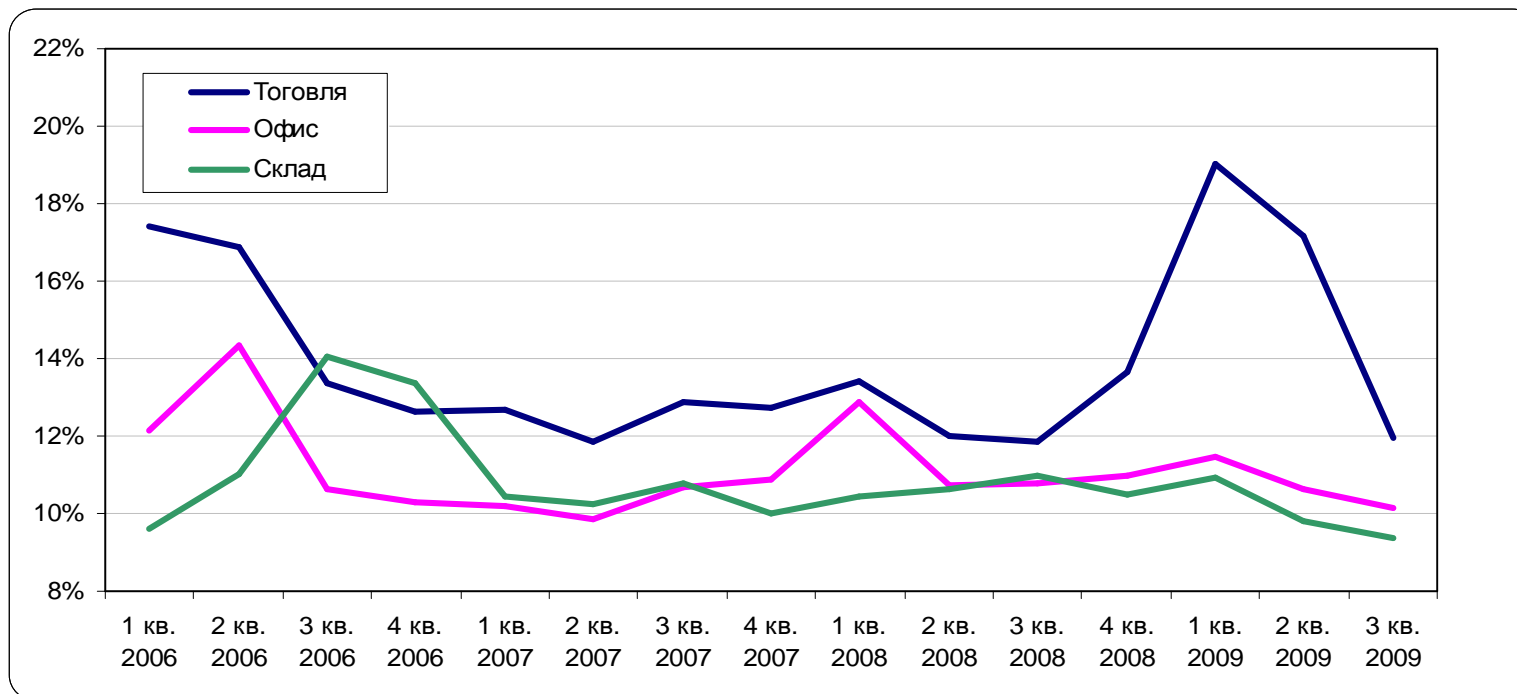


Динамика изменения базовой ставки капитализации¹



Сегмент	1 кв. 2006	2 кв. 2006	3 кв. 2006	4 кв. 2006	1 кв. 2007	2 кв. 2007	3 кв. 2007	4 кв. 2007	1 кв. 2008	2 кв. 2008	3 кв. 2008	4 кв. 2008	1 кв. 2009	2 кв. 2009	3 кв. 2009
Торговля	17,39%	16,86%	13,37%	12,64%	12,68%	11,85%	12,86%	12,72%	13,40%	11,99%	11,87%	13,66%	19,01%	17,15%	11,96%
Офис	12,15%	14,36%	10,61%	10,29%	10,21%	9,88%	10,68%	10,89%	12,87%	10,73%	10,76%	10,98%	11,45%	10,64%	10,13%
Склад	9,63%	11,00%	14,06%	13,39%	10,45%	10,23%	10,80%	9,98%	10,45%	10,65%	10,99%	10,47%	10,92%	9,82%	9,38%

¹На графике и в таблице представлены значения базовой ставки капитализации. Базовая ставка имеет смысл среднего значения ставки капитализации для типового встроенного объекта нежилого фонда, имеющего следующие характеристики: вход – «отд. с улицы», 1-ый этаж, высота потолков 2,5-3 м, коммуникации – все, находится во второй ценовой зоне, на средней по качеству магистрали, площадь 200 кв.м – для торговых помещений, 400 кв. м – для офисных помещений, 500 кв. м – для складских помещений. Базовая ставка капитализации обновляется, как правило, раз в год. Методология разработки модели ставки капитализации приведена в <http://www.guion.spb.ru/appraisal/docs/report-1.pdf>.