



Российский аукционный дом

Сделки на региональном рынке
коммерческой недвижимости –
общее и особенное.

Дмитрий Сусликов, руководитель Уральского
филиала АО «Российский аукционный дом»

Ю

Январь 2020



АО «Российский аукционный дом» - универсальная торговая площадка для проведения всех видов сделок с имуществом и для работы по государственному и корпоративному заказу.

Работает по всей территории РФ, имеет сеть филиалов и представительств в 15 крупнейших городах РФ

Средняя стоимость кв.м. по сделкам РАДа в 2019 году в регионах (тыс. руб.)



Регион	Стрит-ритейл от 100 до 500 кв.м	Коммерческие здания от 500 до 2 000 кв.м	Коммерческие здания от 2 000 кв.м
Екатеринбург	45 456	24 601	14 228
Самара	38 524	22 121	13 504
Ростов на Дону	33 857	29 137	14 827
Нижний Новгород	28 785	15 888	12 941
Тюмень	60 335	47 344	18 443

Рост привлекательности актива в глазах инвесторов:

- стандарты для сдачи в долгосрочную аренду федеральным торговым сетям («Магнит», «Пятерочка», «К&Б» и т.п.);
- высокий автомобильный и пешеходный трафик;
- достаточный объем выделенной мощности э/энергии;
- конструктив помещений, позволяющий провести перепланировку;
- отсутствие соседей или низкий риск конфликта с ними;

Рост привлекательности актива в глазах инвесторов:

- возможность сдачи 1-го этажа в долгосрочную аренду федеральной торговой сети – создание якорного арендатора;
- продажа актива целиком, отсутствие «соседей»;
- хорошее соотношение GBA/GLA (от 70% и выше);
- низкие затраты на содержание объекта.

Кейс 1. Здание в г. Копейск. пр. Коммунистический

Этажность: цоколь, 1, 2.

GLA – 3 581 кв.м.

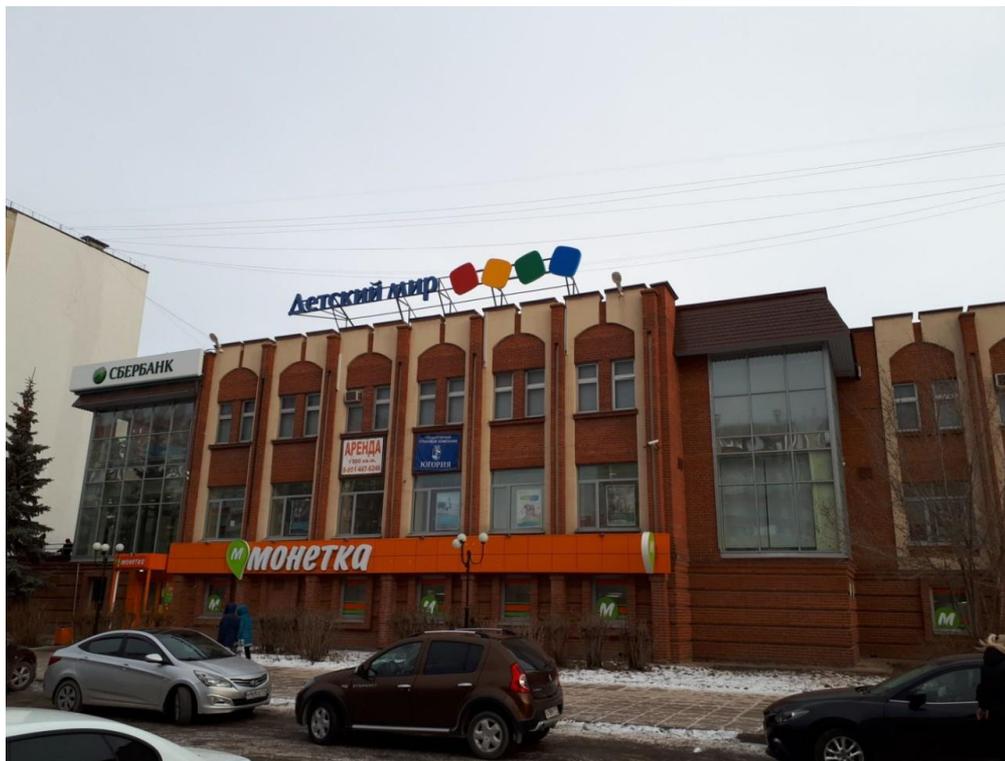
GVA – 2 915 кв.м.

Якоря – Сбербанк, «Монетка»,
«Детский мир».

Продажа за **47 000 000** руб.

(**13 125** кв.м)

Конкуренция – низкая.



Кейс 2. Здание в г. Челябинск, ул. Агалакова

Этажность: 1, 2.

GLA – 2 023 кв.м.

GVA - 1756 кв.м.

Якоря – Сбербанк, «Август РАШТ».

Продажа за **32 984 000** руб.

(**16 305** кв.м)

Конкуренция – низкая.



Кейс 3. В-П помещение, Тюмень, ул. Республики

Этажность: 1.

GLA – 311,6 кв.м.

GVA – 275,4 кв.м.

Продажа за **35 156 000** руб.

(**113 070** кв.м)

Конкуренция – очень высокая
(рост цены с **18,2** млн.руб. до **35,2**
млн.руб.).

План победителя – сдача в аренду
продуктовому ритейлу.



Кейс 4. «Сделка года», г. Тюмень, ул. Профсоюзная.

Этажность: цоколь, 1-8.
GLA – 7 379 кв.м.
GVA - 6290 кв.м.
Якорь – Сбербанк (3500 кв.м.)

Нач. цена 209 484 000 руб.
Мин. цена 157 113 000 руб.
Продажа за **173 871 720** руб.
(**23 563** кв.м)
Конкуренция – средняя.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

www.auction-house.ru

**г. Тюмень, ул. Пермякова, 1, офис 209,
тел. (3452) 69-19-29**