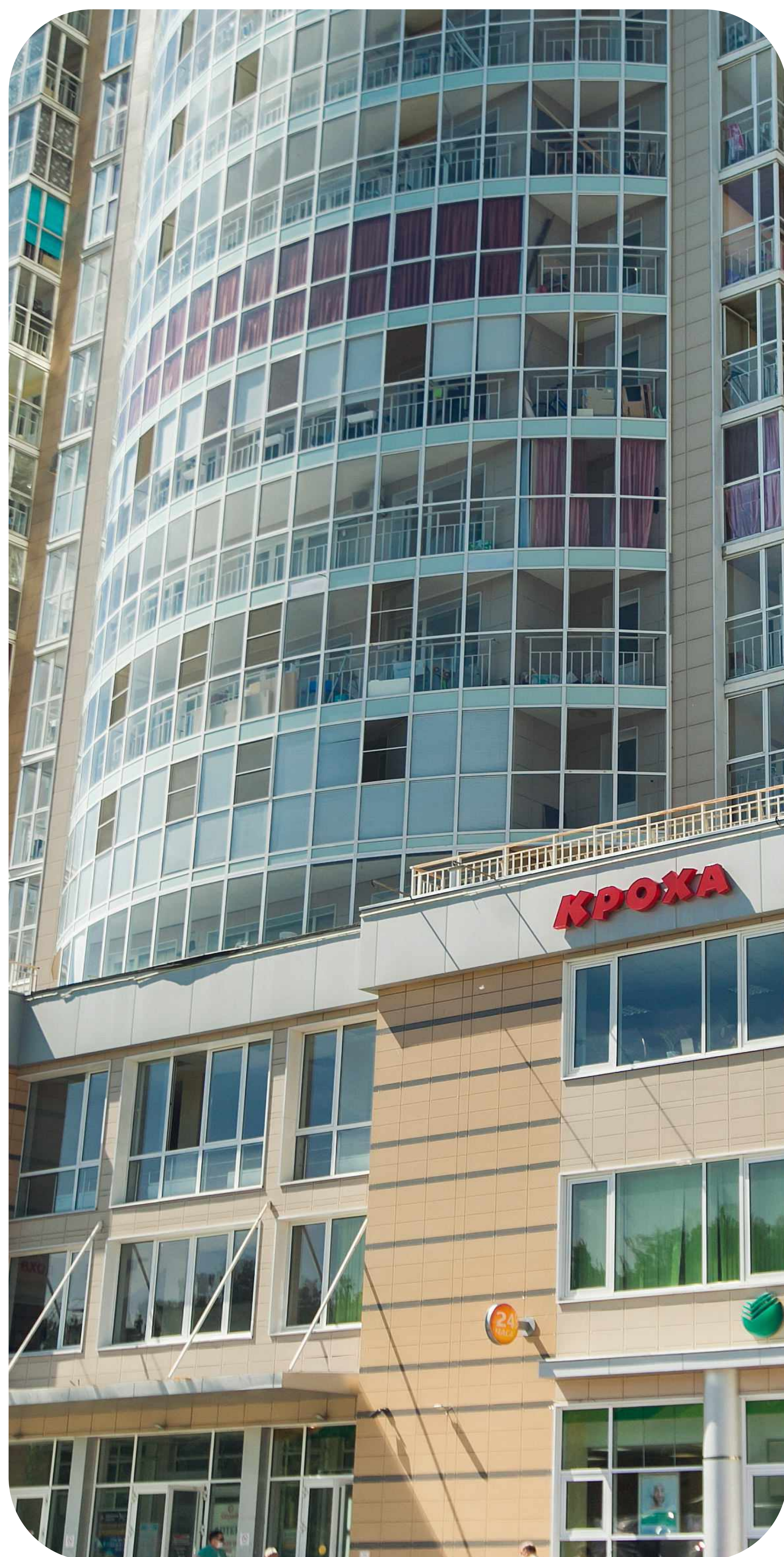
Класс: В

Год ввода в эксплуатацию:  
**2014**

GBA/GLA:  
**2 620 м<sup>2</sup>/2 126 м<sup>2</sup>**

Этажность объекта:  
**3**

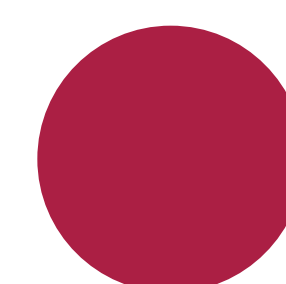
Собственная парковка, места под  
организацию вывесок



# ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТА

Загрузка арендаторами:

100%



Средняя выручка:

