

Общая  
площадь  
помещения

5 594,2  
КВ. М

# Действующий комплекс Камских бань в г. Нижнекамске



Республика Татарстан, г. Нижнекамск, ул. Гагарина, д. 21

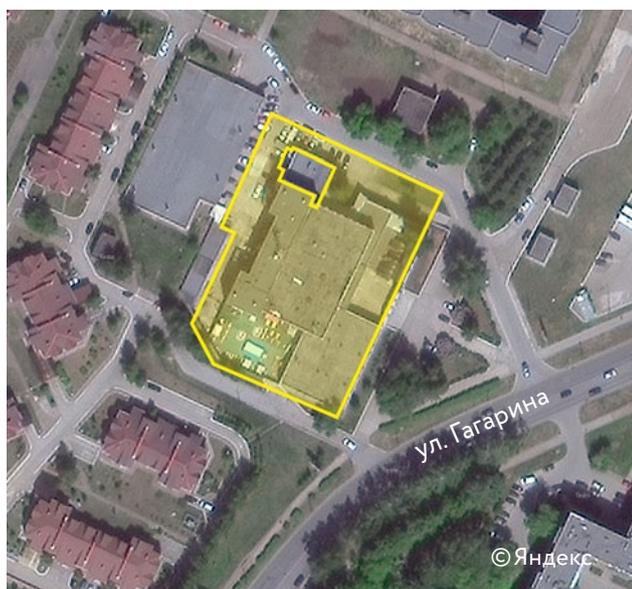
# Описание

Реализуется имущественный комплекс центральных городских бань города Нижнекамска: 2-этажное здание с подвалом и чердаком, расположенное на земельном участке 0,5 га (в долевой собственности), в жилом микрорайоне.



Реализуемое имущество принадлежит юридическому лицу: нежилое здание – на праве собственности, земельный участок – долевая собственность.

# Состав имущественного комплекса



## Нежилое помещение

- кадастровый номер: 16:53:040306:3223;
- общая площадь: 5 594,2 кв. м;
- наименование: нежилое помещение № 2 (центральная городская баня);
- этаж: подвал № 1, этаж № 1, этаж № 2.

## 25/26 долей в праве собственности на земельный участок

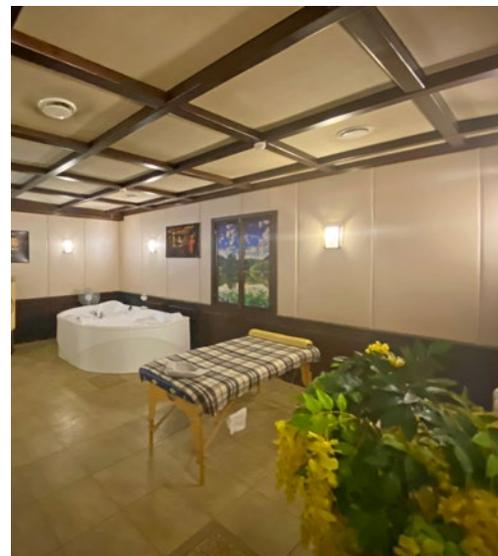
- кадастровый номер: 16:53:040306:66,
- площадь: 5 409 +/- 12 кв. м;
- категория земель: земли населённых пунктов;
- ВРИ: для размещения здания бани. Согласно ПЗЗ участок расположен в зоне ОЖ1-4. Зона смешанной жилой и общественной застройки.



## КАМСКИЕ БАНИ

Камские бани города Нижнекамска — это поистине народный банно-оздоровительный комплекс с качественным обслуживанием граждан и невысокими ценами, где можно прекрасно отдохнуть и расслабиться после тяжёлых трудовых будней. Здоровые банные традиции являются неотъемлемой частью жизни многих нижекамцев.

«Центральная городская баня» была построена и сдана в эксплуатацию в 1988 году. После продажи комплекса в 2005 году частным инвесторам начался новый этап развития предприятия, связанный с проведением капитального ремонта. Инвестиционная политика нового собственника была направлена на улучшение качества оказываемых услуг, создание уюта и комфорта клиентам бани, на расширение видов услуг. В отделке внутренних помещений применялись современные материалы, рассчитанные на долгие годы эксплуатации.



