



# ТИЗЕР-АНАЛИЗ

**БЕСЧАСТНЫЙ ПАВЕЛ**

Генеральный директор ГК Ариороса  
г. Волгоград

 **АРИОРОСА**  
в недвижимости с 1998

# МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

## Продам офисное помещение 175м2

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

16 сентября в 11:49



Площадь: 175 м²; Класс здания: а

Балонина 2а  
р-н Центральный

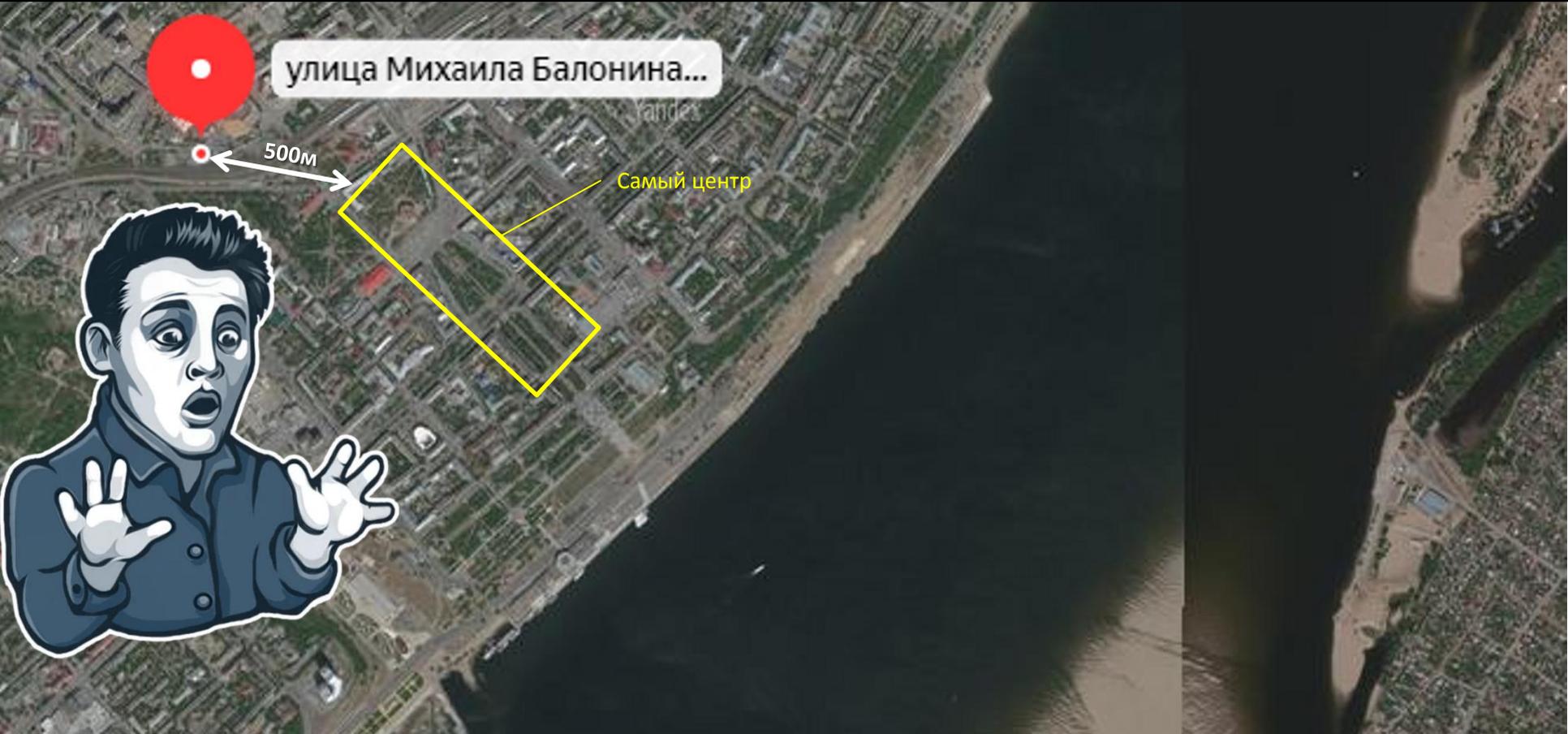
[Скрыть карту](#)

В самом сердце центрального района г. Волгоград появилась уникальная возможность стать владельцем офисного помещением, общей площадью 175 м2 - на 6 этаже офисного здания, включает в себя 3 -и кабинета. Полностью с ремонтом и мебелью. Собственный санузел. Кондиционеры. Балкон.



