

**Прием коммерческих предложений
с целью изучения спроса и определения начальной цены офисного центра класса «А» в центре Волгограда**



Период приема предложений:
с 02.12.2023г. по 31.03.2024г.

Подведение итогов: 01.04.2024г.

**Информацию по порядку предоставления коммерческих предложений
можно уточнить по e-mail:**

samara@auction-house.ru
harlanova@auction-house.ru

Описание и характеристики объекта

Нежилое здание по адресу: Волгоградская область, Волгоград, ул. Коммунистическая, д. 40

Нежилое здание, площадь: 16840,8 кв. м, КН: 34:34:040037:412.

Год постройки: 1996

Арендаторы на площади: 2015,4 кв.м

Количество лифтов: 7

Парковка: наземная, по периметру здания на 10 машиномест.

Инженерная инфраструктура: электроснабжение, выделенная мощность на здание - 500 кВт, есть водоснабжение, канализация, отопление.

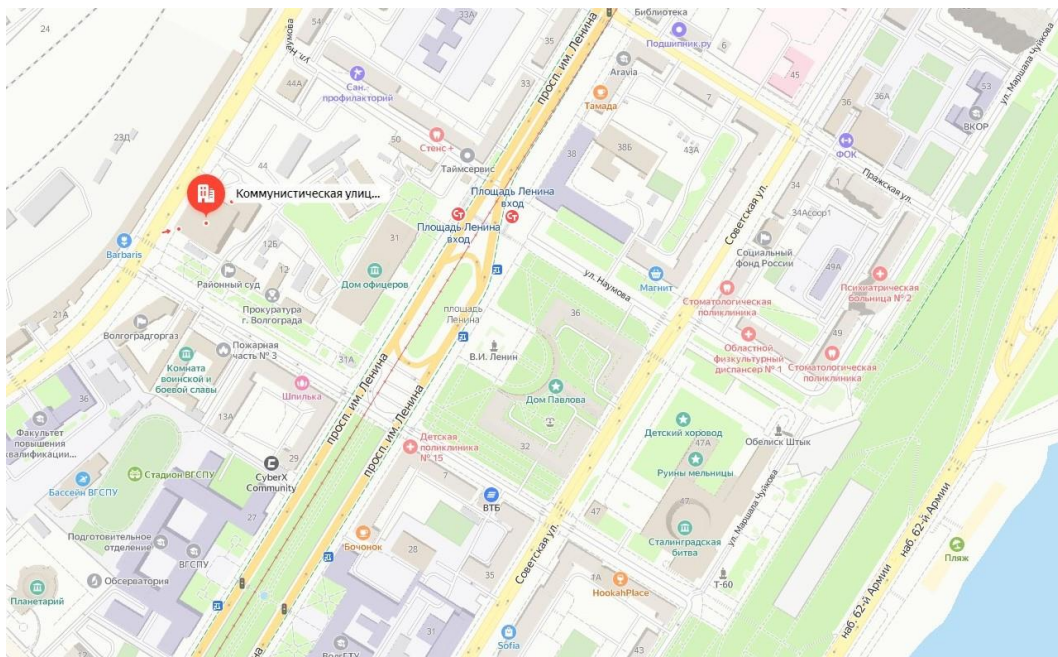
В здании выполнен качественный ремонт, состояние – отличное. Действуют пропускная система и видеонаблюдение.

Объект предлагается с обязательным условием по заключению договора аренды с ПАО Сбербанк.

Обратная аренда Сбербанком: 2328 кв м, из них 951 кв м на 1 этаже (отделение банка) и 1377 кв м в цокольном этаже (КИЦ)

Объект расположен на земельном участке площадью 3626,20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: здание банка, КН: 34:34:040020:12. Земельный участок находится в пользовании Доверителя на праве аренды на основании Договора аренды земли № 1583 от 19.09.1997г., заключенного с Администрацией Волгограда, на срок 49 лет.

Прием коммерческих предложений с целью изучения спроса и определения начальной цены офисного центра класса «А» в центре Волгограда



Местоположение и окружение

Объект расположен в Центральном районе Волгограда и характеризуется отличной транспортной и пешей доступностью. В непосредственной близости – жилые дома, торговые центры, магазины, рестораны, отели, дошкольные и образовательные учреждения, офисные центры и административные учреждения. В шаговой доступности – набережная Волги, променады и основные достопримечательности города.

Транспортная доступность

Отличная. Рядом с объектом расположены остановки общественного транспорта, автовокзал, железнодорожный вокзал. Объект расположен на первой линии улицы Коммунистической и пересечении ул. 13-й Гвардейской дивизии.

