РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ

Кафе (ресторан) «Венеция» на левом берегу реки Дон

Общая площадь здания:
1 489,9 м²

Площадь З/У:
1 373 м²



г. Ростов-на-Дону, Левобережная ул., д. 6

Описание



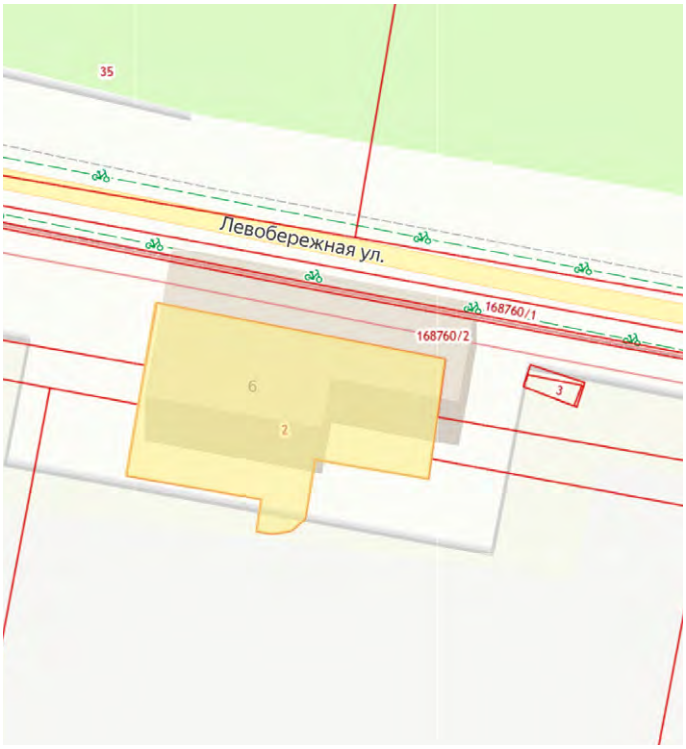


С электронных торгов* продаётся выгодный коммерческий актив – капитальное двухэтажное нежилое здание (предприятие общественного питания кафе «Венеция») общей площадью 1 489,9 кв. м и земельный участок под ним площадью 1 373 +/- 13 кв. м. Объекты недвижимости находятся в собственности и располагаются в активно развивающемся районе Левобережья на Левобережной улице – главной развлекательной и общественно-рекреационной артерии города Ростова-на-Дону, которая прочно удерживает статус культового места для отдыха, деловых встреч и масштабных торжеств.

* Посредством информационной системы ЭТП РАД Lot-online.ru

Состав лота





1. Нежилое здание

Наименование: предприятие общественного питания – кафе «Венеция».

Общая площадь: 1 489,9 кв. м.

Кадастровый номер: 61:44:0041308:196.

Количество этажей: 2, в т. ч. подземных: 0.

Материал стен: смешанные.

2. Земельный участок

Общая площадь: 1 373 +/- 13 кв. м.

Кадастровый номер: 61:44:0041308:2.

Категория земель: земли населённых пунктов.

ВРИ: для завершения строительства и последующей эксплуатации кафе «Венеция».

Архитектурный облик и состояние здания

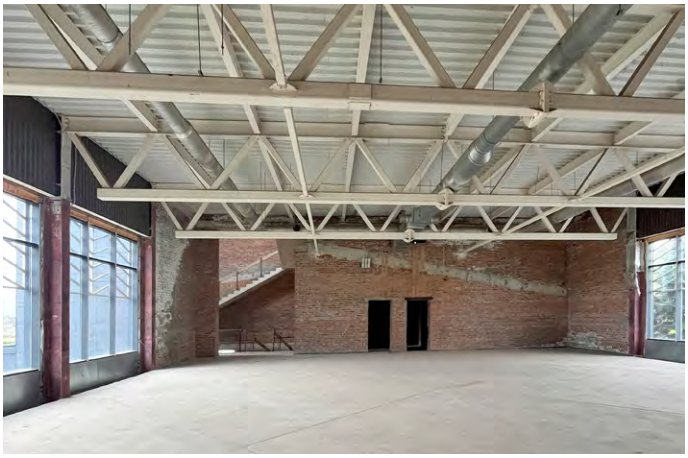


Здание кафе – современный архитектурный объект в стиле модерн/хайтек. Входная группа оформлена широкими ступенями с небольшим козырьком. Фасад облицован тёмным керамогранитом. Углы обрамляют колонны из композита, придающие зданию строгий и дорогой вид.

