

Агентство недвижимости «Центр города»

Россия, 392000, Тамбов, ул. Носовская, 4, офис 10
Телефон (8-475-2) 71-11-71, 71-55-36

Все операции с недвижимостью, составление договоров купли-продажи, сопровождение сделок
Бесплатные консультации по любым юридическим вопросам
Составление исковых заявлений, сбор документов, представительство в судах

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ НАЗНАЧЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ В КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 25.01.2021

ТАМБОВ 2021

Агентство недвижимости «Центр города»

Россия, 392000, Тамбов, ул. Носовская, 4, офис 10

Телефон (8-475-2) 71-11-71, 71-55-36

Все операции с недвижимостью, составление договоров купли-продажи, сопровождение сделок

Бесплатные консультации по любым юридическим вопросам

Составление исковых заявлений, сбор документов, представительство в судах

*Генеральному директору
ООО «Оценка+»*

В. Ю. Сулягину

Уважаемый Владислав Юрьевич!

Во исполнение договора № б/н от 28.01.2021 г. ООО «Центр города» провело исследования влияние фактора назначения площадей в коммерческой недвижимости.

Настоящие оценки выполнены на основе эмпирических данных по рынку недвижимости Тамбовской области.

В практических целях рекомендуется использовать результаты настоящего исследования, начиная с 01.01.2021 г.

С уважением,
Генеральный директор



Черемисин А. А.

ДОГОВОР № Б/Н ОТ 28.01.2021 Г

ОГЛАВЛЕНИЕ

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ	4
II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИЯ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	4
III. МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЕ	7

ДОГОВОР № Б/Н ОТ 28.01.2021 Г

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ

Таблица 1. Основание для проведения настоящего исследования

Основание для проведения исследования
Договор № б/н от 26.01.2021г.

Таблица 2. Дата проведения исследования и сроки проведения исследования

Дата, по состоянию на которую произведен анализ:	01.01.2021г
Срок проведения исследования:	С 26.01.2021 г по 26.01.2021 г
Форма отчета:	Полный, на русском языке

Таблица 3. Исследуемые ценообразующие факторы в различных сегментах

Исследование в сегменте коммерческой недвижимости	Стоимостные коэффициенты, учитывающий фактор назначения площадей в коммерческой недвижимости
---	--

II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 6. Сведения о заказчике

Сведения о заказчике	Общество с ограниченной ответственностью "Оценка-Плюс" ОГРН: 1106829008153 от 29.12.2010 г. Дата государственной регистрации: 29.12.2010 г. Место нахождения: 392000, г. Тамбов, ул. Студенческая, д.16а, копр. 2, 3 этаж, оф. 6 Почтовый адрес: 392000, г. Тамбов, ул. Студенческая, д.16а, копр. 2, 3 этаж, оф. 6 ИНН: 6829071090 КПП: 682901001
----------------------	--

Таблица 7. Сведения Исполнителя

Сведения о Исполнителе	Общество с ограниченной ответственностью "ЦЕНТР ГОРОДА" ОГРН 1086829010036 ИНН 6829050357 КПП 682901001 Юридический адрес 392036, Тамбовская область, город Тамбов, Носовская улица, 4, 10 Почтовый адрес: 392036, Тамбовская область, город Тамбов, Носовская улица, 4, 10
------------------------	--

Таблица 8. Сведения об эксперте

Сведения об эксперте	Шустов Александр Арсеньевич, риэлтор, стаж с 2001 года
----------------------	--

III. МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Настоящее исследование основано на коллективных (анкетировании) оценках риэлторов г. Тамбова и Тамбовской области (г. Мичуринск, г. Котовск, г. Жердевка, г. Рассказово). Анкетирование проводилось в электронном виде и обрабатывалось средствами MS Excel. Общее количество экспертных оценок составило 20.

Процедура оценки включала несколько этапов:

1. *Получение индивидуальных оценок.* В ходе экспертных оценок каждому эксперту предлагалось дать оценку значения ценообразующего фактора с выделением минимального и максимального значения.

Таблица 9. Пример формы экспертной оценки

Тип сделки	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены производственных, складских, вспомогательных площадей в торгово-офисном объекте к торгово-офисным площадям такого же комплекса	0.50	0.60

По результатам индивидуальных экспертных оценок выработывалось коллективное мнение.

2. *Получение минимального и максимального значения каждого ценообразующего фактора.* С этой целью находилось среднее значение по минимальным и максимальным оценкам каждого ценообразующего фактора.

$$\bar{x}_{min} = \frac{\sum_{i=1}^n x_{min.i}}{n}$$

Где: $x_{min.i}$ – индивидуальная оценка минимального значения ценообразующего фактора; n – количество индивидуальных оценок каждого ценообразующего фактора;

$$\bar{x}_{max} = \frac{\sum_{i=1}^n x_{max.i}}{n}$$

Где: $x_{min.i}$ – индивидуальная оценка минимального значения ценообразующего фактора; n – количество индивидуальных оценок каждого ценообразующего фактора;

При проведении часто возникает необходимость исключения нетипичных оценок - «статистических выбросов» (или говоря языком статистики, грубых ошибок/погрешностей). Природа таких выбросов может быть различна: от ошибочного значения результирующего признака и/или независимых переменных до нетипичного подбора значений независимых переменных.

