



ОМСКАЯ
КОЛЛЕГИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА

2 квартал
2014 г.



г. Омск

Уважаемые коллеги и партнеры!



Приветствую Вас от лица Некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков».

Партнерство создано в феврале 2002 г. с целью развития оценочной деятельности в регионе и содействия специалистам, работающим на этом рынке. В настоящее время коллегия объединяет тридцать ведущих оценочных организаций Омской области. Приоритетными направлениями деятельности НП «Омская коллегия оценщиков» являются быстрое и профессиональное решение вопросов, возникающих при оценке недвижимости, оборудования, транспортных средств, интеллектуальной собственности, бизнеса, а также контроль за соблюдением членами Омской коллегии оценщиков принятых правил и стандартов осуществления оценочной деятельности и норм профессиональной этики.

Перед Вами - ежеквартальный бюллетень **«Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 2 квартал 2014 г.** (исследование проведено в апреле-июле 2014 г.).

Основной целью данного сборника является решение проблемы недостатка информации, требующейся для расчетов рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории нашего региона.

В настоящее время, сборник включает в себя два тома:

- Том первый - *«Обзор рынка коммерческой недвижимости города Омска»*, выполненный ООО «Урбан Систем Групп» по заданию НП «Омская коллегия оценщиков» и *«Сборник корректировок, применяемых при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей коммерческой недвижимости в г. Омске и Омской области»*;
- Том второй - *«Обзор рынка жилой недвижимости города Омска»*, выполненный ЗАО «Миард» и *«Сборник корректировок, применяемых при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей жилой недвижимости в г. Омске и Омской области»*.

Обзоры (анализ) рынка жилой и коммерческой недвижимости основаны на открытых источниках - данных, размещенных в журналах «Недвижимость», «Новый адрес» и «Бизнес недвижимость». Главной задачей при составлении обзоров рынка является изучение характеристик предложенных к продаже и аренде объектов в основных сегментах рынка: жилой, офисной и торговой недвижимости, производственно-складских объектов, земельных участков с последующим анализом имеющихся данных. В исследовании подвергаются анализу здания и помещения, а также земельные участки, находящиеся на территории Омска, и земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся на территории Омской области, предлагавшиеся к продаже (аренде) с открытой ценой. Кроме того, к рассмотрению приняты объекты с неуказанной ценой или метражом, по которым в результате телефонных переговоров была получена достоверная информация.

При знакомстве с результатами исследований, приведенными в сборнике, необходимо учитывать, что анализируются цены предложения, а не цены реальных сделок. При этом нужно учитывать особенности регионального рынка недвижимости. А именно то, что рынок недвижимости на сегодняшний день в Омском регионе продолжает оставаться в значительной степени закрытым, что ведёт к невозможности установления некоторых закономерностей только на основании анализа имеющихся предложений. Поэтому оценщики вынуждены компенсировать отсутствующую рыночную информацию собственными экспертными оценками, которые затем используются для определения стоимости объектов. Это относится к коэффициентам, отражающим влияние ценообразующих факторов на стоимость объектов, а также к прогнозным характеристикам рынка недвижимости. Субъективность такого подхода ставит под сомнение качество итоговой оценки, заявляемой Оценщиком в отчете. Большой объективности экспертной оценки можно достичь, если использовать коллективные оценки, отражающие мнение большой группы профессиональных специалистов, работающих на рынке недвижимости.

В 2009 г. Омской коллегией оценщиков был создан Комитет по экспертно-аналитической и методологической работе, состоящий из профессиональных оценщиков, риэлторов и аналитиков. На основании их профессиональных знаний и

личного опыта была проведена работа по выявлению наиболее актуальных рыночных корректировок, требуемых для оценки объектов недвижимости. Впоследствии по каждой из корректировок были собраны мнения экспертов и выполнена их статистическая обработка. В итоге подготовлены корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости в г. Омске и Омской области.

