

Объект: Одесса, ул. Ришельевская, 11-А



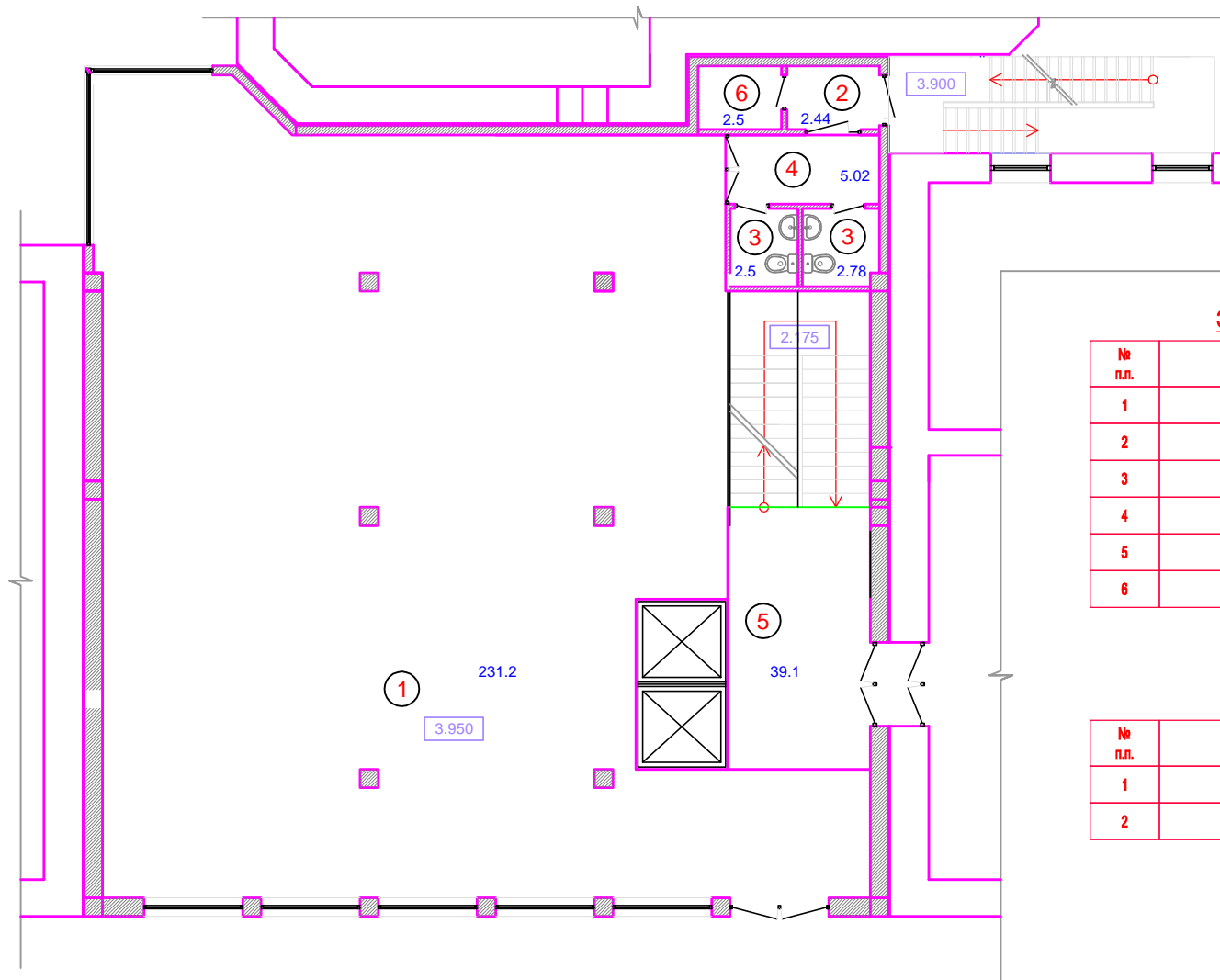
Помещение находится в самом центре города.

Этот квартал являет собой как смесь исторического достояния Одессы, так и насыщенности офисно-торговых помещений.



Всего в двух кварталах (0,34 км.) от помещения находится Одесский Национальный Оперный Театр – самое популярное место среди одесситов и гостей города.

Также, в этих окрестностях находятся не менее популярные места по посещаемости: Греческая площадь (0,34 км.), Соборная площадь (0,65 км.), Думская площадь (0,42 км.), ул. Дерибасовская (0,21 км.).



Экспликация помещений

№ п.п.	Наименование	Площадь, м2
1	Торгово-офисный зал	231.2
2	Тамбур	2.44
3	Санузел	5.28
4	Коридор	5.02
5	Лестнично-лифтовой холл	39.01
6	Тех.помещение	2.5

Т.Э.П по этажу

№ п.п.	Наименование	Площадь, м2
1	Площадь этажа	286.45
2	Полезная площадь	247.44



Объект по проекту реконструкции (площади после реконструкции см. Таблицу)



5.8 Розгортка по вул. Рішельєвська (проектні рішення)



Здания, прилегающие к Объекту, после реконструкции

Сводные технико-экономические показатели проекта

Показатель	Значение	Примечание
1. Ставка капитализации	7,50%	
2. Ставка арендной платы по торговым помещениям, USD	40	
3. Площадь торговых залов центра, м2	1 314	
4. Годовой доход от аренды торговых площадей центра, USD	630 518	
5. Капитализированная стоимость аренды торговых площадей, USD	8 406 912	(4) / (1)
6. Площадь здания, м2	2 186	По эскизному проекту
7. Стоимость капитального строительства и оборудования, USD	2 798 324	Согласно бюджету строительства и оборудования
8. Стоимость строительства за м2 (по бюджету, без учета процентов за кредит), USD	1 279,98	
в т.ч.:		
площадка	171,26	13,38%
общестроительные работы	518,21	40,49%
инженерия	432,47	33,79%
мебель и оборудование	6,25	0,49%
администрирование проекта	151,79	11,86%
9. Прибыль проекта, USD	5 608 588	(5) - (7)
10. ROI	200,43%	(9) / (7)
11. Срок окупаемости проекта с начала эксплуатации, лет	4,44	Без учета эксплуатационных расходов и периода строительства
12. Индикативная цена торговых помещений в центре города за м2, USD	6 000,00	
13. Рыночная стоимость актива, USD	13 117 380,00	

Анализ площади здания:

• пятно застройки	438
• количество этажей	8
• общая площадь, м2	2 186
• полезная площадь (сдаваемая, торговая), м2	1 314
• доля полезной площади в общей площади	60,08%
• плотность застройки	4,99
• плотность здания	0,62