Независимо от природы таких ошибок корректность исследования требует исключения их из выборки. В качестве критериев отсева могут использоваться «правило стандартных отклонений», критерии Граббса, Смирнова-Граббса, Титьена-Мура и т.п. В рамках настоящего исследования тест на наличие выбросов проведен на основе критерия Смирнова-Граббса (t). Предварительно выборка ранжируется, рассчитывается среднее значение и стандартное отклонение по выборке. А затем анализируются максимальное и минимальное значение выборки на наличие грубой ошибки с целью чего для них рассчитывается $t_{расч}$.

$$t_{расч} = \frac{|x_i - \bar{x}|}{\sigma}$$

Расчётное значение сравнивают с табличным t_{α} . Если $t_{расч} > t_{\alpha}$ результат x_i считают грубой ошибкой и отбрасывают. По результатам отсева грубых ошибок формируется окончательная выборка.

Указанный алгоритм был применен при формировании и максимального, и минимального значения ценообразующего факторов.

3. Расчет рекомендуемых значений значения каждого ценообразующего фактора.

По результатам коллективных оценок максимального (\bar{x}_{max}) и минимального значения (\bar{x}_{min}) рассчитывалось рекомендуемое значение каждого ценообразующего фактора (\bar{x}).

$$\bar{x} = \frac{\bar{x}_{max} + \bar{x}_{min}}{2}$$

Результаты коллективных оценок приведены в форме следующих таблиц.

Таблица 10. Пример результатов коллективных оценок

Тип сделки	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены производственных, складских, вспомогательных площадей в торгово-офисном объекте к торгово-офисным площадям такого же комплекса	0.55	0.50	0.60

Следует также отметить, что в отдельных случаях может быть целесообразным применения не рекомендуемого значения ценообразующего фактора (по сути, среднего), а максимального или минимального. Выбор значения из диапазона является прерогативой пользователя сборника и требует детального обоснования.

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЕ

В рамках настоящего анализа были проанализированы разное назначение площадей. С этой целью коммерческая недвижимость была сегментирована на:

- Торгово-офисную (общественно-деловую);
- Производственно-складскую (индустриальную).

При анализе предложений к продаже *торгово-офисной* недвижимости было установлено, что в составе торговых/офисных площадей в отдельных объектах зачастую встречаются площади, не соответствующие основному профилю, в том числе:

- производственные, складские, вспомогательные;
- жилые.

В ходе проведенного анализа предложений и сделок нами были рассчитаны стоимостные коэффициенты, учитывающие влияние данных площадей. Результаты анализа сведены в стоимостные коэффициенты. Ниже предлагает значение указанных коэффициентов.

Таблица 11. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих тип площадей в торгово-офисном объекте

Тип сделки	среднее	от	до
Отношение удельной цены производственных, складских, вспомогательных площадей в торгово-офисном объекте к торгово-офисным площадям такого же комплекса	0.55	0.50	0.60
Отношение удельной цены жилых площадей в торгово-офисном объекте к торговым/офисным площадям такого же комплекса	0.87	0.81	0.93

При использовании указанных коэффициентов, следует учитывать, что в составе торгово-офисной недвижимости наличие вспомогательных площадей, как правило, является нормальным явлением. Такие площади, как правило, не обособлены и легко могут быть перепрофилированы под основное назначение. В подобных случаях применение коэффициентов является необоснованным.

Однако в тех случаях, когда площади обособлены, не могут быть перепрофилированы под офисно-торговую деятельность в силу планировки, обеспеченности коммуникациями и т.п. (например, холодных площадей, подвалов, не обеспеченных отоплением или технических подвалов). В таких случаях обосновано применение указанных выше коэффициентов.

При анализе предложений к продаже *производственно-складской* недвижимости было установлено, что в их составе в отдельных случаях встречаются площади, не соответствующие производственному или складскому назначению, в том числе:

- бытовые (например, для размещения рабочего персонала, его нужд);
- офисные или торговые (часто заводоуправления, магазины, примыкающие к складским и реже производственным комплексам).

В ходе проведенного анализа предложений и сделок нами были рассчитаны стоимостные коэффициенты, учитывающие влияние данных площадей. Результаты анализа сведены в стоимостные коэффициенты. Ниже предлагает значение указанных коэффициентов.

Таблица 12. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих тип площадей в производственно-складском объекте

Тип сделки	среднее	от	до
Отношение удельной цены бытовых площадей в индустриальном объекте к индустриальным площадям такого же комплекса	1.21	1.15	1.27

Отношение удельной цены торгово-офисных площадей в индустриальном объекте к индустриальным площадям такого же комплекса	1.46	1.38	1.54
---	------	------	------

Как правило, подобные площади имеют зачастую кабинетную планировку или характер торгового зала. Кроме того, такие площади зачастую лучше обеспечены с инженерной точки зрения (имеют отопление, водоснабжение и т.д), а также имеют отделку, заметно отличающуюся в основном производственном или складском комплексе.

ДОГОВОР № Б/Н ОТ 28.01.2021 Г