

Отчет № 98/2017

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

Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

Таблица № 98

**Описание объектов-аналогов**

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168598536/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168598536/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169203270/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169203270/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155923526/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155923526/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169079065/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169079065/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169607251/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169607251/</a>
Контактная информация	+7 495 776-75-79	+7 905 754-44-58	+7 968 742-55-54	+7 926 917-76-27	+7 495 152-62-75
Местоположение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, пр-т Андропова, д.18, к.5, Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, проезд Проектируемый № 4062, д.6 с.16 к.1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, пр-т Андропова, д.18 к.1 Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, пр-т Андропова, д.18, к.6, Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, проезд Проектируемый № 4062, д.6
	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
Тип здания	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Бизнес-центр
Класс здания	В+	В+	В+	В+	В+
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Расположение относительно красной линии	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала
Этаж расположения	11	2	6	6	2
Входная группа	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Описание	БЦ класса В+ "Нагатино Айленд". В 2 минутах ходьбы от станции метро "Технопарк". 14 Рабочих мест + место секретаря + место для личного помощника + места для руководства 1 общая комната для всех сотрудников на 14 раб. мест, 1 переговорная, 1 кабинет для руководства + личная	Продается офисное помещение без отделки площадью 246 м2 на втором этаже БЦ "Порт Плаза" (класс В+). Открытая планировка, панорамное остекление, отличные видовые характеристики на Москву реку. Бизнес центр "PORTPLAZA" располагается на берегу Нагатинского затона	Продается офис в Бизнес центре Ньютон, на территории которого расположена станция метро Технопарк, две минуты от метро. Витражное остекление, терракотовая плитка, гранит, алюминиевые вставки, Data-центр, телеком и IT, Зоны отдыха. Высота потолка 3,3 м. Лифтовая группа (OTIS). Открытые	Лучшее предложение в этом районе! Местоположение здания: Комплекс расположен в Южной части г. Москвы рядом с Нагатинской поймой Москвы реки, на которую открываются живописные виды из окон бизнес центра. Удобный выезд к юго-западу Москвы по ТТК и в центр по проспекту Андропова или	Продается офисное помещение в бизнес-центре В+ класса Порт Плаза*, площадью 435 кв. м. Офис расположен на 4 этаже 6-этажного здания. Помещение сдается без отделки. Удобная пешеходная и транспортная доступность. Бизнес-центр находится в районе с развитой инфраструктурой. - 9 лифтов LG SIGMA

	Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк, Фитнесс. Подземная, Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана. Лифты: шт. OTIS. Свободные площади: 11 этаж - 295 м2	круглосуточная охрана, видеонаблюдение, система контроля доступа, пожарная сигнализация и система пожаротушения. Развитая инфраструктура: фитнес-клуб, рестораны и кафе, магазины	Конференц-пространство, Столовая, Кафе, Салон красоты, Студия флористического дизайна, Химчистка, мини-Маркет		здание и въезда на территорию, Провайдеры: Звезда Телеком, Пожарная сигнализация и спринклерная система пожаротушения, Наземная парковка на 400 мест,
Фото здания					
Физическое состояние, отделка	Рабочее, готово к эксплуатации	Под отделку	Рабочее, готово к эксплуатации	Рабочее, готово к эксплуатации	Под отделку
Цена продажи, руб.	49 900 000	35 670 000	25 000 000	200 000 000	55 260 000
Площадь, кв.м.	295,0	246,0	150,0	1 594,0	435,0
Цена 1 кв.м., руб. (с НДС)	169 153	145 000	166 667	125 471	127 034

Таблица № 99

**Сравнительная характеристика Объекта оценки и аналогов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Введение корректировки
Условия сделки	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Дата оценки	<b>Ноябрь 2017</b>	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Сопоставимое
Местоположение	<b>Москва, ЮАО, пр-т Андропова, дом 18, корп.7, ст.м. Технопарк</b>	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, пр-т Андропова, д.18, к.5, Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, проезд Проектируемый № 4062, д.6 с.16 к.1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, пр-т. Андропова, д.18 к.1 Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, пр-т Андропова, д.18, к.6, Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, проезд Проектируемый № 4062, д.6	Сопоставимое
Удаленность от метро	<b>2-5 минут пешком</b>	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком	2-5 минут пешком	Сопоставимое
Тип здания	<b>Бизнес-центр</b>	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Сопоставимое
Класс здания	<b>В+</b>	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	8 этаж	2 этаж	6 этаж	6 этаж	2 этаж	Корректировка на этаж расположения
Входная группа	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Сопоставимое
Физическое состояние	Рабочее, готово к эксплуатации	Рабочее, готово к эксплуатации	Под отделку	Рабочее, готово к эксплуатации	Рабочее, готово к эксплуатации	Под отделку	Корректировка на состояние
Площадь, кв.м.	571,7	295,0	246,0	150,0	1 594,0	435,0	Корректировка на масштаб
Валюта расчётов	Рубли	Рубли	Рубли	Рубли	Рубли	Рубли	Сопоставимое