



АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Г. #####,
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН,
#####,

2016

Оглавление

Перечень таблиц	3
Перечень иллюстраций и диаграмм	3
1. Введение	5
2. Анализ рынка коммерческой недвижимости	7
2.1. Обзор и тенденции рынка	7
2.1.1. Офисная недвижимость	7
2.1.2. Торговая недвижимость	9
2.2. Анализ рынка сопоставимых объектов	13
2.2.1. Сегментация рынка по сделкам купли/продажи	14
2.2.2. Сегментация рынка по сделкам аренды	15
2.2.3. Анализ уровня цен по сегментам	16
2.2.3. Анализ уровня цен по фактическим сделкам	17
2.2.5. Анализ ставок аренды по сегментам	19
2.3. Выводы на основе анализа рынка сопоставимой недвижимости	20
3. Местоположение объекта в системе градостроительных регламентов	21
4. Непосредственное окружение объекта	23
4.1. Определение целевой территории	23
4.2. Объекты культуры и образования	26
4.3. Объекты общественного питания	27
4.4. Объекты торговли	29
4.5. Объекты сферы услуг (кроме ##### услуг)	30
4.6. Объекты медицинских услуг (кроме ##### услуг)	31
4.7. Объекты ##### и смежных услуг	32
4.8. Объекты ##### услуг	33
4.9. Объекты временного проживания (гостиницы и хостелы)	36
4.10. Прочие объекты на целевой территории	37
4.11. Ограничения, обусловленные непосредственным окружением объекта	37
5. Транспортная доступность объекта	39
6. Выводы и рекомендации	41

Перечень таблиц

Таблица 1. Население центрального административного района #####а.....	25
Таблица 2. Специализированные #####ие и ##### клубы на целевой территории.....	28
Таблица 3. Виды объектов торговли на целевой территории.....	29
Таблица 4. Виды объектов сферы услуг на целевой территории (кроме ##### услуг).....	30
Таблица 5. Виды объектов сферы ##### и смежных услуг на целевой территории (кроме ##### услуг) .	31
Таблица 6. Виды предоставляемых ##### и смежных услуг на целевой территории	32
Таблица 7. Виды административно-офисных объектов на целевой территории.....	37
Таблица 8. Показатели времени в пути для выбранных точек для личного автотранспорта.....	39
Таблица 9. Показатели времени в пути для выбранных точек для общественного автотранспорта (в т.ч. метро)	40

Перечень иллюстраций и диаграмм

Рисунок 1. Присутствие арендаторов в основных центральных коридорах по видам деятельности.....	11
Рисунок 2. Распределение обеспеченности торговыми площадями по районам, кв.м. на 1 тыс. чел.	12
Рисунок 3. Радиус анализируемой территории.....	13
Рисунок 4. Сегментация предложений о продаже сопоставимых объектов в окружении	14
Рисунок 5. Сегментация спроса на приобретение сопоставимых объектов в окружении	14
Рисунок 6. Сегментация предложений аренды сопоставимых объектов в окружении	15
Рисунок 7. Сегментация спроса на аренду сопоставимых объектов в окружении	15
Рисунок 8. Количество предложений объектов на продажу по сегментам рынка в разрезе ценовых групп	16
Рисунок 9. Количество предложений объектов на продажу по ценовым группам за 1 кв.м. площади в разрезе сегментов рынка	16
Рисунок 10. Кадастровый район ##### (##### административный район #####а)	17
Рисунок 11. Средневзвешенная цена сделок купли/продажи сопоставимых помещений и количество сделок в окружении объекта	18
Рисунок 12. Количество предложений объектов аренды по сегментам рынка в разрезе ценовых групп ..	19
Рисунок 13. Количество предложений аренды объектов по ценовым группам за 1 кв.м. площади в разрезе сегментов рынка	19
Рисунок 14. Расположение целевой территории в границах ##### административного района.....	24
Рисунок 15. Расположение объекта в границах целевой территории	24
Рисунок 16. Расположение объектов культуры на целевой территории.....	26
Рисунок 17. Расположение объектов высшего и профессионального образования на целевой территории	26
Рисунок 18. Расположение объектов общественного питания на целевой территории	27
Рисунок 19. Расположение специализированных кальянных и #####их клубов на целевой территории..	27
Рисунок 20. Расположение объектов торговли на целевой территории	29
Рисунок 21. Расположение объектов сферы услуг на целевой территории (кроме ##### услуг)	30

Рисунок 22. Расположение объектов сферы ##### и смежных услуг на целевой территории (кроме ##### услуг)	31
Рисунок 23. Расположение объектов ##### и смежных услуг на целевой территории	32
Рисунок 24. Количество действующих организаций, оказывающих ##### услуги в регионах-лидерах	33
Рисунок 25. Количество действующих организаций, оказывающих ##### услуги в расчете на 1 млн. населения в регионах-лидерах	34
Рисунок 26. Выручка за 2014 год (без НДС) организаций, оказывающих ##### услуги (тыс. руб. на одну организацию в среднем в год) в регионах-лидерах	34
Рисунок 27. Расположение объектов ##### услуг на целевой территории	35
Рисунок 28. Расположение гостиниц и хостелов на целевой территории	36
Рисунок 29. Точки анализа транспортной доступности	39

1. Введение

Настоящий документ представляет собой комплексный анализ объекта коммерческой недвижимости, выполненный в целях определения и обоснования наилучших (рекомендуемых) вариантов его коммерциализации.