В работе над документом приняли участие следующие эксперты:

Руководитель комитета по экспертно-аналитической и методологической работе – **Гейко И.Г.** - директор ООО «Бизнес-Эксперт», Оценщик первой категории, действительный член НК «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», член Президиума НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности - более 15 лет;

Состав комитета по экспертно-аналитической и методологической работе:

Ермаков С.О. - директор Представительства ЗАО «АКГ «Развитие бизнес-систем» в Омской области, Оценщик первой категории, действительный член Российского Общества Оценщиков (РОО), Председатель комитета по экспертно-аналитической работе Омского регионального отделения РОО. Стаж работы в области оценочной деятельности - более 16 лет;

Амелин О.А. - директор ЗАО «ИНВЕСТАУДИТ», Председатель Правления Омского регионального отделения РОО, Оценщик первой категории, член Президиума НП «ОКО», действительный член Российского Общества Оценщиков (РОО), сертифицированный РОО Оценщик недвижимости (сертификат номер 0144 от 26.02.2010), член комитета по экспертно-аналитической работе Омского регионального отделения РОО. Стаж работы в оценочной деятельности - более 14 лет;

Шерстнев М.А. - директор ООО «Стандартэкс», Оценщик первой категории, действительный член НП СРО «АРМО», член экспертного совета НП «АРМО». Стаж работы в оценочной деятельности - более 12 лет;

Титов В.В. - заместитель директора ООО «Независимая экспертная оценка», Оценщик первой категории, действительный член Российского Общества Оценщиков (РОО), член Президиума НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности - более 18 лет;

Ткаченко Е.В. - директор ООО «МЦО «ОПТИМА», Оценщик первой категории, действительный член СРО ПН «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Стаж работы в оценочной деятельности - более 9 лет;

Смоленцев А.В. - директор ООО «Бизнес-оценка». Оценщик первой категории, действительный член Российского Общества Оценщиков (РОО), Член Правления Омского регионального отделения РОО, член Президиума НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности - более 8 лет;

Каюкин А.Г. - директор ООО «Региональный центр оценки», директор Группы компаний МИАРД, член Президиума НП «ОКО»;

Стуков А.А. - директор по развитию ООО «Альбион КН», брокер коммерческой недвижимости, член Клуба брокеров коммерческой недвижимости города Омска. Стаж работы на рынке жилой и коммерческой недвижимости - более 16 лет.

Бондаренко С.В. - исполнительный секретарь НП «ОКО»;

Сапрыкина О.В. – директор ООО «ЮФ «Константа», Оценщик первой категории, действительный член СРО НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Стаж работы в оценочной деятельности - более 11 лет.

С уважением,

Президент НП «Омская коллегия оценщиков»

А.И. Шерстнев

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ТОМ

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Общие положения исследования	5
Аннотация	7
Список таблиц	9
1. Офисные помещения	11
1.1. Сектор продаж	11
1.2. Сектор аренды	12
1.3. Перспективы развития сегмента	14
2. Торговые помещения	17
2.1. Сектор продаж	17
2.2. Сектор аренды	19
2.3. Перспективы развития сегмента	21
3. Нежилые помещения, расположенные на первых этажах жилых домов	23
3.1. Сектор продаж	23
3.2. Сектор аренды	24
4. Производственно-складские помещения	27
4.1. Сектор продаж	27
4.2. Сектор аренды	28
4.3. Перспективы развития сегмента	30
5. Земельные участки	33
5.1. Земельные участки поселений	33
5.2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	34
5.3. Перспективы развития сегмента	35
6. ВРМ и коэффициент капитализации	37
Приложение	39

КОРРЕКТИРОВКИ РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ОМСКА И ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Сроки экспозиции	44
Корректировка на цену предложения	44
Корректировка на качество отделки	45
Корректировка на этаж	45
Корректировка на обеспеченность парковочными местами	46
Корректировка на инженерные коммуникации	47
Корректировка на транспортную доступность для производственно-складских помещений	47
Корректировка на доступность для офисных помещений	48
Корректировка на местоположение на территории Омской области	48
Корректировка на площадь	50