До железнодорожного вокзала – 1 км

До аэропорта Гумрак – 19 км

Инвестиционная привлекательность объекта

Актив интересен и как действующий арендный бизнес, и для редевелопмента. В рамках действующего арендного бизнеса будет необходимо заполнить вакантные площади офисного центра. С учетом месторасположения, престижности, комфорта здания предложением может стать эксклюзивным для рынка. В случае редевелопмента объект сможет стать мультиформатным, объединив несколько актуальных концепций. Например офисы, smart-отель, фуд-молл, show-rooms, выставочное пространство, творческие студии, дополняющие друг друга и создающие добавленную стоимость активу за счет эмоциональной составляющей. В этом случае инвестору предстоят дополнительные расходы, но и денежный поток в последствии можно будет более гибко регулировать за счет арендных ставок. Аналитики рынка недвижимости подтверждают уверенный тренд на заполнение торговых центров и увеличение трафика в городах-миллионниках. Граждане вернулись в общественные места и стараются интересно проводить время вне дома и офисов. Кроме этого объект может подойти и под моно-арендатора, для которого важно объединить на одной площадке все структурные подразделения. Учитывая качественные характеристики объекта затраты на реконструкцию будут минимальными.

Прием коммерческих предложений
с целью изучения спроса и определения начальной цены офисного центра класса «А» в центре Волгограда



Экспликация

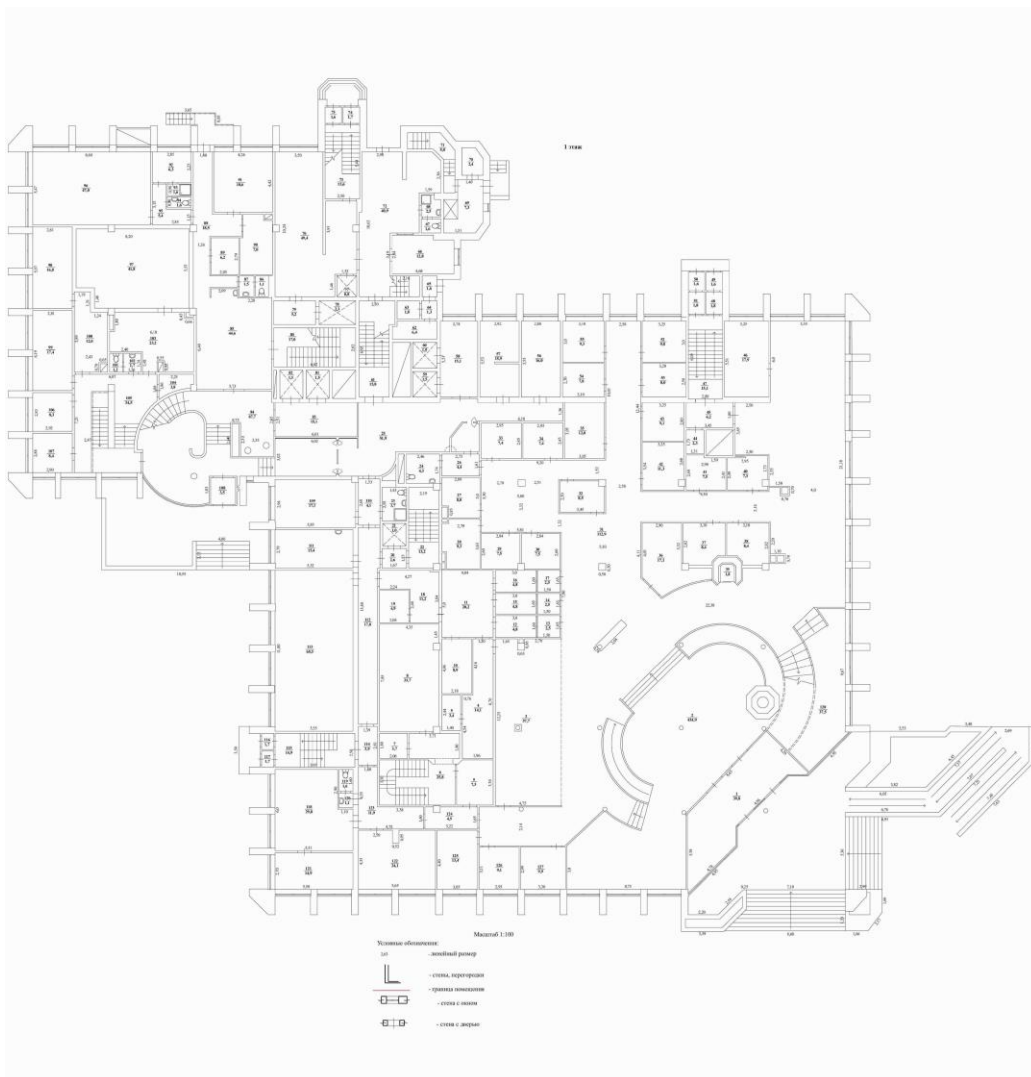
Объект	Площадь, м2
Цоколь	2 308,9
1 этаж	2 061,5
2 этаж	1 983,8
3 этаж	1 965,8
4 этаж	1 993,7
5 этаж	1 927,4
6 этаж	1 193,7
7 этаж	1 218,6
8 этаж	661,5
9 этаж	706,5
Антресоль	87,3
Технический этаж	732,1
Итого	16 840,8