Главная архитектурная особенность здания – панорамное остекление от пола до потолка. Огромные стеклянные витражи в чёрных рамах занимают большую часть фасада, обеспечивая максимальную естественную освещённость, отличную визуальную связь с улицей и прекрасный вид на город. На окнах нанесён уникальный геометрический узор: стилизованный шеврон/зигзаг в виде металлических решёток.





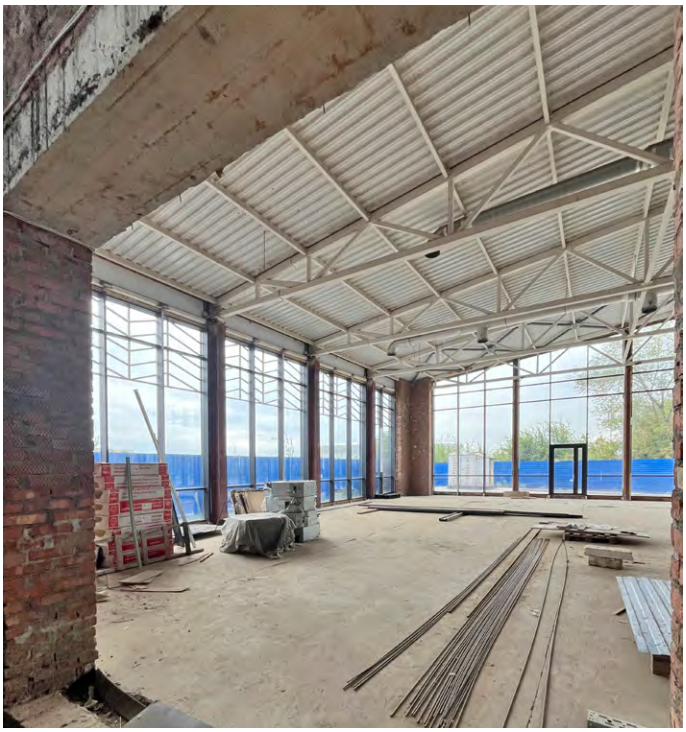


Внутреннее пространство исполнено в лофт-формате. Проведены основные строительные работы, выполнена черновая отделка; предстоят чистовая отделка и меблировка.

Кирпичные колонны и стены (частично оштукатуренные) создают контраст с современными материалами.Присутствуют открытые металлические фермы перекрытий белого цвета и воздуховоды системы вентиляции.

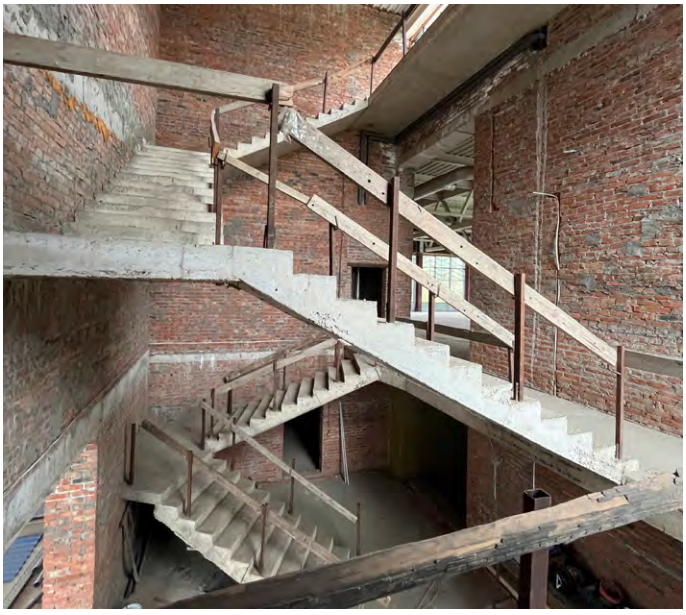
Здание оборудовано пассажирским лифтом.