2 ТОМ

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Макроэкономические показатели рынка недвижимости Омской области	52
Анализ рынка жилой недвижимости города Омска	53

КОРРЕКТИРОВКИ РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ОМСКА И ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Сроки экспозиции	60
Корректировка на цену предложения	60
Корректировка на этаж	61
Корректировки на наличие/отсутствие балкона (лоджии)	61
Корректировка на материал стен	61
Корректировка на качество отделки	61
Стоимость удельного показателя объектов жилой недвижимости при разных площадях кухонь	62
Корректировки на вид из окна	63
Корректировки на год постройки жилого дома	63
Приложение. Перечень видов отделочных работ	65

ТОМ ПЕРВЫЙ
ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ (сектор продаж)

Во 2-ом квартале 2014 г. на рынке коммерческой недвижимости г. Омска к продаже предлагалось 773 объекта суммарной площадью 529,49 тыс. кв.м., на общую сумму 9,250 млрд. рублей.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Суммарная цена предложения экспонируемых объектов, V, в млрд. р.
Q1/10	1116	864460	14,9
Q2/10	1173 (+5,1%)	806130 (-6,8%)	13,01 (-12,7%)
Q3/10	1040 (-11,3%)	701260 (-13%)	11,72 (-9,9%)
Q4/10	1091 (+4,9%)	752780 (+7,4%)	12,36 (+5,5%)
Q1/11	1169 (+7,2%)	780880 (+3,7)	13,09 (+5,9%)
Q2/11	1014 (-13,3%)	748160 (-4,2%)	12,07 (-7,8%)
Q3/11	1047 (+3,3%)	707260 (-5,5%)	12,09 (+0,2%)
Q4/11	1059 (+1,2%)	724340 (+2,4%)	12,49 (+3,3%)
Q1/12	1124 (+6,1%)	784290 (+8,3%)	12,80 (+2,5%)
Q2/12	1073 (-4,5%)	708170 (-9,7%)	11,05 (-13,7%)
Q3/12	1010 (-5,9%)	642500 (-9,3%)	10,899 (-1,4%)
Q4/12	923 (-8,6%)	588320 (-8,4%)	9,871 (-9,4%)
Q1/13	906 (-1,8%)	543010 (-7,7%)	9,052 (-8,3%)
Q2/13	817 (-9,8%)	566890 (+4,4%)	9,673 (+6,9%)
Q3/13	799 (-2,2%)	546660 (-3,6%)	9,965 (+3%)
Q4/13	810 (+1,4%)	579980 (+6,1%)	10,135 (+1,7%)
Q1/14	788 (-2,72%)	520570 (-10,24%)	9,345 (-7,8%)
Q2/14	773 (-1,9%)	529490 (+1,71%)	9,250 (-1,02%)

Средние (средневзвешенные) цены предложения 1 кв.м. (после нормирования базы данных) составили:

- торговые помещения – 46993,21 (42057,98) р.
- офисные помещения – 48050,26 (45350,23) р.
- производственно-складские помещения – 12903 (9805,70) р.
- земельные участки поселений – 2008,97 (602,39) р.
- земельные участки сельскохозяйственного назначения 18,82 (12,5) р.