Прием коммерческих предложений
с целью изучения спроса и определения начальной цены офисного центра класса «А» в центре Волгограда

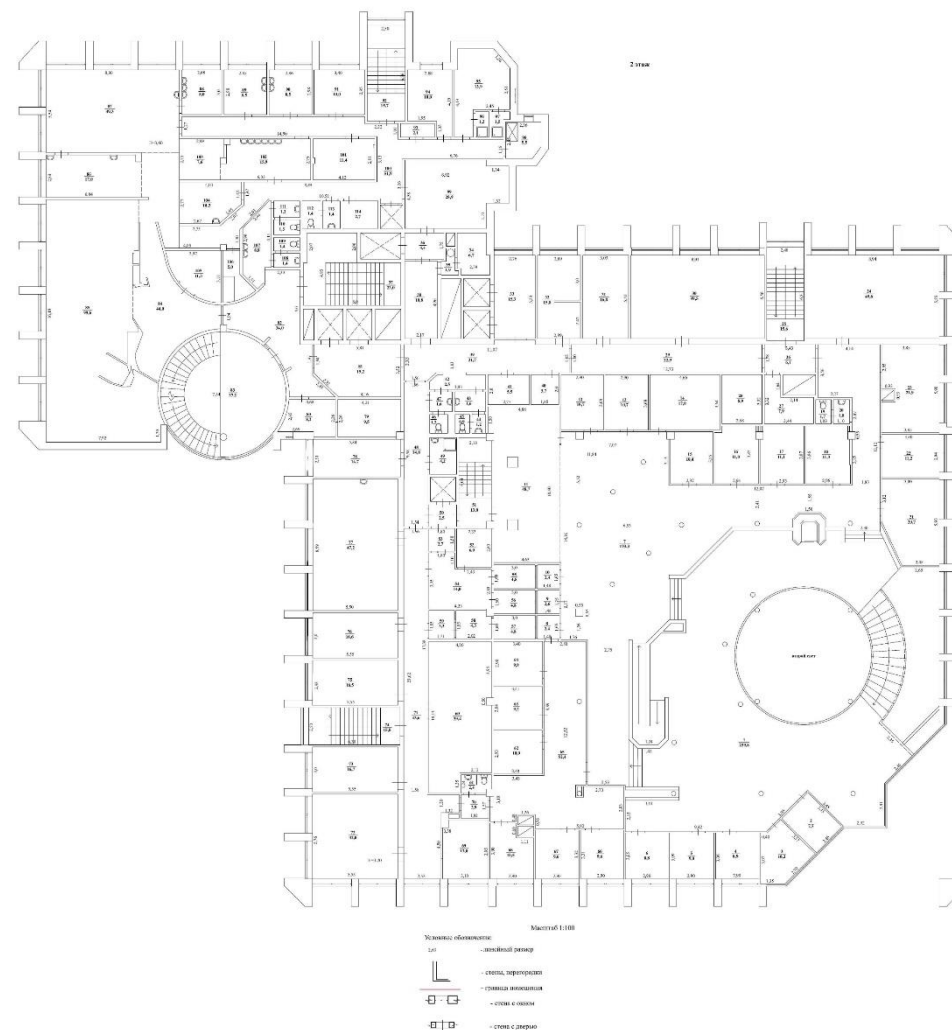


Планировки

