

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

Таблица № 65

Описание аналогов для расчета ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Москва, пер. Щипковский, д. 5	Москва, район Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 25С14	Москва, район Замоскворечье, ул. Щипок, 18С2	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 8С1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Большой Полуярославский пер., 12
Станция метро/удаленность	Серпуховская/10 мин пешком	Серпуховская/5 мин пешком	Серпуховская/7 мин пешком	Марксистская 5 мин пешком	Чкаловская 5 мин пешком
Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Этажность	1-5 этажи +подвал (оборудованный подземный паркинг)	3 этажа	5 этажей	4 этажа	5 этажей
Класс здания	В+	В+	В+	В+	В+
Эксплуатационные расходы		Включены	Не Включены	Включены	Включены
НДС		Не включен	Включен	Не Включен	Не Включен
Состояние внутренней отделки	Качественная отделка	Качественная отделка	Качественная отделка	Качественная отделка	Качественная отделка
Наличие подземного паркинга	Подземный паркинг	нет	есть	нет	нет
Площадь, кв.м.	3016,8	810	4 898	1 000	811
Описание		После косметического ремонта. цоколь с окнами + 2 этажа + мансарда. В основном планировка - орен срасе, которая позволяет разместить до 70 сотрудников. Электрическая мощность - 128кВт.	Помещение класса В+. Предлагается в аренду отдельно стоящее здание 4155 м2, в пешей доступности от метро Серпуховская. 5 -этажное офисное здание с мансардой общей площадью 4891,1 м2 включая гараж. Удобный доступ к Садовому кольцу и другим частям города. Предлагаемый особняк, классная	Предлагается в аренду 2-этажный особняк класса В+ площадью 1000 кв. м. Месторасположение - м. Марксистская. Планировка смешанная. В помещении есть свои санузлы. Климатическая инфраструктура - центральная	Сдается в аренду 3 этажный особняк класса В+ площадью 811 кв.м. в 5 минутах пешком от м.Чкаловская. Помещение находится в рабочем состоянии. Все коммуникации.

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

			этажам. Есть возможность перепланировки, так как на некоторых этажах легкие перегородки. Парковка включена в стоимость аренды, 24 места подземный паркинг, 12 мест наземный паркинг. В здании два лифта. Отдельный вход. Смешанная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Ресторан, Банк, Супермаркет, Салон красоты. Подземная, Наземная парковка.		
Арендная ставка, руб./м2/год. (с НДС)		22 249	21 837	21 240	17 700
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/167566606/	https://www.cian.ru/rent/commercial/166138547/	https://www.cian.ru/rent/commercial/164019835/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168856294/
Контактная информация		tel:+79060303411	7 495 776-75-79	-	tel:+79250110125

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки (см. таблицу представленную ниже):

Таблица № 66

Сравнительная характеристика

№ п/п	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Корректировка
Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Сопоставимое
Этажность	1-5 этажи +подвал (оборудованный подземный паркинг)	3 этажа	5 этажей	4 этажа	5 этажей	Корректировка на наличие оборудованного подземного паркинга
Наличие подземного паркинга	Подземный паркинг	нет	есть	нет	нет	
Класс здания	В+	В+	В+	В+	В+	Сопоставимое
Местоположение	Москва, пер. Щипковский, д. 5	Москва, район Замоскворечье, Большая	Москва, район Замоскворечье, ул.	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул.	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Большой	Корректировка на местоположение

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

		Серпуховская ул.,25С14	Щипок, 18С2	Александра Солженицына, 8С1	Полуярославский пер., 12	
Станция метро/удаленность	Серпуховская/10 мин пешком	Серпуховская/5 мин пешком	Серпуховская/7 мин пешком	Марксистская 5 мин пешком	Чкаловская 5 мин пешком	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	3016,8	810	4898	1000	811	Корректировка на масштаб
Состояние внутренней отделки	Качественная отделка	Качественная отделка	Качественная отделка	Качественная отделка	Качественная отделка	Сопоставимое
Эксплуатационные расходы	с эксплуатационными расходами	Включены	Не Включены	Включены	Включены	Корректировка на эксплуатационные расходы
НДС	с НДС	Не включен	Включен	Не Включен	Не Включен	Корректировка на НДС
Валюта для расчетов	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»