РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ

Площадь З/У:
2 480 кв. м

100% уставного капитала ООО «Золотое Руно»

# Редевелопмент территории на левом берегу Дона



**Адрес:** г. Ростов-на-Дону, Левобережная ул., д. 8, стр. А

Сгенерировано ИИ

# Описание

Предлагается приобрести[1] готовый инвестиционный проект редевелопмента территории, уникальной локации в самом сердце рекреационной зоны Ростова-на-Дону – на Левом берегу Дона, на Левобережной улице. Проект предполагает строительство здания общественного питания и магазина, включающего 54 помещения общей площадью 1 491,5 кв. м.




**Состав лота и форма реализации**

**100% уставного капитала ООО «Золотое Руно»**. Обществу на праве собственности принадлежат объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Ростов-на-Дону, Левобережная ул., д. 8, стр. А.

Объекты недвижимости находятся в собственности. Они могут быть сохранены, реконструированы или снесены под новое строительство. Компания имеет проектную документацию и согласованное разрешение на строительство (РНС) на данном З/У здания общественного питания и магазина[2].

Ограничение прав и обременение в отношении них не зарегистрированы.

[1] Посредством информационной системы ЭТП РАД Lot-online.ru.
[2] РНС выдано Министерством строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области. Застройщик – ООО «Золотое руно». Проектировщик – ООО «Институт строительного проектирования» (г. Ростов-на-Дону).

# Характеристика объектов недвижимости





**Земельный участок**
Кадастровый номер: 61:44:0041308:54.
Площадь: 2 480 +/- 17 кв. м.
Категория земель: земли населённых пунктов.
ВРИ: общественное питание, магазины.

**Нежилое здание 1**
Наименование: кафе (под снос).
Кадастровый номер: 61:44:0041308:160.
Общая площадь: 276,3 кв. м.

**Нежилое здание 2**
Наименование: уборная (под снос).
Кадастровый номер: 61:44:0041308:194.
Общая площадь: 13,2 кв. м.





# Проект нового строительства



**Функциональное зонирование:**

**1-й этаж**: магазин (торговый зал, зал подготовки товара), ресторан (кухня, моечные, кладовые, помещения персонала), технические помещения, санузлы, холл с ресепшен.

**2-й этаж**: зал для мероприятий, Пять премиальных приватных пространств с оригинальными концепциями для индивидуальных обедов и ужинов, санузлы, серверная, венткамера, подсобные помещения.

**Инженерное обеспечение**

Проект предполагает подключение к инженерным коммуникациям:

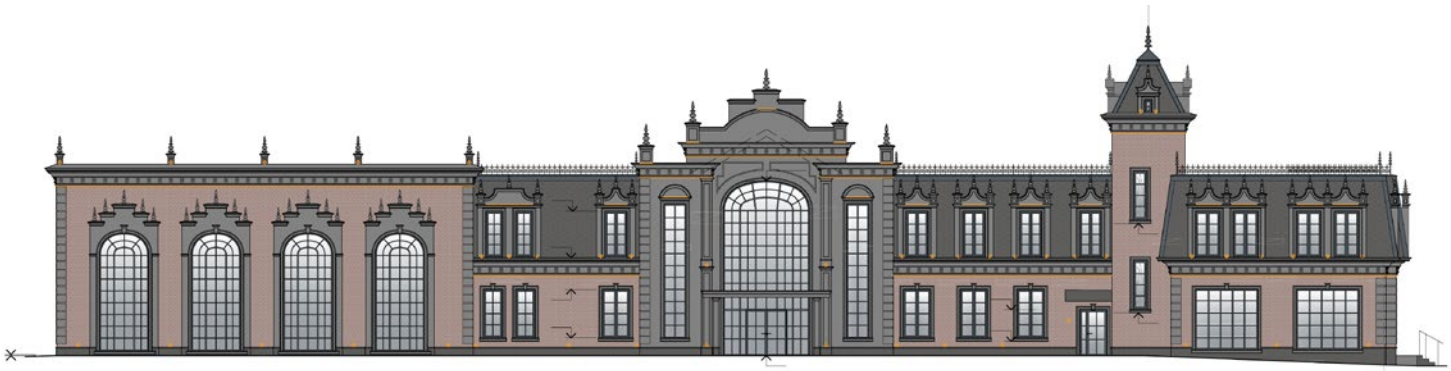
- электроснабжению (350 кВ);
- вентиляции;
- отоплению;
- водоснабжению;
- водоотведению;
- газоснабжению.