1 ЭТАЖ



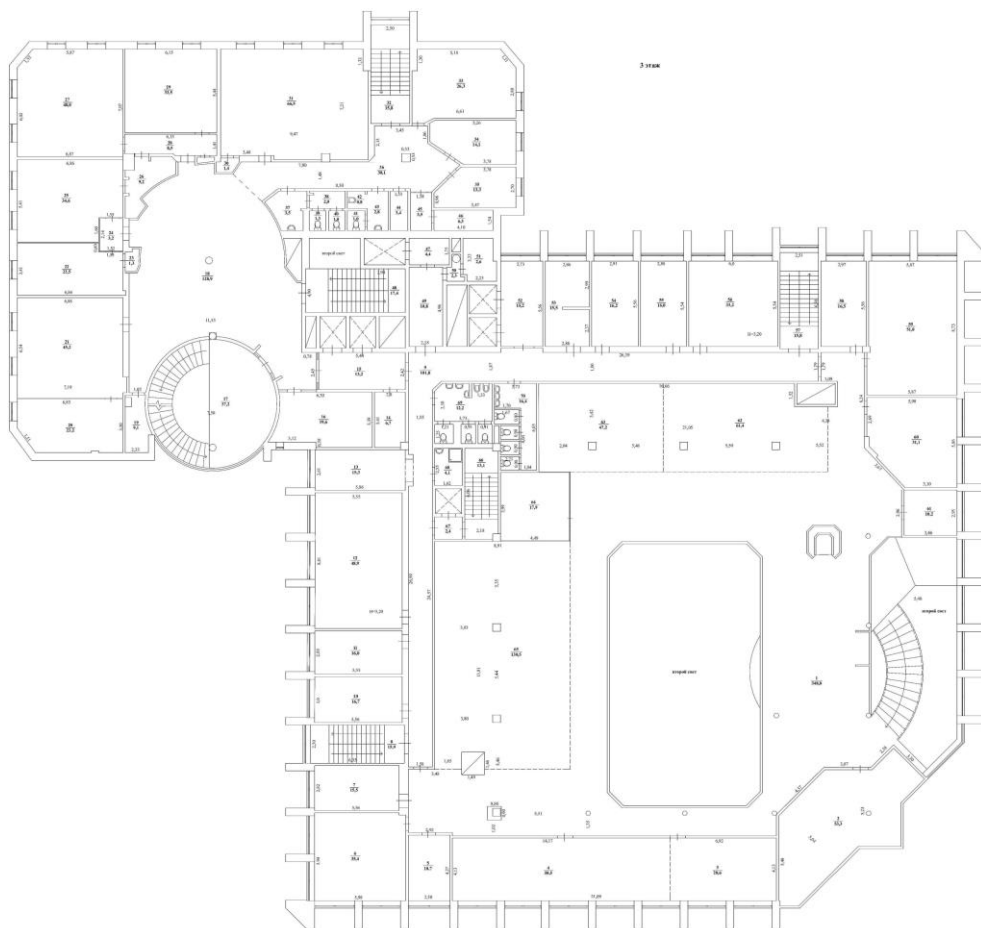
2 ЭТАЖ



**Прием коммерческих предложений
с целью изучения спроса и определения начальной цены офисного центра класса «А» в центре Волгограда**

