

## Экспресс-оценка.

**Объект оценки:** Помещение магазина №11, площадью 247.9 кв.м, расположенное по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, 287.

**Стоимость объекта** находится в диапазоне от 12 400 000 до 13 600 000 рублей. Справедливая стоимость – **13 000 000 рублей.**

**Ликвидационная продажа** возможна по цене в размере порядка **8 000 000 рублей.**

### 1. Краткое описание оцениваемого объекта.

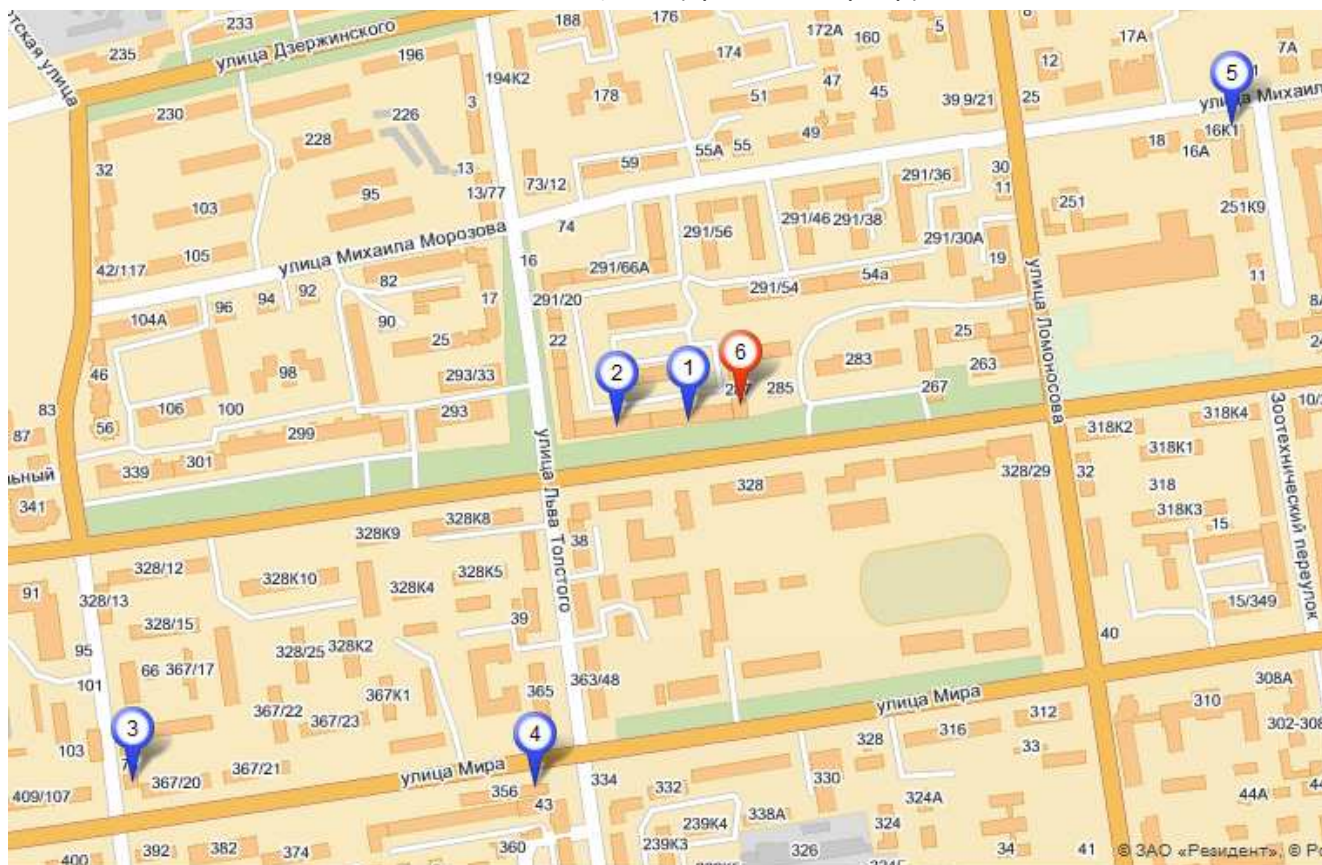
Характеристика	Значение
Адрес объекта	г. Ставрополь, ул. Ленина, 287
Время до центра на общественном/личном транспорте, мин.	10-15/5-10
Типичное окружение объекта	Многоквартирные жилые дома
Здание, в котором расположены оцениваемые помещения	
Назначение	Жилой дом
Год постройки	н/д, до 1990 г.
Парковка	Стихийная перед домом и во дворе
Техническое состояние	Удовлетворительное
Оцениваемые помещения	
Назначение, текущее использование	Торговое помещение, используется под продуктовый магазин
Размещение в здании	Высокий цоколь (фактически первый этаж)
Общая площадь, кв.м.	247,9
Площадь торгового зала, кв.м	103,7
Отделка	Типичная, соответствует классу объекта
Отдельный вход	Два отдельных входа
Инженерные коммуникации	Нет данных (расчет стоимости исходя из предположения о наличии всех необходимых коммуникаций)

