



ЗАКРЫТОЕ • АКЦИОНЕРНОЕ • ОБЩЕСТВО  
**СД АЛЬФА КАПИТАЛ**

# Основные данные

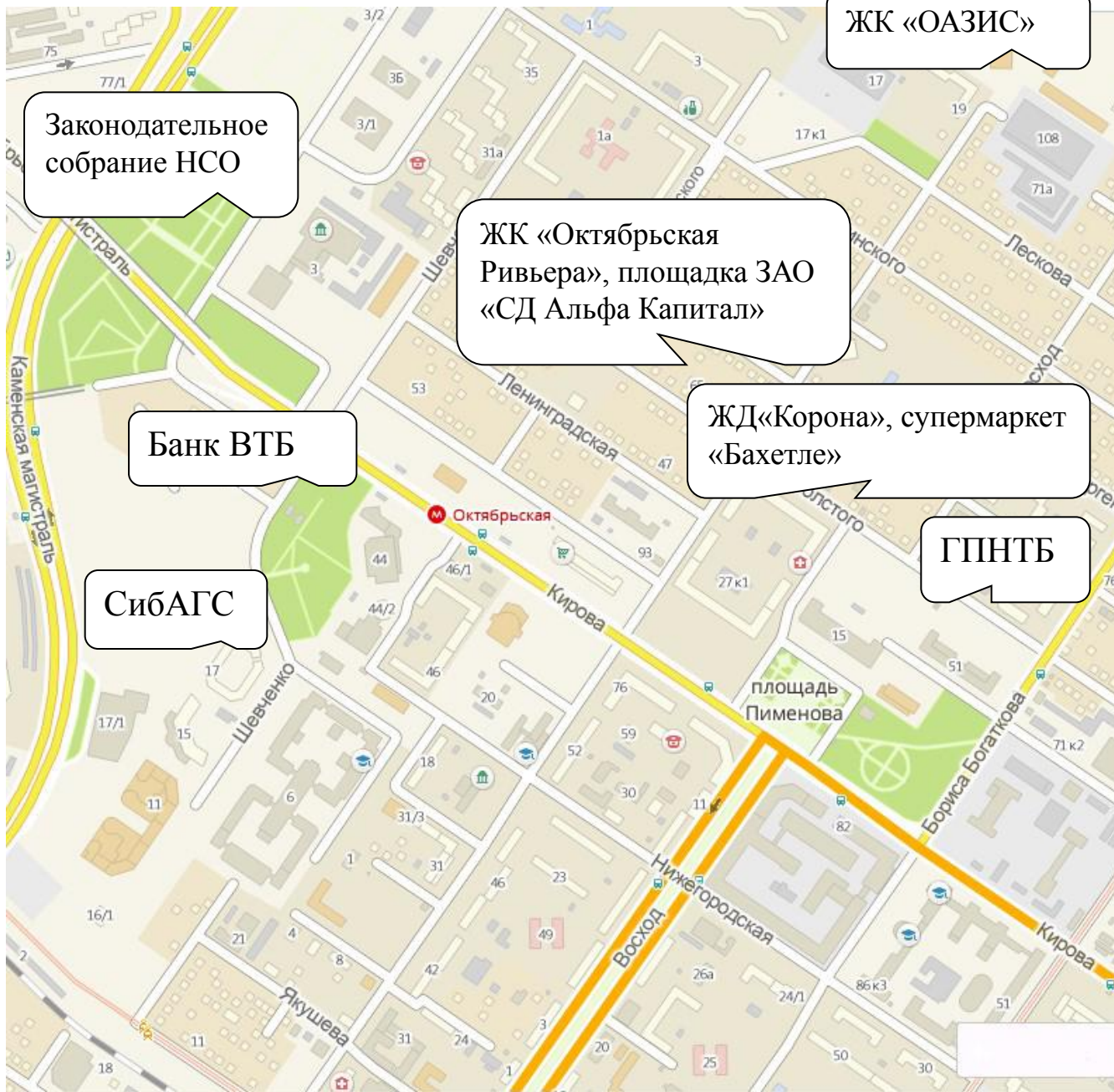
- ▶ **Адрес:** Октябрьский район, ул.Кирова д.23
- ▶ **Этажность:** 14 этажей (15 технический)
- ▶ **Общая площадь:** Общая площадь 16 613,42 кв.м.
- ▶ **Полезная площадь:** 13 799,45 кв.м.
- ▶ **Административная часть:** 10 643,99 кв.м.
- ▶ **ФОК:** 3 155,46 кв.м.
- ▶ **Парковочные места:** 328
- ▶ **Планируемое открытие:** 3 квартал 2015 года