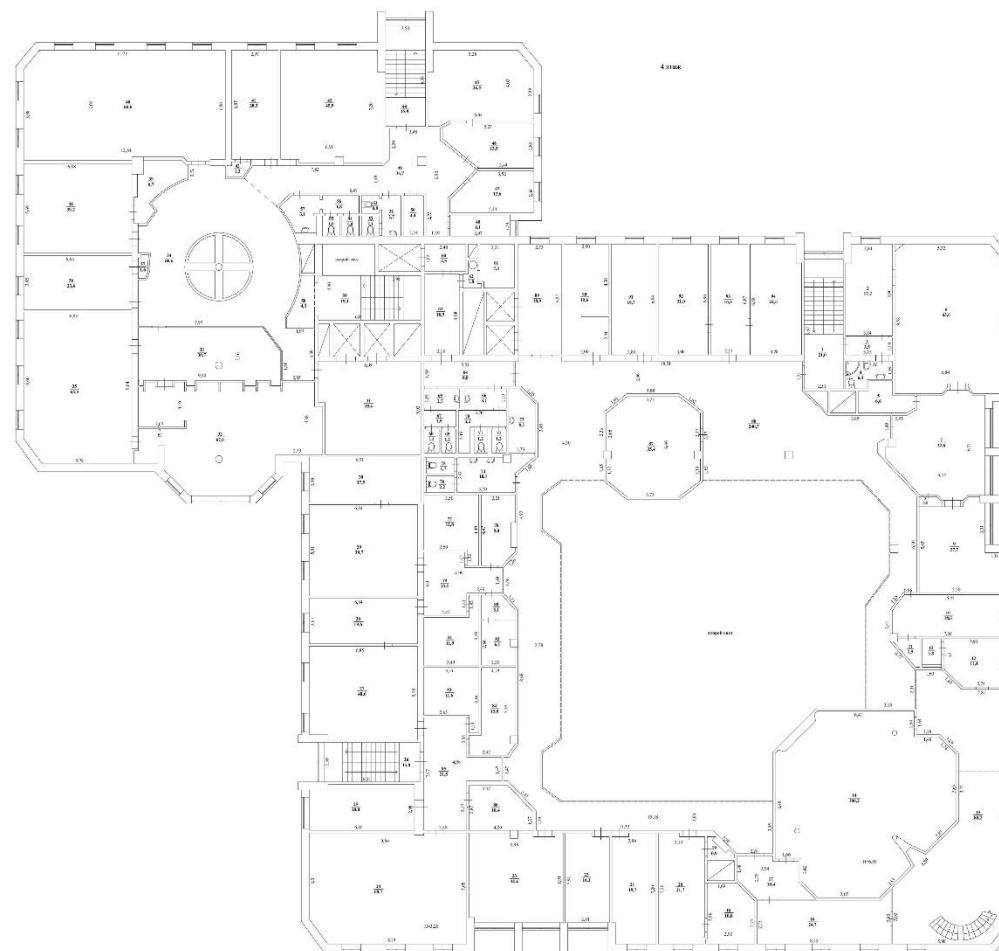
Планировки

3 ЭТАЖ



- Масштаб 1:100
- Условные обозначения:
- лифтовой размер
 - стена, перегородка
 - граница помещения
 - стена с окном
 - стена с дверью

4 ЭТАЖ

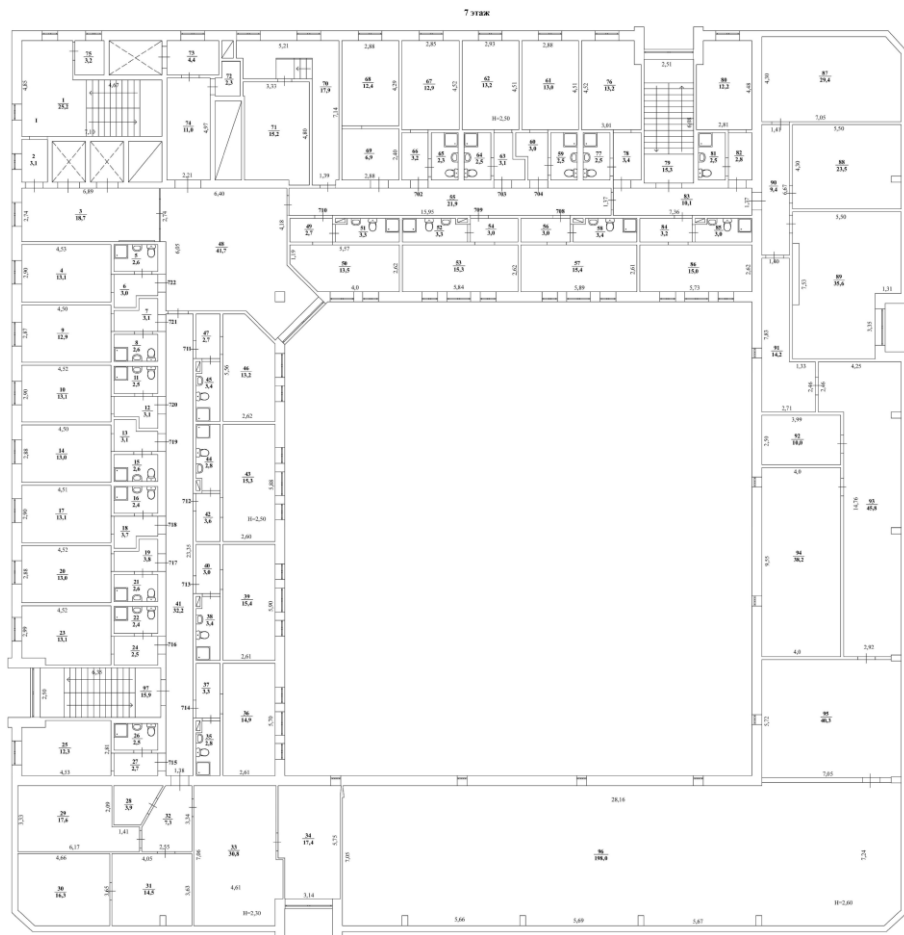


- Масштаб 1:100
- Условные обозначения:
- лифтовой размер
 - стена, перегородка
 - граница помещения
 - стена с окном
 - стена с дверью