# Характеристика объекта



В бане два общих отделения мужское и женское. Количество помывочных мест рассчитано на 144 человека.

В отделениях два оздоровительных бассейна (8×5), циркуляционный душ и по пять саун в каждом отделении: 2 сауны с веником, сухая, солевая и турецкая парная. В перечень услуг входят солярий вертикальный, ручной массаж. Средняя посещаемость общих отделений – 4 200 человек в месяц.



## Характеристика объекта

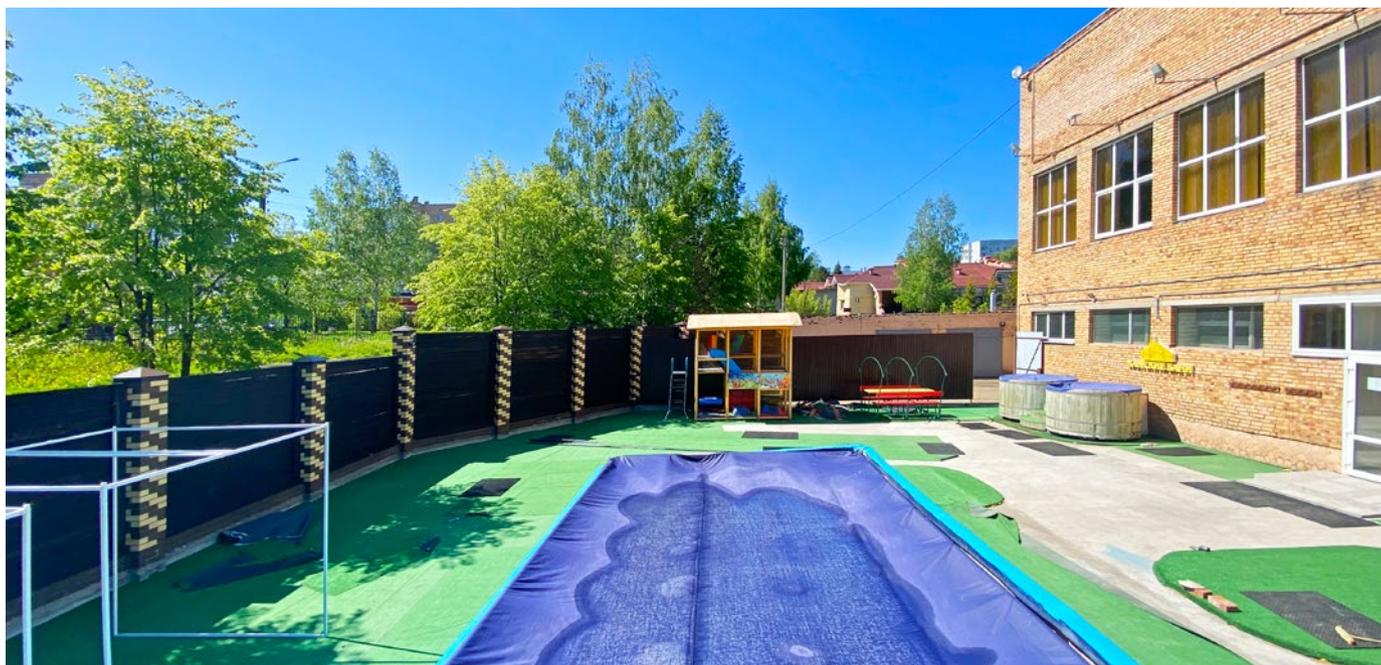


Кроме общих отделений в Камских банях функционируют 10 отдельных номеров саун.

В соответствии с тематическим дизайнерским оформлением интерьера каждый номер имеет свое индивидуальное название: «Мотивы Японии», «Древний Рим», «Турецкая парная», «Охотничья изба» 4-местные, «Морской бриз», «Пески Сахары», «Сказочный сруб», «Хаммам», «Оазис», детская сауна «Джунгли зовут». Есть даже сауна, специально оборудованная для инвалидов-колясочников.

В каждом номере оздоровительный бассейн, подогреваемые сиденья в моечных, комната отдыха. Средняя посещаемость номеров – 2 500 человек в месяц.

