

FREEDOM

Эволюция города



Готовый арендный бизнес в Новосибирске

Самый масштабный комплекс за Уралом

188 000 м²

Площадь объекта

г. Новосибирск, ул. Большевистская, 14

Башня А

Апарт-отель 5★

Башня Б

Бизнес-центр

Башня В

Офисы и апартаменты

Башня Д

Офисы и апартаменты
Апарт-отель 4★

Башня Г

Бизнес-центр

+ Ресторан на крыше

+ Гастроцентр

+ Спа-центр с бассейном

+ Торговый центр

+ 4-уровневая парковка

+ Медико-эстетическое сообщество

+ Фитнес-центр

+ Рестораны/фудкорт

Спортивная



Октябрьский мост

FREEDOM

Автовокзал



Речной вокзал

Михайловская
набережная

400 метров



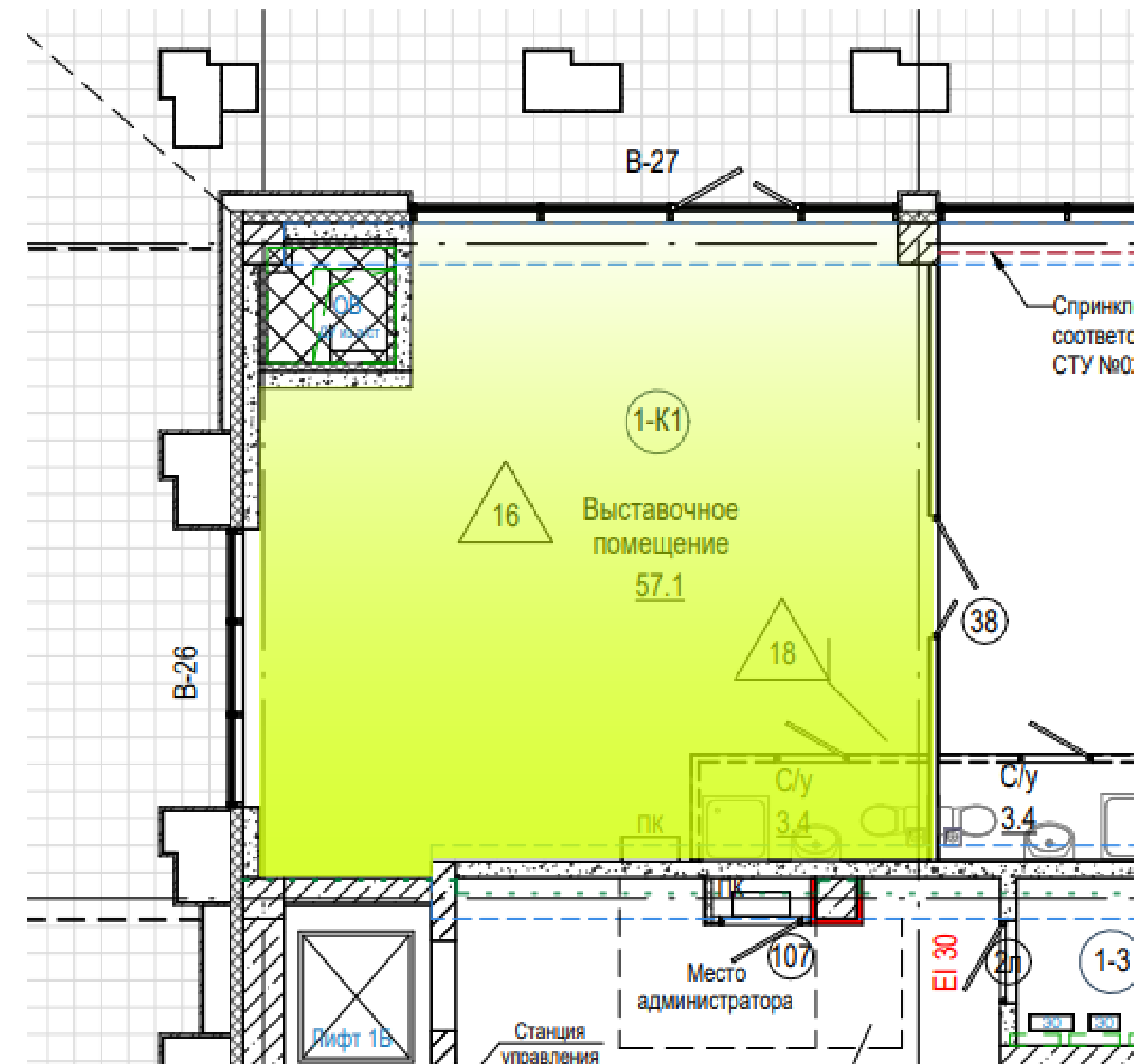
**Крупнейшее пересечение
транспортных артерий Новосибирска**

FREEDOM располагается в центральной точке города: между левым и правым берегами, на первой линии одной из главных транспортных магистралей ул. Большевистской. 70% маршрутов общественного транспорта Новосибирска проходят через данную локацию.