# Характеристика местоположения

- ▶ Бизнес Центр находится в центральной части города, на пересечении улиц Кирова и Сакко и Ванцетти. Этот район характеризуется интенсивным строительством и высокой плотностью деловых и торговых объектов. В непосредственной близости супермаркет домашней еды «Бахетле», банки - ВТБ, МДМ, Сбербанк.
- ▶ БЦ расположен в непосредственной близости со сразу несколькими жилыми районами Шевченковский ЖМ, ЖМ на Восходе и элитным комплексом «Корона», входящим в состав ЖК «Октябрьская Ривьера», который проектируется компанией ЗАО «СД Альфа Капитал»
- ▶ Трасса возле БЦ характеризуется высоким автомобильным трафиком. Остановки 12 направлений – 4 автобусов, 3 троллейбусов, и 5-ти маршрутных такси. 100 метров от БЦ ст.м. «Октябрьская».



ЖК «ОАЗИС»

Законодательное собрание НСО

ЖК «Октябрьская Ривьера», площадка ЗАО «СД Альфа Капитал»

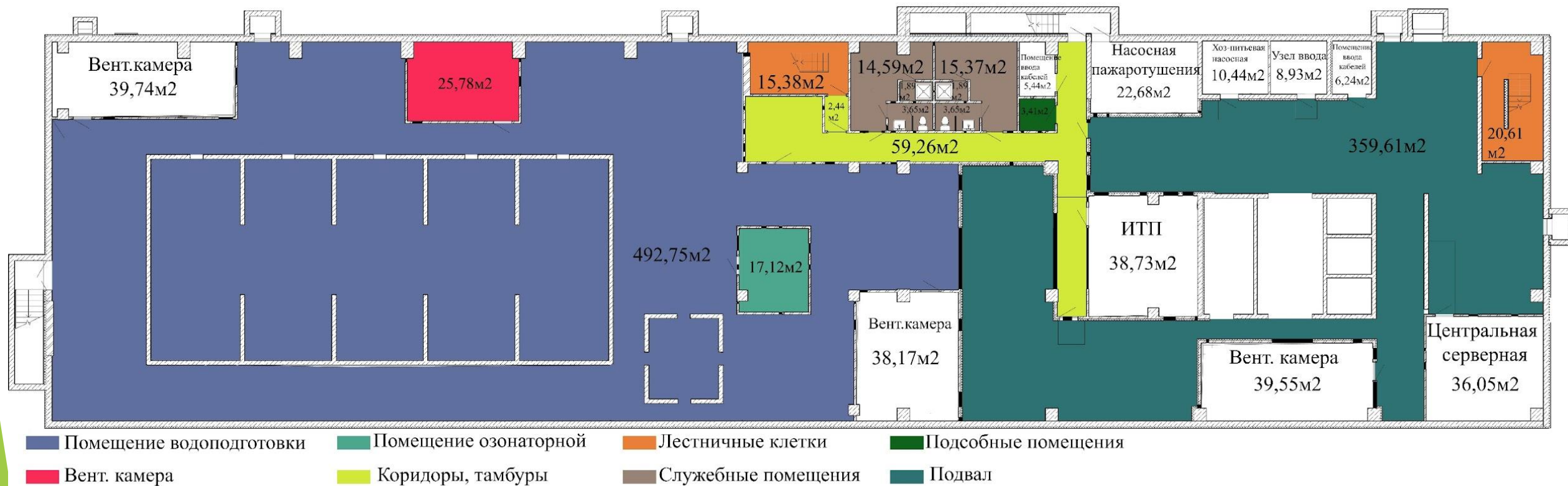
Банк ВТБ

ЖД «Корона», супермаркет «Бахетле»