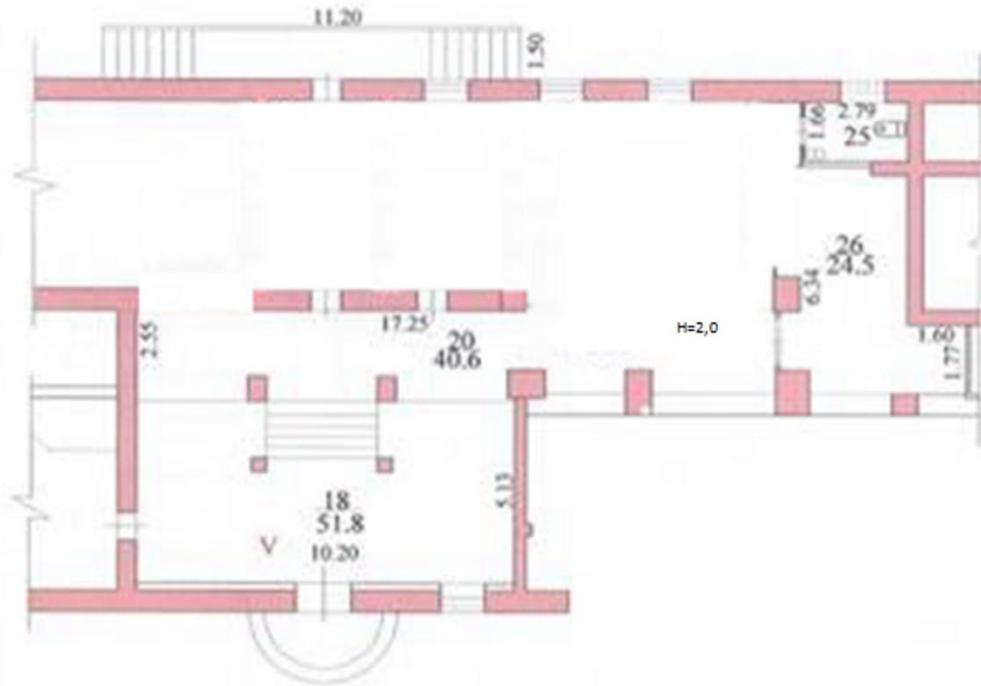
ТИЗЕР АНАЛИЗ: 6 ПРОСТЫХ ПРАВИЛ И ОДИН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ

# МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



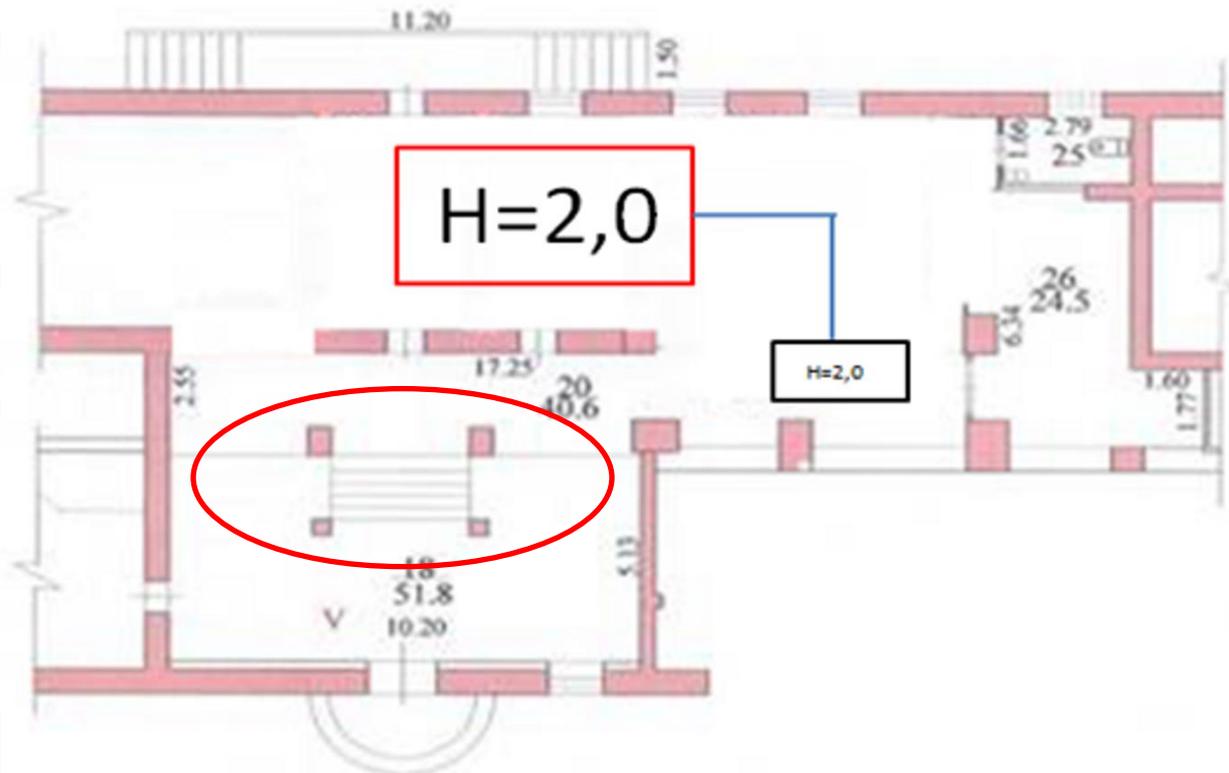
ТИЗЕР АНАЛИЗ: 6 ПРОСТЫХ ПРАВИЛ И ОДИН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ

# ФОРМАТЫ И ПЛАНИРОВКИ



ТИЗЕР АНАЛИЗ: 6 ПРОСТЫХ ПРАВИЛ И ОДИН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ

# ФОРМАТЫ И ПЛАНИРОВКИ



ТИЗЕР АНАЛИЗ: 6 ПРОСТЫХ ПРАВИЛ И ОДИН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ

# ВХОДНАЯ ГРУППА



ТИЗЕР АНАЛИЗ: 6 ПРОСТЫХ ПРАВИЛ И ОДИН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ

# ВХОДНАЯ ГРУППА



ТИЗЕР АНАЛИЗ: 6 ПРОСТЫХ ПРАВИЛ И ОДИН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ

# ОБЛИК И ОКРУЖЕНИЕ



ТИЗЕР АНАЛИЗ: 6 ПРОСТЫХ ПРАВИЛ И ОДИН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ

# ОБЛИК И ОКРУЖЕНИЕ



ТИЗЕР АНАЛИЗ: 6 ПРОСТЫХ ПРАВИЛ И ОДИН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ

# ПЛОЩАДЬ И ЭТАЖНОСТЬ

800 ₺ в месяц за м<sup>2</sup>



Площадь: 501 м<sup>2</sup>

Волгоград, проспект имени В.И. Ленина, 22А  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

В Центральной районе на проспекте Ленина,22а сдается в аренду помещение общей площадью 501 кв.м. Помещение состоит из двух уровней. Площадь первого этажа 306 кв.м., площадь антресольного этажа 135 кв.м. Высота потолков 2,60 м. Есть санузел. Все коммуникации центральные. Мощность электричества 47 кВт. Свой отдельный вход. Отличная транспортная и пешеходная доступность. Отлично подойдет под банк, магазин или любой другой вид деятельности.

Гарантируем полное сопровождение сделок:

- правовую экспертизу документов,
- подготовку документов для ипотеки, в том числе оценочных отчетов
- нотариальное оформление, в том числе с несовершеннолетними участниками
- помощь в оформлении перепланировок и реконструкций

Все оформление в офисе компании Арифроса

Залейтесь на бесплатную консультацию к специалисту и просмотр.



ТИЗЕР АНАЛИЗ: 6 ПРОСТЫХ ПРАВИЛ И ОДИН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ

# ПЛОЩАДЬ И ЭТАЖНОСТЬ



ПЛАН АНТРЕСОЛЬНОГО ЭТАЖА



ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА



ТИЗЕР АНАЛИЗ: 6 ПРОСТЫХ ПРАВИЛ И ОДИН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ

# ЭКОНОМИКА

45 900 000 ₽

203 097 ₽ за м<sup>2</sup>

Отличное помещение, 226м<sup>2</sup> с арендатором на Красной

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

Сегодня в 08:57



Продается помещение на пересечении ул. Красной/Чапаева 71/88. Во дворе стоянка. В помещении год назад сделан шикарный ремонт. Арендатор находится в помещении более 15 лет.

Продается при условии заключения долгосрочного договора с действующим арендатором.

