

Отчет № 107/2017

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

Таблица № 33

**Краткая характеристика объектов-аналогов**

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местонахождение	МО, г.Электросталь, ул. Ялагина, 3	МО, г.Электросталь, Спортивная ул., 22В	МО, г.Электроугли, Школьная ул., 23	МО, г.Ногинск, пл. Ленина
Площадь, кв.м	1 417	890	430	55
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Этаж расположения	1-й этаж, цоколь	1-й и 2-й этаж	2-й этаж	2-й этаж
Описание	<p>Продажа торгового помещения с готовым арендным бизнесом. 1-й этаж Торгово-офисного центра "Дельта". Центр г.Электросталь. Район плотной жилой застройки. Здание ТОО примыкает к новому жилому кварталу "Новое Ялагино". Парковка перед ТОО на 382 машиноместа. Земельный участок в аренде до 2049г. Долгосрочный договор аренды до 2024г. Арендваемая площадь – 1417м.кв., в т.ч.: 1-й этаж - 977 м.кв., цоколь - 440 м.кв. Соседние арендаторы в ТОО: сетевой магазин детских товаров "Кораблик" (808 м.кв.) и "Книжный Лабиринт" (378 м.кв.). Помещение в собственности юридического лица. УСН. Документы готовы к сделке.</p>	<p>Предлагается на продажу торговое помещение, расположенное по адресу: г. Электросталь, ул. Спортивная, д. 22В. Предлагаемое помещение общей площадью 890 кв.м. расположено на первом и втором этаже ТЦ. Все центральные инженерные коммуникации. Теплоснабжение и водоснабжение. Рядом магазин "Пятерочка". Есть подъемник. Коммерческие условия: Стоимость продажи - 60 000 000 руб.</p>	<p>Продается помещение, площадью 430 м2, второй этаж в трехэтажном торговом центре по адресу: Московская область, Ногинский р-н, г. Электроугли, ул. Школьная, д.23. Здание 2016 года постройки, расположено в самом центре города, есть прилегающая парковка, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Первый этаж арендует крупный сетевой магазин, салон связи, на цокольном и третьем этаже расположены торговые павильоны и салон красоты. Минимальный платеж по аренде - 357 000 рублей, окупаемость 6 лет.</p>	<p>Продам помещение с евро ремонтом свободного назначения в торговом центре Лента, под торговлю, офис, косметологию и т. д. Павильоны площадью от 53 м.</p>
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Цена предложения за объект (с НДС), руб.	81 976 284	60 000 000	25 000 000	3 530 000
Стоимость 1 кв.м (с НДС), руб.	57 836	67 416	58 140	64 182
Источник	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/</a>	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/</a>	<a href="https://elektrougli.cian.ru/sale/commercial/">https://elektrougli.cian.ru/sale/commercial/</a>	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/14">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/14</a>