**2,48 млн. ₴/мес**

Средний показатель NOI:

**1,92 млн. ₴**

Коммунальные и  
эксплуатационные расходы:

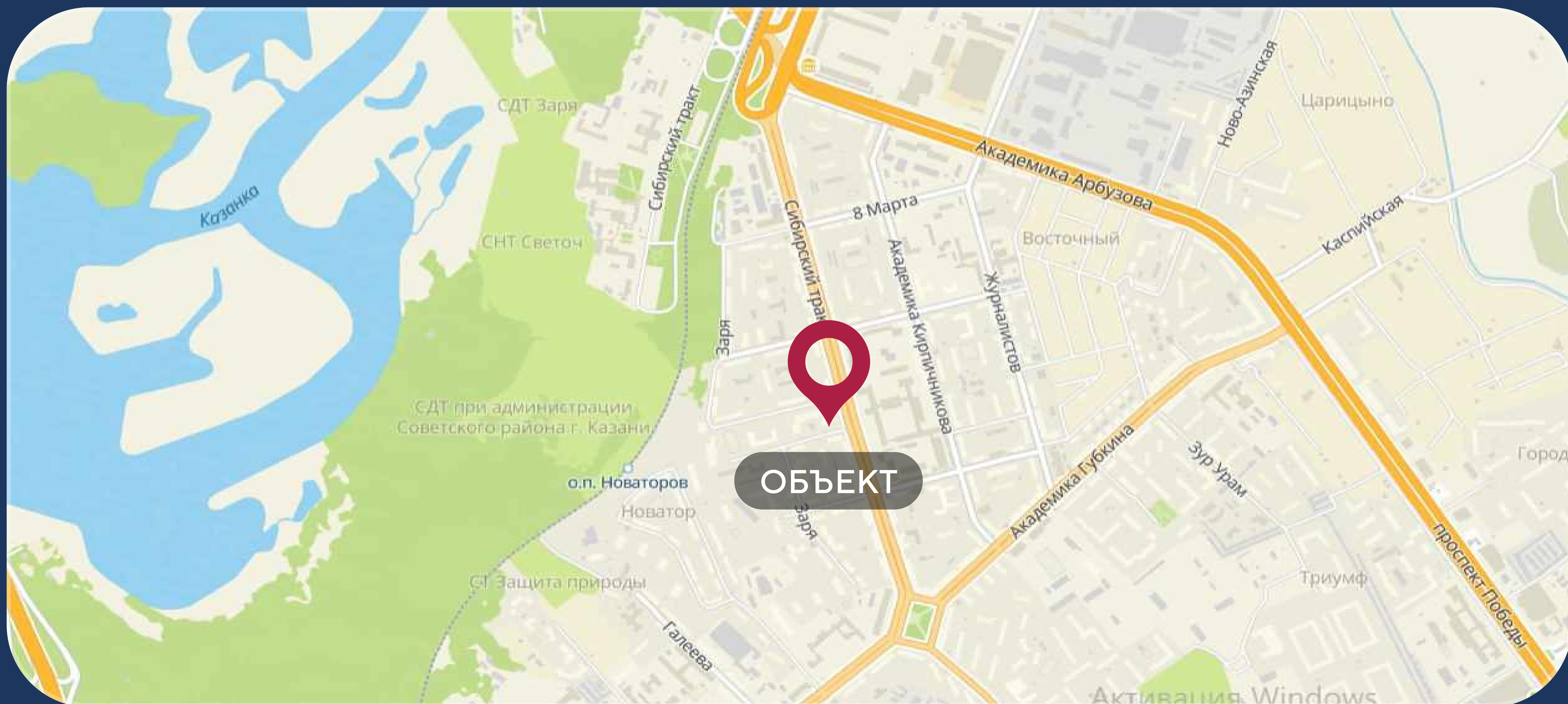
**0,56 млн. ₴/мес**

Стоимость объекта:

**260 млн. ₴**



# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА



## Расположение:

Объект расположен на первой линии оживленной ул. Сибирский Тракт в густонаселенном жилом районе, что обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик.

