

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

Таблица № 105

Объекты-аналоги

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 4
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/140487018/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169606932/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169666804/	https://www.cian.ru/rent/commercial/164566529/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169181585/
Контактная информация	+7 495 776-66-67	+7 495 152-62-75	+7 495 666-56-93	+7 929 668-10-12	+7 499 653-55-88
Местоположение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, д.18 к.5 Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, д.18 к.1 Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, д.18 к.5 Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, д.18, к.7 Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, проезд Проектируемый № 4062, бс16к2 Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»
	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД
Удаленность от метро	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком
Класс здания	В+	В+	В+	В+	В+
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение относительно красной линии	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Этаж расположения	19	13	16	9	4
Входная группа	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Описание	Сдается отдельный блок, свободная планировка. Выполнена стандартная отделка (открытая планировка): пол - ламинат, стены - покрашены, потолок - типа Армстронг, установка систем вентиляции, кондиционирования, системы ВК, спринклерная система пожаротушения, дымоудаление и предупреждение при пожаре, отделка санузлов и установка	Сдается в аренду офисное помещение в бизнес-центре В+ класса Nagatino i-Land Фаза I Ньютон, площадью 549 кв. м. Офис расположен на 13 этаже 20-этажного здания. Помещение готово к въезду, в нем выполнена качественная отделка. Удобная пешеходная и транспортная доступность. Бизнес-центр находится в районе с развитой инфраструктурой. - Комплекс состоит из 8	Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в офисном центре Лобачевский класса В+, здание расположено по адресу проспект Андропова 18к5, доступность до ближайшей станции метро Технопарк составит 5 минут пешком. Помещение расположено на 16 этаже, общей площадью 260 кв.м. Номер налоговой . В помещении стандартная	Аренда офисного помещения площадью 368.16 кв.м., расположенное на 9-ом этаже БЦ "Ломоносов" бизнес-парка Нагатино Айленд. На территории Бизнес-парка расположена станция метро Технопарк. Стака аренды не включает НДС и эксплуатационные расходы. Благоустроенная охраняемая территория с цветниками, зонами отдыха и парковочными местами.	Предлагается в аренду офисное помещение без отделки площадью 530,8 м2 в БЦ "Порт Плаза" (класс В+). Открытая планировка, панорамное остекление, Предоставляются арендные каникулы. БЦ PORTPLAZA расположен в природоохранной зоне Нагатинской поймы. Закрытая благоустроенная территория с ландшафтным дизайном, местами для прогулок и

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

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 4
	городского технопарка "Nagatino i-Land". К услугам арендаторов работают многофункциональные конференц-залы, рестораны и отделения банков, ритейловая зона и гостиница. Также имеется два многоуровневых паркинга. Включены НДС, коммунальные платежи, эксплуатационные расходы	24/7, - Система контроля доступа, - Автоматическая пожарная сигнализация, система дымоудаления, спринклерная система пожаротушения, - Профессиональное управление зданием, - Многоуровневая / Наземная парковка НДС не включен в ставку.			круглосуточная охрана, видеонаблюдение, система контроля доступа, пожарная сигнализация и система пожаротушения. Развитая инфраструктура: фитнес-клуб, рестораны и кафе, магазины.
Фотографии зданий					
Наличие НДС в арендной ставке	Включен	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Эксплуатационные платежи в арендной ставке	Включены	Включены	Включены	Не включены	Не включены
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Без отделки
Площадь, кв.м.	368,0	549,0	260,0	368,2	530,0
Арендная ставка, руб./м2/год.	18 050	16 524	17 797	13 602	11 100

Таблица № 106

Сравнительная характеристика объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Введение корректировки
Условия сделки	Аренда	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Дата оценки	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Сопоставимое
Местоположение	г. Москва, ЮАО, Пр-т Андропова, д. 18, к.7,	Москва, ЮАО, просп. Андропова, д.18 к.5	Москва, ЮАО, просп. Андропова, д.18 к.1	Москва, ЮАО, просп. Андропова, д.18 к.5	Москва, ЮАО, просп. Андропова, д.18, к.7	Москва, ЮАО, пр-д Проектируемый № 4062, 6с16к2	Сопоставимое

	Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	
	ст.м. Технопарк	ст.м. Технопарк	ст.м. Технопарк	ст.м. Технопарк	ст.м. Технопарк	ст.м. Технопарк	
Удаленность от метро	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком	Сопоставимое
Класс здания	В+	В+	В+	В+	В+	В+	Сопоставимое
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Сопоставимое
Назначение	ПСН, в т.ч. офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Сопоставимое
Расположение относительно «красной линии»	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Сопоставимое
Этаж расположения	1 этаж	19 этаж	13 этаж	16 этаж	9 этаж	4 этаж	Корректировка на этаж расположения
Входная группа	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Сопоставимое
Наличие НДС в арендной ставке	Включен	Включен	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен	Корректировка на НДС
Наличие эксплуатационных платежей в арендной ставке	Включены	Включены	Включены	Включены	Не включены	Не включены	Корректировка на эксплуатац. расходы
Физическое состояние	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Корректировка на состояние
Площадь, кв.м.	571,7	368,0	549,0	260,0	368,2	530,0	Корректировка на площадь
Валюта расчётов	Рубли	Рубли	Рубли	Рубли	Рубли	Рубли	Сопоставимое