Инженерные коммуникации





В архитектурную концепцию органично вписываются огромный открытый зал с высокими потолками, вторым уровнем и эксплуатируемой кровлей, засыпанной гравием, фактически выполняющей функцию дополнительного уровня. На второй уровень/антресоль ведут широкие лестничные марши.





Архитектурный облик и состояние здания



Кровля плоская, с выступающим чёрным металлическим парапетом и массивной перголой (навесом из металлических балок) на крыше. Она засыпана гравием и может использоваться как терраса, с которой открывается вид на стадион «Ростов Арена» и панораму современных жилых высоток.

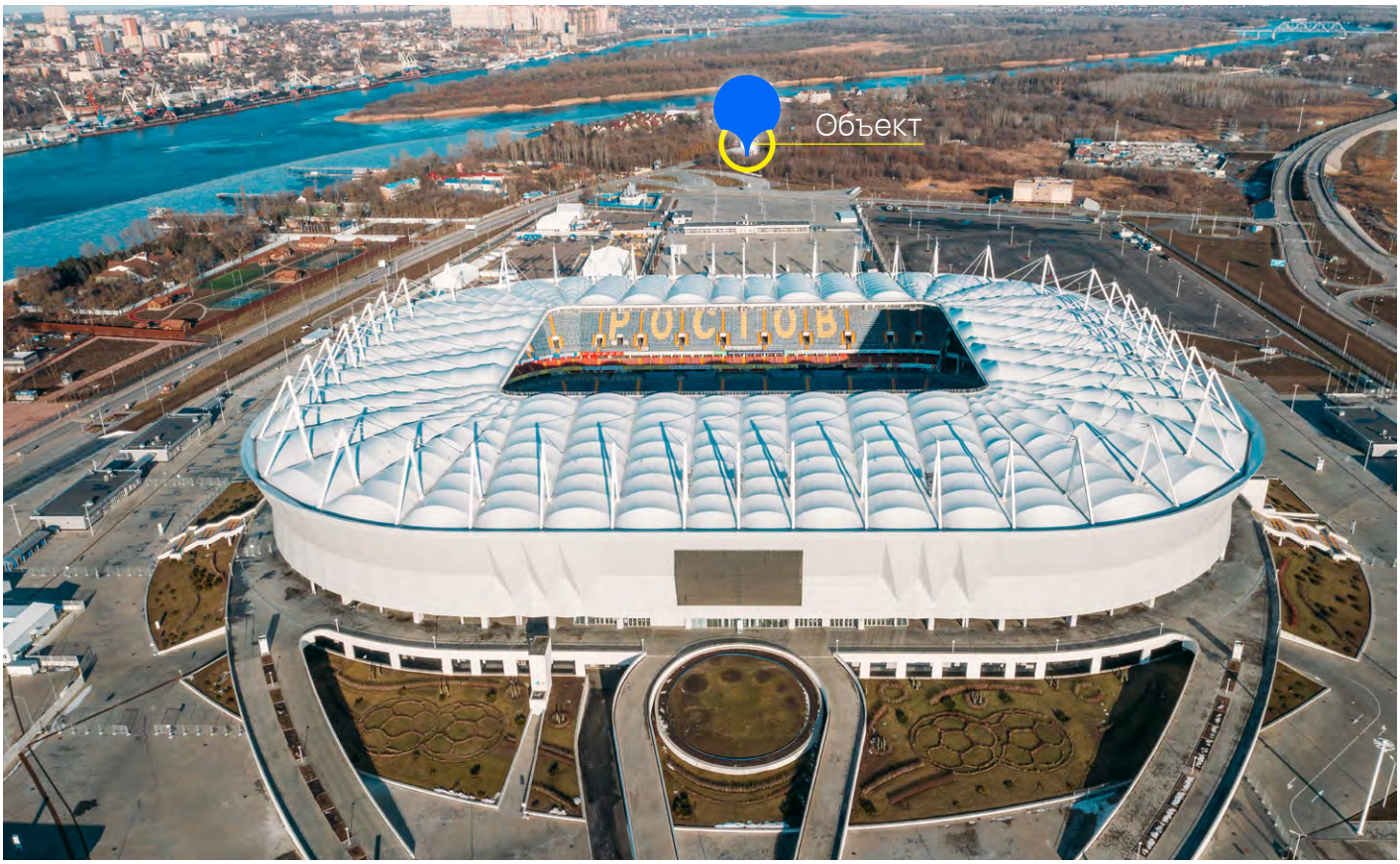


Инженерные коммуникации



- электроснабжение: своя ТПС (максимальная мощность – 350 кВт; категория надёжности – III; класс напряжения – 0,4 кВ);
- централизованное газоснабжение;
- централизованное ХВС;
- автономная канализация;
- своя котельная, установленная на кровле;
- вентиляция;
- телекоммуникации.