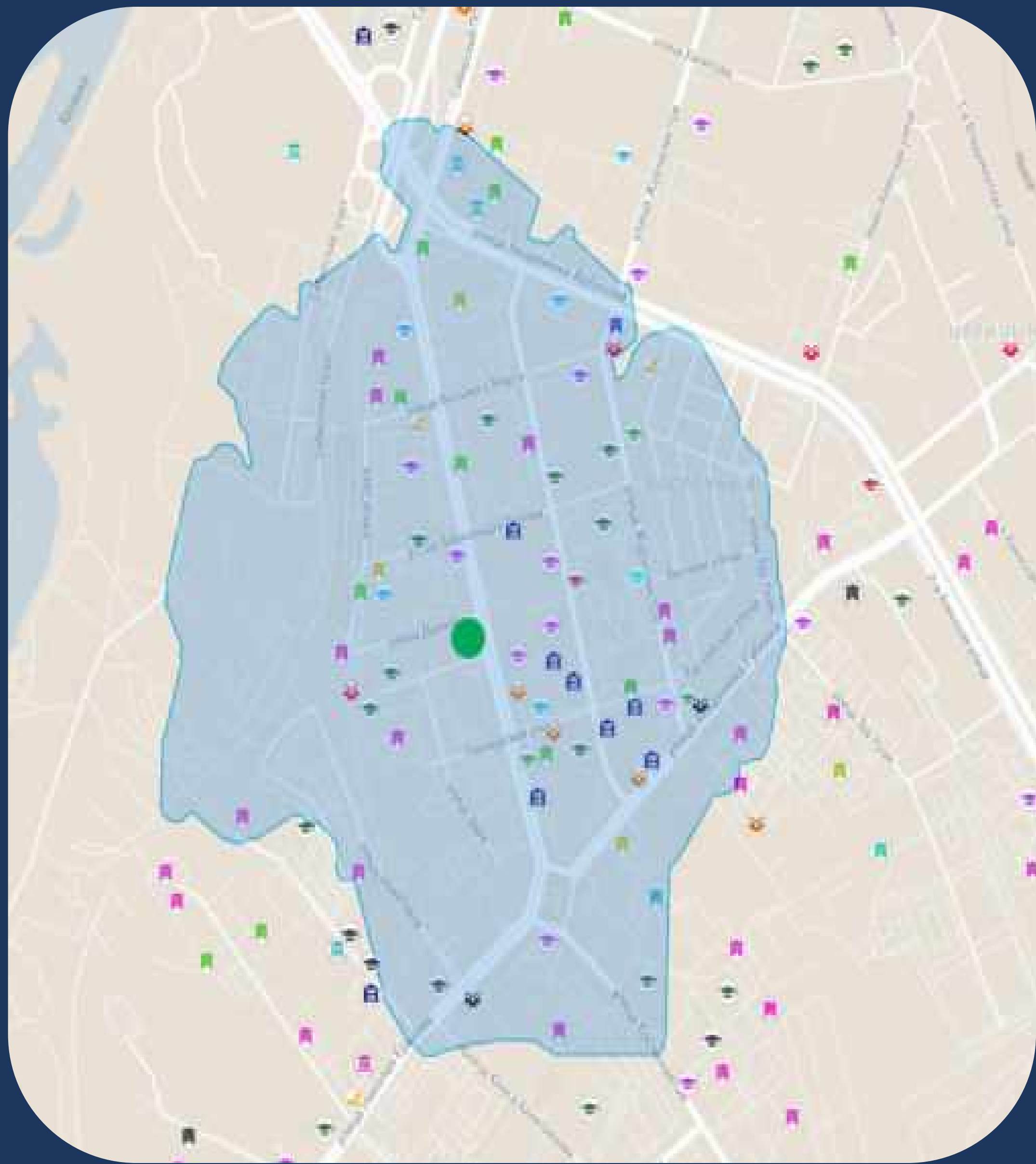
## Инфраструктура:

В шаговой доступности находятся учебные заведения КНИТУ-КХТИ, КФТИ им. Завойского, оживленная Советская площадь, новые ЖК: ART City, Нобелевский, Green City, Скайлайн, а также больницы.

## Транспортная доступность:

Объект находится рядом с важной городской транспортной развязке ул. Н. Ершова – ул. Ак.Губкина – ул. Сибирский Тракт, благодаря которой с легкостью можно попасть в любую часть города. В шаговой доступности остановки общественного транспорта.