# Характеристика объекта



В 2019 году сдана в эксплуатацию площадка под открытым небом с термальными бассейнами (большой бассейн (7×3), два маленьких (2×1,5), две круглые кедровые купели (200×130). Температура в бассейне и в купелях летом и зимой поддерживается 28–30 градусов. В летнее время площадка служит местом для загара и купания, а для детей имеется игровой лабиринт и водяная горка. На площадке работает своё мини-кафе. А в остальные периоды открыт доступ к тёплому бассейну и купелям всем клиентам общих отделений и номеров.

В целях бесперебойной работы бани общие отделения и все номера оснащены электрическими водоподогревателями на случай отключения горячей воды.

К услугам клиентов кафе, которое функционирует в летнем и зимнем режиме, а его ассортимент рассчитан на самые высокие запросы посетителей. Работает специализированный магазин «Всё для бани» с банными принадлежностями и вениками.

# Характеристика объекта



Разбивка площадей по этажам и функциональным зонам

Этаж	Общая площадь, кв. м	Функциональные зоны
Подвал	2 068,7	
1-й	1 677,7	Фойе, гардеробная, 10 отдельных номеров-саун, кафе, магазин «Всё для бани», 3 санузла, 3 кабинета, сданные в аренду (маникюр, массаж)
2-й	1 362,9	2 общих отделения (мужское и женское) с двумя оздоровительными бассейнами, солярий вертикальный, 5 комнат в аренде под массаж
Чердак	476,2	Офисные и технические помещения
<b>ИТОГО</b>	<b>5 585,5</b>	



# Характеристика объекта



## Техническое описание конструктивных элементов

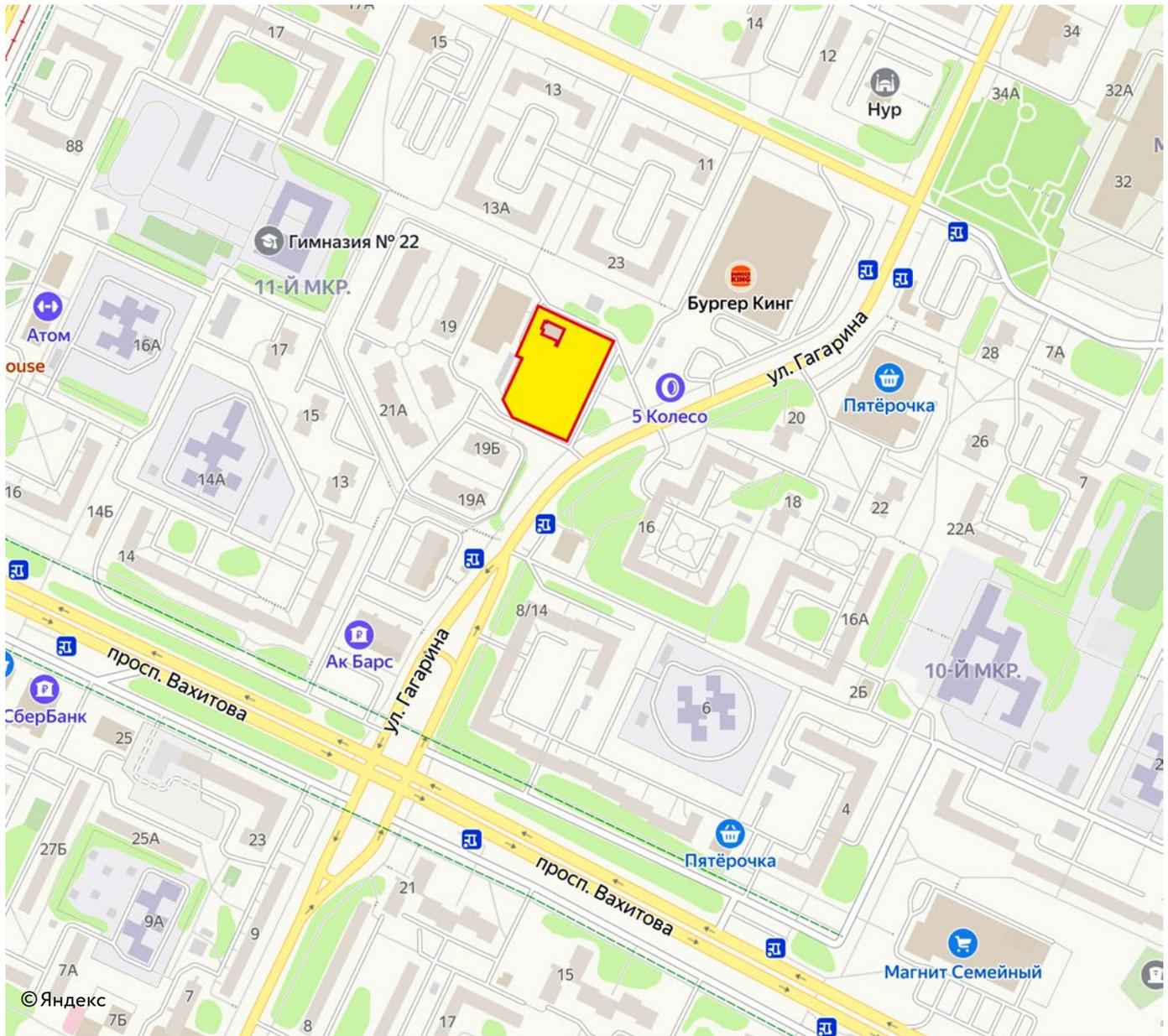
- Наружные стены – кирпич.
- Перегородки – кирпич, гипсокартон, каркасные остеклённые.
- Перекрытия – железобетон.
- Полы – линолеум, плитка, бетон, мрамор.
- Отделка стен – штукатурка, обои, окраска, декоративная штукатурка, тканевое покрытие, обшивка гипсокартоном.