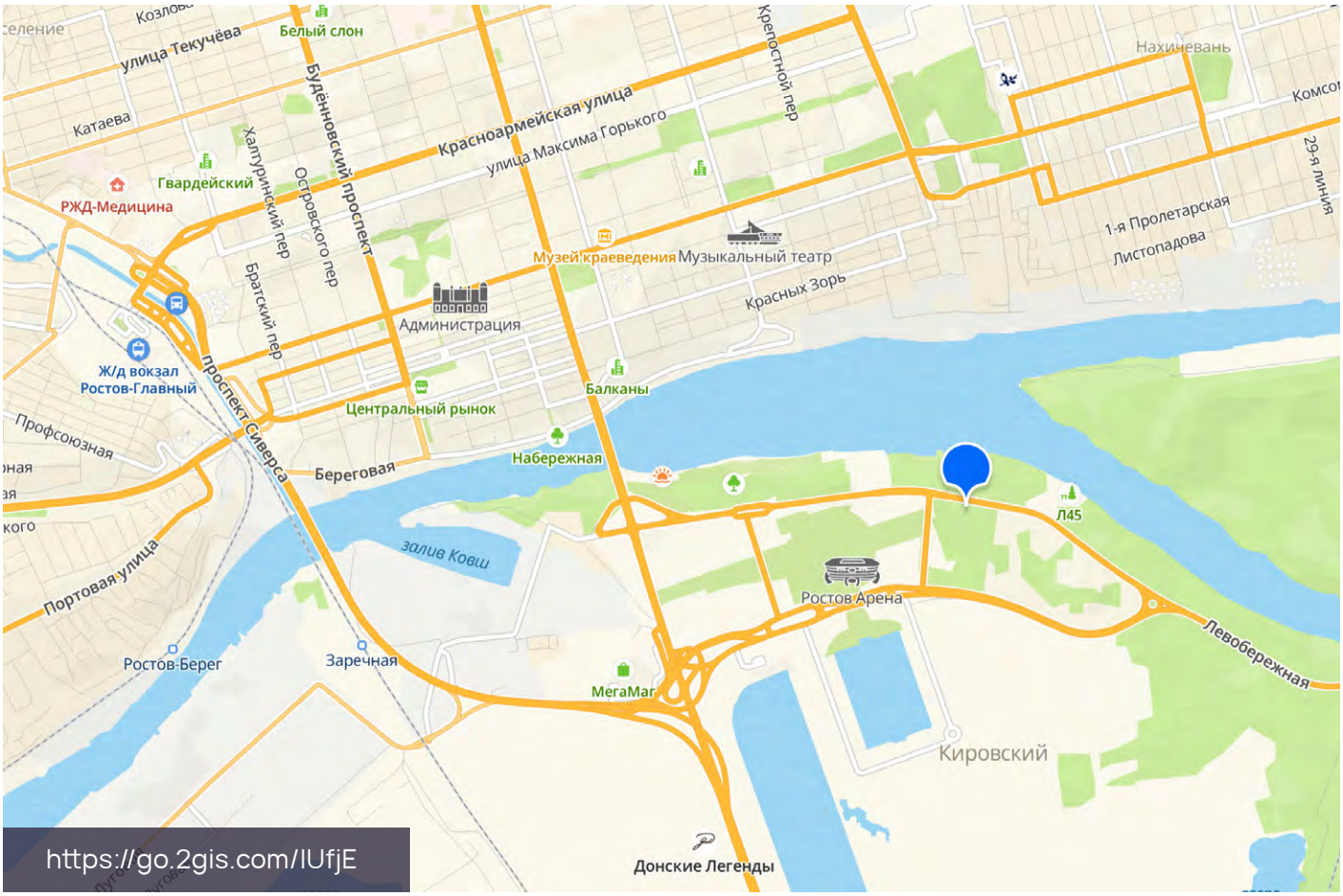
Местоположение и окружение



Объект расположен в Кировском районе Ростова-на-Дону, на левом берегу Дона, в динамично развивающемся общественно-рекреационном кластере, на первой линии Левобережной улицы. Это место, где городская инфраструктура встречается с простором реки и панорамой «Ростов Арены» – главной спортивной арены Юга России, принимавшей матчи чемпионата мира по футболу 2018 года. Стадион формирует узнаваемый силуэт района и обеспечивает постоянный поток посетителей в дни матчей и мероприятий. Рядом наращивается спортивно-развлекательная инфраструктура, включая аквазоны и многофункциональные комплексы. В 230 м находится международный яхтенный порт «Ростов-Дон».

Помимо главного «соседа» – стадиона «Ростов Арена» (около 600 м от здания кафе), в шаговой доступности находится новый парк «Левобережье» площадью 7,7 га (открыт в 2025 году), который плавно переходит в квартал у реки, спортивные и прогулочные зоны, скейт-парк. В ближайшем окружении также новые жилые комплексы, коммерческие и деловые объекты: квартал «Левобережье», ЖК «Первый», клубный дом «Ривьера», апарт-комплекс Royal Tower Rostov. В пределах 2,7–3,9 км находятся парк им. Октябрьской революции, набережная реки Дон и парк Горького, гребной канал «Дон» (главная тренировочная база для академической гребли в регионе).

Транспортная доступность



Объект характеризуется хорошей транспортной логистикой. Территория имеет удобный подъезд с основных транспортных артерий левобережной части города. Основные транспортные артерии: ул. Чемордачка (связь с проспектом Шолохова), Западное шоссе (альтернативный выезд через Темерницкий мост), трасса М-4 «Дон». Близость к Ворошиловскому мосту обеспечивает быстрый (в пределах 7–10 минут) доступ как из делового центра Ростова-на-Дону, так и с ключевых федеральных трасс.