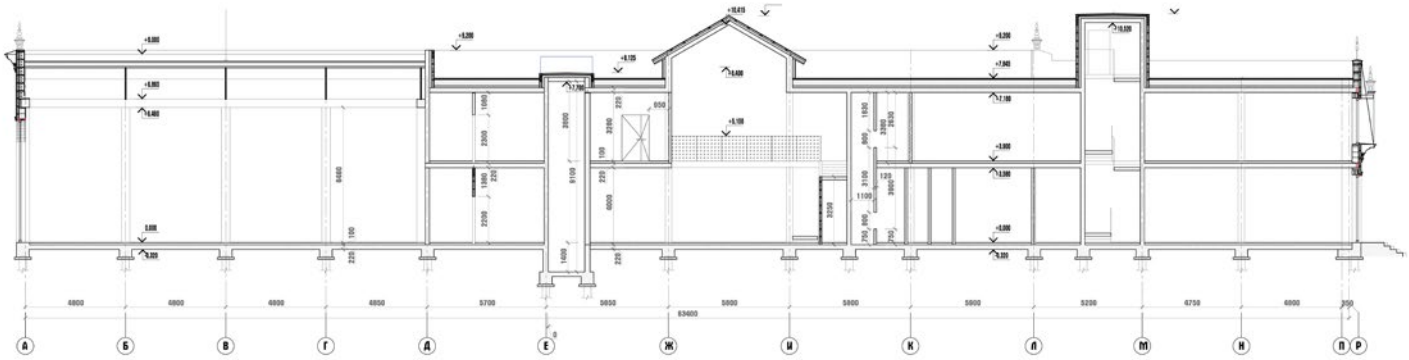
Проектная документация включает энергоэффективные решения, а также соответствие нормативам:

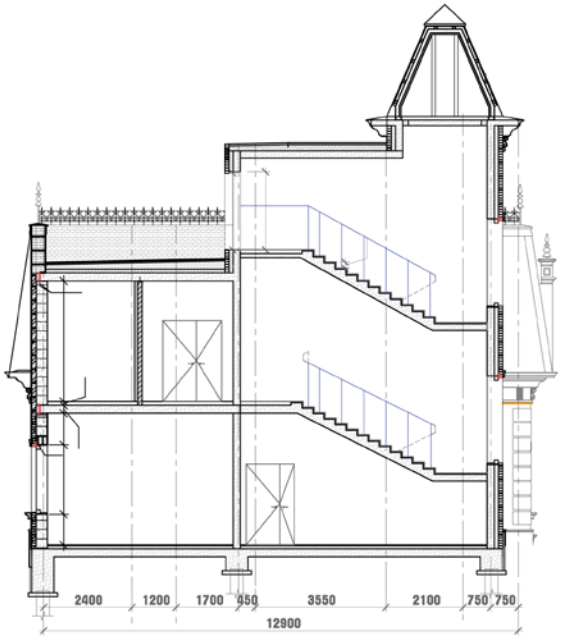
- СП 118.13330, СП 59.13330 (МГН), СП 52.13330;
- пожарной безопасности (степень огнестойкости II, класс С0).