СибАГС

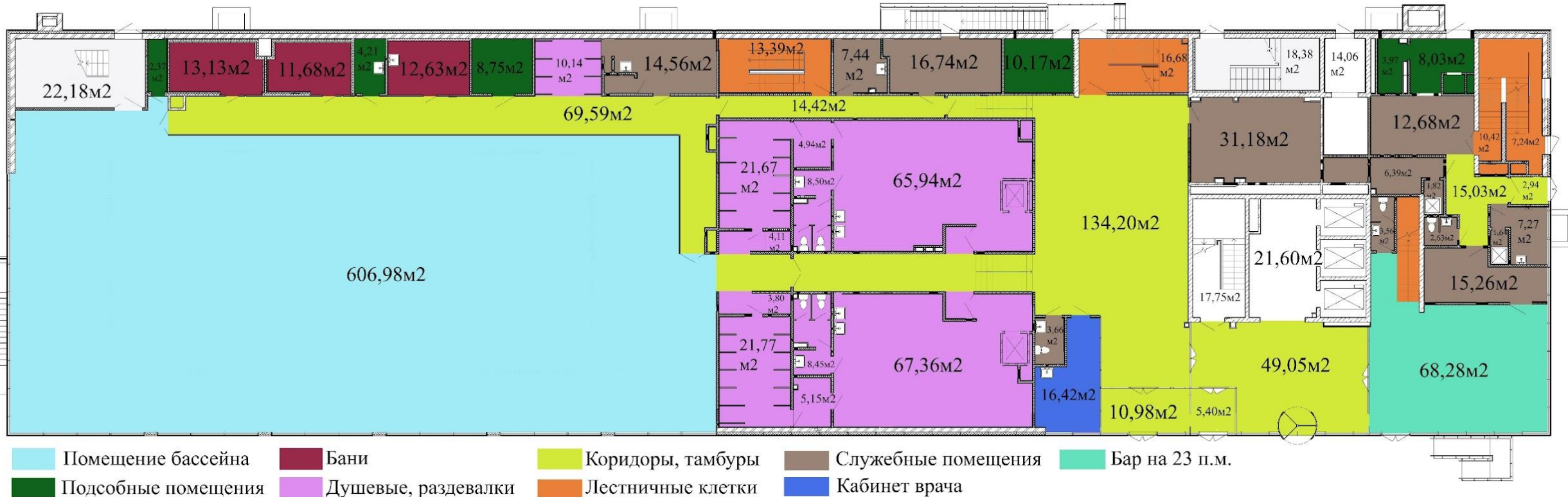
ГПНТБ

# План подвала



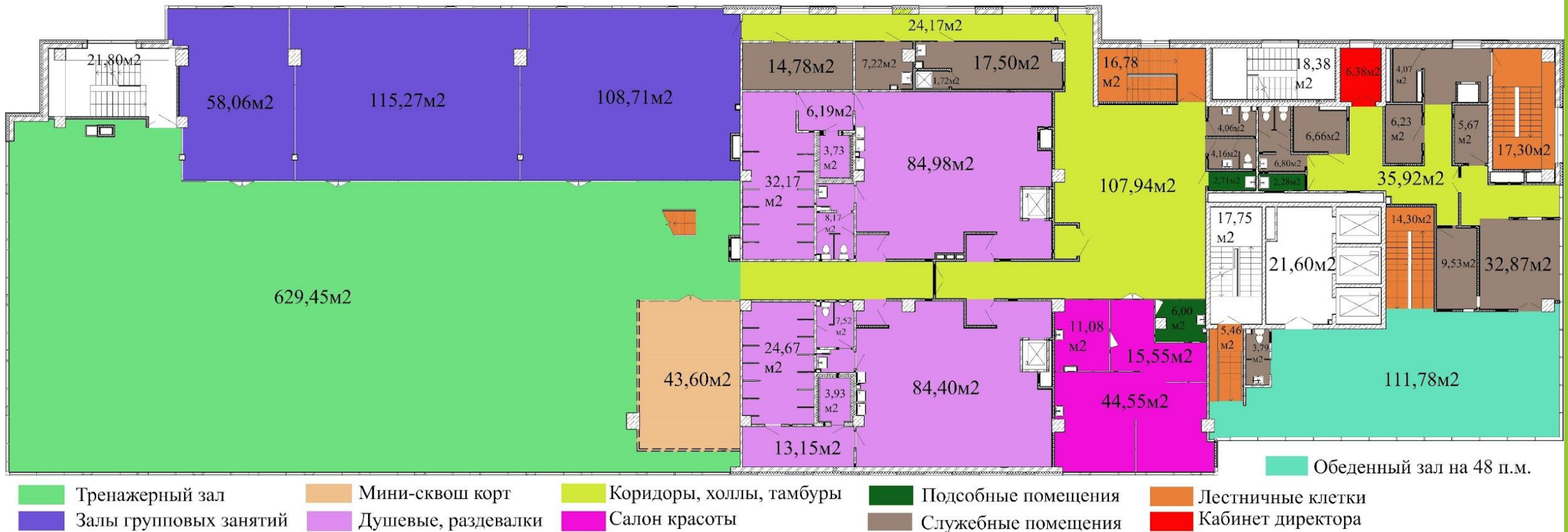
- ▶ В подвале расположены технические помещения, помещения для инженерных коммуникаций, а также раздевалные персонала с душевыми и сан.узлами.

