RocketCon

Экспресс-заключение о стоимости объекта

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

122 *м2*

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

Не является отчетом об

С ПОЗИЦИИ РЫНКА: Текущая ценность объекта в окружении конкуренции

(в текущем состоянии)

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

122м2

RocketCon

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:

199 275*руб./м2*

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 продажи:

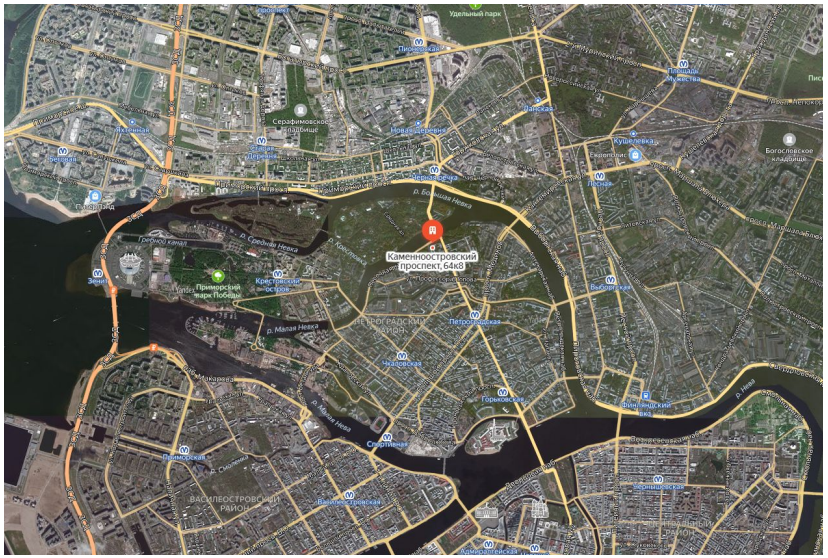
✔ *Продажа одному покупателю как арендный бизнес*

Стратегия аренды:

✔ *Текущий режим с полным использованием площадей и профессиональным управлением*

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

RocketCon



Ценовая зона
(Расстояние до центра)

Центр	10	
Центральная	7	●
Удаленная	3	
Окраинная	1	

Расположение в коридорах
(трафик потенциал)

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

Облик локации
(имидж и окружение)

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

Доступность общественного транспорта

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

Основные транспортные развязки

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

Социальная инфраструктура

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

С ПОЗИЦИИ РЫНКА: Текущая ценность объекта в окружении конкурентов

RocketCon

г. С.-Петербург, **Каменноостровский пр-т, 64К8, 122** м2

1. *1/5*
2. *back пространство*
3. *удаленные*
4. *улица вне коридоров*
5. *готово*
6. *--*
7. *электр, вода и стоки, отопл*
8. *50-500 м*

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

233 500 р.\мес. (***1 557*** р\м2\мес)

1. *1/6*
2. *front пространство*
3. *центральные*
4. *локальный коридор*
5. *готово*
6. *--*
7. *электр, вода и стоки. отопл*
8. *50-500 м*

предполагаемый торг 10%

аналоги для продажи	аналоги для

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. *1/5*
2. *back пространство*
3. *центральные*
4. *улица вне коридоров*
5. *готово*
6. *--*
7. *электр, вода и стоки, отопл.*
8. *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. *1/5*
2. *back пространство*
3. *центральные*
4. *улица вне коридоров*
5. *готово*
6. *--*
7. *электр, вода и стоки. отопл*
8. *50-500 м*

предполагаемый торг 10%

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

25 000 000 р. (***213 675*** р\м2)

1. *1/4*
2. *back пространство*
3. *центральные*
4. *улица вне коридоров*
5. *готово*
6. *--*
7. *электр, вода и стоки, отопл.*
8. *50-500 м*

предполагаемый торг 25%

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

31 000 000 р. (***267 241*** р\м2)

1. *1/5*
2. *front пространство*
3. *центральные*
4. *локальный коридор*
5. *требует ремонта*
6. *--*
7. *электр, вода и стоки, отопл.*
8. *50-500м*

предполагаемый торг 25%

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

299 000 р.\мес. (***2 881*** р\м2\мес)

1. *1/4*
2. *front пространство*
3. *центральные*
4. *локальный коридор*
5. *готово*
6. *--*
7. *электр, вода и стоки, отопл.*
8. *50-500 м*

предполагаемый торг 10%

Анализ объектов аналогов (конкурентов) по методике информационно-аналитического портала Rmarket 34market.ru

яется отчетом об

С ПОЗИЦИИ РЫНКА: Текущая ценность объекта в окружении конкуренции

RocketCon

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