Прогноз посещаемости

Для формирования данной статистики учтены потребительские предпочтения с разбивкой по географической категории различных групп пользователей

Категория	Численность	Вероятность посещения, %	Частота посещения, раз в мес.	Прогноз посещаемости, чел/день
Дневное население локации	7 800	80	8	1 664
Жители пешеходной зоны охвата (5-10 мин пешком)	18 400	80	8	3 925
Жители транспортной зоны охвата (10-20 мин на а/м)	137 500	30	4	5 500
Жители по направлению движения (более 20 мин на а/м)	336 300	15	2	3 363
Жители Новосибирска за пределами основных зон охвата	1 457 000	6	1	2 914
Жители и работники FREEDOM	5 000	100	каждый день	5 000
Итого				22 366



Коммерческое
помещение

60,5 м²

- ⊕ Отдельный вход с ул. Большевистской
- ⊕ Высота потолков 3,7м
- ⊕ Панорамные окна

Федеральный арендатор с 50+ винными бутиками

Договор
аренды на **7 лет**

Постоянная ежемесячная
арендная плата — 212 203 ₽

Окупаемость с учетом
индексации, без оборота

Окупаемость без учёта
индексации, без оборота

8,8 лет
Доходность ~12,6% годовых

10 лет
Доходность ~10% годовых

Расчет окупаемости

Приобретаемая площадь, м ²	60,5
Стоимость, ₽/м ²	420 000
Стоимость помещения, ₽	25 410 000
Срок окупаемости при обороте 5 000 000 ₽/мес.	5 лет 2 мес.

**Ежегодная индексация — 5%
+ плата с оборота:**

Если сумма 8% от оборота превышает
МАП, то арендатор платит 8%
от своего оборота

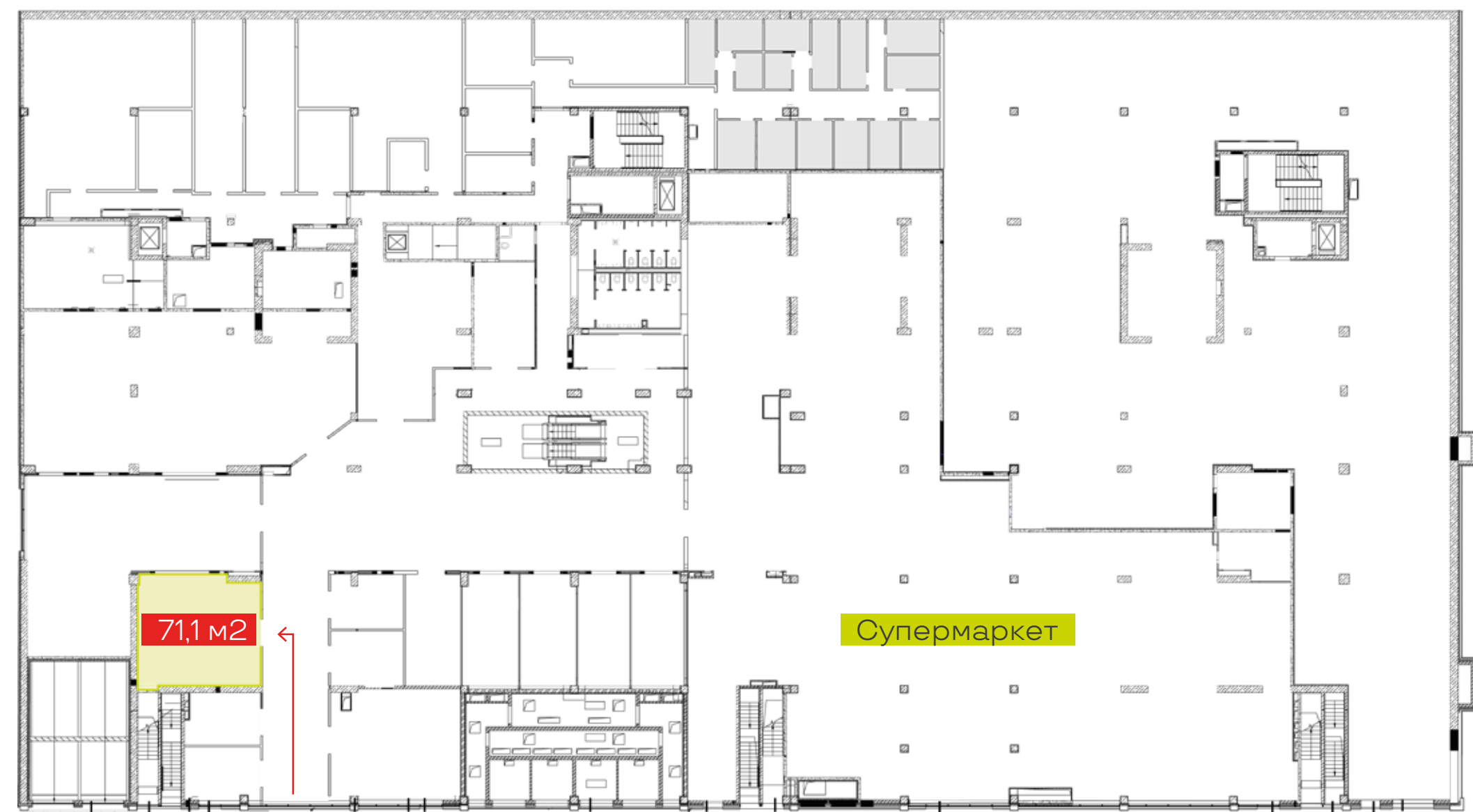
8% от оборота арендатора с вычетом
постоянной арендной платы

