



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

«РФЦ-Капитал»

Коммерческое предложение
о продаже объекта недвижимости

Содержание

1	Общая информация и описание объекта	3
2	Анализ вариантов эффективного использования объекта.....	5
2.1	Потенциал месторасположения.....	5
2.2	Жилое назначение.....	9
2.3	Производственное и складское назначение	9
2.4	Офисное помещение	9
2.5	Торгово-развлекательное назначение.....	9
2.6	Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.....	10
3	Контакты	11

1 Общая информация и описание объекта.

Объект: Отдельно стоящее 4-этажное капитальное здание – развлекательный центр с буфетом и газовой котельной **общей площадью 3 271,2 кв.м**, расположенный **на земельном участке площадью 3 203 кв.м**.

Месторасположение: Объект расположен в Кировском районе г. Екатеринбурга недалеко от озера Шарташ. Кировский район – восточные ворота города, его исторический, деловой, культурный и туристический центр. Расстояние от ближайшей остановки 15-20 м.

Степень готовности: объект введен в эксплуатацию.

Права: Общая долевая собственность. Права собственности на развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м и права аренды на земельный участок площадью 3 203 кв.м, расположенный под развлекательным центром принадлежат владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ».

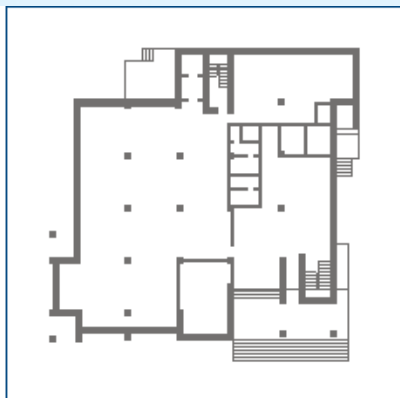
Цена: Договорная



Описание помещений:

Помещения свободной планировки. 1,2,3 этажи и 4 –мансардный этаж.

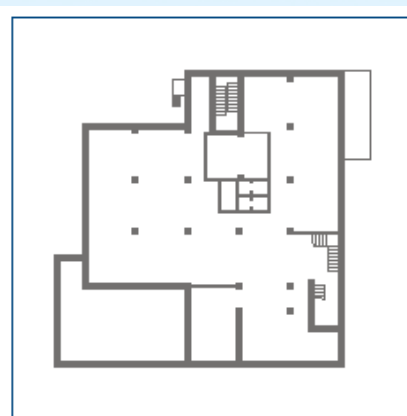
1 этаж



2 этаж



3 этаж



Материал стен – кирпич. Окна - пластик с двойным стеклопакетом. Отделка – под чистовую. Полы – цементная стяжка. Все коммуникации подключены. Собственная газовая котельная.



2 Анализ вариантов эффективного использования объекта.

2.1 Потенциал месторасположения.

Объект расположен в Кировском районе г. Екатеринбурга недалеко от озера Шарташ.

Кировский район – восточные ворота города, его исторический, деловой, культурный и туристический центр. Расстояние от ближайшей остановки 15-20 м.

Кировский район располагает самым значительным в городе научно-образовательным потенциалом. Здесь находится президиум Уральского отделения Российской академии наук – многоотраслевой научно-исследовательский комплекс, включающий 38 институтов, крупнейшую на Урале научную библиотеку, конструкторско-технологические и инженерные центры, сеть исследовательских стационаров. Каждый второй студент города учится в ВУЗах района: УГТУ-УПИ, УрГУ, Уральской юридической академии, Уральской государственной архитектурно-художественной академии, Уральской сельскохозяйственной академии. Кировский район по праву гордится единственным на Урале Суворовским военным училищем, которое недавно отметило юбилейный 60-й выпуск.

В районе широко развита сеть учреждений здравоохранения, которая включает в себя лечебно-профилактические учреждения и поликлиники. В 1995 году создан и функционирует Реабилитационный Центр для детей и подростков с ограниченными возможностями «Лювена».

В образовательном комплексе района функционируют: 30 общеобразовательных учреждения, 46 дошкольных образовательных учреждений, детские школы искусства, дом детства и юношества, центр эстетического воспитания детей «Лик», оздоровительные лагеря «Мечта» и «Уральские самоцветы».

