

ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС



К Р А С Н О Д А Р



ПАСПОРТ ОБЪЕКТА

Земельный участок 2189 м.кв.

5-ти этажное здание с высотой потолков 3,4 м.

Общая полезная площадь 3134 кв.м.



Полнокаркасная конструктивная схема из металлических конструкций.

Блочное заполнение стен.

Утепление минеральными плитами.
Облицовка стен-«керамогранит».

Витражное остекление из ПВХ с двойным стеклопакетом.



Здание оборудовано пассажирским лифтом «OTIS».



Центральная система кондиционирования



Собственная парковка перед зданием на 70 машиномест



Охраняемая закрытая территория



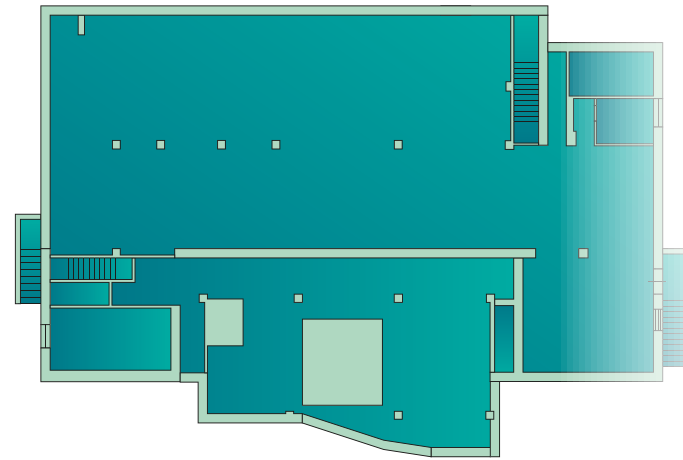
Центральные коммуникации.
Собственная подстанция на 180 кВт



Экспликация и возможное планирование помещений

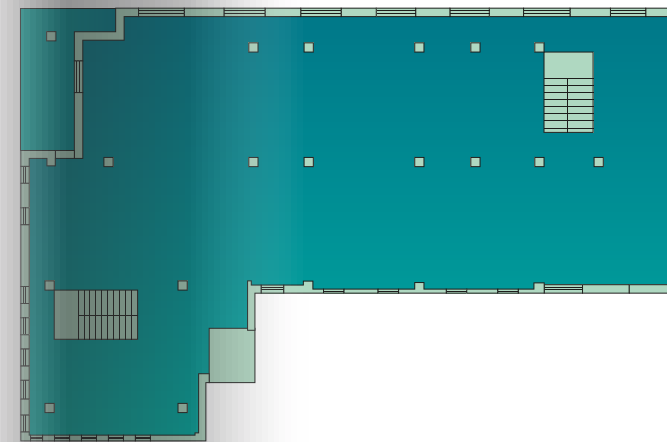
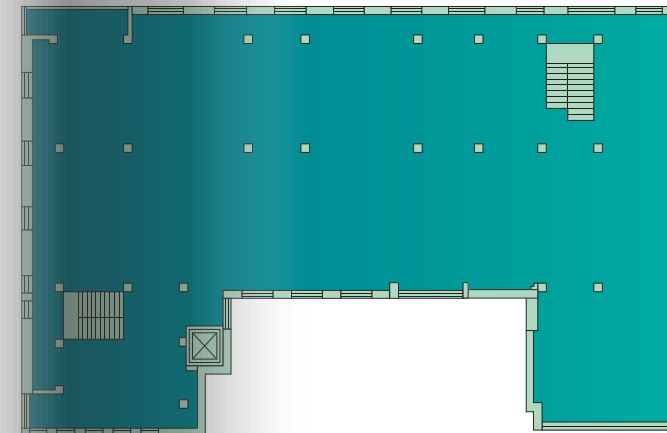
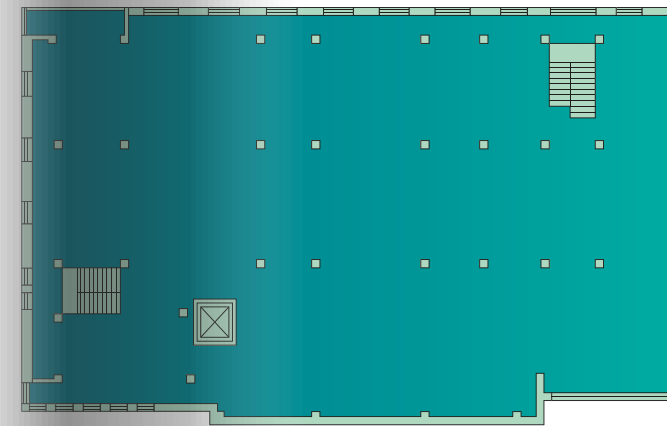
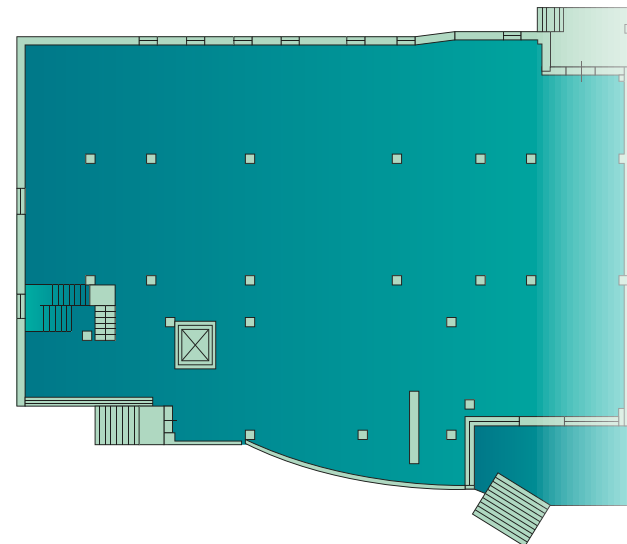
ПОДВАЛ