прогнозируемый ежемесячный оборот
арендатора — 5 000 000 ₽

Итого арендный платеж, при прогнозиру-
емом обороте, составит 400 000 ₽ с НДС
(4 800 000 ₽ в год)

Окупаемость — 5,2 года с момента запуска
ТЦ (2026 г.)

Эксплуатационные платежи (отопление,
водоснабжение, электричество и т.д.)
оплачивает арендатор



Коммерческое помещение

71,1 м2

Стоимость

22 752 000 ₹

Арендатор — пункт выдачи заказов ведущего маркетплейса в России

Год	Годовой доход (руб.)
1-й год	2 224 640 ₽
2-й год	2 509 056 ₽
3-й год	2 759 964 ₽
4-й год	3 035 964 ₽
5-й год	3 339 564 ₽

Договор
аренды на **5 лет**

Средняя ежемесячная
плата — 230 000 ₽

Индексация 10%

Окупаемость
(с учетом индексации): **7,4 года**

*Данный расчет основан на условии пролонгации договора после 5 лет на тех же условиях, что является стандартной практикой для арендаторов такого уровня.



Коммерческое
помещение

2 106 м²

— Вход через торговый центр
со стороны ул. Обская

Арендатор — Федеральная сеть тренажёрных залов

Стоимость
315 900 000 ₹
150 000 ₹/м²

Окупаемость
(с учетом индексации):
8,5 лет

Доходность ~11,8% годовых

Окупаемость
(без учета индексации):
10 лет

Доходность ~9,5% годовых

Договор аренды
на 15 лет

С 4-го по 9-й год — индексация на 4%
С 10-го по 15-й год — индексация на 3%

Год	Ставка за м ² в месяц	Индексация	Ежемесячный платеж	Годовой доход
1	1 200 ₹	—	2 527 200 ₹	30 326 400 ₹
2	1 300 ₹	—	2 737 800 ₹	32 853 600 ₹
3	1 400 ₹	—	2 948 400 ₹	35 380 800 ₹
4	1 456 ₹	+4%	3 066 336 ₹	36 796 032 ₹
5	1 514 ₹	+4%	3 188 987 ₹	38 267 873 ₹
6	1 575 ₹	+4%	3 316 549 ₹	39 798 588 ₹
7	1 638 ₹	+4%	3 449 211 ₹	41 390 532 ₹
8	1 703 ₹	+4%	3 587 179 ₹	43 046 153 ₹
9	1 771 ₹	+4%	3 730 667 ₹	44 767 999 ₹
10	1 825 ₹	+3%	3 842 587 ₹	46 111 039 ₹

Плата с оборота — 14%
от ежемесячной выручки клуба

Средняя ставка в месяц — 1 506 ₹/м²
с учётом НДС

Средний ежемесячный платеж 3 171 636 ₹

Средний годовой доход 38 059 632 ₹

Эксплуатационный платежи (отопление,
водоснабжение, электричество и т.д.)
оплачивает арендатор