Готовый бизнес.



**ТИЗЕР АНАЛИЗ: 6 ПРОСТЫХ ПРАВИЛ И ОДИН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ**

# ЭКОНОМИКА

45 900 000 ₽

203 097 ₽ за м<sup>2</sup>

Отличное помещение, 226м<sup>2</sup> с арендатором на Красной

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

Сегодня в 08:57



Продается помещение на пересечении ул. Красной/Чапаева 71/88. Во дворе стоянка. В помещении год назад сделан шикарный ремонт. Арендатор находится в помещении более 15 лет.

Продается при условии заключения долгосрочного договора с действующим арендатором.

Готовый бизнес.

Арендная ставка:

**1 400 р.\м<sup>2</sup>\м – 16 800 р/г**

**ЧОД: 14 500 рублей в год**

Налог на ОКС (при 60 000 р/м<sup>2</sup>):

**от 900 руб/м<sup>2</sup>/год**

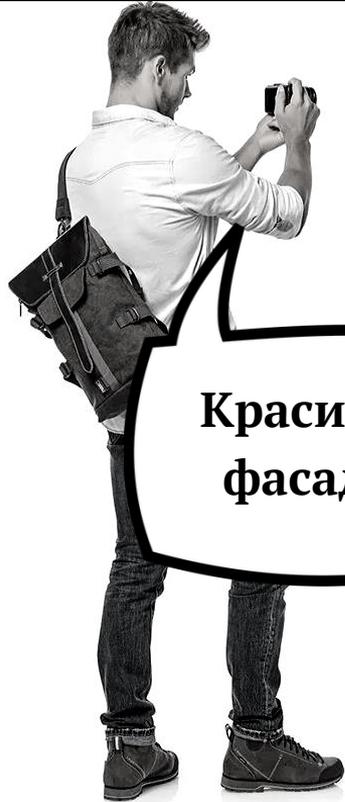
ROI: 7%

окупаемость: **14 лет**



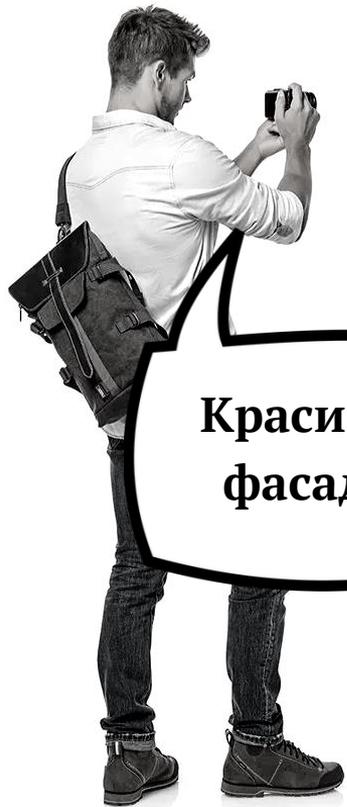
**ТИЗЕР АНАЛИЗ: 6 ПРОСТЫХ ПРАВИЛ И ОДИН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ**

# МУЖЧИНА ЛЮБИТ ГЛАЗАМИ...



Красивый  
фасад ...