- ① Рассматриваемый объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже многоэтажного многоквартирного жилого дома со следующими основными характеристиками:

• Адрес объекта	• г. #####, Центральный административный район, #####, дом #####
• Назначение объекта	• Нежилое
• Общая площадь объекта	• #####кв.м.
• Этаж / этажность здания	• 1-й этаж / здание переменной этажности ##### надземных этажей, имеется подвал.
• Назначение здания	• Жилое здание, включающее в том числе нежилые помещения.
• Год постройки	• #####год
• Особенности расположения здания и помещения	• Здание расположено на первой линии улицы, имеется два входа в помещение – с улицы (главный вход) и с придомовой территории (технический/хозяйственный вход).
• Инженерная инфраструктура	• Помещение оборудовано централизованными сетями электро-, водо-, теплоснабжения и канализации.

① Анализ объекта недвижимости выполнен по следующим основным направлениям:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Анализ рынка объектов недвижимости• Анализ окружения объекта• Анализ транспортной доступности объекта• Анализ вариантов использования объекта | <ul style="list-style-type: none">• Рассмотрен рынок сопоставимых объектов коммерческой недвижимости, включая рынок аренды объектов, в разрезе помещений различного назначения.• Детально рассмотрено окружение в радиусе влияния объекта.• Рассмотрена транспортная доступность объекта для личного и общественного транспорта в различных масштабах удаленности.• С учетом сведений и результатов, полученных при выполнении анализа объекта, определены варианты его возможной коммерциализации, выполнено обоснование, рассмотрены риски, сформированы рекомендации. |
|--|---|

① Анализ общего социально-экономического развития и уровня жизни в городе, как факторов, влияющих на выбор вариантов коммерциализации объекта, в рамках настоящего исследования выполнять не целесообразно, так как объект расположен в г. #####, являющемся ##### с соответствующими ##### показателями социально-экономического развития.

① При выполнении анализа учтены рекомендации владельцев объекта недвижимости о предварительных намерениях создания на базе объекта ##### или #####.

2.2. Анализ рынка сопоставимых объектов

- ① Целью анализа, выполненного в настоящем разделе является определение и обоснование рыночной цены и ставки аренды объекта.
- ① В качестве сопоставимых объектов в выборку вошли помещения в объектах коммерческой недвижимости, площадью от ### до ### кв.м. в радиусе до ## км. от рассматриваемого объекта.