Общая площадь
помещений 606 кв. м.



1 ЭТАЖ

Общая площадь
помещений 678 кв. м.



2 ЭТАЖ

Общая площадь
помещений 732 кв. м.

3 ЭТАЖ

Общая площадь
помещений 589 кв. м.

4 ЭТАЖ

Общая площадь
помещений 503 кв. м.

Анализ рынка

Сегодня Краснодарский край один из самых динамично развивающихся регионов России, территория уникальных возможностей и самого комфортного делового климата.

Последние 5 лет город Краснодар занимает лидирующие позиции в ряде рейтингов, подтверждая свою инвестиционную привлекательность и перспективность экономического

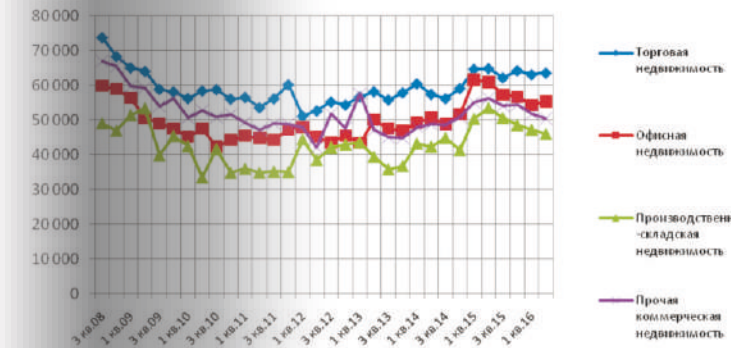
развития: 3-е место в рейтинге "30 лучших городов для бизнеса", опубликованном влиятельным международным деловым изданием "Forbes", общественно-политический журнал "Русский репортёр" присвоил городу Краснодар первое место в рейтинге «10 самых перспективных российских мегаполисов»



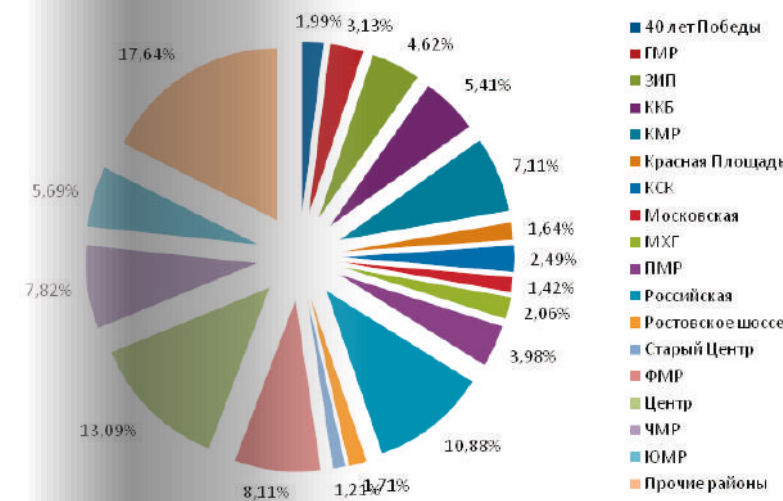
Только за последние три года в экономику региона инвестировано более 2,4 триллиона рублей. Самые востребованные отрасли : агропромышленный комплекс, транспорт и связь, топлив

