

SENATOR



ДЕЛОВОЙ  
ЦЕНТР

О ПРОЕКТЕ

## SENATOR

Премиальный Деловой Центр  
в престижном районе Воронежа

Уже на этапе проектирования мы продумали все до мельчайших деталей: привлекательная локация, яркое архитектурное обрамление, продуманное использование внутренней территории — всё соответствует высочайшим стандартам.

# АРХИТЕКТУРА

Современный взгляд на роскошь

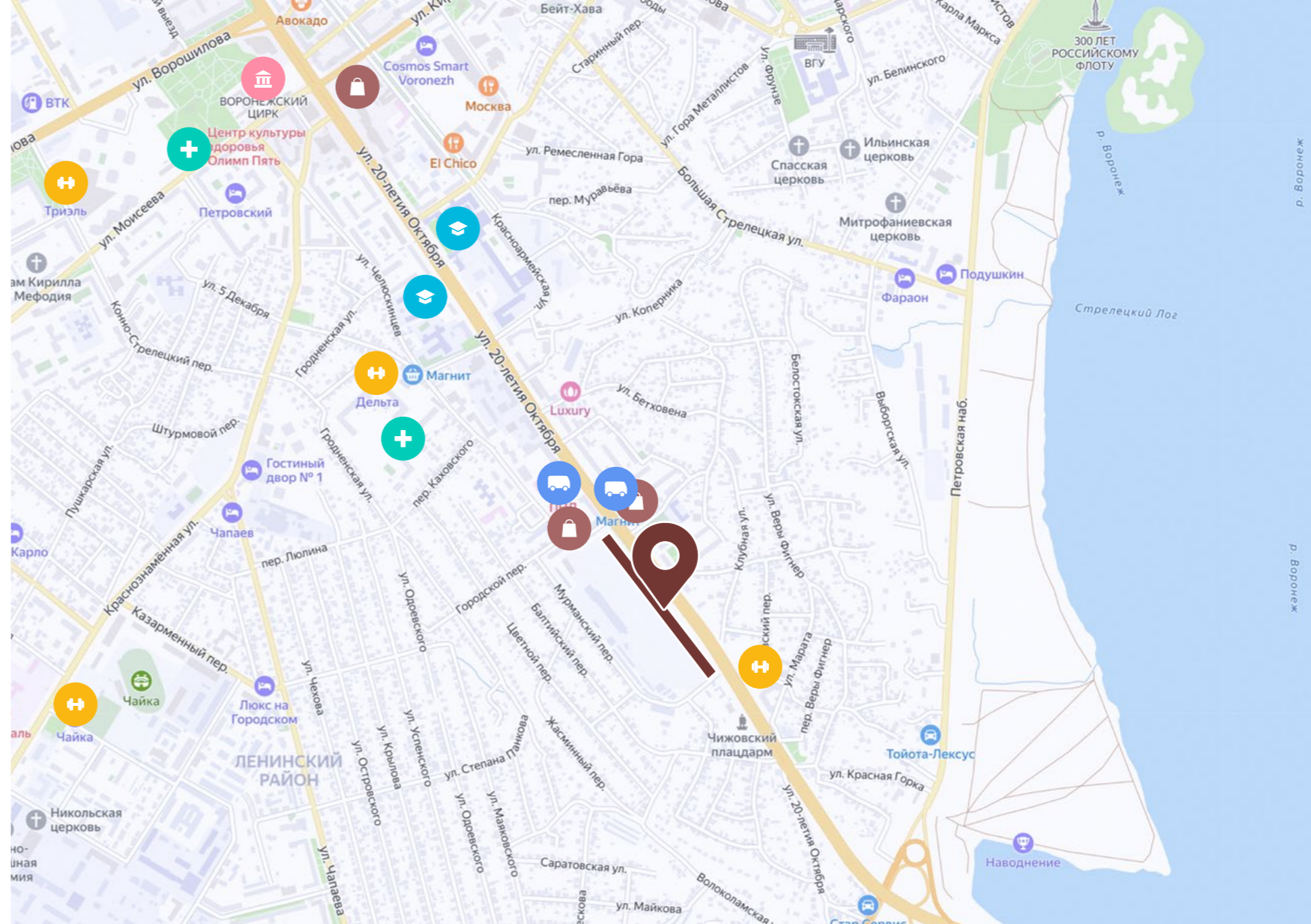
Архитектура Делового Центра подчеркивает его статусность: панорамное остекление дополнено вертикальными декоративными элементами, что усиливает динамику фасадов. А сочетание материалов: стекла, благородных металлов и кирпича – дань стилю новый Конструктивизм.