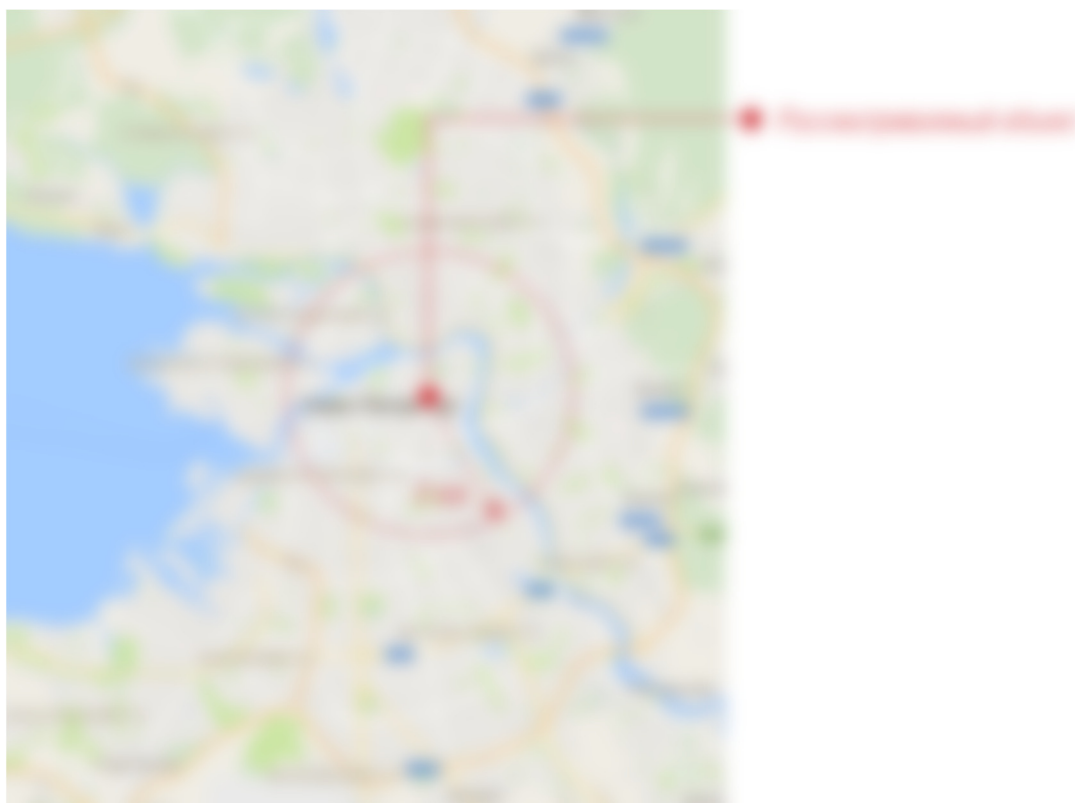


Рисунок 3. Радиус анализируемой территории

- ① Сегментация рынка сопоставимых объектов выполнены на основе количественных сведений о предложении и спросе по сделкам купли/продажи и аренды объектов, представленных рынке города³.

³ - По результатам обзора более ### ## объявлений, размещенных на интернет-ресурсе «###» и других интернет-ресурсах (октябрь 2016 года)

2.2.1. Сегментация рынка по сделкам купли/продажи

Наибольшая доля предложений (около ####) приходится на помещения #### назначения.

предложений соответствует #### помещениям, #### часть – ####.

Другие категории площадей характеризуются незначительным количеством предложений.



Рисунок 4. Сегментация предложений о продаже сопоставимых объектов в окружении

Помещения #### назначения и #### помещения составляют основную долю спроса.

Другие категории площадей характеризуются незначительным спросом, при этом имеется спрос на производственные помещения.



Рисунок 5. Сегментация спроса на приобретение сопоставимых объектов в окружении

- ❶ В окружении рассматриваемого объекта на рынке сопоставимых объектов наблюдается относительный баланс спроса и предложения в сегментах помещений свободного назначения, торговых и гостиничных помещений.
- ❷ Спрос превышает предложение в сегменте производственных и складских помещений.
- ❸ Предложение превышает спрос в сегменте офисных помещений.

2.2.3. Анализ уровня цен по сегментам



Рисунок 8. Количество предложений объектов на продажу по сегментам рынка в разрезе ценовых групп



Рисунок 9. Количество предложений объектов на продажу по ценовым группам за 1 кв.м. площади в разрезе сегментов рынка

3. Местоположение объекта в системе градостроительных регламентов

В соответствии с действующими «Правилами землепользования и застройки #####а⁴», ##### располагается в территориальной зоне «###».

- ① ТЗЖДЗ – многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов #####а (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне ##:



- ① Развитие существующих и преобразуемых территорий, расположенных на территории исторического центра #####а, предназначенных для жилой застройки в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;
- ① Развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и "дневного" населения в соответствующих среде формах;
- ① Развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ##### приведены в Приложении 1.

⁴ - Утверждены Законом #####а «О Правилах землепользования и застройки #####а» от 16 февраля ##### года № #####

4.2. Объекты культуры и образования

- ① На целевой территории расположено⁵ ##### объекта культуры, в том числе ### музеев, ### театров, ### художественных выставок и галерей искусства.



Рисунок 16. Расположение объектов культуры на целевой территории

- ① На целевой территории расположено ### объектов высшего и профессионального образования, в том числе ### колледжа, ### университет, ### институтов.

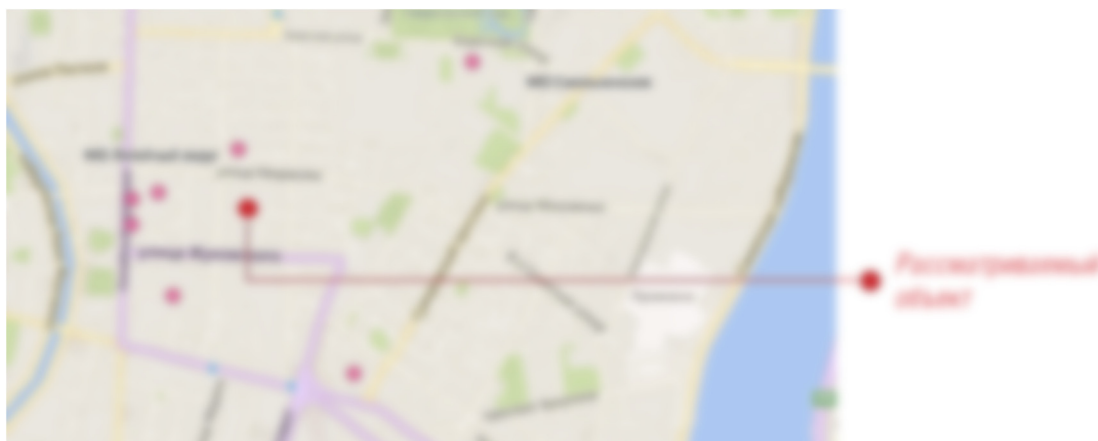


Рисунок 17. Расположение объектов высшего и профессионального образования на целевой территории

⁵ - Источник: данные системы ### по состоянию на 3 квартал 2016 года.