но-энергетический комплекс, фармацевтика , а также операции с недвижимостью, аренда и предоставление услуг.

Изменение цены 1 кв.м. по типам недвижимости



Доля предложений о продаже коммерческой недвижимости



Высокая и стабильная стоимость 1 кв.м

Если сравнивать уровень цен на коммерческую недвижимость в г.Краснодар за 2008-2016 год, то чётко прослеживается тенденция , что цена 1 кв.м. в основном варьировалась в привычных для определенного типа недвижимости диапазонах. Для торговой недвижимости этот диапазон составляет 55-65 тыс. рублей за 1 кв.м. Для офисов 45-55 тыс. рублей, для производственно-складской недвижимости 35-45 тыс. руб. за 1 кв.м., для прочей коммерческой недвижимости 45-55 тыс. руб.

Конкурентноспособное коммерческое предложение

Микрорайон , в котором расположен объект входит в 10 ку районов с самой высокой долей предложений о продаже коммерческой недвижимости со средней стоимостью 1 кв.м торговой недвижимости 59 515 руб. , офисных площадей 58 171 руб и остальной коммерческой недвижимости 51 332 руб



Анализ расположения

Объект расположен в одном из развивающихся спальных микрорайонов с юго-восточной стороны города Краснодара микрорайоне Гидростроителей. Район один из самых перспективных современных микрорайонов в Краснодаре. Средняя месячная зарплата - 38 843 руб. Население района (по данным статистики) составляет 145 000 человек.

Средний возраст жителей 33 года. Основная застройка - пятиэтажные и высотные жилые дома. В микрорайоне Гидростроителей прекрасно развитая инфраструктура: в шаговой доступности несколько рынков, супермаркеты, кафе, рестораны, аптеки, салоны красоты, банки, спортивные площадки, кинотеатры, аквапарк, детские сады и школы.

Развитые и разнонаправленные ветки общественного транспорта обеспечивают доступность всех частей и микрорайонов города. Объект расположен в шаговой доступности от одной из самых основных и крупных магистралей города, а также остановок общественного транспорта.

В зоне 10 минутной транспортной доступности находится международный аэропорт федерального значения, а также выезд на федеральную трассу М4-Дон, связывающую город с побережьем Черного моря, крупнейшими городами Краснодарского края, столицей ЮФО.