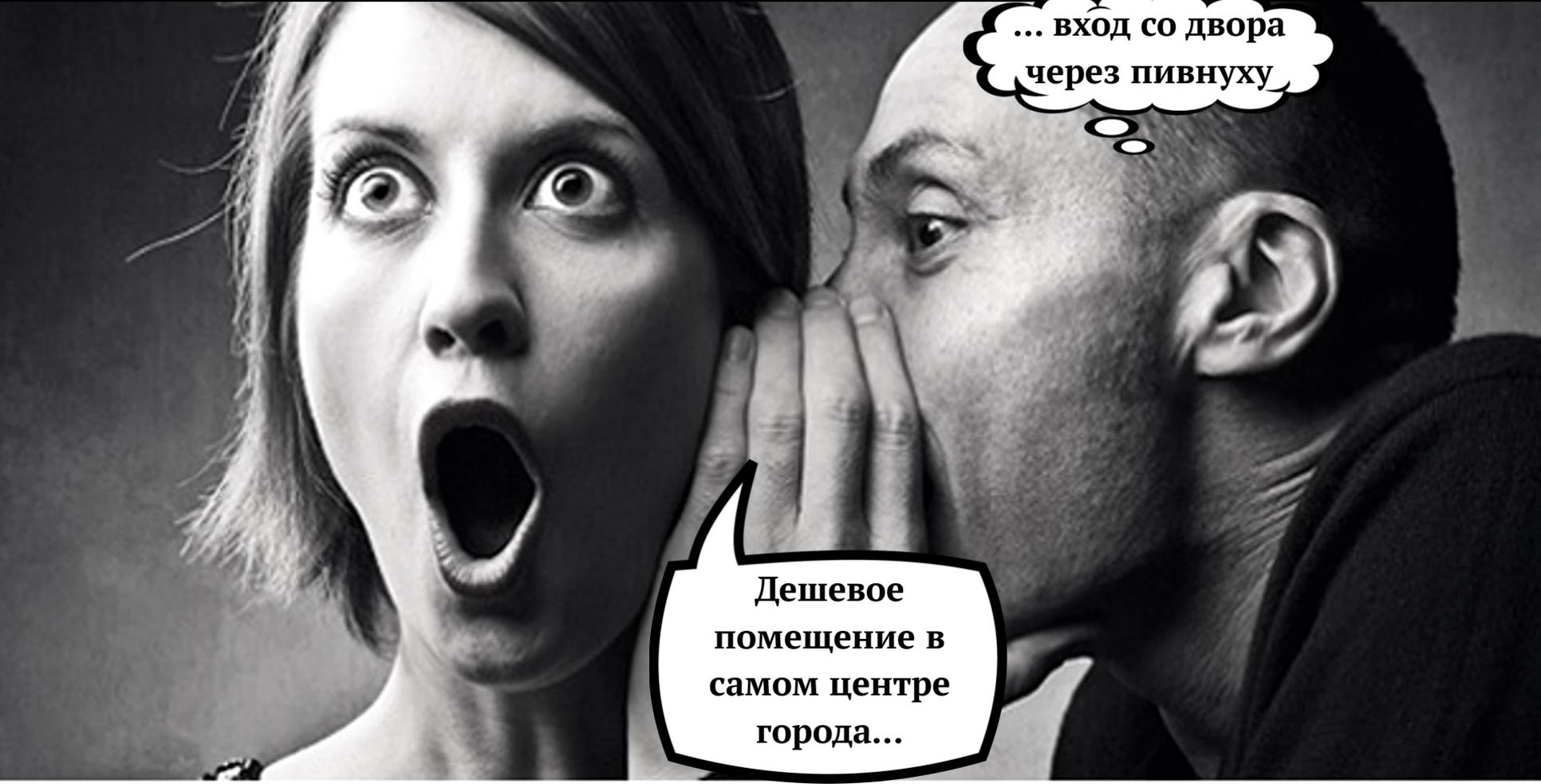
**Красивый  
фасад ...**



# ...ЖЕНЩИНА ЛЮБИТ УШАМИ

... вход со двора  
через пивную

Дешевое  
помещение в  
самом центре  
города...



# ТИЗЕР. СТАНДАРТ\*

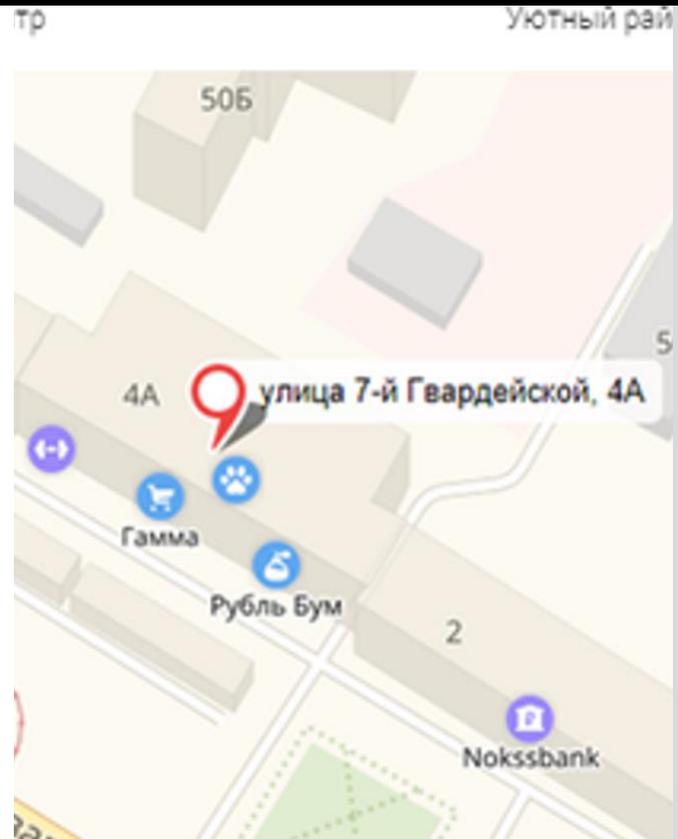
6 ПРАВИЛ КОНЦЕНТРИРОВАННОЙ ПОДАЧИ ОБЪЕКТА



