

## ОПИСАНИЕ ПОДРОБНОЕ

АО "Российский аукционный дом" (РАД) выставляет на продажу имущественный офисно - складской комплекс общей полезной площадью 10191,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15. Производственно-административные здания, технические сооружения, земельные участки в собственности и уступка права аренды на земельные участки:

1. Складское здания общей площадью 8 296,10 кв.м, 3 этажа:  
1 этаж 2 766,00 кв.м; 2 этаж 2 743,00 кв.м; 3 этаж 2 787,10 кв.м.  
Высота потолков 5,5 м. Пол бетонный, нагрузка 2,5 т/м<sup>2</sup>. Шаг колонн 6 м x 9 м. 4 ворот.  
Наличие пандуса для разгрузки 15 еврофур. Заезд на пандус. Имеются 2 грузовых лифта, грузоподъемностью 5 т;
2. Административное здание общей площадью 1 895,80 кв.м:  
цокольный этаж 381,10 кв.м; 1 этаж 367,70 кв.м; 3 этаж 376,10 кв.м; 4 этаж 374,80 кв.м; 5 этаж 396,10 кв.м;
3. Теплый склад 233,6 кв.м;
4. Гараж-мастерская 88,90 кв.м.
5. Общая площадь 4-х земельных участков 7440 кв.м, в т.ч.: собственность 5962 кв.м, аренда 1478 кв.м.

### Полный перечень зданий и помещений:

**Объект 1:** Нежилое помещение, этаж цокольный, площадь 32,7 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1116, номер на поэтажном плане 2, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещение 2;

**Объект 2:** Нежилое помещение, площадь 349,1 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1113, номера на поэтажном плане 1, 3, 4, 5, 6, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, пом. 1, 3, 4, 5, 6;

**Объект 3:** Нежилое помещение, этаж 1, площадь 133,2 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1112, номера на поэтажном плане 12, 16, 17, 18, 18а, 18б, 21, 25, 28, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещения 12, 16, 17, 18, 18а, 18б, 21, 25, 28;

**Объект 4:** Нежилое помещение, этаж 1, площадь 234,5 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1110, номера на поэтажном плане 1-11, 13-15, 19, 20, 22, 23, 24, 24а, 24б, 27а, 26, 27, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещения 1-11, 13-15, 19, 20, 22, 23, 24, 24а, 24б, 27а, 26, 27;

**Объект 5:** Нежилое помещение, этаж 3, площадь 344,7 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1123, номера на поэтажном плане 1а, 1-7, 7а, 8, 9, 12-23, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещения 1а, 1-7, 7а, 8, 9, 12-23;

**Объект 6:** Нежилое помещение, этаж 3, площадь 15,7 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101401:3546, номер на поэтажном плане 10, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещение 10;

**Объект 7:** Нежилое помещение, этаж 3, площадь 15,7 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1111, номер на поэтажном плане 11, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещение 11;

**Объект 8:** Нежилое помещение, этаж 4, площадь 15,5 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1107, номер на поэтажном плане 25, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещение 25;

**Объект 9:** Нежилое помещение, этаж 4, площадь 15,5 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:423, номер на поэтажном плане 23, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещение 23;

**Объект 10:** Нежилое помещение, этаж 4, площадь 343,8 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1121, номера на поэтажном плане 1-13, 13а, 14-16, 16а, 17, 17а, 19-22, 24, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, пом. 1-13, 13а, 14-16, 16а, 17, 17а, 19-22, 24;

**Объект 11:** Нежилое помещение, этаж 5, площадь 364,6 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1117, номера на поэтажном плане 1, 2, 5, 6, 7, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещения 1, 2, 5, 6, 7;

**Объект 12:** Нежилое помещение, этаж 5, площадь 15,7 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1106, номер на поэтажном плане 4, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещение 4;

**Объект 13:** Нежилое помещение, этаж 5, площадь 15,8 кв.м, номер на поэтажном плане 3, кадастровый номер 50:12:0101301:1118, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещение 3;

**Объект 14:** Земельный участок, площадь – 409 кв.м, кадастровый номер: 50:12:0101301:5, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения торгово-складской базы, частная собственность, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15. Здание, в котором находятся Объект 1 – Объект 13, расположено в пределах Объекта 14;