**Прием коммерческих предложений
с целью изучения спроса и определения начальной цены офисного центра класса «А» в центре Волгограда**

Планировки

7 ЭТАЖ

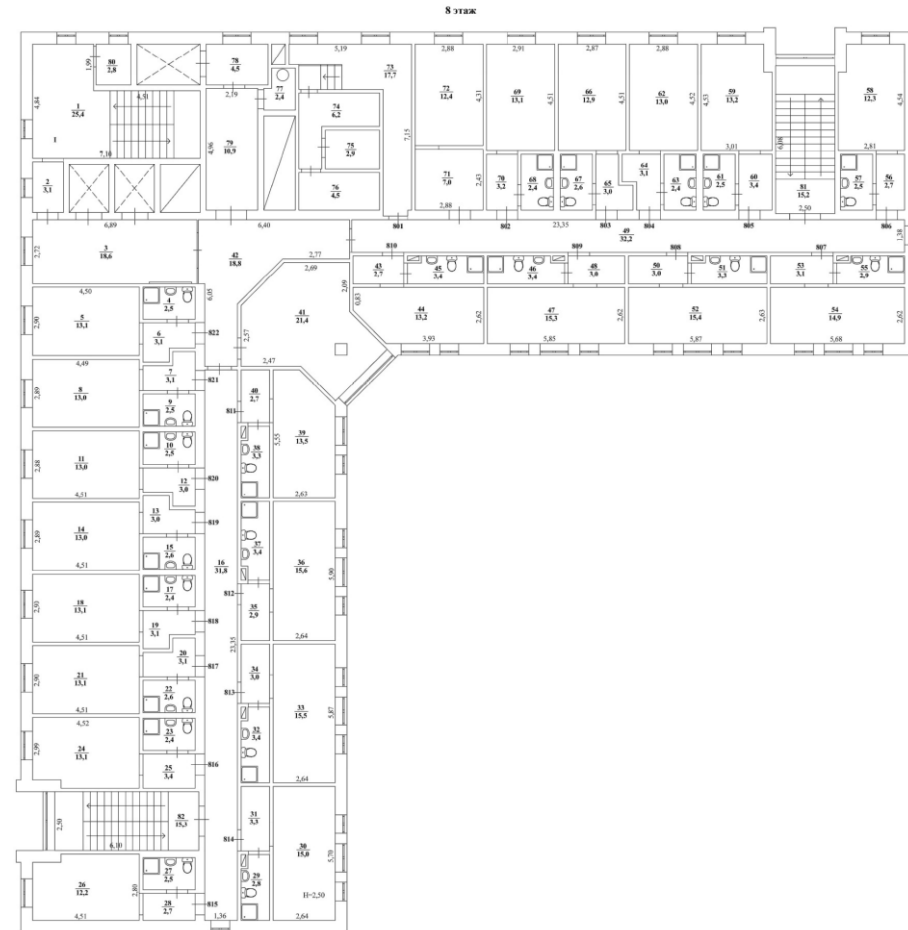


Масштаб 1:100

Условные обозначения:

- 2,63 - линейный размер
- стена, перегородка
- граница помещения
- стена с окном
- стена с дверью

