

Отчет № 98/2017

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Акцент-Инвест»

Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

Таблица № 88

Описание аналогов для расчета ставки аренды

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Назначение помещения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Метро	Дубровка	Дубровка	Автозаводская	Кожуховская	Автозаводская
Местоположение	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 13А	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Велозаводская ул., 2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Трофимова, 16	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 2-й Южнопортовый проезд, 5К1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Трофимова, 3
Площадь, кв.м	145,7	125	71	91	141
	1этаж	цоколь	1этаж	1этаж	1этаж
Описание	Сдается площадь свободного назначения под офис продаж, фото студию. Первая линия домов, отдельный вход с улицы, санузел в блоке. Пешая доступность от метро Дубровка, МЦК (Дубровка), удобная транспортная доступность (ТТК), парковка. Аренда от собственника.	Лот: 84-001-660 Объектом занимается Рустам БЕЗ КОМИССИИ. Помещение свободного назначения общей площадью 125 кв.м. Цоколь, 1-я линия, отдельный вход, хорошие рекламные возможности, высота потолков 2,8 м., имеется окно, вытяжки, с/у, телефон, Мощность 33 кВт, отопление, хороший пешеходный и автомобильный трафик.	Сдается в аренду помещение свободного назначения 71.2 кв.м., ул. Трофимова, д.16. Первый этаж жилого дома, отдельный вход с первой линии, зальная планировка, витрины. Отличный рекламный потенциал, помещение прекрасно визуализируется, напротив остановки общественного транспорта, крупный жилой массив, с хорошим пешеходным и автомобильным трафиком.	Первый этаж жилого дома. Высокие потолки, 4 входа. Окружен домами. Удобный заезд, есть парковка. Просторный зал, большин окна. Подойдет под сетевой продуктовый магазин.	Возможность размещения вывески на фасаде и сбоку дома. Недавно был закончен ремонт! ЕДИНСТВЕННОЕ помещение в доме имеющее возможность получения алкогольной ЛИЦЕНЗИИ! Электричество 30кВт, потолки 4.20, два отдельных входа. Есть складская зона, 2 торговых зала, торговый зал свободной планировки площадью 80 кв. м с двумя витринными окнами Яркое светодиодное освещение во всех помещениях. Полы керамогранит. Стены и потолки окраска. Приточно-вытяжная вентиляция. Оборудованный санузел. Звоните, отвечу на все вопросы!

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

эксплуатационные расходы включены/не включены	включены	включены	включены	включены	включены
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/159174087/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168495900/	https://www.cian.ru/rent/commercial/166136776/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168447449/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168596288/
Контакты	Тел.: 7-968-913-52-30; +7-495-287-40-84.	7 977 908-77-72, +7 495 532-63-73	7 903 738-43-27, +7 459 542-11-42	7 926 363-11-55	7 926 011-93-20, +7 925 010-31-45

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 № 89

Сравнительная характеристика для помещений 1,2 этажа

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Корректировка
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	Сопоставимое
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	Сопоставимое
Местоположение	Южнопортовый район, Автозаводская, Дубровка	Дубровка	Дубровка	Автозаводская	Кожуховская	Автозаводская	Сопоставимое
Расположение	1,2 этаж	1этаж	цоколь	1этаж	1этаж	1этаж	Корректировка на этаж для 2 этажа
Материал стен	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	143,1/121,2	145,7	125	71	91	141	Сопоставимое
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Сопоставимое
Эксплуатационные расходы	включены	включены	включены	включены	включены	включены	Сопоставимое
Валюта для расчетов	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»