

Экспресс-заключение о стоимости объекта

Адрес: г. Санкт-Петербург, пр-т Каменноостровский, 64К1,
122 м²

- ✓ формат: *back пространство*
- ✓ состояние: *готово*
- ✓ памятник архитектуры: *нет*



ПРОДАЖА

Max
12 145 618
рублей

Optimum
11 000 000
рублей

Min
8 874 360
рублей

Рекомендуемая стоимость ПРОДАЖИ
(округленно):

11 000 000 рублей

или за 1 кв.м. общей площади:

199 275руб./м²

Стратегия продажи:

- ✓ Продажа одному покупателю как арендный бизнес

АРЕНДА

optimum
99 000
рублей

Рекомендуемая ставка аренды
за 1 кв.м. (округленно):

1800 р\м²\мес

или арендная плата за всю
площадь:

99 000 рублей

Стратегия аренды:

- ✓ Текущий режим с полным использованием площадей и профессиональным управлением



Ценовая зона (Расстояние до центра)

Центр	10
Центральная	7
Удаленная	3
Окраинная	1

Расположение в коридорах (трафик потенциал)

Основной коридор (город, район)	10
Локальный коридор	7
Обычная улица (не коридор)	3
Дворовые проезды	1

Облик локации (имидж и окружение)

Популярный	10
Уютный район Комфортный	7
Жилой район	3
Территория для развития	1

Доступность общественного транспорта

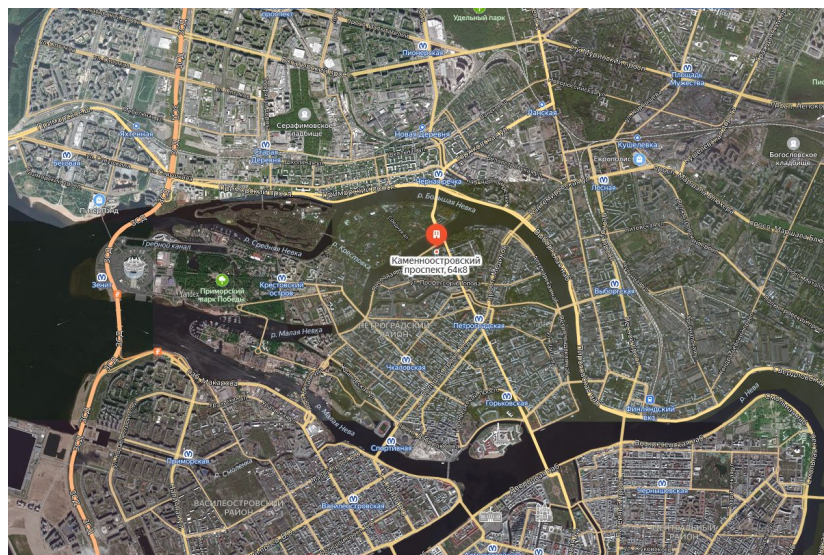
Менее 50 м	10
50 м – 500 м	7
500 м - 1 км	3
Более 1 км	1

Основные транспортные развязки

По 4 направлениям	10
По 3 направлениям	7
По 2 направлениям	3
По 0,1 направлению	1

Социальная инфраструктура

В полном объеме	10
ограничено	7
Не более двух объектов	3
отсутствует	1





С ПОЗИЦИИ РЫНКА: Текущая ценность объекта в окружении

г. С.-Петербург, Каменноостровский пр-т, 64к8, 122 м2

- 1/5
- back пространство
- удаленные
- улица вне коридоров
- готово
-
- электр, вода и стоки, отопл
- 50-500 м

г. С.-Петербург, Чкаловский пр-т, 54, 150 м2

- 233 500 р.\мес. (1 557 р\м2\мес)
- 1/6
 - front пространство
 - центральные
 - локальный коридор
 - готово
 -
 - электр, вода и стоки. отопл
 - 50-500 м

предполагаемый торг 10%

аналоги для

аналоги для

продажи

Так описаны объекты:

1. этаж \ этажность
2. формат
3. ценовая зона
4. Отношение к коридору
5. состояние
6. наличие подвалов
7. коммуникации
8. Расст-е до общ. Трансп.

г. С.-Петербург, ул. Ждановская, 33, 244 м2

36 000 000 р. (147 541 р\м2)

- 1/5
- back пространство
- центральные
- улица вне коридоров
- готово
-
- электр, вода и стоки, отопл.
- 50-500 м

предполагаемый торг 25%

г. С.-Петербург, наб. реки Карповки, 13, 133 м2

270 000 р.\мес. (1 517 р\м2\мес)

- 1/5
- back пространство
- центральные
- улица вне коридоров
- готово
-
- электр, вода и стоки. отопл
- 50-500 м

предполагаемый торг 10%

г. С.-Петербург, ул. Зверинская, 5, 117 м2

25 000 000 р. (213 675 р\м2)

- 1/4
- back пространство
- центральные
- улица вне коридоров
- готово
-
- электр, вода и стоки, отопл.
- 50-500 м

предполагаемый торг 25%

г. С.-Петербург, ул. Куйбышева, 11, 116 м2

31 000 000 р. (267 241 р\м2)

- 1/5
- front пространство
- центральные
- локальный коридор
- требуется ремонта
-
- электр, вода и стоки, отопл.
- 50-500 м

предполагаемый торг 25%

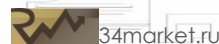
г. С.-Петербург, Каменноостровский пр-т, 43, 103,8 м2

299 000 р.\мес. (2 881 р\м2\мес)

- 1/4
- front пространство
- центральные
- локальный коридор
- готово
-
- электр, вода и стоки, отопл.
- 50-500 м

предполагаемый торг 10%

Анализ объектов аналогов (конкурентов) по методике информационно-аналитического портала Rmarket



34market.ru



С ПОЗИЦИИ РЫНКА: Текущая ценность объекта в окружении конкуренции

Общая площадь объекта, м2 122

Арендная площадь объекта, м2 0

Рыночные ориентиры

Текущее использование

8 874 360 рублей

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

00 000 000 рублей

1 800 руб. \ м2 \ мес.

АРЕНДНАЯ СТАВКА, руб. \ м2 \ мес.

00 руб. \ м2 \ мес.

99 000

Потенциальный валовый доход, руб. \ мес.

000 000

82 170

Чистый операционный доход, руб. \ мес.

000 000

5 %

Недосбор и недозагрузка

00%

12 %

Операционные расходы

00%

9,0 лет \ 11,11 %

Срок окупаемости \ IRR

0,0 лет \ 0,0 %

Не является отчетом об
оценке



+7 960 894 25 06, Instagram: @rocketcon.broker