## ЛОКАЦИЯ

( МЕСТОПЛОЖЕНИЕ )

- УДАЛЕННОСТЬ ОТ ЦЕНТРА
- ДОСТУПНОСТЬ И ЛОКАЦИЯ



\*ТИЗЕР (ОТ АНГЛИЙСКОГО TEASE — ДРАЗНИТЬ) — КОММЕРЧЕСКОЕ ПРИВЕТСТВИЕ,

КОНЦЕНТРИРОВАННАЯ ПОДАЧА ОБЪЕКТА

# ТИЗЕР. СТАНДАРТ\*

## 6 ПРАВИЛ КОНЦЕНТРИРОВАННОЙ ПОДАЧИ ОБЪЕКТА

### ФОРМАТ И ПЛАНИРОВКА

- ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОРИЕНТАЦИЯ
- ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ



План 3 этаж.



План 4 этаж.



План подвал



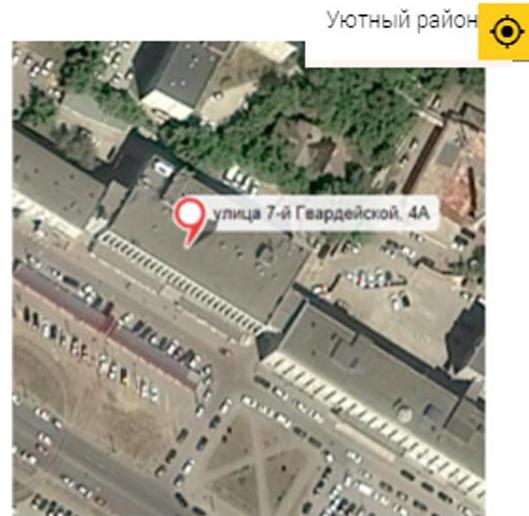
\*ТИЗЕР (ОТ АНГЛИЙСКОГО TEASE — ДРАЗНИТЬ) — КОММЕРЧЕСКОЕ ПРИВЕТСТВИЕ,  
КОНЦЕНТРИРОВАННАЯ ПОДАЧА ОБЪЕКТА

# ТИЗЕР. СТАНДАРТ\*

## 6 ПРАВИЛ КОНЦЕНТРИРОВАННОЙ ПОДАЧИ ОБЪЕКТА

### ОБЛИК (ОКРУЖЕНИЕ)

- СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ
- ИМИДЖЕВАЯ ПРЕДРАСПОЛОЖЕННОСТЬ ЛОКАЦИИ



### ФАСАД (ВХОДНАЯ ГРУППА)

- ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА
- ПОНИМАНИЕ ЭСТЕТИКИ ВХОДА



\*ТИЗЕР (ОТ АНГЛИЙСКОГО TEASE — ДРАЗНИТЬ) — КОММЕРЧЕСКОЕ ПРИВЕТСТВИЕ,  
КОНЦЕНТРИРОВАННАЯ ПОДАЧА ОБЪЕКТА

# ТИЗЕР. СТАНДАРТ\*

## 6 ПРАВИЛ КОНЦЕНТРИРОВАННОЙ ПОДАЧИ ОБЪЕКТА

Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	5 634.00
Этаж/Этажность		0,1,2,3,4/4
Площадь ЗУ	м <sup>2</sup>	2 765.00

### ПЛОЩАДЬ И ЭТАЖНОСТЬ

- ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОРИЕНТАЦИЯ



Основной районный коридор()

*Инвестиционный потенциал:*

ROI **16%** (% лет)

Месячный арендный сбор (ДВД) **\$\$** (руб)