	Средняя цена предложения 1 кв.м. торговой недвижимости, Average price Retail, в р.	Средняя цена предложения 1 кв.м. офисной недвижимости, Average price Offices, в р.	Средняя цена предложения 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, Average price W&I, в р.	Средняя цена предложения 1 кв.м. земель населенных пунктов, Average price Land, в р.	Средняя цена предложения 1 кв.м. земель сельскохозяйственного назначения, Average price Agricultural land, в р.
Q1/10	45091	42864	9851	2207	13
Q2/10	45386 (+0,7%)	43073 (+0,5%)	11984 (+21,7%)	1774 (-19,6%)	12 (-7,7%)
Q3/10	44818 (-1,3%)	42977 (-0,2%)	11432 (-4,6%)	1643 (-7,4%)	17 (+41,7%)
Q4/10	44296 (-1,2%)	41235 (-4,1%)	10932 (-4,4%)	1387 (-15,6%)	12 (-29,4%)
Q1/11	44340 (+0,1%)	41399 (+0,4%)	12139 (+11%)	1340 (-3,4%)	9 (-25%)
Q2/11	44027 (-0,7%)	40997 (-1%)	11793 (-2,9%)	1329 (-0,8%)	11,6 (+28,9%)
Q3/11	45259 (+2,8%)	40349 (-1,6%)	12237 (+3,8%)	1452 (+9,3%)	13,98 (+20,5%)
Q4/11	44567 (-1,5%)	40947 (+1,5%)	12102 (-1,1%)	1453 (+0,1%)	16,58 (+18,6%)
Q1/12	43689 (-2%)	40594 (-0,9%)	12110 (+0,1%)	1835 (+26,3%)	15,21 (-8,3%)
Q2/12	43271 (-0,96%)	41541 (+2,3%)	12042 (-0,56%)	1865 (+1,6%)	31,7 (+108,4%)
Q3/12	43841 (+1,3%)	41567 (+0,1%)	12231 (+1,6%)	1996 (+7%)	30,45 (-3,9%)
Q4/12	44816 (+2,2%)	45654 (+9,8%)	13138 (+7,4%)	1666 (-16,5%)	17,46 (-42,7%)
Q1/13	43898 (-2,1%)	46586 (+2,0%)	13065 (-0,6%)	1846 (+10,8%)	22,36 (+28,1%)
Q2/13	45344,45 (+3,3%)	46991,27 (+0,9%)	12268 (-6,1%)	1883,15 (+2%)	23,77 (+6,3%)

Q3/13	44956,87 (-0,9%)	46824,78 (-0,4%)	12845 (+4,7%)	2010,56 (+6,8%)	31,80 (+33,8%)
Q4/13	45668,97 (+1,6%)	47813,05 (+2,1%)	12750 (-0,7%)	2126,20 (+5,8%)	32,60 (+2,5%)
Q1/14	46881,97 (+2,66%)	48033,52 (+0,46%)	12958 (+1,63%)	2166,15 (+1,88%)	32,28 (-0,98%)
Q2/14	46993,21 (+0,24%)	48050,26 (+0,04%)	12903 (-0,42%)	2008,97 (-7,26%)	18,82 (-41,7%)

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ (сектор аренды)

Объем предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости во 2-ом квартале 2014 г. составил 741 объект суммарной площадью 260,5 тыс. кв.м., на общую сумму 67,02 млн. р./месяц.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Суммарная цена предложения экспонируемых объектов, V, в млн. р./месяц
Q1/10	1086	423500	72,9
Q2/10	997 (-8,2%)	262920 (-37,9%)	54,4 (-25,4%)
Q3/10	964 (-3,3%)	236620 (-10%)	53,28 (-2,1%)
Q4/10	914 (-5,2%)	273720 (+15,7%)	54,34 (+2%)
Q1/11	1029 (+12,6%)	321160 (+17,3%)	69,7 (+28,3%)
Q2/11	849 (-17,5%)	293760 (-8,5%)	58,89 (-15,5%)
Q3/11	800 (-5,8%)	290260 (-1,2%)	60,35 (+2,5%)
Q4/11	803 (+0,4%)	294570 (+1,5%)	60,94 (+0,98%)
Q1/12	887 (+10,5%)	305760 (+3,8%)	66,14 (+8,5%)
Q2/12	902 (+1,7%)	307380 (+0,5%)	65,43 (-1,1%)
Q3/12	815 (-9,7%)	292290 (-4,9%)	61,00 (-6,8%)
Q4/12	772 (-5,3%)	269200 (-7,9%)	60,35 (-1,1%)
Q1/13	738 (-4,4%)	309100 (+14,8%)	67,51 (+11,9%)
Q2/13	728 (-1,4%)	315600 (+2,1%)	69,01 (+2,2%)
Q3/13	744 (+2,2%)	309740 (-1,9%)	72,63 (+5,3%)
Q4/13	733 (-1,5%)	292410 (-5,6%)	70,21 (-3,3%)
Q1/14	738 (+0,68%)	273350 (-6,52%)	70,19 (-0,03%)
Q2/14	741 (+0,41%)	260500 (-4,7%)	67,02 (-4,52%)