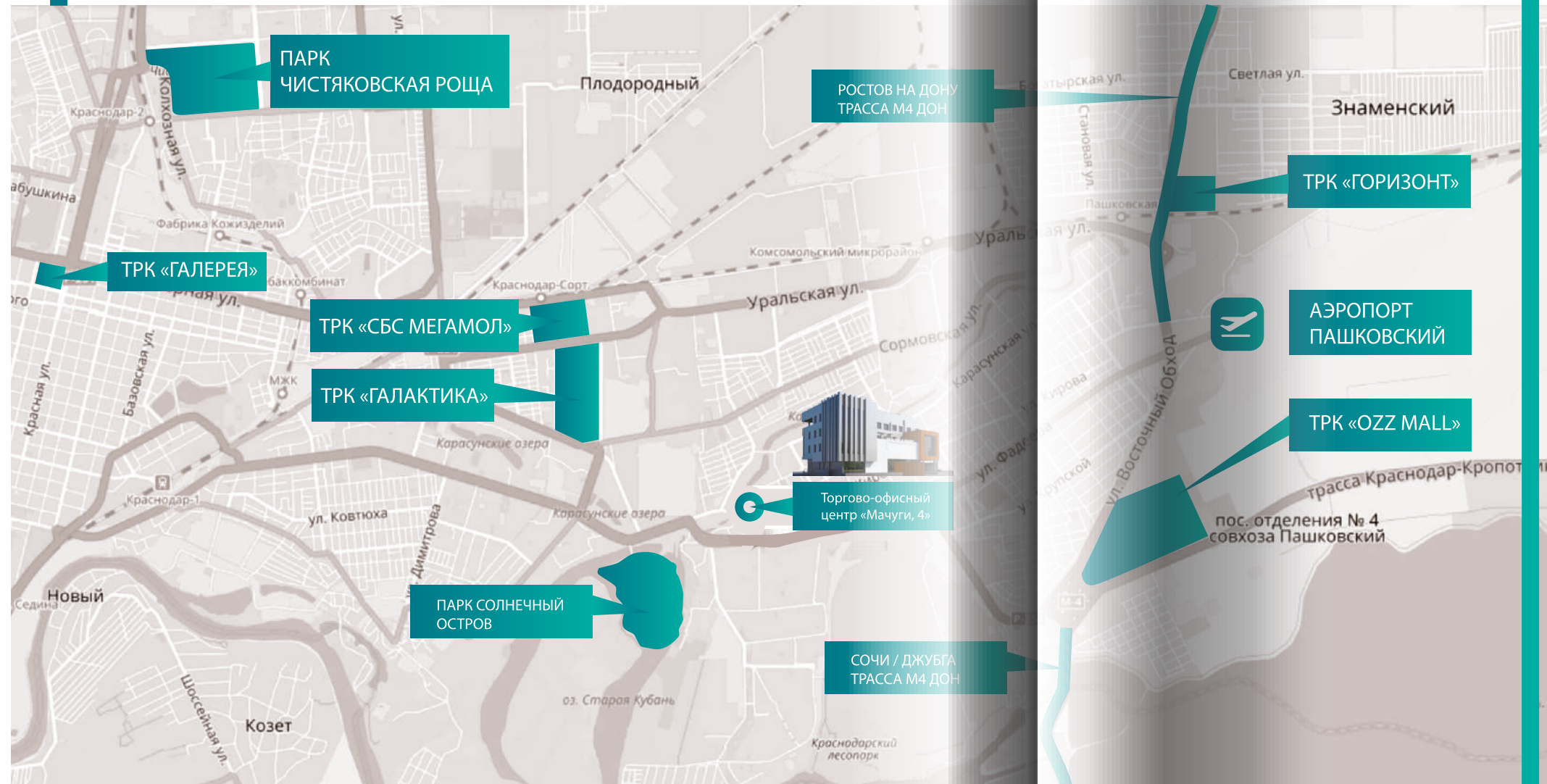


Гостиницы



Рестораны





Ближайшее окружение смешанное, это и жилая, и торгово-деловая, и общественная зона.

Жилое окружение:

3 крупных спальных микрорайона ,
общим населением - 390 000 чел. ,

Торговля и услуги: 3 торговых центра ,
включая самый крупный торговый
центр в ЮФО, порядка 20 гостиниц и 15
ресторанов, гипермаркет О'кей, филиа-
лы всех крупных федеральных банков

Развлечение и досуг : самый большой
и популярный парк "Солнечный
остров" - посещают 1,5 млн.человек в
год, аквапарк , кинотеатры

ВУЗы и средние специальные УЗ:
КубГУ - порядка 20 000 студентов и
преподавателей

Всё вышеперечисленное окружение
образует следующую целевую **ауди-
торию общей численностью порядка
350 000 чел.:**

1)Люди, которые проживают, работают
или учатся в ближайшем окружении, в
радиусе пешеходной доступности
10-20 минут - 25 000 чел.

2)Жители соседних микрорайонов,
учащиеся и преподаватели ВУЗов, гос
.служащие, офисные сотрудники, для
которых объект расположен в 20-30
минутной транспортной доступности -
300 000 чел.

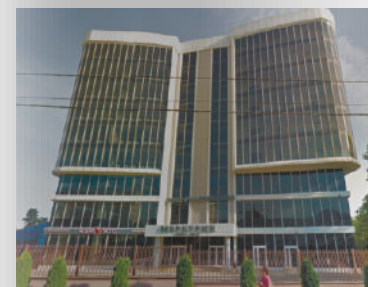
Конкурентная среда



Как видно на карте, в радиусе 10-20 минутной шаговой доступности - пока нет ни одного действующего бизнес центра, в радиусе 20-30 минутной транспортной доступности есть 6 крупных офисных и бизнес центров разного уровня. Общая площадь каждого 1400-4500 кв.м.