8 ЭТАЖ



Масштаб 1:100

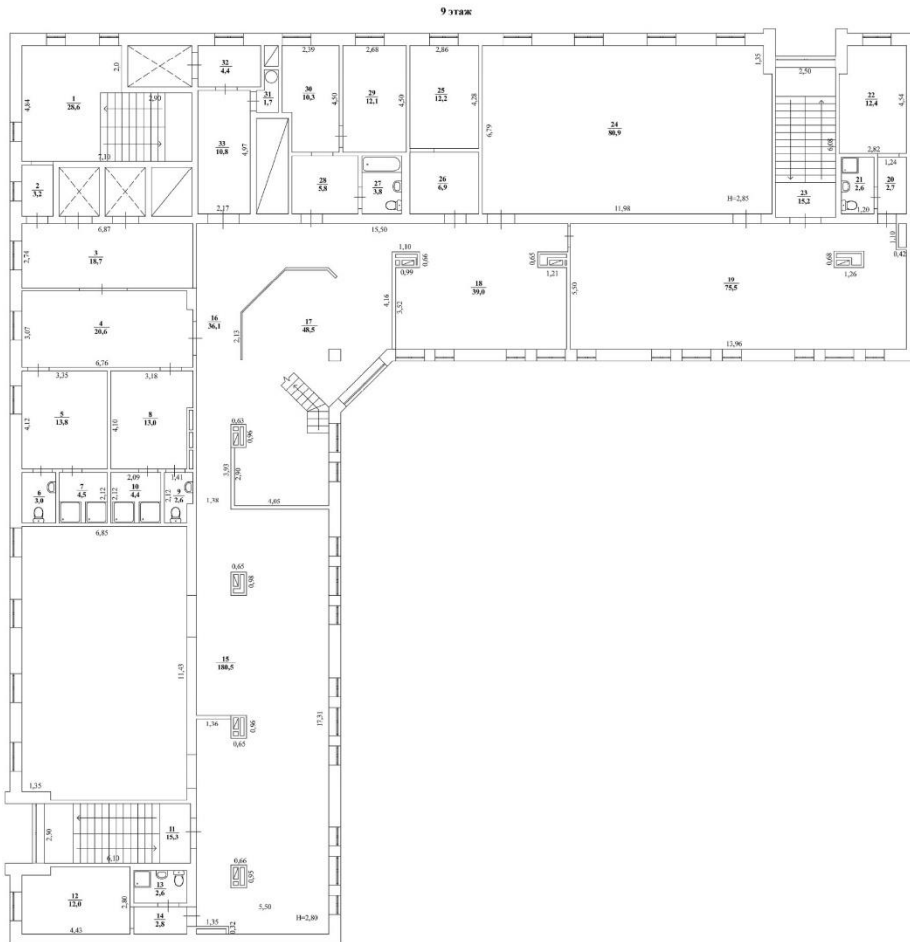
Условные обозначения:

- 2,63 - линейный размер
- стена, перегородка
- граница помещения
- стена с окном
- стена с дверью

**Прием коммерческих предложений
с целью изучения спроса и определения начальной цены офисного центра класса «А» в центре Волгограда**

Планировки

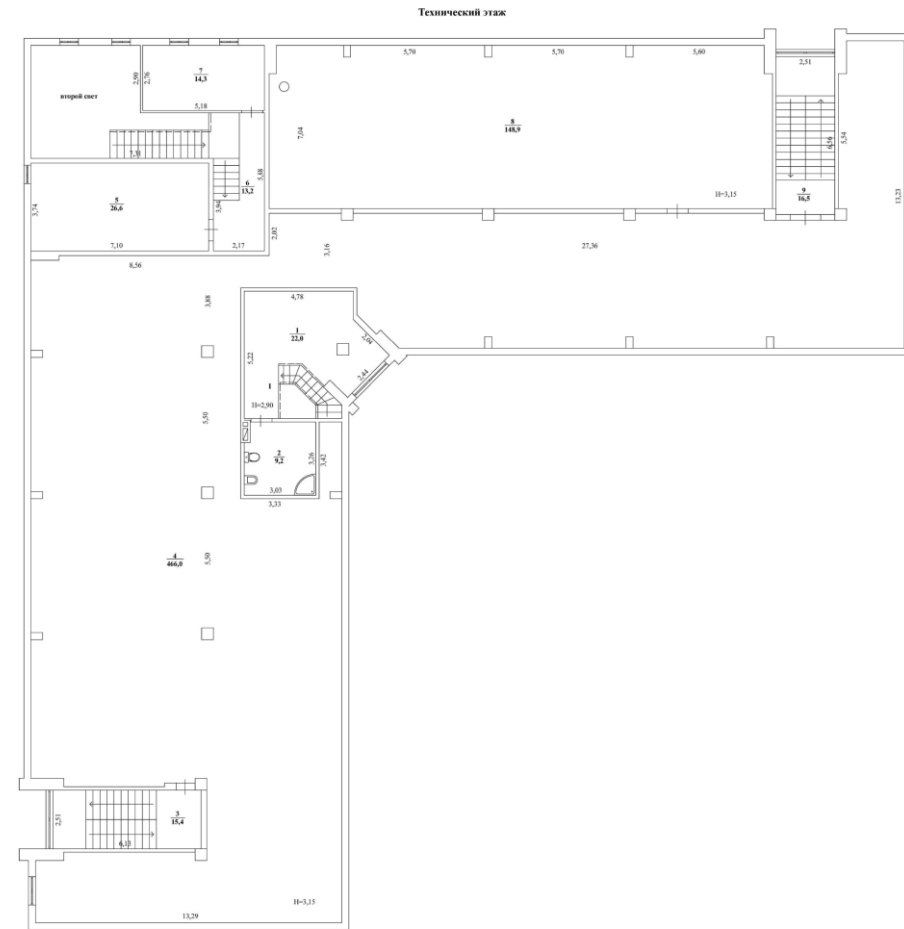
9 ЭТАЖ ФИТНЕС



Масштаб 1:100

- Условные обозначения:
- линейный размер
 - стены, перегородки
 - граница помещения
 - стена с окном
 - стена с дверью