Средние (средневзвешенные) арендные ставки за 1 кв.м. в месяц (после нормирования базы данных) составили:

- торговые помещения – 607,13 (613,82) р.
- офисные помещения – 433,71 (399,97) р.
- производственно-складские помещения – 147,91 (135,00) р.

	Средняя арендная ставка 1 кв.м. торговой недвижимости, Average rental rates Retail, в р./месяц	Средняя арендная ставка 1 кв.м. офисной недвижимости, Average rental rates Offices, в р./месяц	Средняя арендная ставка 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, Average rental rates W&I, в р./месяц
Q1/10	460	379	124
Q2/10	456 (-0,9%)	383 (+1,1%)	124 (=)
Q3/10	480 (+5,3%)	373 (-2,6%)	128 (+3,2%)
Q4/10	481 (+0,2%)	372 (-0,3%)	127 (-0,8%)
Q1/11	492 (+2,3%)	375 (+0,8%)	128 (+0,8%)
Q2/11	495 (+0,6%)	380 (+1,3%)	127 (-0,8%)
Q3/11	492 (-0,6%)	378 (-0,5%)	127 (=)
Q4/11	499 (+1,4%)	384 (+1,6%)	125 (-1,6%)
Q1/12	500 (+0,2%)	386 (+0,5%)	127 (+1,6%)
Q2/12	501 (+0,2%)	382 (-1%)	125 (-1,6%)
Q3/12	506 (+1%)	380 (-0,5%)	126 (+0,8%)
Q4/12	519 (+2,6%)	388 (+2,1%)	128 (+1,6%)
Q1/13	520 (+0,2%)	404 (+4,1%)	134 (+4,7%)
Q2/13	546,98 (+5,2%)	409,36 (+1,3%)	141,17 (+5,4%)
Q3/13	571,95 (+4,6%)	410,87 (+0,4%)	146,63 (+3,9%)
Q4/13	584,19 (+2,1%)	426,29 (+3,8%)	150,17 (+2,4%)
Q1/14	613,67 (+5,05%)	424,39 (-0,45%)	150,31 (+0,09%)
Q2/14	607,13 (-1,07%)	433,71 (+2,2%)	147,91 (-1,6%)

АННОТАЦИЯ

Цель данного исследования – изучение предложения на рынке коммерческой недвижимости Омска. Задачи – изучить характеристики объектов, предлагаемых к продаже и аренде, в основных сегментах: офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно-складская недвижимость, земля.

Исследование проведено в апреле – июле 2014 г.

МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Отчет «Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Омска (2 квартал 2014 г. / Q2 – 2014)» подготовлен на основе данных, размещенных в журналах «Недвижимость» и «Бизнес недвижимость» за второй квартал 2014 г.

При подготовке отчета использовались вторичные данные – электронные базы объявлений о продаже коммерческой недвижимости. Генеральной совокупностью данного исследования может считаться совокупность объектов, выставленных на продажу или аренду.

Если один и тот же объект предлагается к продаже по разным ценам, в анализе учитывается самая низкая цена предложения.

Средняя цена 1 кв.м. рассчитывалась как среднее арифметическое всех цен объектов.

Средневзвешенная цена 1 кв.м. рассчитывалась как отношение суммарной стоимости объектов категории к суммарной площади этих объектов.

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто. Иногда в совокупности встречается более чем одна мода.

Медиана — возможное значение признака, которое делит совокупность на две равные части: 50% «нижних» единиц ряда данных будут иметь значение признака не больше, чем медиана, а «верхние» 50% — значения признака не меньше, чем медиана.