**Архитектура:** тёмный облицовочный кирпич, панорамные витражи, декоративные элементы, мансардная фальш-кровля, шпиль.

# Стадия реализации проекта



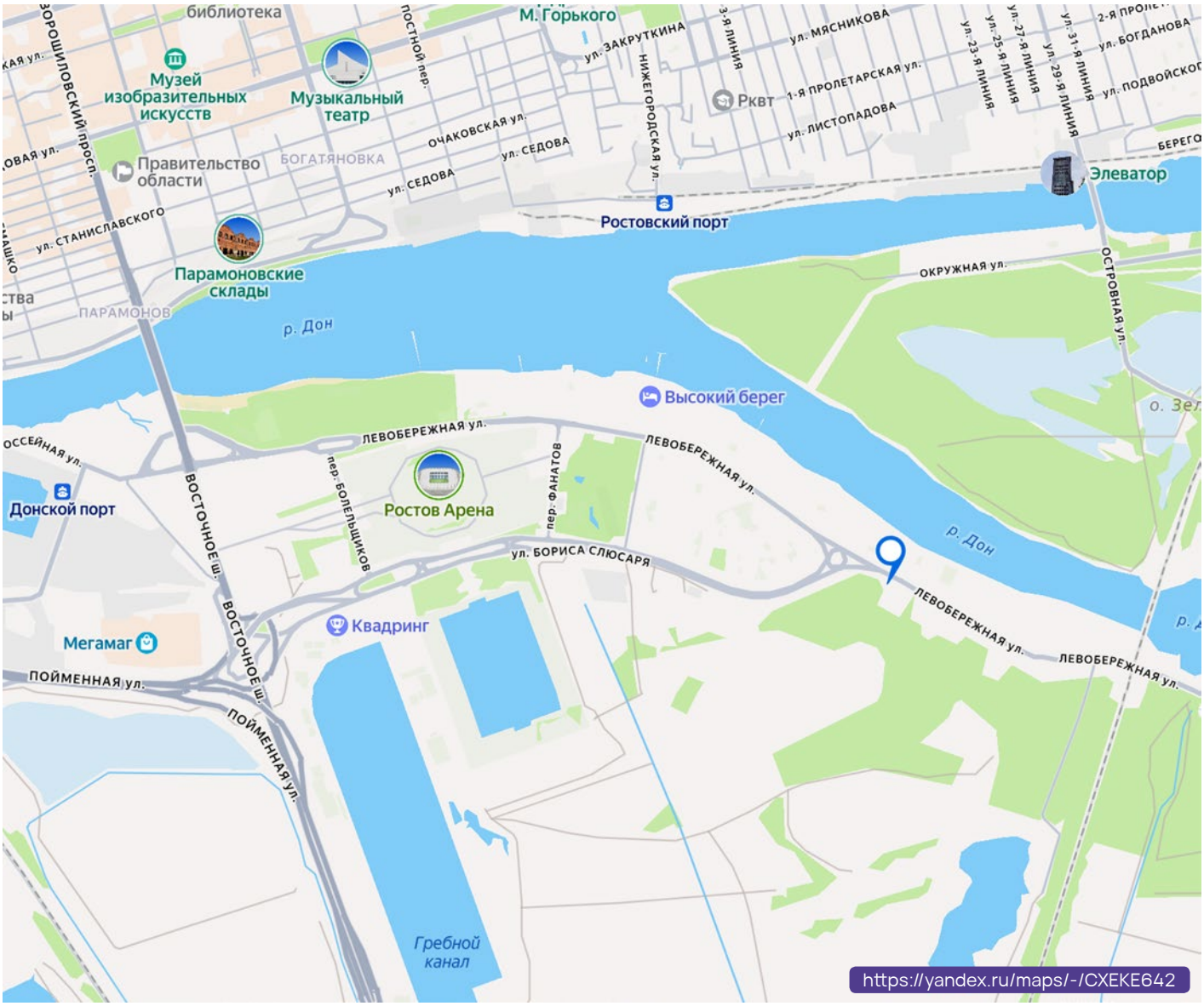





На сегодняшний день выполнены следующие работы:

- Разработана и согласована проектная документация от 2025 года.
- Получено РНС, срок действия которого – до 05.09.2029.
- Получен ГПЗУ № РФ-61-3-10-0-00-2023-2000-0 от 11.10.2023.
- Проведены технологические подключения к сетям: газо-, водо- и электроснабжению водоотведению, пожаротушению, электросвязи.