# ЛОКАЦИЯ

Знаковая часть города

Деловой Центр SENATOR отличается исключительной транспортной доступностью, поскольку он находится в центре сплетения транспортных артерий: ул. 20 лет Октября и Петровской набережной. Резидентам и гостям будет легко добраться до него на автомобиле или общественным транспортом.



# ИНФРАСТРУКТУРА

Территория ваших интересов

Среди запланированных точек инфраструктуры: кафе и рестораны с летними верандами, торговые помещения на первых этажах, салоны красоты, аптеки, цветочные лавки, химчистки и банкоматы. Доступ в торговую галерею предусмотрен с улицы. Один из важнейших аспектов Делового Центра – наличие пространств для проведения презентаций, видеоконференций и командной работы.



# ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

Больше, чем просто бизнес

Все общественные пространства Делового Центра выполнены в едином стиле. Дизайн-концепция предполагает использование в отделке натуральных природных материалов: керамогранита, декоративной штукатурки, дерева и стекла. В холле делового центра находятся уютные лобби, оснащенные акцентной мебелью, что позволит как гостям, так и резидентам комфортно провести время и настроиться на волну переговоров.



# ТЕХНОЛОГИЧНОСТЬ

Забота о благополучии резидентов и гостей

В Деловом Центре учтены все требования компаний-резидентов: благодаря индивидуальной системе кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции автономные инженерные системы поддержат оптимальный микроклимат внутри каждого офиса, а современные лифты обеспечат максимальный комфорт перемещения внутри.



## ПЛАНИРОВКА

Функциональные решения для вашего бизнеса

В Деловом Центре SENATOR разработана разноформатная линейка адаптивных офисных блоков от 17 м<sup>2</sup> до представительских видовых этажей, а также торговые помещения и классический стрит-ритейл.

Офисные этажи обладают гибкими планировками, что позволяет трансформировать и соединять кабинеты между собой. Планировки соответствуют всем современным требованиям, учитывается глубина помещения, а также высота потолков — от 4,1 м. Окна в пол с возможностью естественного проветривания обеспечивают оптимальный уровень инсоляции, а специальное покрытие стекол позволяет сохранить температурный баланс.





# БЕЗОПАСНОСТЬ

Контроль доступа и видеонаблюдение 24/7

Инновационные системы контроля доступа, аварийные и противопожарные датчики, взаимодействие со службами быстрого реагирования гарантируют резидентам и посетителям комплексную безопасность. Камеры установлены не только во внутренних общественных пространствах Делового Центра, но и по всему периметру, что позволяет обеспечить круглосуточное видеонаблюдение с полным покрытием входных групп.



# БЛАГОУСТРОЙСТВО

Территория вашего комфорта

Благоустройство Делового Центра SENATOR предполагает создание парка площадью 5 000 м<sup>2</sup> с собственной смотровой площадкой с видом на городские пейзажи и водную гладь водохранилища.

Зеленый ландшафт спроектирован так, что у офисного здания предусмотрено свое индивидуальное пространство, разделенное на несколько функциональных зон. Ключевая роль при их формировании отдана бульвару, призванному связать в единое целое территорию и направлять пешеходные потоки.



## ПАРКИНГ



Забота о вашем автомобиле

В Деловом Центре предусмотрен подземный паркинг для резидентов и наземный гостевой, оснащенные зарядными устройствами для электромобилей и круглосуточной системой видеонаблюдения. Дополнительно предусмотрена инфраструктура микро-мобильности: парковка для велосипедов и самокатов, а также станции проката.



# АНАЛИТИКА КОНКУРЕНТНОГО ОКРУЖЕНИЯ

## Обзор локации ДЦ SENATOR

-  { 1 минута – музей-диорама «Чижовский плацдарм»  
2 минуты – остановка «Некрасова»
-  { 1 минута - Вогрэссовский мост  
5 минут – Цирк  
10 минут – площадь Ленина

### Ключевые особенности:

- Престижный район, красная линия улицы 20 лет Октября
- Расположение ДЦ – центр сплетения транспортных артерий: ул. 20 лет Октября и Петровской набережной