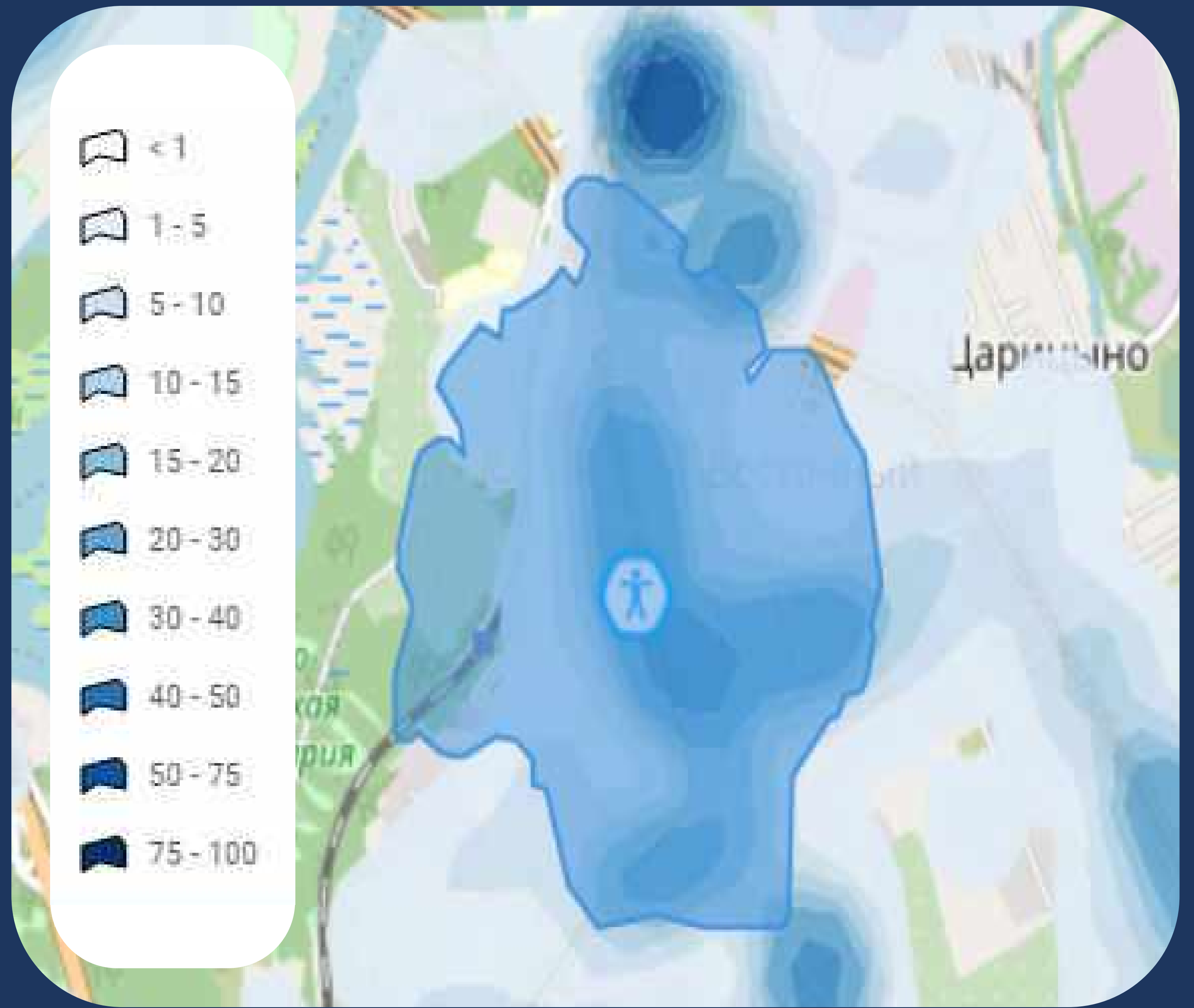


## ТРАФИКООБРАЗУЮЩИЕ ЗАВЕДЕНИЯ

Основой трафик ТОЦ образуют жители ближайших домов и студенты. В пешеходной зоне расположено 56 научных и учебных заведений, а также 32 государственных и муниципальных учреждения, 2 объекта сферы культуры и 7 объектов сферы отдыха и развлечений.

Информация представлена в пешеходной зоне в диапазоне 15 минут от объекта по району площадью 210 га.