Ограничения и допущения

В исследовании подвергаются анализу помещения и земельные участки, находящиеся на территории Омска и ЗУ СХ, находящиеся на территории Омской области. Не все объекты с неуказанной ценой или метражом подвергались анализу (только те объекты, по которым в результате телефонных переговоров были получены данные).

При знакомстве с данными исследования необходимо учитывать, что в анализе фигурируют цены предложения, а не цены реальных сделок. В анализе фигурируют не полные базы данных агентств, а лишь те варианты, которые рекламируются в печатных средствах информации.

Типизация объектов в зависимости от их назначения.

В данном исследовании применяется следующая классификация объектов:

- офисные объекты
- торговые объекты
- объекты street-retail
- производственно-складские объекты
- земельные участки поселений
- ЗУ СХ
- прочие объекты

Однако при отнесении объектов к тому или иному типу нередко возникают проблемы. Часто объекты не имеют одного, очевидного, варианта использования. В частности, помещение магазина можно перепрофилировать в офис, под склад или производство. А объект «отдельно стоящее здание» можно с одинаковым успехом отнести к офисным, торговым, производственным или складским помещениям. При проведении исследования были приняты некоторые допущения, которые позволили выработать правила отнесения объекта к тому или иному типу:

- Офисные объекты: бизнес центры, бизнес особняки, помещения в зданиях, перепрофилированных под офисные центры (помещения бывших институтов, заводов), офисные блоки в торгово-офисных и многофункциональных комплексах

- Торговые объекты: торговые комплексы, торговые помещения в составе торгово-офисных и многофункциональных комплексов, магазины, помещения свободного назначения на 1-х этажах жилых домов.
- Объекты street-retail: нежилые помещения на 1-ых этажах жилых домов. Только встроенные помещения, только первый этаж (без цоколя). Эта же совокупность входит в массив торговых объектов.
- Производственно-складские объекты: склады и производственные базы.
- Земельные участки поселений – земельные участки, находящиеся в черте Омска (за исключением участков под ИЖС).
- ЗУ СХ – земельные участки, находящиеся на территории Омской области. Сюда не включены земельные участки, предназначенные под ИЖС.
- Прочие объекты – все объекты, соответствующие ограничениям исследования, но не попавшие, ни в одну категорию, а также включающие в себя объекты из разных категорий. Типичные примеры: бани, непромышленные базы, автостоянки, помещения общественного питания, киоски, павильоны и прочее.

Типизация объектов в зависимости от их площади

В исследовании была применена следующая классификация объектов в зависимости от их площади:

1. Торговые и офисные помещения:

- до 100 кв.м.
- 101-250 кв.м.
- 251-500 кв.м.
- свыше 500 кв.м.

2. Производственно-складские помещения:

- до 500 кв.м.
- 501-1000 кв.м.
- 1001-5000 кв.м.
- свыше 5000 кв.м.

Расчет валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации

Для оценки инвестиционной привлекательности объектов были рассчитаны:

- ВРМ (валовый рентный мультипликатор) – отношение цены покупки 1 кв.м. к годовому доходу, который можно получить от сдачи в аренду с 1 кв.м.
- КК (коэффициент капитализации) – отношение чистого операционного дохода с 1 кв.м. к цене 1 кв.м.

При расчете ВРМ и КК были приняты следующие допущения:

- Показатели цены продажи и арендной ставки взяты средние;
- Из чистого операционного дохода вычиталась строго определенная сумма: 50 рублей с 1 кв.м. в месяц по офисным и торговым помещениям и 15 рублей с 1 кв.м. в месяц по производственно-складским помещениям. Объем вычетов определялся из расчета затрат на управление объектом и поддержанием его в рабочем состоянии. Оплата за управление торгово-офисным объектом зависит от ряда факторов и находится в границе 40-90 рублей за 1 кв.м.;
- Из чистого операционного дохода не вычитались налоговые платежи, коммунальные услуги (т.к. оплата электроэнергии практически в 100% случаев оплачивается дополнительно, прочие коммунальные услуги в ряде случаев включаются в ставку, а в некоторых идут сверх ставки);
- Следует учитывать, что цена продажи в реальности, как правило, подвергается более значительной корректировке, чем арендная ставка.