Богата и разнообразна культурная жизнь района. Творческие и духовные традиции передаются из поколения в поколения, и это не удивительно, Кировский район – самый театральный в городе. В Кировском районе работают:

- 5 театров, среди которых обладатель 16 главных театральных наград России «Золотая маска» Свердловский государственный академический театр музыкальной комедии.
- 4 крупнейших музея.
- 7 библиотек, 6 из них – часть Муниципального объединения библиотек, и филиал Областной библиотеки для детей и юношества.
- 3 культурно-досуговых учреждения – современный Центр культуры «Урал», самобытный Центр культуры «Молодежный» и богатый своими традициями Дом офицеров Центрального военного округа.
- Свердловское областное музыкальное училище им. П.И.Чайковского, одно из лучших в России
- 6 Детских школ искусств, в которых обучаются более 2000 детей.

Жители района имеют широкие возможности для занятий физкультурой и спортом. Сегодня на его территории имеются 2 стадиона, спортплощадки, спортивные залы, бассейны, культурно-оздоровительный комплекс «Россия». Организована деятельность 76 коллективов, где занимаются спортом более 21 тысячи человек.

Сегодня к услугам жителей района функционируют свыше 10 тысяч организаций сферы производства, торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Красивые магазины, уютные кафе и рестораны на самый разный вкус и достаток.

На территории района расположено множество прекрасных мест отдыха, наиболее посещаемые из которых зона отдыха озера Шарташ и дендрологический парк-выставка, где можно увидеть редкие растения средней полосы России и экзотические растения южных стран.

В проекте нового Генерального плана развития г. Екатеринбурга до 2050 года учтены следующие проектные решения и градостроительные идеи развития Кировского района:



Рисунок 1. Месторасположение развлекательного центра с буфетом и газовой котельной.

- на свободных от застройки территориях севернее озера Шарташ планируется строительство крупного жилого района «Шарташский» на 50 тысяч жителей. Будет построено около 1,3 млн. кв.м. как многоэтажной, так и малоэтажной застройки с активным использованием подземного пространства для инженерных коммуникаций, хранения личного автотранспорта, хозяйственных нужд района;

- восточнее озера Шарташ резервируются территории под университетский комплекс «Вузовский» с жилыми территориями для преподавателей и студентов;

- предлагается увеличение озелененных территорий за счет паркового благоустройства и озеленения лесопарков, примыкающих к жилой застройке – Шарташского;

- на территории перспективного жилого района «Шарташский» запланировано строительство крупного спортивного центра;

- в зоне отдыха озера Шарташ планируется несколько центров вдоль берега озера и в районе комплекса «Каменные палатки», обустройство парков, лесопарков.

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Анализ потенциала месторасположения развлекательного комплекса позволяет сделать вывод о том, что все вышеперечисленные факторы, а также энергия и предприимчивость населения являются прочной гарантией динамичного развития инфраструктурных объектов района.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, в ходе анализа рассмотрели следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- коммерческое торговое;
- производственное и складское.

2.2 Жилое назначение

Объект переведен в нежилое помещение, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

2.3 Производственное и складское назначения

Учитывая, что уровень арендных ставок за аналогичные помещения при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при использовании Объекта в качестве торговых и офисных помещений, можно сделать вывод, что производственное и складское назначение объекта не соответствует критерию максимальной эффективности.

2.4 Офисное помещение

В пользу использования Объекта в качестве офисных помещений говорят следующие факторы:

- 1) Объект представляет собой нежилое помещение;
- 2) Наличие отдельного входа.
- 3) Объект находится на 4 этажах.
- 4) Обеспеченность объекта подъездом автотранспорта с центральной улицы и парковкой.

2.5 Торгово-развлекательное назначение.

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под торгово-развлекательное помещение:

- 1) Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение;
- 2) Объект оценки расположен в живописном районе на берегу озера Шарташ;
- 3) Расположение объекта на 4 этажах.
- 4) Наличие больших помещений, которые можно использовать под торговые и развлекательные залы.
- 5) Наличие отдельного входа.

б) Обеспеченность объекта подъездом автотранспорта с центральной улицы и парковкой.

2.6 Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Факторы	Производственное и складское назначения	Офисное назначение	Торгово-развлекательное назначение
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	-	+	+
Правовая обоснованность	-	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Финансовая оправданность	-	-	+
Максимальная эффективность	-	-	+
Итого	0	4	6

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объекта, можно сделать вывод, что объект обладает высокой инвестиционной привлекательностью в случае использования его в качестве помещений офисного или торгово-развлекательного назначения.

3. Контакты

В случае, если Вас заинтересовало наше предложение, Вы можете обратиться в ООО УК «РФЦ-Капитал» по адресу:

г. Магнитогорск, ул. Завенягина д.9 или по телефону 25-60-26.