**Объект 15:** Здание теплого склада, этаж 1, площадь 233,6 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:141, инв. № 0631, литер Д, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15;

**Объект 16:** Здание проходной, этаж 1, площадь 13,5 кв.м, кадастровый номер: 50:12:0101301:142, инв. № 0631, литер Б, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15;

**Объект 17:** Здание гаража-мастерской, этаж 1, площадь 88,9 кв.м, кадастровый номер: 50:12:0101301:388, инв. № 0631, литер В, Г, Г1, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15;

**Объект 18:** Нежилое помещение, этаж 1, площадь 2566,7 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1114, номера на поэтажном плане 1, 2, 3, 7, 8, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещения 1, 2, 3, 7, 8;

**Объект 19:** Нежилое помещение, этаж 1, площадь 199,3 кв.м, номера на поэтажном плане 4, 5, 6 кадастровый номер 50:12:0101301:1122, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещения 4, 5, 6, (далее – Объект 19);

**Объект 20:** Нежилое помещение, этаж 2, площадь 2726,5 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1115, номера на поэтажном плане 24-37, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещения 24-37;

**Объект 21:** Нежилое помещение, этаж 3, площадь – 16,5 кв.м, кадастровый (условный) номер 50:12:0101301:1109, номер на поэтажном плане 3, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещение 3;

**Объект 22:** Нежилое помещение, этаж 3, площадь – 2770,6 кв.м, номера на поэтажном плане 1, 2, кадастровый номер 50:12:0101301:404, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещения 1, 2;

**Объект 23:** Нежилое помещение, этаж 2, площадь – 16, кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:1108, номер на поэтажном плане 34, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, помещение 34;

**Объект 24:** Земельный участок, площадь – 5962 кв.м, кадастровый номер: 50:12:0101301:52, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения торгово-складской базы, частная собственность, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15. Здание, в котором находятся Объект 18 – Объект 23, и Объект 15 – Объект 17 расположены в пределах Объекта 24;

**Объект 25:** Право аренды земельного участка, площадь - 348, кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения торгово-складской базы, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15, кадастровый номер 50:12:0101301:54; Право аренды земельного участка на основании Договора аренды земельного участка № 7813 от 30.09.2011 года, заключенного с Муниципальным образованием «Мытищинский муниципальный район Московской области» (арендодатель) и ООО (арендатор) сроком на 1 год и продленного на неопределенный срок на основании п. 2 ст. 621 ГК РФ, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11.03.2012 года, № регистрации 50-50-12/007/2012-301; а также на основании Договора об уступке прав по договору аренды земельного участка от 09.01.2013, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 14.02.2013 года, № регистрации 50-50-62/013/2013-014.

**Объект 26:** Право аренды земельного участка, площадь - 1130,0 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101301:53, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения торгово-складской базы, адрес: МО, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 15. Право аренды земельного участка принадлежит Доверителю на основании Договора аренды земельного участка № 7814 от 30.09.2011, заключенного между Муниципальным образованием «Мытищинский муниципальный район Московской области» (арендодатель) и ООО (арендатор) сроком на 1 год и продленного на неопределенный срок на основании п. 2 ст. 621 ГК РФ, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11.03.2012 года, № регистрации 50-50-12/007/2012-302; а также на основании Договора об уступке прав по договору аренды земельного участка от 09.01.2013 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 14.02.2013 года, № регистрации 50-50-62/023/2013-104.

## **КОММУНИКАЦИИ И ИНФРАСТРУКТУРА**

Централизованные городские:

водоснабжение – горячая и холодная вода, водоотведение (канализация), отопление; Выделенная электрическая мощность 100 кВА, возможность увеличения до 240 кВА;

В зданиях приточно-вытяжная система вентиляции;

Функционируют видеонаблюдение, пожарная и охранная сигнализация, система пожаротушения. Оптоволоконный интернет. Телефония Ростелеком.

Складской комплекс обнесен бетонным забором, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Территория заасфальтирована.

Имеется ж/д ветка, в рабочем состоянии.

Заезд автотранспорта на территорию имущественного комплекса осуществляется с улицы Силикатная.