### 2. Сходные объекты в продаже.

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание	встроенное торговое помещение	квартира под перевод в нежилое назначение	встроенное торговое помещение	встроенное торговое помещение	встроенное торговое помещение
Цена предложения, руб.	4 100 000	2 500 000	5 200 000	4 800 000	25 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	68 333	55 556	52 000	60 000	67 568
Дата предложения	Март 2011	Март 2011	Март 2011	Март 2011	Март 2011
Местоположение	Центр, ул. Ленина / Л.Толстого	Центр, ул. Ленина / Л.Толстого	Центр, ул. Мира / Краснофлотская	Центр, ул. Мира / Л.Толстого	Центр, ул. М.Морозова / Зоотехнический
Пешеходный трафик	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Наличие отдельного входа	Выход на Ленина + служебный выход во двор	Отсутствует	Выход на Краснофлотскую	Выход на ул.Мира	2 отдельных входа
Общая площадь, кв. м	60	45	100	80	370
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Год постройки	до 1990 г.	до 1990 г.	до 1990 г.	до 1990 г.	до 1990 г.
Инженерное оснащение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Состояние внутренней отделки	рабочее	отделка под жилье (требуется ремонт)	рабочее	рабочее	рабочее

Примечание	расположено в соседнем здании с объектом оценки	расположено в соседнем здании с объектом оценки, квартира на первом этаже, на ул. Ленина выходят 3 окна	-	Был выставлен за 5 млн.руб. В ходе экспозиции цена снижена.	280 кв.м - торговые помещения, 90 кв.м - складское помещения в цокольном этаже. Действующий договор аренды
Источник информации	<a href="http://realty.1777.ru/">http://realty.1777.ru/</a> , тел.(8652) 60-44-40	<a href="http://realty.1777.ru/">http://realty.1777.ru/</a> , тел.(8652) 60-44-40	<a href="http://realty.1777.ru/">http://realty.1777.ru/</a> , 8-962-000-0567	Информация об объекте получена от агента по недвижимости, Виктория, тел.: (8652) 91-80-47, 8-962-401-8047	<a href="http://realty.1777.ru/">http://realty.1777.ru/</a> , 7-962-445-8003

### Расположение объекта оценки (красный маркер) и аналогов.



### 3. Сходные объекты в аренду.

Наименование показателя	1	2	3	4
Описание	встроенное торговое помещение	торгово-офисное	встроенное торговое помещение	встроенное торговое помещение
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц	650	500	900	600
Дата предложения	Март 2011	Март 2011	Март 2011	Март 2011
Местоположение	Центр, ул. Мира	Центр, ул. Мира / Ломоносова	Центр, ул. Ленина	Центр, ул. Ленина / пер. Зоотехнический
Проходимость места	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Наличие отдельного входа	Выход на Мира	Отсутствует	Выход на ул. Ленина	Выход на пер.Зоотехнический
Общая площадь, кв. м	140	110	200	86
Расположение помещения в здании	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Инженерное оснащение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Состояние внутренней	рабочее	рабочее	хорошее	рабочее

отделки				
Источник информации	<a href="http://realty.1777.ru/">http://realty.1777.ru/</a> , тел.(8652) 91-80-47	<a href="http://realty.1777.ru/">http://realty.1777.ru/</a> , тел.(8652) 91-80-47	<a href="http://realty.1777.ru/">http://realty.1777.ru/</a> , 8-962-441-3049	<a href="http://realty.1777.ru/">http://realty.1777.ru/</a> , (8652) 94-67-08

#### 4. Расчет стоимости.

Цены предложений аналогов для объекта находятся в диапазоне от 50 000 до 70 000 рублей за 1 кв.м. Если принимать во внимание только наиболее близкие по характеристиками аналоги, диапазон сужается **до 60-70 тыс.рублей за 1 кв.м.**

Торговые помещения в хороших местах пользуются стабильным спросом и собственники не готовы к значительным скидкам. Однако, принимая во внимание большие размеры объекта и слишком большую долю вспомогательных помещений в его общей площади, стоимость рассчитывалась по нижней границе диапазона с учетом скидки в размере 10-15%.

Таким образом, стоимость объекта составляет 50-55 тыс.рублей за 1 кв.м или **от 12 400 до 13 600 тыс.рублей** за весь объект.

Быстрая продажа объекта возможна при скидке в 30-40%. Ликвидационная стоимость объекта оценки равна **8 000 – 9 000 тыс.рублей.**