Расстояние на автомобиле до:

- центра Ростова-на-Дону – около 4,5 км;
- ж/д вокзала «Ростов-Главный» – около 7 км;
- международного аэропорта «Платов» – около 49 км.

Остановки общественного транспорта (автобусов и маршрутных такси) – в шаговой доступности. Для гостей предусмотрена парковка.

Инвестиционная привлекательность



- **Развитая инфраструктура.** Современный суперстадион «Ростов Арена» и благоустроенный Левобережный парк – масштабные точки притяжения горожан и туристов, генерирующие большой трафик.
- **Уникальность объекта.** Готовое здание с панорамным остеклением и террасой на крыше сложно воспроизвести – это ограничивает прямую конкуренцию.
- **Высокая степень готовности.** Большая часть работ уже выполнена: возведена капитальная коробка здания, подведены все коммуникации. Остались только внутренняя отделка и меблировка.
- **Крупный масштаб и большой потенциал.** Двухэтажное нежилое здание площадью 1 489,9 кв. м – капитальный, полностью сформированный объект с чистой юридической историей.
- **Земельный участок в собственности.** Это позволяет свободно распоряжаться им в соответствии с ВРИ.
- **Отличная транспортная доступность и высокий трафик.** Расположение вдоль оживлённой трассы обеспечивает отличную видимость фасада.
- **Прозрачная юридическая структура:** все объекты оформлены в собственность, и это право зарегистрировано.

Перечисленные факторы позволяют новому собственнику реализовать собственный дизайн-проект под ресторан, event-холл или премиальный клуб.

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)

Предложение не является публичной офертой