# План 1-го этажа



- ▶ Высота первого этажа в габаритах административной части - 4,5 м., в габаритах ФОК имеют увеличенную высоту: первый этаж – 6,0м.,( в чистоте).
- ▶ Высота технического 15 этажа административной части 3,3 м.( в чистоте).Высота подвала в административной части 4.5 м.( в чистоте), под ФОК 0 3,0 м.( в чистоте).
- ▶ На первом этаже расположены: вестибюль административной части, ресепшн, бар для сотрудников офисов и посетителей ФОК на 23 посадочных места, с подсобными помещениями и загрузочной, электрощитовая.
- ▶ На первом этаже ФОК расположены вестибюль с ресепшн, гардеробом для посетителей, кабинетом врача и сан.узлом, электрощитовая, раздевалные с душевыми и сан.узлами, бассейн с чашей 25,0 х 11,0 м., помещения бар с зоной душевых, помещения инструкторов, дежурной мед. сестры, помещение диспетчерской.

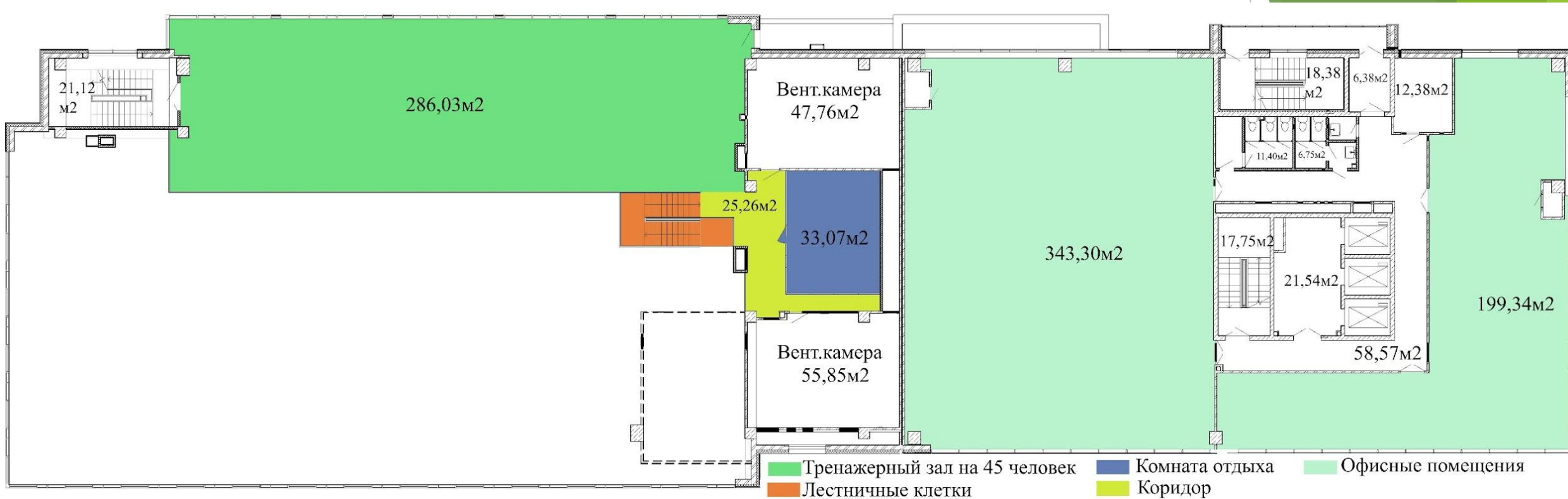
# План 2-го этажа



- ▶ Административная часть 4,5 м., в габаритах ФОК 7,5м.(в чистоте). Второй этаж ФОК имеет антресоль. На втором этаже – кафе для сотрудников офисов и посетителей ФОК на 46 посадочных мест, связанными с подсобными первого этажа служебной лестницей.
- ▶ На втором этаже ФОК расположены: холл с зоной отдыха, салон красоты, раздевалные с душевыми, сан.узлами и парными, тренажерный зал, мини-сквош корт, залы групповых занятий, инвентарная, помещение дежурной мед.сестры, тренерская, а также антресоль, на которой расположены: тренажерный зал, комната отдыха, вент.камеры.