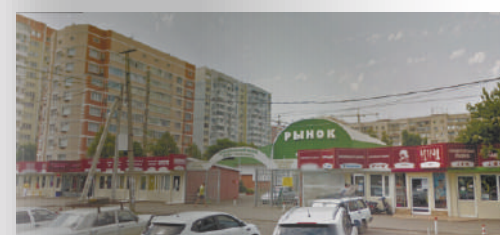
Большинство коммерческой недвижимости в этой части Краснодара представляет из себя исключительно офисные центры, либо рыночные павильоны. Конкуренция, при правильном позиционировании и планировании эксплуатации помещений, практически отсутствует.

Основными конкурентами по геолокации, арендопригодной площади и УТП являются:



БЦ "Меркурий" 9-ти этажное здание с арендопригодной площадью 4300 кв.м. и парковкой на 90 машиномест. Оснащено пунктом охраны, СКУД, видеонаблюдением, системами приточно-вытяжной вентиляции, центрального кондиционирования тепло/холод, пожаротушения и дымоудаления.

«ОКЕЙ» одна из крупнейших розничных сетей в России по торговле продуктами питания. Торговый формат городской гипермаркет с удобной транспортной доступностью, большой парковкой, расположен на окраине микрорайона. В прикассовой зоне гипермаркета расположен ряд магазинов сопутствующих товаров и услуг: товары для животных, аптека, оптика, магазин парфюмерии и косметики, пункт приема химчистки, салон подарков. Посещаемость от 100 000 человек в месяц.



Рынок небольшой районный рынок в самом центре микрорайона, совмещающий открытые продуктовые ряды с мелкими торговыми павильонами. Отличительные черты - устаревшее торговое оборудование, минимальные условия для комфортных покупок, узкий ассортиментный ряд, стихийное ценообразование. Посещаемость от 80 000 человек в месяц.

Конкурентные преимущества

- - современное архитектурное и инженерное решение, широкие возможности внутреннего планирования
- - различные варианты позиционирования
- - широкий пул потенциальных арендаторов
- - отличная видимость участка и объекта с разных сторон
- - хорошая доступность общественным транспортом - в шаговой доступности от есть несколько остановок наземного общественного транспорта автобусов, троллейбусов и маршрутных такси, через которые суммарно проходит несколько десятков маршрутов
- - прекрасная автомобильная доступность, благодаря близкому расположению значимых магистралей обеспечивается удобная связь с другими округами и пригородами города, близость аэропорта
- - стабильная и конкурентноспособная цена
- - возможность охвата достаточной целевой аудитории
- - синергетический эффект с ближайшим окружением

Средняя стоимость 1 кв.м арендной площади в бизнес и офис центрах

- от 800 до 1000 руб.

Аренднопригодная площадь

- 2 000 кв.м

Среднемесячный доход от аренды

~ 1 800 000 руб.

Окупаемость ~ 7 лет

Средняя стоимость 1 кв.м арендной площади в торгово-общественных центрах

- от 1000 до 3000 руб.

Аренднопригодная площадь

- 1800 кв.м ,

среднемесячный доход от аренды

~ 2 400 000 руб.

Окупаемость ~ 5 лет

В обоих случаях возможен дополнительный доход за аренду рекламно-информационных носителей внутри и снаружи здания - от 300 000 руб. в год.

Дополнительный доход также могут генерировать конференц-зал (в концепции офисного центра), продажа или аренда части парковочных мест, собственные пункты питания, дополнительные услуги арендаторам (клининг, услуги провайдера, АТС).

В этом окружении для данной целевой аудитории будет востребован формат торгово-общественного центра, со следующим пулом потенциальных арендаторов:



Отделение банка



Услуги (ремонт часов, обуви, техники, одежды, химчистка)



Спортивно-танцевальные студии



Салоны связи



Магазин парфюмерии и косметики



Дизайнерские бюро



Детские развлекательно-развивающие центры и студии



Сетевой магазин бытовой и компьютерной техники



Кафе-ресторан



Пекарня/кулинария

Имеющиеся арендаторы торгово-общественного центра



Торговая сеть «Пятёрочка»

