МОНИТОРИНГ СТАВОК КАПИТАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРА. I КВАРТАЛ 2018

СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.,
вице – президент, член Совета
Национальной Ассоциации Оценочных Компаний
Финансовых Рынков

В мониторинге был использован метод – аналитико статистической экстракции, методология которого приведена в [1].

Использовались данные следующих интернет – сайтов; alterainvest.ru, krasnodar.flagma.ru, zdanie.info .

Выборка включала 30 объектов, представляющих собою встроенно – пристроенные помещения и небольшие отдельно стоящие здания, сданные в аренду и выставленные на продажу вместе с арендатором.

Профиль арендаторов продаваемых объектов арендного бизнеса приведён на Рис. 1.

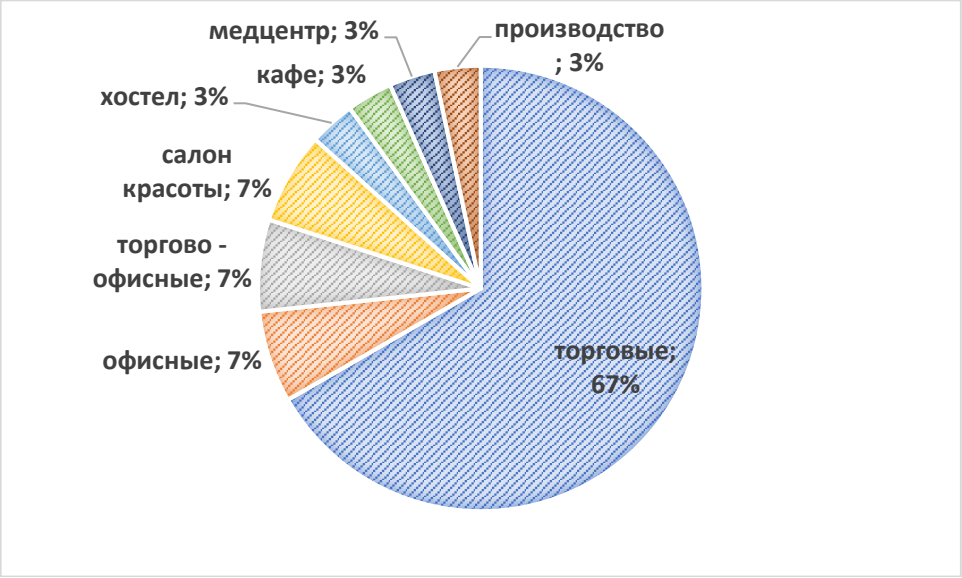

Рисунок 1. Профиль арендаторов

Для пересчёта ставок капитализации продавцов в рыночные использовалась корректировка на торг, равная 1: 0,831 = 1,203.

Характеристики распределения ставки капитализации показаны в Табл. 1.

Таблица 1. Характеристики распределения ставки капитализации

[1] Слуцкий А.А. (2015), Аналитико – статистическая экстракция ставки капитализации (на примере помещений формата стрит – ритейл в Москве на начало IV квартала 2015 года, Бюллетень RWAY, №246, ноябрь

	Ставка капитализации, % годовых	
	продавцы	**рыночная**
Минимум	8	10
Среднее арифметическое	12	15
Мода	**12**	**14**
Медиана	**12**	**14**
Середина интервала	13	16
Максимум	18	22

Распределение ставки капитализации показано на Рис. 2.

Рисунок 2. Распределение ставки капитализации

Как видно из Рис. 2, **более половины объектов имеют рыночные ставки капитализации в интервале от 13 до 15% годовых с наиболее вероятным значением, равным 14% годовых**.