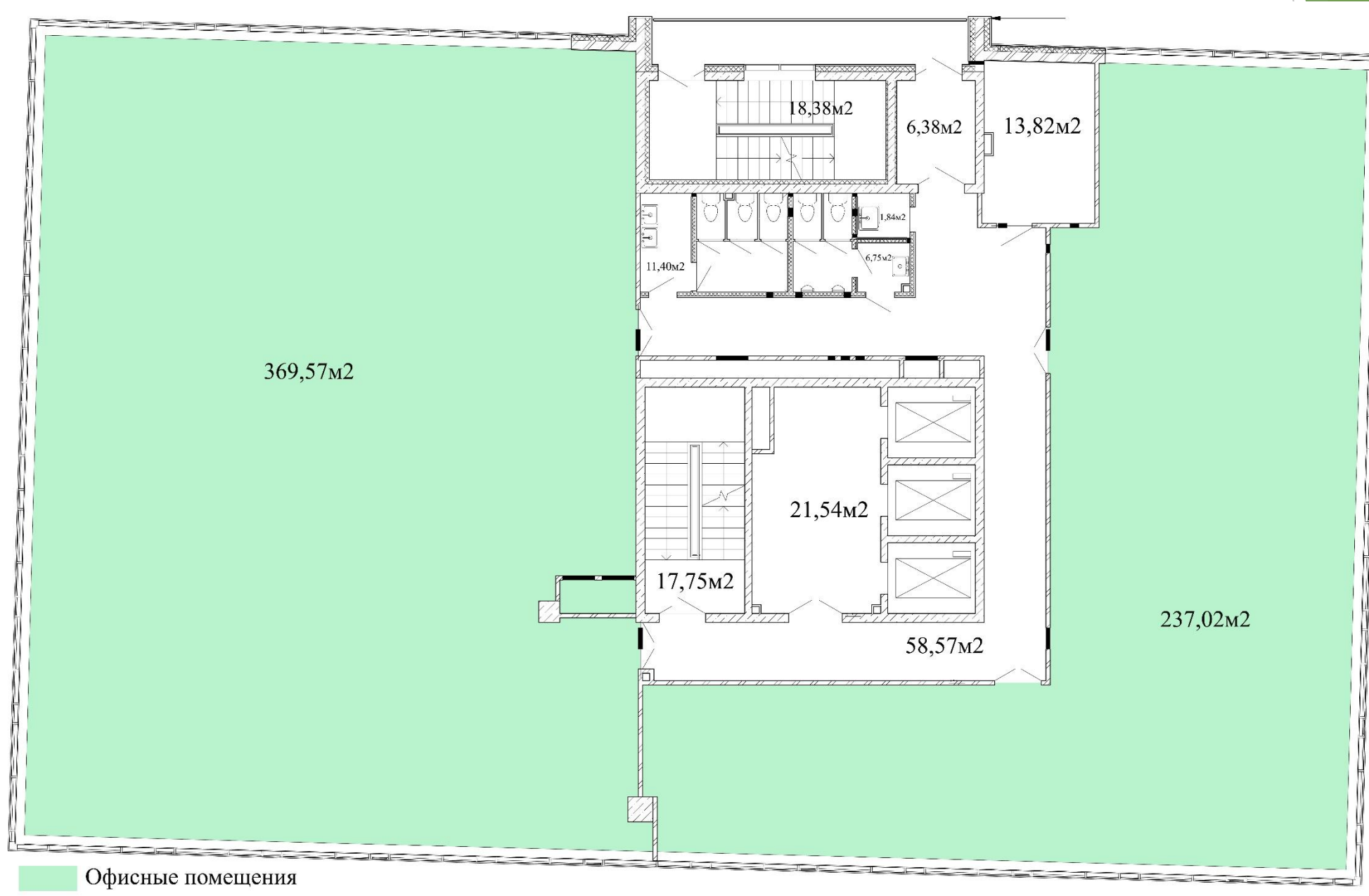


# План 3-го этажа



- ▶ Высота 3-14 этажей административной части составляет 3,6 м. На 3-14 этажах расположены офисы свободной планировки, поэтажный блок сан.узлов, техническое помещение. 15 этаж технический в нем расположены вент.камеры.

