

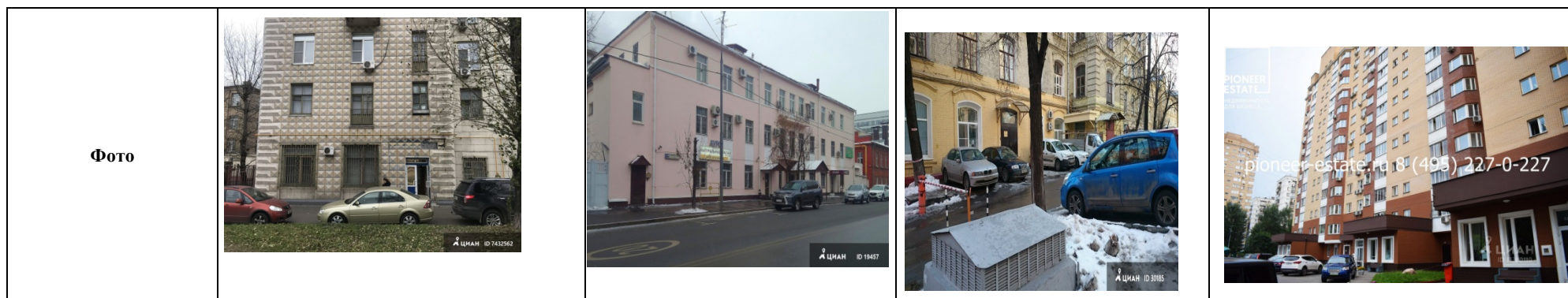
Отчет № 98/2017  
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Акцент-Инвест»  
 Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

**Таблица № 78**

**Характеристика объектов аналогов**

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 2	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 23С16	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская ул., 14к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 6-я Кожуховская ул., 11К2
метро	Кретьянская застава	Автозаводская	Павелецкая	Автозаводская
до метро	14	11	17	13
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	Внутри двора
Цена предложения, рублей	29 000 000	60 000 000	32 000 000	72 000 000
Общая площадь, кв.м.	169	440	190	680,3
Стоимость 1 кв.м, рублей	171 395	136 364	168 421	105 836
этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж

<b>описание</b>	Продажа помещения на первом этаже с отдельным входом с первой линии. 2 отдельных входа, кондиционеры, вентиляция, доступ 24/7. Возможное назначение: Магазин, офис, медицинская деятельность.	Продается 1-й этаж (общ.пл. 440 кв.м.) отдельно стоящего офисного здания, находящегося на первой линии ул. Ленинская Слобода, в пешей доступности от ст. м. Автозаводская. Сделан ремонт (фасадные и внутренние работы), планировка кабинетно коридорная, с возможностью объединения комнат в просторный конференц-зал или торговый зал, высота потолков 3 м. Здание подключено ко всем городским коммуникациям (канализация, вода, электричество, централизованная приточно-вытяжная вентиляция, МГТС, интернет), четыре отдельных входа на первом этаже и три лестницы между этажами. Удобное расположение для использования под различные виды деятельности. Полный пакет документов, оперативный показ.	Продаётся помещение свободного назначения 190м2. Первый этаж, два отдельных входа. Готовый бизнес - "Мини Отель". Зальная планировка, 7 отдельных комнат, каждая оборудована: санузлом и душевой кабиной, пожарной сигнализацией, приточно-вытяжной системой вентиляции. Также имеется видеонаблюдение, 4 телефонных линии, Интернет, квота в электросетях 15кВт мощности. В настоящий момент ведётся замена инженерных коммуникаций. Парковочные места на огороженной территории. В округе большое скопление офисов и бизнес центров.	Назначение: салон красоты, бытовые услуги, ателье одежды, фитнес, цветы, спортзал, медицинский центр, продукты, аптека, детский сад, учебный центр, офис, арендный бизнес  Помещение с хорошим ремонтом на 1 этаже жилого дома. Спальный район.
<b>Физическое состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165576564/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165576564/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153873994/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153873994/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161917551/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161917551/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168823162/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168823162/</a>
<b>Контакты</b>	7 967 258-22-98, +7 499 398-10-20	tel:+79036242558	tel:+79255007602	



Источник: составлено Оценщиком

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Оцениваемого объекта с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 79

## Сравнительная характеристика для помещений 1 этажа

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Сопоставимое
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	Сопоставимое
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Сопоставимое
Доступность	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	Внутри двора	Корректировка
Местоположение	Южнопортовый район, Метро Автозаводская, Дубровка	Кретьанская застава	Автозаводская	Павелецкая	Автозаводская	Сопоставимое
Материал стен	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	143,1	169	440	190	680,3	Корректировка на площадь
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Сопоставимое
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть	Сопоставимое
Валюта для расчетов	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено Оценщиком

Таблица № 80

## Сравнительная характеристика для помещений 2 этажа

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Сопоставимое
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	Сопоставимое
Этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Корректировка на этаж

Отчет № 98/2017  
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Акцент-Инвест»  
**Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»**

Доступность	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	Внутри двора	<b>Корректировка</b>
Местоположение	Южнопортовый район, Метро Автозаводская, Дубровка	Крестьянская застава	Автозаводская	Павелецкая	Автозаводская	<b>Сопоставимое</b>
Материал стен	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	<b>Сопоставимое</b>
Площадь, кв.м.	121,2	169	440	190	680,3	<b>Корректировка на площадь</b>
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	<b>Сопоставимое</b>
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть	<b>Сопоставимое</b>
Валюта для расчетов	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	<b>Сопоставимое</b>

*Источник: составлено Оценщиком*