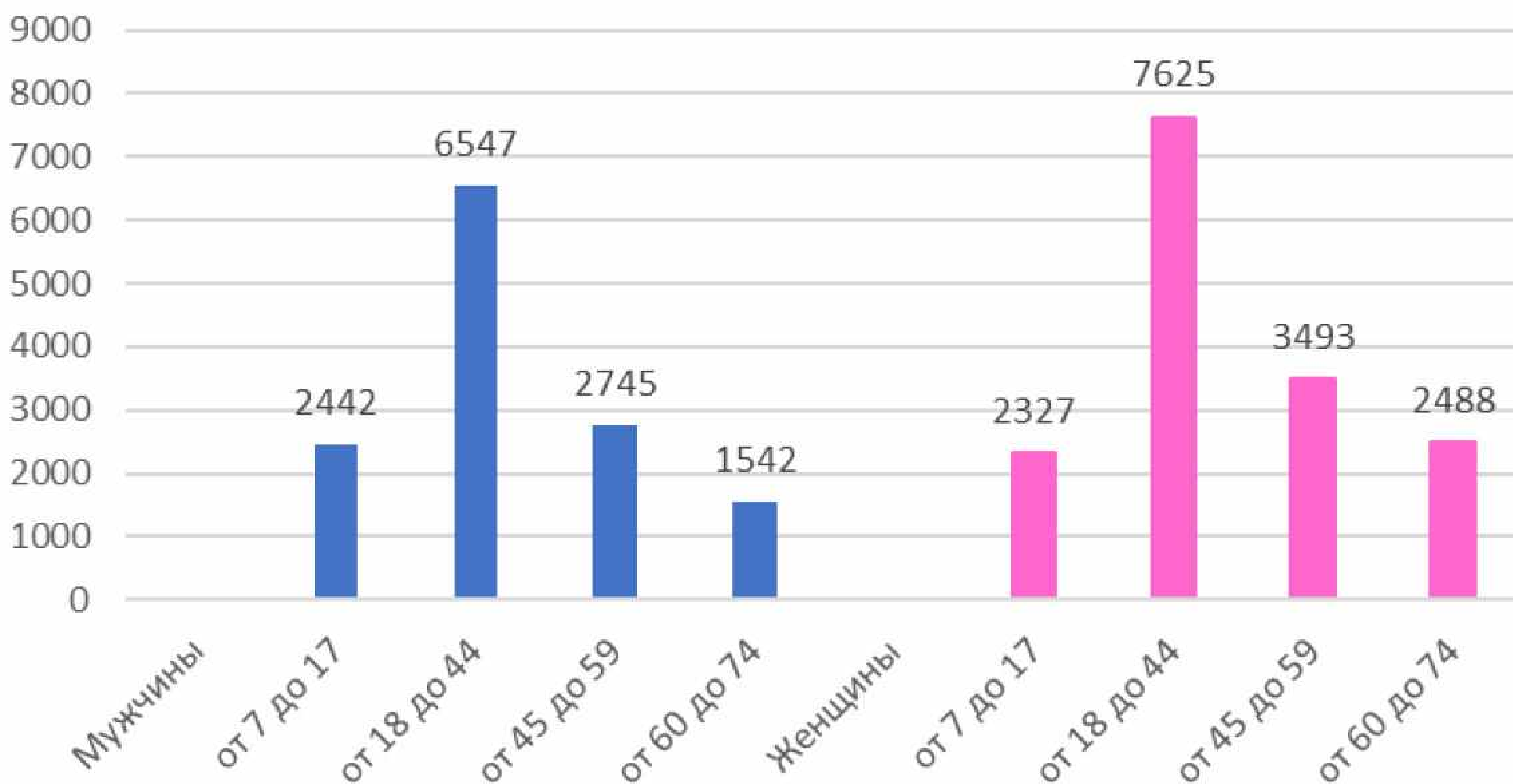
Дата отчета: 01.07.2023



## ГЕОМОДЕЛЬ ПРИТЯЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ПО ГЕНЕРАТОРАМ ТРАФИКА



# ДЕМОГРАФИЯ РАЙОНА



Общая численность населения в районе:

**35 727 чел.**

Мужчин:

**13 276 чел.**

Женщин:

**15 933 чел.**

Средний доход семьи из двух чел.:

**116 699 ₽**

Демографическая ситуация в районе благоприятная. Большая часть населения молодежь и люди среднего возраста.

Превалирует женский пол.

Население платежеспособное.

Информация представлена в пешеходной зоне в диапазоне 15 минут от объекта по району площадью 210 га.

# ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЙ

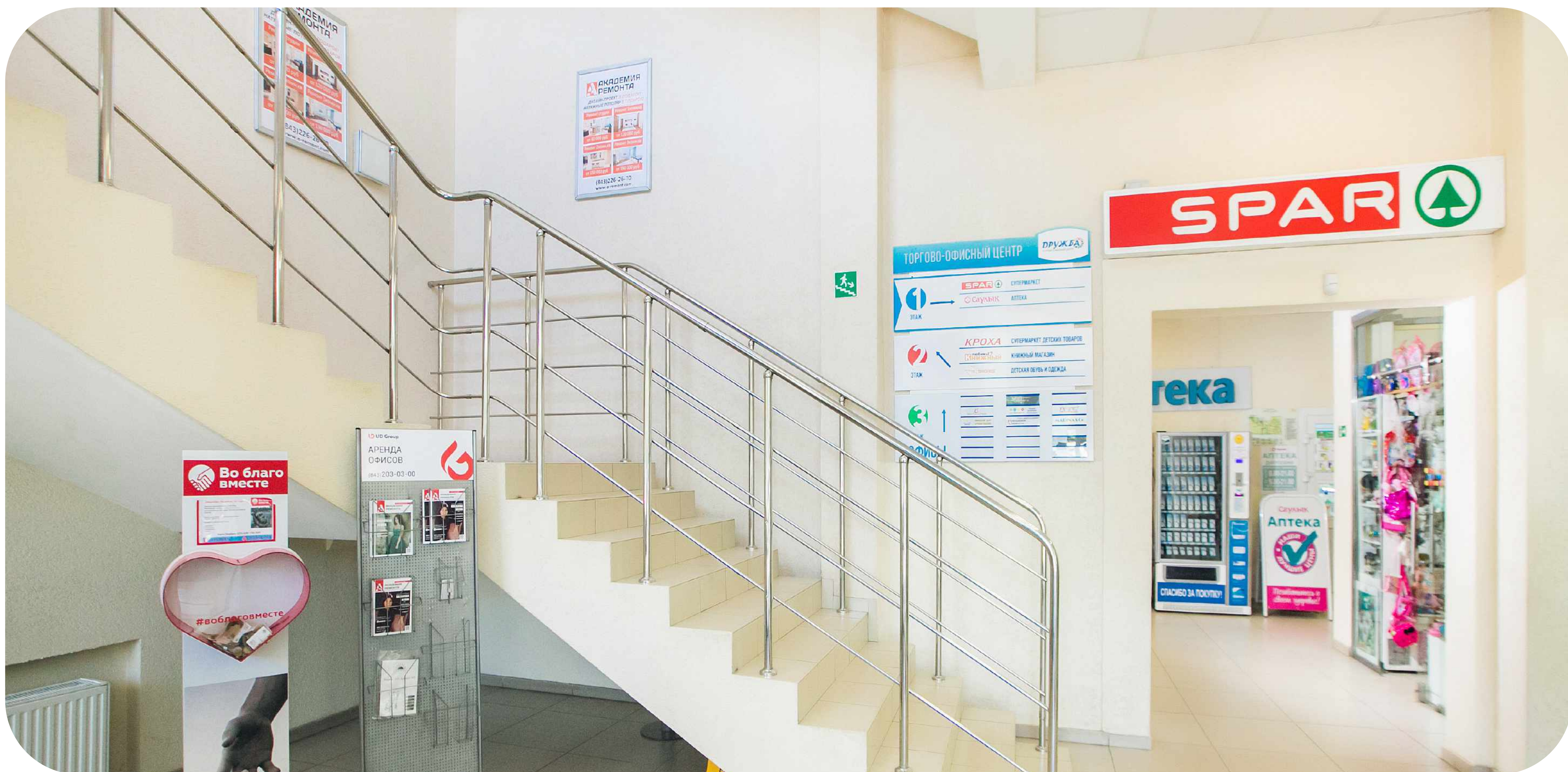
Помещения в чистовой отделке

Система пожаротушения

КПП

Видеонаблюдение

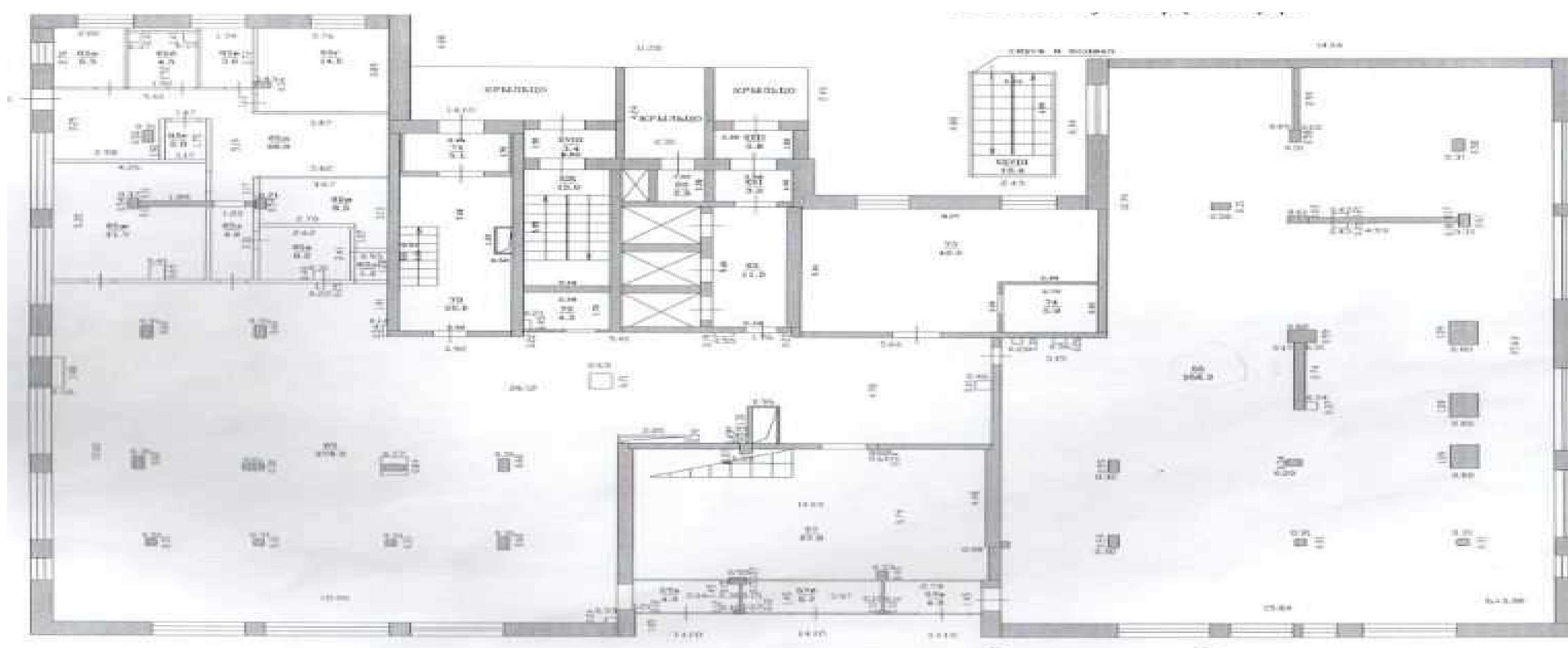
Система вентиляции



# ПРОДУКТОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ

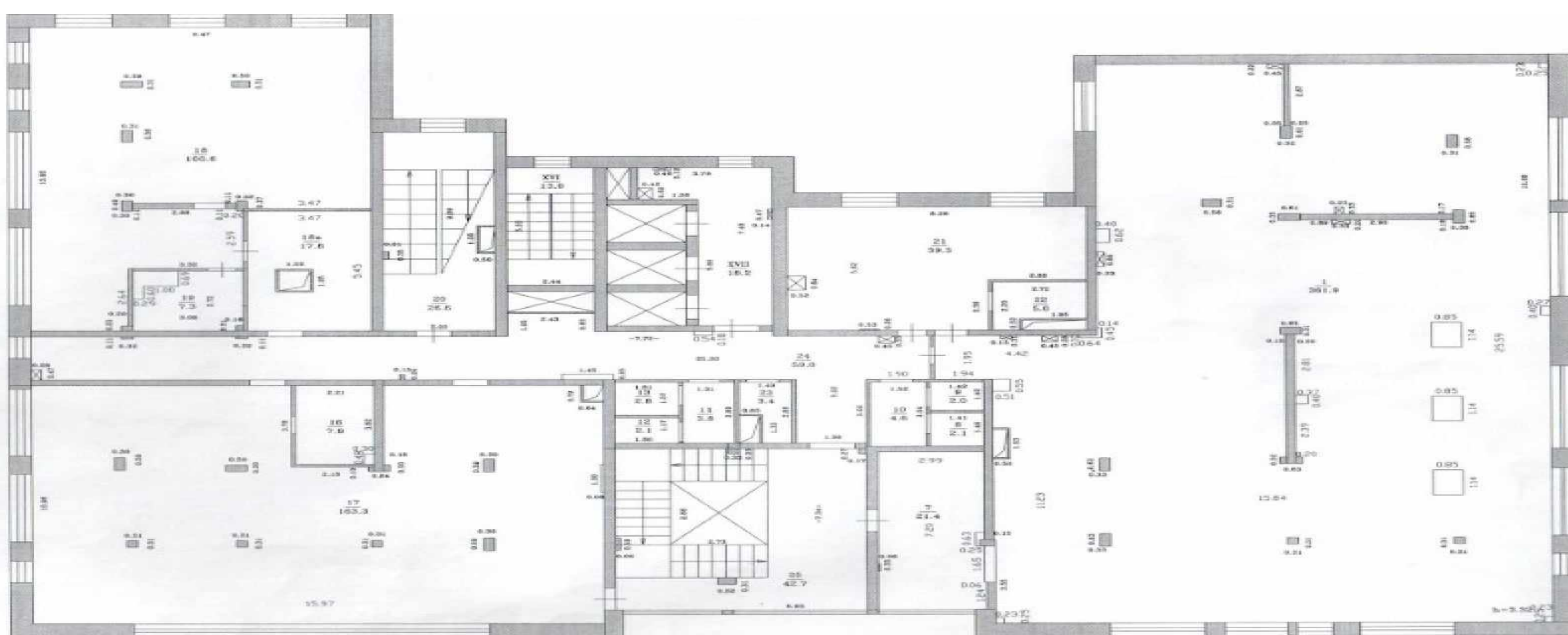
1 этаж

Торговые помещения



2 этаж