# План 4-го этажа



# Технические характеристики

- ▶ Объем здания ассиметричный, что обусловлено оптимальной планировочной структурой, необходимой для размещения крупного объема.
- ▶ Бизнес центр будет сдан в эксплуатацию в 3 квартале 2015 года (сдача возможна раньше).
- ▶ Главный вход для посетителей БЦ и ФОК ориентирован на ул.Кирова и павильон метрополитена.
- ▶ Служебные входы, спуски в подвал и загрузочная расположены на торцевых и заднем фасаде, выходящим на ул.Московскую.
- ▶ Вертикальная связь между этажами осуществляется в административной части тремя лифтами, один лифт имеет режим для перевозки пожарных подразделений.
- ▶ Залы бара и кафе связывает внутренняя открытая лестница, подсобные помещения бара и кафе – технологическая лестница и грузовой подъемник.
- ▶ В части ФОК первый и второй этажи связаны двумя клетками, а также раздевальные ФОК имеют пассажирские лифты, грузоподъемностью 400 кг. С остановками на 1 и 2 этажах.
- ▶ Доступ на антресоль осуществляется через лестничную клетку, и по внутренней открытой лестнице, расположенной в тренажерном зале. Гардеробные персонала, расположенные в подвале, связаны технологической лестницей с 1 этажом через тамбур-шлюз.
- ▶ Фасады 4-15 этажей административной части ФОК выполнены в основном с использованием витражей элементной сборки с применением стекла с высокими отражающими свойствами, 1-3 этажи административной части и 1 этаж ФОК в основном с использованием витражей структурного остекления с применением стекла с высокими отражающими свойствами.
- ▶ Внутренняя отделка помещений предусматривает улучшенную подготовку поверхностей под отделку, с возможностью реализовать Ваши самые смелые дизайнерские идеи .

# Преимущества приобретения БЦ в собственность

**Покупка на стадии строительства дает возможность:**

- ▶ сформировать технологическое и инженерное оборудование по Вашему усмотрению;
- ▶ сформировать эргономично офисную часть здания;
- ▶ выбрать отделочные материалы самостоятельно;
- ▶ выразить стремление к успеху – в новых дизайнерских формах;
- ▶ свободные помещения сдать в аренду дочерним предприятиям или аффилированным лицам;
- ▶ реализовать в рамках своей компании социальные проекты «программы здоровья» для сотрудников, «Детские праздники» для детей сотрудников и т.д.

# Инвестиционная привлекательность проекта

- ▶ В России происходит формирование и развитие рынка недвижимости. Достаточно быстрыми темпами в стране развивается рынок коммерческой недвижимости, вследствие того, что коммерческая недвижимость, с одной стороны, выступает как капитал, и с другой стороны, имеются объективные условия для развития торговли, развлекательной системы.
- ▶ Еще недавно Новосибирск испытывал нехватку высококлассных объектов коммерческой недвижимости. Теперь в городе активно возводят современные офисы и торговые центры. Развивать рынок в качественном отношении строители подтолкнула усилившаяся экспансия национальных и международных компаний. Лидируют по объемам строительства офисный и торгово-развлекательный сегменты. Но уже сейчас наиболее дальновидные владельцы таких объектов обращаются к профессиональным игрокам недвижимости, понимая значимость своих объектов. Во-первых, владельцы хотят знать стоимость располагаемого ими капитала, во-вторых, они заинтересованы в дальнейшем развитии и управлении своей недвижимостью для получения большей прибыли от ее использования.

# Инвестиционная привлекательность проекта

**Существует множество факторов, влияющих на стоимость и инвестиционную привлекательность коммерческой недвижимости. На стоимость коммерческой недвижимости влияют следующие факторы:**

- ▶ Местоположение объекта, его характеристика, внутреннее состояние, транспортная доступность и др. Высокий трафик, в случае аренды помещений для торговли или сферы услуг, существенно повышает привлекательность объекта аренды, следовательно, порождает более высокий спрос на такие объекты.
- ▶ Оценка коммерческой недвижимости, сложный трудоемкий процесс, зависящий от множества моментов, одним из которых является место расположения объекта. От удобства расположения объектов офисной коммерческой недвижимости напрямую зависит динамика развития бизнеса, а значит, и стоимость объекта. Каждый руководитель стремится подобрать для своей организации наиболее удачное место. Ни для кого не секрет, что чем ближе к центру города, чем более развитая инфраструктура, тем выше стоимость объекта.
- ▶ Немаловажным фактором при оценке офисной недвижимости является ее класс. По данным агентства недвижимости МДБрокер в Новосибирске установлено следующее соотношение офисной недвижимости по классу: класс А-55%, класс Б-15%, класс С-30%. Крупные бизнес-центры классов «А» и «В» заполнены практически на 100%, заполняемость класса «С» находится на уровне 80–90% .
- ▶ Нельзя не сказать про архитектурно-конструктивное решение, для офисного здания большое значение имеет планировка, этажность, отдельный вход, парковка. Наличие телефона, интернета - самые популярные требования к объектам офисной недвижимости, по сравнению с другими видами коммерческой недвижимости.