## ДЕЛОВОЕ ОКРУЖЕНИЕ

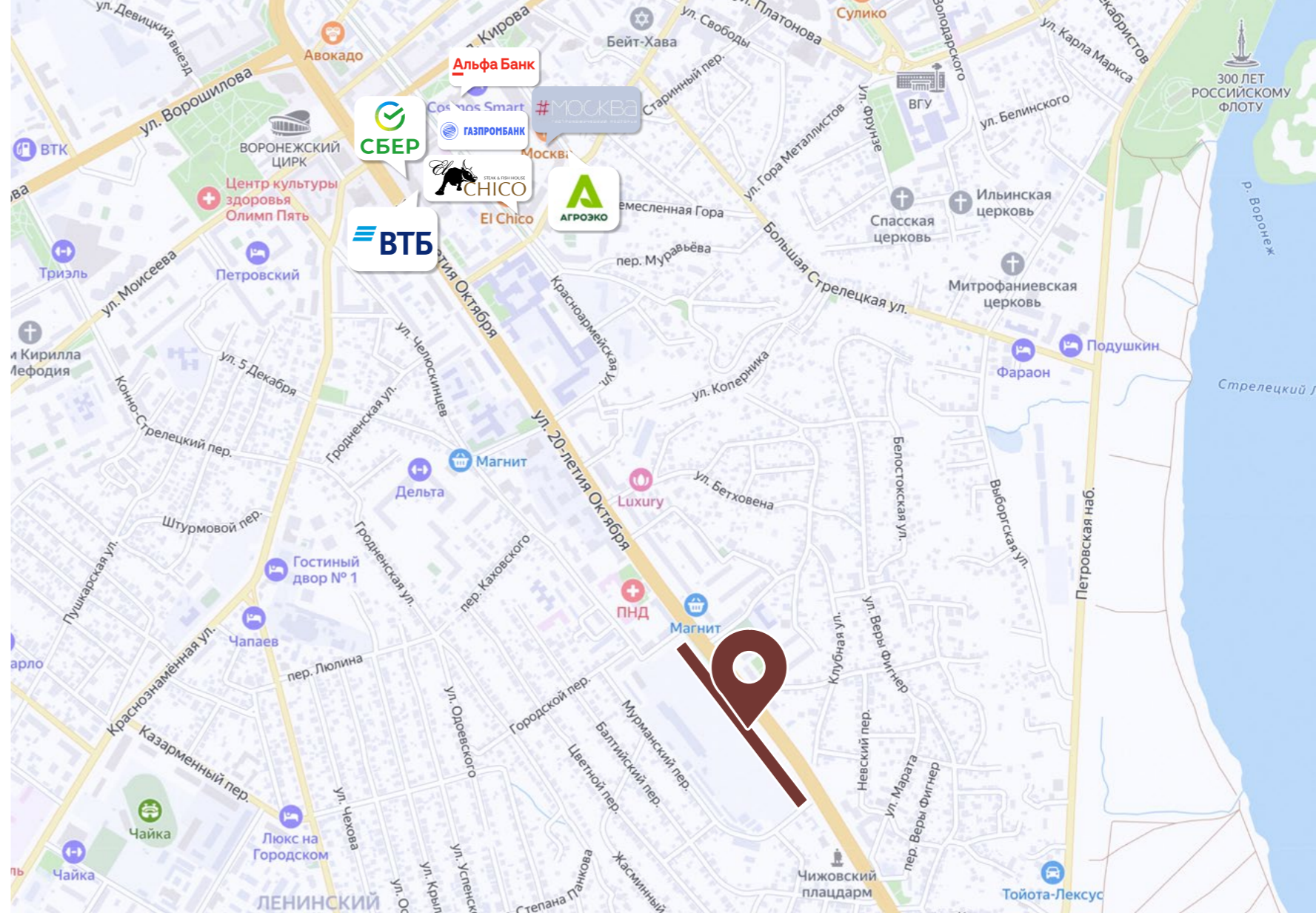
Принадлежность ДЦ SENATOR к деловой территории Ленинского района обеспечивает статусное бизнес-соседство для эффективного выстраивания связей.

Здесь расположены офисы крупных российских компаний из различных секторов экономики: IT, финансового, промышленного, производственного и др.

В 2023 году завершился тренд по выходу иностранных компаний с российского рынка – показатели отказа от офисных помещений вернулись к докризисным значениям. Кроме того, благодаря высокому спросу со стороны российских компаний на качественные офисы, большая часть высвобожденных площадей уже занята, и в будущем ожидается дальнейшее сокращение вакансий.