# Транспортная доступность




Левый берег – традиционная развлекательно-ресторанная зона Ростова-на-Дону, удалённая от плотной жилой застройки центра города, но имеющая удобный автомобильный доступ через Ворошиловский мост. Это обеспечивает быструю связь с историческим и деловым центром города (время в пути на автомобиле составляет около 5–10 минут).

Объект характеризуется отличной транспортной доступностью: остановка общественного транспорта «Левобережная, 69» – всего в 141 м. Отсюда ходят автобусы, троллейбусы, маршрутные такси. До центра города – менее 4 км.

# Местоположение и ближайшее окружение




Объекты находятся на левом берегу Дона, на первой линии Левобережной улицы. Эта живописная локация отличается равнинным ландшафтом, обилием растительности и открытыми пространствами у воды. В непосредственной близости и вдоль Левобережной улицы расположены действующие известные заведения:

- городской парк «Левобережный» со светомузыкальным фонтаном;
- популярные рестораны («Атаманская усадьба», «Аверон», «Тет-а-Тет», «Регистан», «Дон»);
- гостиницы («Левобережная-на-Дону 3*», «Атаманская 4*», «Борис-Биф 3*»);
- стадион «Ростов Арена»;
- теннисный клуб Tennispark.

Благодаря отсутствию поблизости жилых массивов здесь исторически сформировался обособленный кластер для проведения досуга, банкетов, масштабных праздничных и деловых мероприятий на лоне природы.

# Факторы инвестиционной привлекательности





Объект представляет собой готовую площадку для успешного гастрономического проекта: ресторана с банкетным залом, кафе авторской концепции и магазина.

**Этому способствуют:**

- **Уникальное расположение:** в центре сложившегося развлекательного кластера «Левбердон», на первой линии Левобережной улицы.
- **Высокая степень готовности к реализации.** Инвестору-девелоперу предлагается проект с уже подготовленной проектной документацией, действующем РНС, ТУ, что снижает риски и сокращает сроки реализации проекта.
- **Земельный участок в собственности.** Это даёт право распоряжаться им по своему усмотрению.
- **Хорошая транспортная доступность и трафик.** Расположение вдоль оживлённой автомобильной дороги обеспечивает отличную видимость фасада и удобный заезд на территорию.
- **Гибкость использования.** Существующие здания (кафе, уборная) могут быть интегрированы в проект или снесены, что позволяет оптимизировать концепцию.
- **Прозрачная юридическая структура.** Все объекты оформлены в собственность одного юридического лица.
- **Возможность привлечения арендаторов.** Формат «ресторан + магазин» интересен сетевым операторам, что снижает риски простоя.

Объект привлекателен для инвесторов и предпринимателей — и вот почему.

- У него выгодная локация и достаточная площадь территории. При этом юридически всё чисто: нет никаких обременений.
- Район активно развивается: Левобережье становится всё более востребованной рекреационной зоной. Здесь стабильно растёт туристический поток, а спрос на помещения под общепит остаётся высоким.
- Всё это даёт предсказуемую доходность и хороший потенциал для роста стоимости объекта — отличный сценарий для тех, кто хочет дать проекту новую жизнь.

РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ

# Контактная информация

Южный филиал АО «Российский аукционный дом»
г. Краснодар, Красная ул., д. 176, лит. 5/2, оф. 3.103

**Золотько Зоя**

Менеджер проекта

8 (967) 246-44-36

zolotko@auction-house.ru

Call-центр:

8-800-777-57-57, доб. 523

(звонок по России бесплатный)

www.auction-house.ru

Не является публичной офертой