



## Продажа здания с земельным участком по адресу: Ярославская обл., п. Некрасовское, ул. Строителей, д. 6 с "обратной арендой" части помещений



**Тип торгов:** Аукцион

**Текущая цена:** 11 445 360,00 руб.

**Период проведения торгов:** 26.10.2020 с 10:00

**Текст объявления:**

Совместно реализуются на торгах расположенные по адресу: **Ярославская обл., пос. Некрасовское, ул. Строителей, д. 6:**

- **нежилое кирпичное здание** 1996 г.п. общей площадью **1 026 кв.м** с кад.№ **76:09:160101:1348** (2 этажа и подвал);

- **земельный участок** общей площадью **1 239 кв.м** из земель населенных пунктов с кад.№ **76:09:160110:30**, ВРИ: для обслуживания здания.

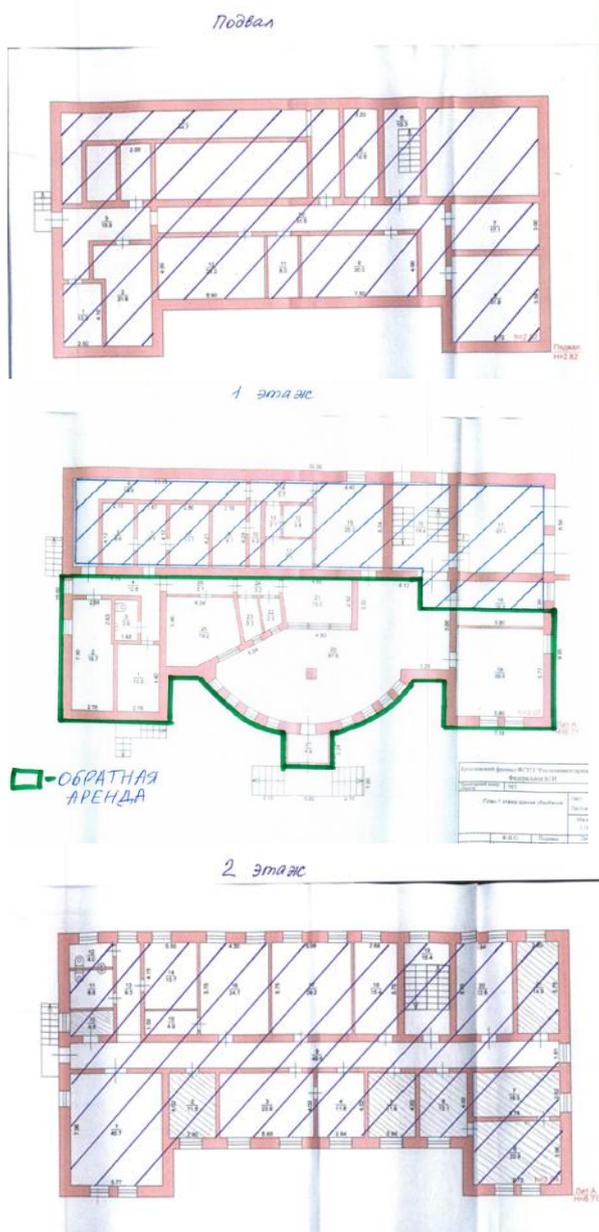
Ограничений (обременений) права по обоим объектам не зарегистрировано, при этом часть помещений 2-го этажа общей площадью 110,9 кв.м сдана в аренду пяти арендаторам по краткосрочным договорам (на 11 мес. с автопродлонгацией), общий доход от аренды 41 325,97 руб./мес. с НДС.

Высота потолков надземных этажей 3 м, в подвале – 2,52 м. В здании имеются все необходимые инженерные системы (центральные) в хорошем состоянии. Наружная и внутренняя (стандартная офисная) отделка в хорошем состоянии.

**Существенные условия продажи:**

1. Продавец и Покупатель одновременно с заключением договора купли-продажи заключают договор аренды помещений ориентировочной площадью 223,62 кв.м (помещения 1-го этажа №№ 1–4, 19, 21–27, части помещений №№ 18 и 20 по плану БТИ, будут обособлены путем перепланировки за счет Банка в течение 180-ти дней с даты договора купли-продажи) сроком не менее 10 лет с возможностью досрочного расторжения в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендатора. Ставка арендой платы - не более 206,10 руб./кв.м/мес. (с учетом НДС либо НДС не облагается, в зависимости от системы налогообложения Арендодателя), включая услуги по эксплуатации и тех.обслуживанию систем жизнеобеспечения. Оплата комм.услуг – дополнительно по показаниям счетчиков и документам снабжающих организаций без доп.начислений со стороны Арендодателя. Индексация арендной платы по





соглашению сторон – не чаще одного раза в год, начиная с 3-го года срока аренды, согласно ИПЦ за прошедший календарный год, но не более чем на 5%.

2. Оплата за Объекты - в 2 этапа: 20% - в течение 10 раб.дней с даты договора купли-продажи, остальное – после завершения перепланировки; акты передачи по обоим договорам - после полного расчета, затем - гос.регистрация сделок с внесением изменений в кадастровый учет после перепланировки за счет Покупателя;

3. Договоры заключаются по формам Банка.

#### **Местонахождение и транспортная доступность:**

Реализуемое здание отличается оригинальным архитектурным решением, находится в центральной части пгт. Некрасовское Ярославской области. Плотность застройки непосредственно около объекта – невысокая. Поблизости – жилая застройка, здания торгового и офисного назначения. Через дорогу – Некрасовская средняя школа и почтовое отделение, на расстоянии менее 500 м – автостанция Некрасовское. Социальная и инженерная инфраструктура ближайшего окружения развита хорошо.

Здание расположено на первой линии ул. Строителей, отличающейся довольно активным для данного населенного пункта автомобильным и пешеходным движением, при этом несколько удалено непосредственно от проезжей части, перед фасадом имеется парковочный «карман» для автотранспорта. Подъезд к зданию удобный, покрытие асфальтобетонное в удовлетворительном состоянии.

#### **Факторы инвестиционной привлекательности:**

- Выгодное месторасположение, высокая транспортная и пешеходная доступность объекта;
- Возможность использования свободных помещений под различные направления деятельности – как целиком, так и частями;
- Возможность получения постоянного дохода после покупки: существенное условие приобретения здания – заключение долгосрочного договора аренды части помещений с Продавцом – надежным долговременным партнером, наличие действующих договоров аренды на часть площадей с надежными арендаторами, а также возможность заключения договоров аренды с иными лицами на неиспользуемые площади.

**Наличие арендаторов:** Да

**Права на ЗУ:** Собственность

**Права на здание:** Собственность

**Ссылка на сайт:** <https://auction-house.ru/catalog/1-30000057410/>

**Ссылка на торги:** <https://sales.lot-online.ru/e-auction/auctionLotProperty.xhtml?parm=organizerUnid=1;lotUnid=960000284857;mode=just>

#### **Менеджер по продажам:**

Мякутина Виктория Николаевна

+7 (800) 777-57-57, доб. 597

+7(980)744-15-25

(Убедительная просьба звонить в рабочее время).

[myakutina@auction-house.ru](mailto:myakutina@auction-house.ru)