Компании:

ГК Заречное, ПАО Сбербанк, ГК Агроэко, Альфа-банк, Газпромбанк, Ситроникс IT, Сталепромышленная компания, ВТБ, ВТБ капитал форекс, ProНедвижимость, El Chico Steak&fish house, гастрономический бар «Москва»



# ОБЗОР ОФИСНОЙ АРЕНДЫ

## Аренда. Лоты

БЦ	Класс	Девелопер	Ввод	Средняя ставка (тыс.р/м <sup>2</sup> в год)	Диапазон ставок (тыс.р/м <sup>2</sup> в год)	Предложение	Площадь (м <sup>2</sup> )	Отделка
<b>до 100 м<sup>3</sup></b>								
Гран-приА		ВДК	2020	14,6	13,8 - 16,2	3	25 - 90	офисная
Романовский	В+	ДСК	2014	14,44	14,4	1	3,7	ПСН
<b>от 100 до 1000 м<sup>3</sup></b>								
Калина ХоллА		ОАО «Калина Ойл»	2014	20,41	20,4	1	57,8	офисная
Гран-при	А2	ВДК	020	15,2	14,4 - 16,2	3	200 - 330	офисная
ПарламентВ	+	ГК Мегион	2013	14,4	14,4	1	260	офисная
Романовский	В+	ДСК	2014	14,41	14,4	1	90,6	офисная
Галеон	В+	ГК Мегион	2013	12,6	12 - 13,2	2	134 - 136	ПСН
Октябрьский	В+	ГК Мегион	2010	18	18	1	181,7	ПСН
<b>от 1000 м<sup>3</sup></b>								
Гран-при	А2	ВДК	020	14,11	12 - 16,2	2п	900 - 3 250	од чистовую
ПарламентВ	+	ГК Мегион	2013	13,22	13,2	1	300	офисная

На сегодняшний день рынок коммерческой недвижимости класса А испытывает сильный дефицит свободных площадей. Все помещения, относящиеся к этому классу, сдаются ТОЛЬКО в аренду.

### Класс А

16 000 руб/м<sup>2</sup> в год – средняя ставка аренды в классе А

### Класс В+

14 500 руб/м<sup>2</sup> в год – средняя ставка аренды в классе В

Суммарное предложение аренды офисов класса А и В+ в данной локации составляет около 10 000 м<sup>2</sup>. Помещения на продажу не предлагаются.



## РЕЗЮМЕ

Премиальная локация – деловая территория Ленинского района

Расположение ДЦ SENATOR на красной линии ул. 20 Лет Октября обеспечивает отличную транспортную доступность к большим городским артериям – улицам Кирова, Кольцовская, Ворошилова, Плехановская, проспект Революции и таким объектам городской инфраструктуры, как ТРЦ «Центр Галереи Чижова», Площадь Ленина, ж/д вокзал «Воронеж-1».

Престижная локация района является центром притяжения крупных региональных и федеральных компаний, а ставки аренды здесь превосходят средние рыночные значения.

В существующих бизнес-центрах наблюдается небольшое количество доступных в аренду площадей, и предложение мелкой нарезки до 100 м<sup>2</sup> представлено единичными лотами, что ограничивает возможность входа малого и среднего бизнеса в развитую деловую среду, сложившуюся в данной локации.

Прогноз окупаемости:

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> в ДЦ SENATOR – 150 000 руб.

Средняя арендная ставка офисов класса А от 150 м<sup>2</sup> – 20 000 руб/м<sup>2</sup> в год

Прогноз окупаемости покупки офиса от 150 м<sup>2</sup> – 8 лет

Приобретение офиса на старте продаж дает инвестору возможность получения дополнительной доходности – прогнозируемая цена на этапе готовности - 200 000 руб/м<sup>2</sup>. Рост цены составит 30 %.



О КОМПАНИИ

## ЗАСТРОЙЩИК ГК «РАЗВИТИЕ»

Когда успех — это сильный партнер!

ГК «Развитие» – один из крупнейших девелоперов Воронежской области, занимающий 1 место среди застройщиков Воронежской области по объему текущего строительства. Все объекты нашей компании возводятся с применением высококачественных строительных материалов, отвечают строгим требованиям современного строительства, отличаются уникальными архитектурными решениями и полностью обеспечены всей необходимой социальной инфраструктурой.





## Офис продаж

Воронеж,  
ул. 45 Стрелковой Дивизии, 110,  
остановка «Клиническая»

### График работы

пн-чт с 9:00 до 19:00, пт с 9:00 до 18:00,  
сб с 10:00 до 16:00, вс-выходной

Будь в курсе наших  
акций и новостей



 **260-22-00**

 **RZV.RU**

 **info@grad1.ru**