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ



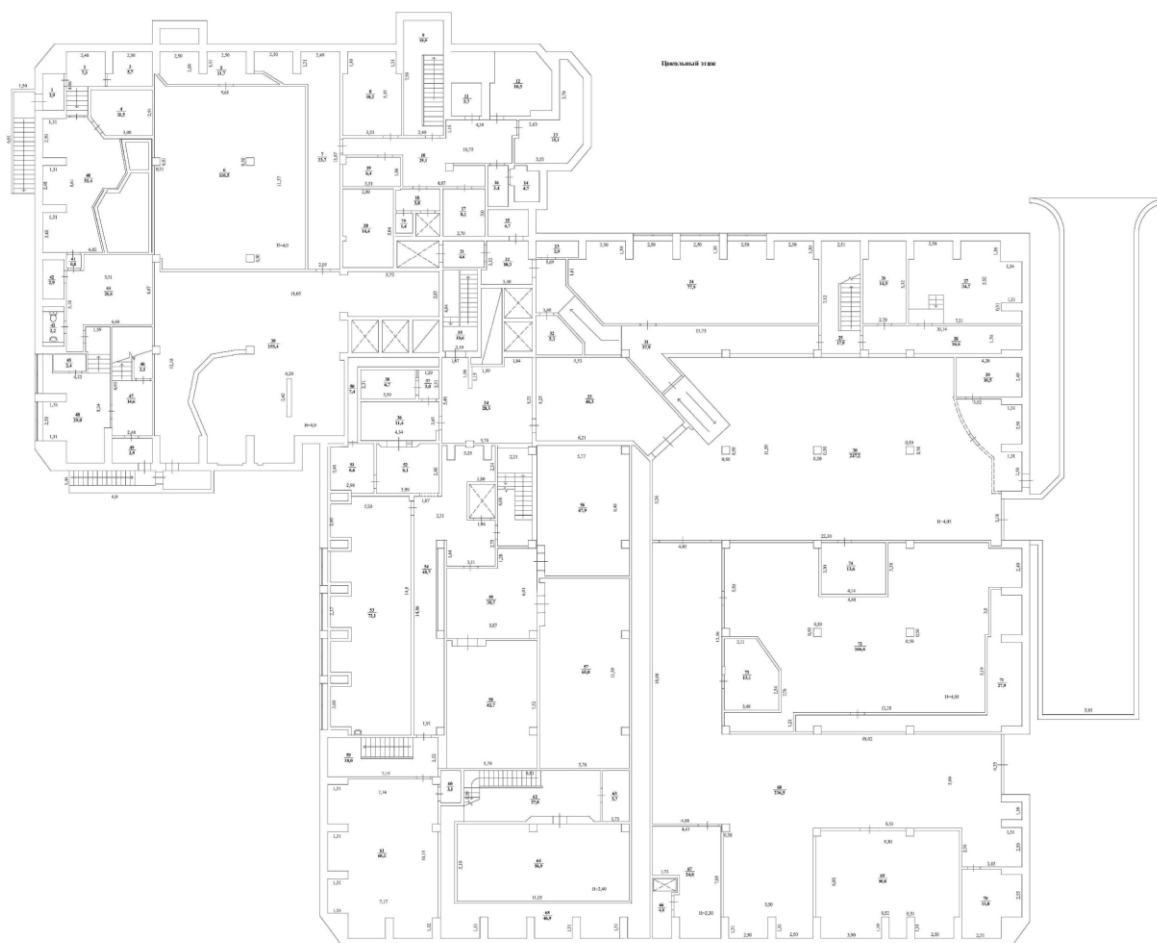
Масштаб 1:100

- Условные обозначения:
- линейный размер
 - стены, перегородки
 - граница помещения
 - стена с окном
 - стена с дверью

**Прием коммерческих предложений
с целью изучения спроса и определения начальной цены офисного центра класса «А» в центре Волгограда**

Планировки

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



- Масштаб 1:100
- Условные обозначения:
- лифтовый репер
 - стены, перегородки
 - граница помещений
 - стены с окнами
 - стены с дверью

Прием коммерческих предложений
с целью изучения спроса и определения начальной цены офисного центра класса «А» в центре Волгограда

ФОТО



Прием коммерческих предложений
с целью изучения спроса и определения начальной цены офисного центра класса «А» в центре Волгограда

ФОТО

