

г. Москва, улица Новая Басманная, 10

Телефон: +7 (495) 739 5038
+7 (495) 739 5700

E-mail: cre@mgan.ru
www.mgan.ru



МОСКОВСКОЕ
ГОРОДСКОЕ

агентство недвижимости

www.mgan.ru

Экспресс – Анализ арендных ставок



г. Москва, улица Новая Басманная, 10
Телефон: +7 (495) 739 5038 +7 (495) 739 5700
E-mail: cre@mgan.ru
<http://www.mgan.ru>



**МОСКОВСКОЕ
ГОРОДСКОЕ**
агентство недвижимости

ИНТЕРЕСАМ АКТИВИЗМОВ

Экспресс-анализ арендных ставок в районе станций метро «Чистые пруды», «Курская», «Красные Ворота»

Анализ объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, д. 3 стр. 1, был проведен на основании внешнего осмотра фасада здания и внутренних помещений, а так же на основании сравнения объекта с аналогичными объектами расположенными этом районе.

Основные факторы, влияющие на арендную ставку и привлечение арендаторов:

1. Расположение объекта
2. Презентабельный фасад и входная группа
3. Современные инженерные системы и коммуникации
4. Наличие дополнительных услуг в здании
5. Наличие профессиональной управляющей и эксплуатирующей компании (для административных зданий)
6. Достаточное кол-во парковочных мест

Объекты расположенные внутри Садового кольца, пользуются наибольшим спросом у арендаторов, в связи с этим и, учитывая близость метро (8 минут пешком) расположение объекта: ул. Макаренко, д. 3 стр. 1, можно считать максимально привлекательным.

Несмотря на хорошее местоположение объекта, имеется ряд существенных недостатков:

- 1) Низкий уровень внешней отделки, а именно фасада здания
- 2) Низкий уровень внутренней отделки здания.
- 3) Отсутствие принудительной приточно-вытяжной вентиляции и систем кондиционирования.
- 4) Устаревшие инженерные системы и коммуникации
- 5) Отсутствие собственной территории
- 6) Отсутствие парковки
- 7) Отсутствие дополнительных услуг для арендаторов
- 8) Недостаточная выделенная электрическая мощность
- 9) Отсутствие профессиональной управляющей компании
- 10) Отсутствие профессиональной эксплуатирующей компании

Сотрудниками департамента офисной недвижимости компании «Московское Городское Агентство Недвижимости» был проведен экспресс - анализ рынка офисной недвижимости согласно установленным Заказчиком критериев (Таблица 1).

Таблица 1. Ставки аренды в административных зданиях в период с 01.02.08 г. по 29.02.08 г.

Фото	Улица	Дополнительная информация
	Мясницкая	<p>Тип здания: Особняк</p> <p>Техническое состояние: презентабельный внешний вид; сплит система кондиционирования; парковка на огороженной территории.</p> <p>Состояние внутренней отделки: современная отделка</p> <p>Площадь: 1000 кв. м.</p> <p>Арендная ставка: 950\$ с НДС</p>
	Сретенка	<p>Тип здания: Офисное Здание.</p> <p>Техническое состояние: презентабельный внешний вид; центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования; подземная парковка.</p> <p>Состояние внутренней отделки: Shell & Core</p> <p>Площадь: 2700 кв.м.</p> <p>Арендная ставка: 1200\$ с НДС</p>
	Чаплыгина	<p>Тип здания: Особняк</p> <p>Техническое состояние: презентабельный внешний вид; центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования; охраняемая парковка.</p> <p>Состояние внутренней отделки: в помещениях выполнен ремонт по западным стандартам.</p> <p>Площадь: 1950 кв.м.</p> <p>Арендная ставка: 1500\$ с НДС</p>



Чистопрудный
бульвар.

Тип здания: Особняк

Техническое состояние: презентабельный внешний вид; сплит система кондиционирования; стихийная парковка.

Состояние внутренней отделки: в помещениях выполнен ремонт по западным стандартам.

Площадь: 2000 кв.м.

Арендная ставка: 1100\$ с НДС



Старая Басманная

Тип здания: Особняк класса «А»

Техническое состояние: презентабельный внешний вид; центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования; Парковка на огороженной территории.

Состояние внутренней отделки: в помещениях выполнен ремонт по западным стандартам.

Площадь: 2500 кв.м.

Арендная ставка: 1500\$ с НДС



Мясницкая

Тип здания: Бизнес Центр класса «А»

Техническое состояние: презентабельный внешний вид; центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования; парковка подземная и наземная охраняемая.

Состояние внутренней отделки: в помещениях выполнен ремонт по западным стандартам.

Площадь: 2380 кв.м.

Арендная ставка: 1900\$ с НДС



Б. Харитоньевский
пер.

Тип здания: Особняк

Техническое состояние: презентабельный внешний вид; центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования; парковка стихийная.

Состояние внутренней отделки: в помещениях выполнен ремонт по западным стандартам.

Площадь: 1000 кв.м.

Арендная ставка: 1150\$ с НДС



Псковская

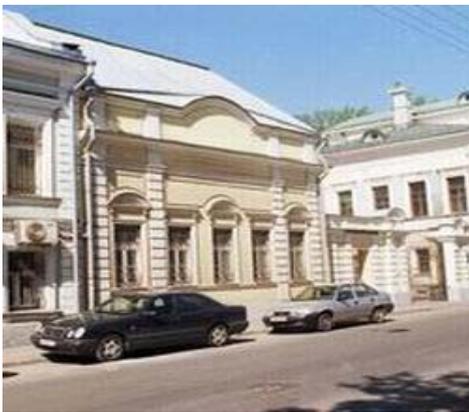
Тип здания: Особняк

Техническое состояние: презентабельный внешний вид; центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования; парковка стихийная.

Состояние внутренней отделки: в помещении выполнена стандартная офисная отделка.

Площадь: 1500 кв.м.

Арендная ставка: 1100\$ с НДС



Подсосенский пер.

Тип здания: Особняк

Техническое состояние: презентабельный внешний вид; центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования; парковка стихийная.

Состояние внутренней отделки: в помещении выполнена стандартная офисная отделка.

Площадь: 1800 кв.м.

Арендная ставка: 1100\$ с НДС



Подсосенский пер.

Тип здания: Особняк

Техническое состояние: презентабельный внешний вид; сплит система кондиционирования; парковка стихийная.

Состояние внутренней отделки: в помещении выполнена стандартная офисная отделка.

Площадь: 1750 кв.м.

Арендная ставка: 1000\$ с НДС



М. Казенный пер.

Тип здания: Бизнес Центр класса «А»

Техническое состояние: презентабельный внешний вид; центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования; 2-х уровневая подземная парковка.

Состояние внутренней отделки: Shell & Core

Площадь: 3500 кв.м.

Арендная ставка: 1400\$ с НДС

таблица 1

Результаты и рекомендации:

Рассматриваемый объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Макаренко д. 3, стр. 1, представляет собой 5-ти этажный Особняк в историческом центре г. Москвы.

Исходя из проведенного анализа арендных ставок в этом районе для аналогичных зданий с аналогичным качеством отделки и техническим состоянием (Таблица 1), специалисты Департамента Коммерческой недвижимости «Московского Городского Агентства недвижимости пришли к следующему выводу:

- средняя арендная ставка на данный объект, соответствует следующим условиям:
 1. Арендная ставка: 600 у.е., включая НДС (курс 26 руб. – 1 у. е.).
 2. Эксплуатационные расходы: включены.
 3. Коммунальные расходы: включены.
 4. Электричество и услуги связи оплачиваются отдельно по факту потребления

* Платежи включают в себя - НДС