Кому Закрытому акционерному обществу  
(наименование застройщика,  
«СД Альфа Капитал»  
фамилия, имя, отчество – для граждан,  
109004, г. Москва, ул. Добровольческая, д. 20,  
полное наименование организации – для юридических лиц,  
стр. 2, этаж 4  
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ  
на строительство**

№ Ru 54303000 - 30.04

Мэрия города Новосибирска

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь **статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации**  
разрешает **строительство, реконструкцию** объекта капитального строительства  
(неуказное зачеркнуть)

**общественного здания административного назначения с помещениями кафе, физкультурно-**  
(наименование объекта капитального строительства, в соответствии с проектной документацией,

**оздоровительным комплексом, банком и надземными автостоянками (площадь земельного**  
краткие проектные характеристики, описание этапа строительства, реконструкции,

**участка с кадастровым № 54:35:0:477 – 8934,0 м<sup>2</sup>; общая площадь объекта – 16613,42 м<sup>2</sup>;**  
если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

**количество этажей – 16; строительный объем – 70854,96 м<sup>3</sup>, в т. ч. подземной части –**  
**6634,74 м<sup>3</sup>)**

расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район,


(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

ул. Кирова, 23 стр.

субъекта Российской Федерации, административного района и т. д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения до «15» октября 2015 г.

И. о. начальника управления  
архитектурно-строительной инспекции  
мэрии города Новосибирска

  
(подпись)

П. В. Алексеев  
(расшифровка подписи)

« 15 » октября 2015 г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до «        »        20        г.

Начальник управления  
архитектурно-строительной инспекции  
мэрии города Новосибирска

(подпись)

(расшифровка подписи)

«        »        20        г.

М.П.

# Анализ рынка коммерческой недвижимости

## Продам офисное помещение

Новосибирск, Заельцовский район, ул. Красный проспект

**42 000 тыс.руб.** 60 000 руб. м<sup>2</sup>  
торг

**Площадь**  
700 м<sup>2</sup>

### Комментарий

Офисные помещения 700 кв.м. Современный ремонт. Территория Сибирской ярмарки.

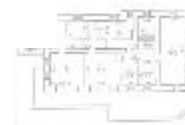
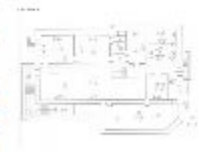
## Продам офисное помещение

Новосибирск, Центральный район

**200 000 тыс.руб.** 163 800 руб. м<sup>2</sup>

**Площадь**  
1 221 м<sup>2</sup>

Отдельностоящее новое административное 5-ти этажное здание, общая площадь 1221 кв.м., земельный участок 850 кв.м. в собственности. Хороший ремонт, система центрального кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, сигнализация, современная система пожаротушения, контроль доступа. Парковка на 40 машиномест, оборудованная автоматическим шлагбаумом. Идеально под офис банка, представительство крупной компании. Вар. 6553.





# Анализ рынка коммерческой недвижимости

## Продам офисное помещение

Новосибирск, Центральный район

**102 630 тыс.руб.** 55 000 руб. м<sup>2</sup>

### Площадь

1 866 м<sup>2</sup>

### Комментарий

Подробное описание объекта — по активной ссылке в разделе "Контакты"



# Анализ рынка коммерческой недвижимости

## Продам офисное помещение

Новосибирск, Заельцовский район, ул. Галушцака, д. 2а  
Ориентир – ТЦ "Олимпия"

**160 000 тыс.руб.** 68 230 руб. м<sup>2</sup>  
торг

**Площадь**  
2 345 м<sup>2</sup>

### Комментарий

Продам торговое помещение.

Расположение: г. Новосибирск,  
Заельцовский район, ул. Галушцака, 2а.  
ТЦ «Олимпия». Вход со стороны ул.Дуси Ковальчук.

