

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж

1

Помещение № 36 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми,

г.Сыктывкар, ул.Советская, 69

таблица 5.2.4.

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6
Источник информации		http://dom.167000.ru/o/151000733	http://dom.167000.ru/o/254000482/	http://dom.167000.ru/o/55003451	http://dom.167000.ru/o/110001517	http://dom.167000.ru/o/53002641	http://dom.167000.ru/o/123000334
Местоположение	г.Сыктывкар, ул.Советская, д.69	г.Сыктывкар, ул.Советская, 50	г.Сыктывкар, ул.Домны Каликовой, 54	г.Сыктывкар, ул.Советская, д.35	г.Сыктывкар, ул.Первомайская, д.149	г.Сыктывкар, ул.Ленина, д.89	г.Сыктывкар, ул.Ленина, д.108
Функциональное назначение	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Площадь кв.м.	6,3	191	99	62	240	162	247
Цена продажи в руб.		10 000 000	3 800 000	4 200 000	9 600 000	5 200 000	10 000 000
Стоимость 1 кв.м площади		52 356,0	38 383,8	67 741,9	40 000,0	32 098,8	40 485,8
Поправка на торг (П1)		-10	-10	-10	-10	-10	-10
Транспортная доступность	Автобус - 50 метров	Автобус-100 м.	Автобус - 100 м.	Автобус - 50 м.	Автобус - 150 м.	Автобус - 100 м.	Автобус - 100 м.
Поправка на транспортную доступность (П2)							
Расположение помещения в здании	1 этаж	на 1 этаже	на 1 этаже	на 1 этаже	на 1 этаже	на цокольном этаже	на 1 этаже
Поправка на расположение помещения в здании (П4)						5	
Поправка на площадь (П5)		5			5	5	5

Удобство подъездных путей в баллах	4	4	4	4	4	4	4
Поправка на удобство подъездных путей (П6)							
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Поправка на наличие (отсутствии) (П7)		-7	-7	-7	-7	-7	-7
Общая процентная поправка		-12,0	-17,0	-17,0	-12,0	-7,0	-12,0
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Рабочее состояние	Евроотделка	Хорошее состояние	Отличное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Поправка на состояние, руб. за 1 кв.м. (П8)		-2500	-1000	-2500	-1000	-1000	-1000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.		43573,3	30858,6	53725,8	34200,0	28851,9	34627,5
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб./кв.м.	37639,5						
Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. оцениваемого помещения, в рублях			Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.			
6,3	37639,5			237 129			

поправки даны в процентах

**Помещение № 37 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми,
г.Сыктывкар, ул.Советская, 69**

таблица 5.2.5.

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6
Источник информации		http://dom.167000.ru/o/151000733	http://dom.167000.ru/o/254000482/	http://dom.167000.ru/o/55003451	http://dom.167000.ru/o/110001517	http://dom.167000.ru/o/53002641	http://dom.167000.ru/o/123000334
Местоположение	г.Сыктывкар, ул.Советская, д.69	г.Сыктывкар, ул.Советская, 50	г.Сыктывкар, ул.Домны Каликовой, 54	г.Сыктывкар, ул.Советская, д.35	г.Сыктывкар, ул.Первомайская, д.149	г.Сыктывкар, ул.Ленина, д.89	г.Сыктывкар, ул.Ленина, д.108
Функциональное назначение	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Площадь кв.м.	6,3	191	99	62	240	162	247
Цена продажи в руб.		10 000 000	3 800 000	4 200 000	9 600 000	5 200 000	10 000 000
Стоимость 1 кв.м площади		52 356,0	38 383,8	67 741,9	40 000,0	32 098,8	40 485,8
Поправка на торг (П1)		-10	-10	-10	-10	-10	-10
Транспортная доступность	Автобус - 10 метров	Автобус-100 м.	Автобус - 100 м.	Автобус - 50 м.	Автобус - 150 м.	Автобус - 100 м.	Автобус - 100 м.
Поправка на транспортную доступность (П2)							
Расположение помещения в здании	1 этаж	на 1 этаже	на 1 этаже	на 1 этаже	на 1 этаже	на цокольном этаже	на 1 этаже
Поправка на расположение помещения в здании (П4)						5	
Поправка на площадь (П5)		5			5	5	5

Удобство подъездных путей в баллах	4	4	4	4	4	4	4
Поправка на удобство подъездных путей (П6)							
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Поправка на наличие (отсутствие) (П7)		-7	-7	-7	-7	-7	-7
Общая процентная поправка		-12,0	-17,0	-17,0	-12,0	-7,0	-12,0
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Рабочее состояние	Евроотделка	Хорошее состояние	Отличное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Поправка на состояние, руб. за 1 кв.м. (П8)		-2500	-1000	-2500	-1000	-1000	-1000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб/кв.м.		43573,3	30858,6	53725,8	34200,0	28851,9	34627,5
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб./кв.м.	37639,5						
Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. оцениваемого помещения, в рублях			Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.			
6,3	37639,5			237 129			