## ЛОКАЦИЯ

Имущественный комплекс расположен в промышленном кластере городского округа Мытищи Московской области (площадь 34,5 км<sup>2</sup>, население 205 397 чел.), граничит с Северо-восточным и восточным округами Москвы, наукоградом Королев.

В непосредственной близости от имущественного комплекса расположены густонаселенные кварталы комфортной современной многоэтажной жилой застройки.

Социально-экономическое развитие городского округа Мытищи <https://clck.ru/BNj3v>

Генеральный план городского округа Мытищи <https://clck.ru/BNj43>

Градостроительное развитие городского округа Мытищи до 2019 г. <https://clck.ru/BNj4K>

## ОСНОВНОЕ ОКРУЖЕНИЕ

Производственная, административная и коммерческая застройка: база Райпотребсоюза, ресторан «Райский двор», завод виноградных вин и безалкогольных напитков «Родник и К», и т.д.

Напротив имущественного комплекса, через ул. Силикатная – «Дворец молодежи» с бесплатной общественной парковкой более 50 машиномест, АЗС №026 «Нефтьмагистраль».

200 м от имущественного комплекса жилой комплекс «Рупасовский».

## ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Ближайшие к имущественному комплексу транспортные магистрали: Олимпийский проспект.

Удаленность от метро: ближайшая станция «Медведково», расстояние автомобиль/общественный транспорт 12 км.

Возле имущественного комплекса остановки наземного городского общественного транспорта «Дворец молодежи», 5 маршрутов автобусов.

3 км до Ярославского шоссе, 7 км от МКАД, 19 км от 3-го Транспортного кольца, 22 км от Садового кольца, 25 км от Кремля. 34 км до аэропорта Шереметьево, 69 км до аэропорта Домодедово.

1,5 км до железнодорожной станции Мытищи Ярославского направления Московско-Ярославского отделения Московской железной дороги, 1 км до железнодорожной станции «Строитель» (остановочный пункт / пассажирская платформа).

## ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

1. Складские мощности в Мытищах стабильно востребованы: имущественные комплекс заполнен арендаторами на 100%.
2. При текущих операционных доходах и расходах, ставках аренды и коэффициентах индексирования – прогноз окупаемости имущественного комплекса 5,5 лет.  
При профессиональном менеджменте и повышении эффективности, оптимизации ставок и пула арендаторов – срок окупаемости может быть снижен.
3. Имущественный комплекс относится сегменту рынка с концепцией малых складов Light Industrial. Большинство существующих арендаторов используют и офисные, и складские площади = дополнительное удобство и комфорт.
4. По прогнозам экспертов (SKLADMAN USG <https://clck.ru/BNjYC>) сегмент рынка складских услуг Light Industrial – это четверть складского рынка с перспективой бурного роста и максимальной востребованностью <http://lightindustrial.ru/>
5. Преимущественное развитие: логистический терминал, распределительный центр продовольственных и промтоваров, другая производственная и коммерческая деятельность.
6. Отличная транспортная и пешая доступность имущественного комплекса позволит сотрудникам и клиентами оптимально и эффективно использовать своё время.
7. Возможность грузооборота с использованием железной дороги.
8. Коэффициент (плотность) застройки допускает возможность дальнейшего развития земельного участка и имущественного складского комплекса.

## ФОРМА ПРОДАЖИ

Имущественный комплекс в собственности юридического лица.

Прямая (доаукционная) продажа всего имущественного комплекса одним лотом.

**Начальная цена продажи 185 000 000 (сто восемьдесят пять миллионов) руб.**

Встречные предложения по цене и условиям сделки обсуждаются.

Документы по имущественному комплексу предоставляются после получения заполненной и подписанной "формы запроса\_ознакомление с объектом" (файл-приложение).

Фото имущественного комплекса <https://yadi.sk/d/PVsdwGcW3Kfx8T>

Информация о продаже складского комплекса на портале АО РАД

<http://www.auction-house.ru/catalog/ofisno-skladskoj-kompleks-mytishi/>

## Менеджер проекта:

**Вáлек Антон Игоревич**

Руководитель проектов коммерческого департамента

**АО "Российский аукционный дом"**

109012, Москва, Хрустальный переулок, дом 1

[www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru)

Моб.: **+7 977 549 09 96**

Тел: **+7 495 234 04 00 (вн. 346),**

**8 800 777 5757**

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