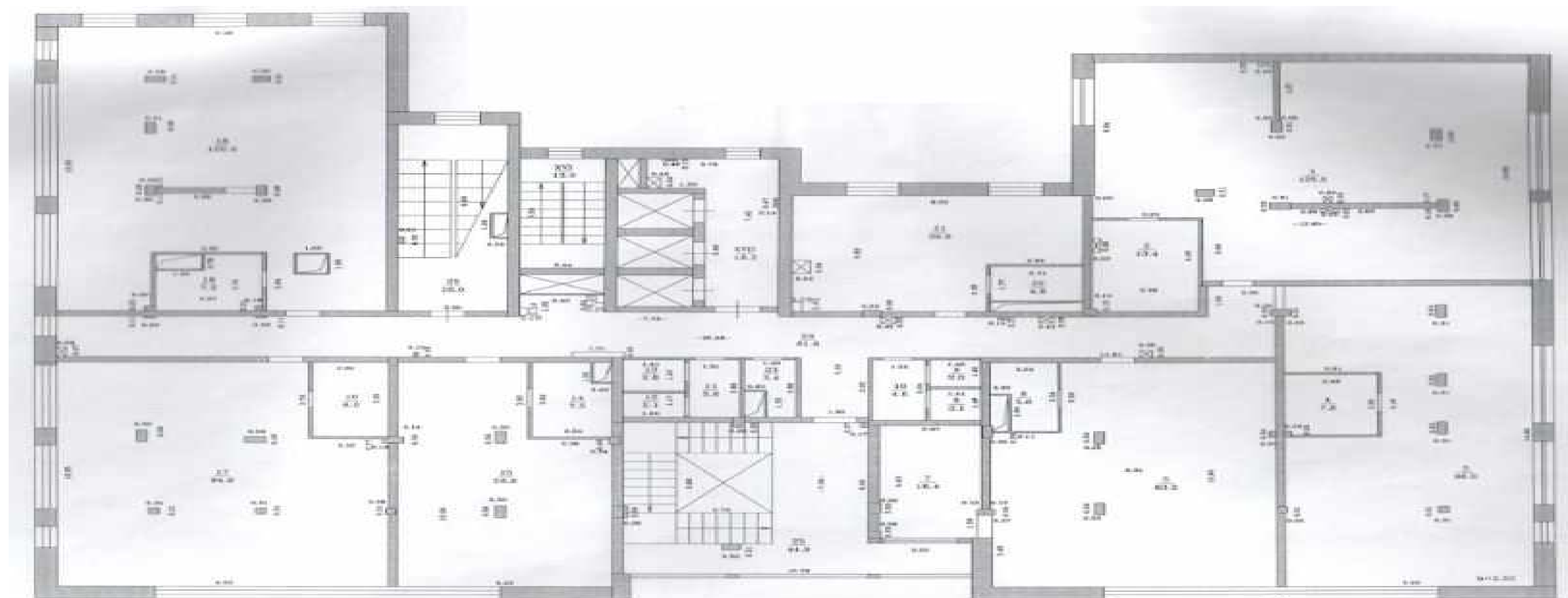
Торговые и офисные помещения





3 этаж

## Офисные помещения



## ЯКОРНЫЕ АРЕНДАТОРЫ

SPAR



Fixprice



самолет

# О КОМПАНИИ

UD Group более 20 лет развивает экспертизу в области девелопмента и управления коммерческой недвижимостью

01

Полный аудит  
коммерческой  
недвижимости

02

Брокеридж  
коммерческой  
недвижимости

03

Комплексное  
техническое  
сопровождение

04

Разработка  
концепции объекта  
для повышения  
доходности

05

Управление объектом  
и инфраструктурой

06

Проектное бюро

- ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
- БИЗНЕС ЦЕНТРЫ
- ГОСТИНИЦЫ
- СТРИТ РИТЕЙЛ
- МФК

# ПРИГЛАШАЕМ ВАС К СОТРУДНИЧЕСТВУ!



## Гайнетдинова Айгуль

менеджер по развитию услуг  
вуправления коммерческой  
недвижимости

+7 903 313 74 51

Сотрудничать