## Инженерная инфраструктура

Здание оснащено необходимой технической инфраструктурой:

- центральным водоснабжением,
- водоотведением,
- отоплением,
- электроснабжением,
- системой видеонаблюдения (32 камеры),
- системами центральной вентиляции и кондиционирования,
- а также всеми необходимыми пожарно-техническими системами, которые обеспечивают безопасность посетителей и сотрудников на местах.

# Местоположение и транспортная доступность



Камские бани расположены в жилой части города Нефтекамска, в 11-м микрорайоне, ограниченном улицами Гагарина, Менделеева, проспектами Химиков и Вахитова, на первой линии улицы Гагарина.

Окружение представлено торговыми центрами, общеобразовательными учреждениями и высотной советской застройкой. Транспортная доступность отличная: подъезд к бане с ул. Гагарина, в шаговой доступности – две остановки общественного транспорта: «СК Шинник» и «10-й микрорайон».

Перед зданием оборудована наземная парковка.

# Факторы инвестиционной привлекательности

- Сегодня Нижнекамск — третий по количеству населения город Республики Татарстан, крупный индустриальный, культурный и спортивный центр республики. Здесь расположен один из крупнейших в России центров нефтехимической, нефтеперерабатывающей и энергогенерирующей промышленности, на который приходится 23% производимой в Татарстане промышленной продукции и около 30% экспорта. Город достаточно молодой и динамично развивающийся. Численность населения – 240 тыс. человек.
- Объект расположен в жилом микрорайоне с устоявшейся застройкой и отличной транспортной доступностью на первой линии крупной автомагистрали (ул. Гагарина).
- Узнаваемость бань среди нижекамцев, наработанная клиентская база, положительный имидж придают дополнительную инвестиционную привлекательность объекту. У бани есть действующий сайт <https://камские-бани.рф/>. На сайте Яндекс.Карты бани имеют рейтинг 4,8 – отзывы носят преимущественно положительный характер. Инвалиды и ветераны ВОВ обслуживаются бесплатно. Для некоторых категорий граждан предусмотрены также льготы и скидки.
- Камские бани сдают свободные помещения арендаторам, которые оказывают сопутствующие услуги: парикмахерская, кафе, открытый бассейн, солярий, косметический кабинет, массаж различных видов.



## Перспективное использование

Архитектурные особенности здания не позволяют его перепрофилировать, соответственно, будущее использование объекта видится в том же направлении: общественная баня с предоставлением сопутствующих услуг.



### Контактная информация:

АО «Российский аукционный дом»

**Шакая Леван Станиславович**

Менеджер проекта

8 (967) 246-44-23

8 (812) 777-57-57, доб. 504

[shakaya@auction-house.ru](mailto:shakaya@auction-house.ru)

---

Call-центр: 8-800-777-57-57

(звонок по России бесплатный)

[auction-house.ru](http://auction-house.ru)

Не является публичной офертой