6. Выводы и рекомендации

Окружающая территория характеризуется высокой степенью насыщенности объектами сферы торговли, услуг, общественного питания.



- ① Окружение объекта в радиусе около 1 км. характеризуется высоким уровнем концентрации объектов коммерческой недвижимости, объектов street-retail и т.п., представляя собой достаточно однородную среду с высокой степенью насыщенности объектами сферы торговли, услуг, общественного питания.
- ① Объекты торговли, сферы услуг и общественного питания на целевой территории сосредоточены преимущественно вдоль ключевых каркасно-образующих элементов территории – проспектов #####, #####, #####, #####, ул. #####, #####, #####.
- ① Местоположение объекта (#####) характеризуется сравнительно высоким уровнем престижности, характеризуется хорошей транспортной доступностью, однако не относится к ключевым каркасно-образующим элементам территории.

Возможность создания на базе объекта бизнеса, связанного с оказанием ### или ### услуг, следует признать нецелесообразной.



- ① На целевой территории расположено ### организаций, оказывающих ### услуги, в том числе в ### объектах предоставляются услуги ### и ### ## в области ###. Кроме того, (дополнительно к указанным объектам) на целевой территории находятся порядка ### специализированных центров, также предоставляющих услуги ### и ### ## в сфере ###.
- ① Учитывая сведения об оценке населения целевой территории, уровень обеспеченности предприятиями стоматологии в расчете на 1 млн. населения целевой территории в ### раз ### ## ## по #####у и может свидетельствовать о ### уровне ### и ###.
- ① Количество объектов, оказывающих косметологические и смежные услуги (###,###,#####, ##, ## ## и прочие) превышает ### объектов.

- ① В наиболее крупных городах России, где сфера услуг на протяжении многих лет отличается высокой степенью развития и конкуренции, на сегодняшний день наблюдается «###»###. Это выражается в том, что для большинства платежеспособных потребителей выбор объекта услуг основан на ### ## ##, ## ## (#####, ## ## ##, ## и т.п.)
- ① Исходя из результатов анализа данных, полученных в рамках исследования, можно с высокой степенью вероятности предполагать, что стоимость затрат и длительность периода времени, необходимых для продвижения нового объекта ## или ## ## в ## ## ##, значительно ## ## ##.
- ① Возможность создания на базе объекта бизнеса, связанного с оказанием ## или ## ##, следует признать нецелесообразной.

Возможность создания на базе объекта бизнеса, связанного с реализацией ## продукции, ## более ## %, следует признать нецелесообразной.



- ① Характеристики расположения объекта вблизи ## образовательных учреждений с учетом действующих нормативных актов, регулирующих оборот и торговлю ## продукцией, создают существенные риски для возможности организации ## или ## ##, или иного бизнеса, предполагающего ## ## ##, ## более ## %.
- ① Исходя из норм действующего законодательства, позиционирование такого бизнеса в качестве объекта ## ## не ведет к снижению рисков.
- ① Возможность создания на базе объекта бизнеса, связанного с ## ## ##, ## более ## %, следует признать нецелесообразной.

В качестве наилучшего варианта использования объекта следует рассмотреть ### ## в ##.



① Рыночная ### ## в непосредственном окружении объекта составляет от ## до ## руб./кв.м. в месяц без учета ## ##, что составляет около ## тыс. руб./мес. за ## объекта при рыночной стоимости объекта около ## ## млн. руб.

① В существующих макроэкономических условиях на российском рынке, такое соотношение между ставкой аренды и стоимостью объекта можно оценить, как достаточно хорошее.

Предоставление объекта в аренду дает владельцу объекта ряд преимуществ:

① Возможность получать стабильный ежемесячный доход (ренту), практически без каких-либо дополнительных затрат времени.

① Отсутствие ответственности и рисков, связанных с организацией и ведением какого-либо бизнеса на базе объекта.

① Возможность получения в дополнение к ренте еще и капитализированного дохода, в виде растущей рыночной стоимости объекта недвижимости.

① Исходя из результатов анализа, ## ## объекта ## ## целесообразно признать наилучшим вариантом использования объекта.