

Отчет № 107/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»
Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

Таблица № 16

Предложения о продаже нежилых помещений торгового назначения в г. Электросталь и ближайших городах Московской области

№	Местоположение	Назначение объекта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб. / кв.м	Описание	Источник информации
1	МО, г.Электросталь, Комсомольская ул., 4	Торговое	450	21 000 000	46 667	Помещение расположено на 1 этаже жилого дома в г. Электросталь, расположенного в 38 км от МКАД. До объекта можно доехать электропоездом от Курского вокзала (время в пути 1 час 15 мин) или маршрутами общественного транспорта. В пешей доступности от объекта расположена остановка общественного транспорта. Общая площадь 450 кв. м. Высота потолков 3 м. Отдельный вход. Смешанная планировка. В помещении выполнена качественная отделка. Интенсивный пешеходный трафик.	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/160568194/
2	МО, г.Электросталь, ул. Ялагина, 3	Торговое	1 417	81 976 284	57 852	Продажа торгового помещения с готовым арендным бизнесом (единственный в г.Электросталь супермаркет "Перекресток"). 1-й этаж Торгово-офисного центра "Дельта" (2014 года постройки; площадь торговых помещений - 5.900 м.кв.). Центр г.Электросталь. Земельный участок в аренде до 2049г. Долгосрочный договор аренды до 2024г. Арендная площадь - 1417,4 м.кв., в т.ч.: 1-й этаж - 977,4 м.кв., цоколь - 440 м.кв. Коммерческие условия: 6% от товарооборота, но не менее 735.198 руб./месяц. Ежегодная индексация МАП - 5%. Соседние арендаторы в ТОЦ: сетевой магазин детских товаров "Кораблик" (808 м.кв.) и "Книжный Лабиринт" (378 м.кв.). Помещение в собственности юридического лица. УСН. Документы готовы к сделке.	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/166356460/
3	МО, Электроугли, Школьная ул., 23	Торговое	430	25 000 000	58 140	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.	https://elektrougli.cian.ru/sale/commercial/162453696/
	МО, Павловский					Торговое помещение с сетевым арендатором, расположенное по адресу Павловский посад, ул. 1-я Пушкинская, д. 28. Здание встроенно-пристроенное, вся площадь в одном уровне, состоит из двух помещений. Здание расположено на оживленном перекрестке трех главных улиц города, в окружении большого жилого массива. Планировка помещения	https://pavlovsky-

№	Местоположение	Назначение объекта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб. / кв.м	Описание	Источник информации
						супермаркет Пятерочка занимает 427 кв.м., заключен долгосрочный договор аренды МАП - в среднем 200 000 руб. (5% от товарооборота) ГАП - 2 400 000 руб. Арендаторы ИП - заключены краткосрочные договора аренды МАП - 65 000 ГАП - 780 000 руб. Общий МАП - 265 000 руб. общий ГАП - 3 180 000 руб. Срок окупаемости - 12,26 лет (без учета индексации) Доходность - 8,16%	
5	МО, Ногинск, пл. Ленина	Торговое	55	3 530 000	64 182	Продам помещение с евро ремонтом свободного назначения в торговом центре Лента, под торговлю, офис, косметологию и т. д. Павильоны площадью от 53 м.	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/14396100/
6	МО, г.Электросталь, Спортивная ул., 22В	Торговое	890	60 000 000	67 416	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.	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/164481630/
7	МО, Электроугли, Школьная ул.	Торговое	430	30 000 000	69 767	Продается нежилое помещение в ТЦ с действующим Арендатором в центре города Электроугли. Общая площадь помещения составляет 430 кв.м.; цокольный этаж ТЦ; действующие коммуникационные системы; высокий автомобильный и пешеходный трафик; действующий Арендатор - договор аренды заключен на длительный срок; минимальный платеж по аренде - 357 000 рублей.	https://elektroougli.cian.ru/sale/commercial/159734294/
8	МО, Электросталь, Ногинское ш., 14	Торговое	67	4 800 000	71 642	Помещение свободного назначения в проходном месте с парковкой, рядом кварталы многоэтажек. Шоссе	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/158590490/
9	МО, Электросталь, ул. Журавлева, 13к2	Торговое	31	3 500 000	112 903	Идеальное место под кафе, офис или небольшой магазин. Современный район. Готовы рассмотреть встречное предложение по цене	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/156222570/
10	МО, Ногинск Патриаршая 4	Торговое	220	25 000 000	113 636	Помещение по адресу: Ногинск Патриаршая 4, общей площадью 220 кв.м. (1-й этаж 84 кв.м, цокольный этаж 136 кв.м), на первой линии, с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Дизайнерская отделка. Везде установлена система вентиляции. Подведены все центральные коммуникации. Помещение имеет два уровня, два отдельных входа, с/у, потолки высотой 3,6 м, парковку, охрану и видеонаблюдение, противопожарную сигнализацию. Центр города, рядом ТЦ "Богородский", фонтанная площадь. Есть место для рекламной вывески. Хорошее транспортное сообщение, до ж/д станции "Ногинск" 5 минут пешком, до Москвы 60 минут транспортом. Полностью готово для ведения бизнеса, как своего, так и арендного. Помещение продается без имущества.	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/163695101/

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»