### ОБЩАЯ ЭКОНОМИКА

- ТРАФИК-ПОТЕНЦИАЛ
- ДОХОДНОСТЬ И ОКУПАЕМОСТЬ

\*ТИЗЕР (ОТ АНГЛИЙСКОГО TEASE — ДРАЗНИТЬ) — КОММЕРЧЕСКОЕ ПРИВЕТСТВИЕ,  
КОНЦЕНТРИРОВАННАЯ ПОДАЧА ОБЪЕКТА

# ТИЗЕР ПРОТОКОЛ – ОДИН ПРОСТОЙ ИНСТРУМЕНТ

ЗАНЕСЕНИЕ ОБЪЕКТА В СИСТЕМУ ПО ТИЗЕР-СТАНДАРТУ

ДАТЬ СТАРТОВУЮ РАБОЧУЮ ИНФОРМАЦИЮ ДЛЯ РОП:  
КВ, ТИП РАБОТЫ, ИСТОЧНИК

ОТПРАВИТЬ ТИЗЕР НА УТВЕРЖДЕНИЕ

РОП ДИСТАНЦИОННО ПОЛУЧАЕТ ТИЗЕР  
И МОДЕРИРУЕТ ЕГО

ОТПРАВЛЯЕТ РЕЗУЛЬТАТ АГЕНТУ И В ПРОТОКОЛ

ОБЪЕКТ Г. ...., УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ, Д.4  
ОДОБРЕН (ОДОБРЕН С УСЛОВИЯМИ)  
КОММЕНТАРИИ: .....

ОБЪЕКТ Г. ...., УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ, Д.4  
ОДОБРЕН (ОДОБРЕН С УСЛОВИЯМИ)  
КОММЕНТАРИИ: .....

ОБЪЕКТ  
ОТКЛОНЕН

ОБЪЕКТ ПОСТУПАЕТ В  
РАБОТУ

ПРЕДЛАГАЕТСЯ РАБОТАТЬ С  
ОБЪЕКТОМ.  
АДРЕС: Г. ...., УЛ.  
КОМСОМОЛЬСКАЯ, Д.4  
ИСТОЧНИК ЗАПРОСА: КЦ  
НАМЕРЕНИЕ: АРЕНДА  
ТИП ДОГОВОРА: ЭД  
КВ: 100%  
ССЫЛКА НА ТИЗЕР: HTTPS://..... ИЛИ САМ  
ТИЗЕР

# ЧТО ТАКОЕ ТИЗЕР-АНАЛИЗ?

**ОДНО ОКНО ВХОДА**

**ВСЕ ПОСТУПАЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ ПРОТОКОЛИРУЮТСЯ И ПОСТУПАЮТ В РАБОТУ ЧЕРЕЗ РОПА**

**ДИСЦИПЛИНА И ТРЕНИРОВКА**

**АГЕНТЫ АНАЛИЗИРУЮТ КАЖДЫЙ ОБЪЕКТ И ПРИВЫКАЮТ К РАБОТЕ ПО РЕГЛАМЕНТУ**

**ЭКСПРЕСС КОНТРОЛЬ ЛИКВИДНОСТИ**

**РОП МОЖЕТ БЫСТРО ОЦЕНИТЬ И ОТСЕЯТЬ НЕЛИКВИДНЫЕ ОБЪЕКТЫ**

**ПРОСТОЙ СПОСОБ ПОДАЧИ**

**ВСЯ КЛЮЧЕВАЯ ИНФОРМАЦИЯ, РАСКРЫВАЮЩАЯ ОБЪЕКТ, СОДЕРЖИТСЯ ВСЕГО В 6 ЕГО ЧЕРТАХ**

## **ПРОСТОЙ СЕКРЕТ ТИЗЕР-АНАЛИЗА**

- **КЛИЕНТ ВСЕГДА ХОЧЕТ СМОТРЕТЬ, ОСНОВЫВАЯСЬ НА ТОМ, ЧТО ЕГО ЗАЦЕПИЛО**
- **ОСОЗНАЙ ОБЪЕКТ НА СТАРТЕ, ДЛЯ АДЕКВАТНОГО АНАЛИЗА НЕ ОБЯЗАТЕЛЕН ОПЫТ**
- **ДОБЕЙСЯ АДЕКВАТНОГО ОСОЗНАНИЯ ОБЪЕКТА КЛИЕНТОМ — ИЗБЕГАЙ ОЧЕВИДНЫХ ОТКАЗОВ**



# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Бесчастный Павел  
Генеральный директор ГК Ариороса  
г. Волгоград

boss@ariorosa.ru  
+7 961 679 5316

 **АРИОРОСА**  
В недвижимости с 1998