**1-этаж торгово-офисного центра.**  
**ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД.** Зона разгрузки.

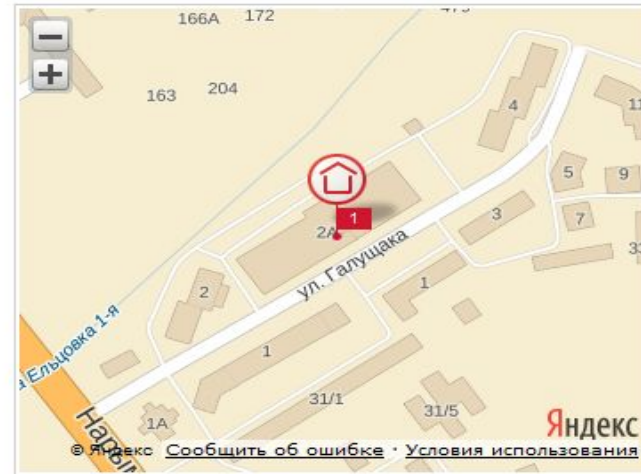
Возможна организация входа с ТЦ и  
со стороны ул.Галушцака.

Площадь помещения: 2345,5 кв.м.  
Торговый зал 1800 кв.м.  
Свободная планировка.  
Колонны 6 м через 6 м.  
Высота потолков 3,3 м.

Пол помещения на одном уровне с дорогой.

Системы вентиляции и кондиционирования.

**Помещение в отличном состоянии.**



[Увеличить карту](#)



# Анализ рынка коммерческой недвижимости

## Продам бизнес-центр

Новосибирск, Октябрьский район, ул. Кирова, д. 29  
Ориентир – ГПНТБ

**99 999 тыс.руб.** 90 000 руб. м<sup>2</sup>

### Площадь

1 111,1 м<sup>2</sup>

### Комментарий

Продаётся этаж в бизнес центре. Объект сдан.  
Коридорная система. На этаже расположено 7  
офисных помещений, площадью от 75,2 кв.м. до  
206,2 кв.м.. В каждом кабинете свой сан. узел и вода.

### Контакты



 Увеличить карту

# Анализ рынка коммерческой недвижимости

**Данные предложения наглядно подчеркивают уникальность нашего предложения на рынке недвижимости. Небольшие площади, отсутствие парковок, единого офисного пространства, сформированного бизнес-центра с концепцией.**

- ▶ **Объявление №1** Невозможно поехать и припарковаться, неудачное местоположение 3 линия от ул.Красный Проспект. Здание построено в советскую эпоху, что делает его далеким от современных представлений об офисной структуре в целом. Вокруг производственные цеха.
- ▶ **Объявление №2** Предложенные планировки 2 офиса от 20 до 50 кв.м., остальные от 8 до 10 кв.м., площадь этажа 250 кв.м., что не удовлетворит запросы даже самой небольшой организации, из-за неправильного формирования офисного пространства. Стоимость квадратного метра наглядно говорит сама за себя.
- ▶ **Объявление №3** Разрозненные офисы в здании, имеющие вытянутую форму, что вызовет трудности с освещением, отсутствие солнечного света, вызовет быструю утомляемость. Здание старой постройки и изначально не предназначено для офисных помещений.
- ▶ **Объявление №4** Отсутствие парковки у собственников жилого дома, как следствие вызывает дефицит парковочных мест в торгово-офисных помещениях. До ближайшей станции метро 30-40 минут пешком. Инфраструктура микрорайона не отвечает всем требованиям.
- ▶ **Объявление №5** Данный объект построен и сдан в прошлом году, коридорная система. Под самоотделку, находится рядом с ГБНТБ, хороший транспортный трафик. Минус много арендаторов.

# Выводы

- ▶ Резюмируя все выше изложенное, можно сказать, что проектируя бизнес-центр мы старались учесть все нюансы, особенности, и требования предъявляемые к коммерческой недвижимости.
- ▶ Местоположение, транспортная развязка, деловой центр, близость ведущих банковских операторов, станция метро, возможность современного дизайнерского оформления, согласно имиджа компании, свободная планировка дает возможность сформировать офисное пространство по Вашим требованиям, реализация социальных программ в своей компании, решение вопросов обедов, бизнес-ланчей, проведения корпоративных мероприятий.

# Контакты

- ▶ Заместитель директора по инвестициям и продажам:

**Венгер Евгения** тел. 8-913-7294574  
Email: [venger.evgenia@mail.ru](mailto:venger.evgenia@mail.ru)

- ▶ Ведущий специалист по продажам:

**Руденко Галина** тел. 292-49-92  
Email: [ac3621792@yandex.ru](mailto:ac3621792@yandex.ru)

- ▶ Специалист по продажам:

**Егоров Александр** тел. 310-97-77  
Email: [alexandere81@mail.ru](mailto:alexandere81@mail.ru)