Расчет прогнозов изменения цены (арендной ставки)

Основная задача состоит в построении модели, дающей возможность предсказывать размер арендных ставок и цен продажи, если известны данные о ежеквартальных арендных ставках и цен продажи за последние четыре квартала. Оптимальная модель выбиралась путем нахождения наибольшего значения коэффициента детерминации и путем визуального оценивания.

Для осуществления прогноза на k периодов вперед подставляем значение t_k в полученное уравнение.

Для сравнения различных альтернативных прогнозов необходим критерий оценки качества прогноза. Мы использовали следующие критерии:

1. Коэффициент несовпадения ретроспективного предсказания $t \hat{y}$ с наблюдавшимися значениями $t y$, предложенный Тейлом. Значения коэффициента принадлежат отрезку $[0, 1]$, причем на концах отрезка он имеет следующую содержательную интерпретацию: при $L = 0$ - отличное качество прогноза; при $L = 1$ – плохое качество прогноза.
2. Средняя относительная ошибка аппроксимации. Для прогнозов высокой точности $\varepsilon < 10\%$, хорошей – $10\% < \varepsilon < 20\%$, удовлетворительной – $20\% < \varepsilon < 50\%$, неудовлетворительной – $\varepsilon > 50\%$.

Полученные результаты представлены в Приложении в таблицах №№ 17-20.

УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

- Настоящий отчет предназначен исключительно для использования Заказчиком и подготовлен с целью предоставления информации для принятия управленческих решений с учетом приводимых в нашем отчете общих допущений и ограничительных условий. Никакие другие цели не преследовались. Данный отчет подготовлен с учетом следующих условий, допущений и ограничений:
- В ходе проведения анализа Исполнитель не производил проверки и, соответственно, не несет ответственности по юридическим аспектам какого-либо конкретного анализируемого имущества.
- Предоставляемая третьими лицами информация, на основе которой проводился анализ, считается корректной, однако достоверность такой информации не всегда проверялась. Исполнитель не несет ответственность за точность предоставляемой информации.
- Исполнитель не несет ответственности за изменение рыночных условий и не берет на себя обязательств вносить в отчет какие-либо изменения в связи с изменением рыночных условий после указанной в отчете даты.
- Все физические и финансовые элементы объектов, составляющих базу, рассматривались в их состоянии со слов продавца. Никаких дополнительных исследований (в том числе исследований грунта или геологических условий для земельных участков) не было предусмотрено и, соответственно, не проводилось.
- Ни Исполнитель, ни лицо, подписывающее отчет или имеющее отношение к его подготовке, не обязаны на основании отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если таковое не оговорено специально.
- Эффективной датой, на которую производился анализ, является 30 июня 2014 г.
- Максимальная материальная ответственность Исполнителя по услугам, оказанным в связи с настоящим отчетом (независимо от формы проявления: либо в соответствии с контрактом, либо по недосмотру, либо как-нибудь по-другому), ограничивается размером выплат Исполнителем за ту часть оказанных услуг или произведенных работ, которые повлекли за собой такую ответственность. Ни при каких обстоятельствах Исполнитель не несет ответственности за любые закономерно последовавшие, необычные, случайные или штрафные убытки, потери или расходы (включая, безо всяких ограничений, упущенную выгоду, неиспользованные возможности и т.д.), даже если было известно об их возможном существовании.

СПИСОК ТАБЛИЦ (текст)

Таблица № 1. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2014.

Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по районам, Q2 – 2014.

Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

Таблица № 5. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2014.

Таблица № 6. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

Таблица № 7. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, по районам, Q2 – 2014.

Таблица № 8. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

Таблица № 9. Распределение и средние цены объектов сегмента street-retail, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q2 – 2014.

Таблица № 10. Распределение и средние цены объектов сегмента street-retail, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

Таблица № 11. Распределение и средние арендные ставки объектов сегмента street-retail, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q2 – 2014.

Таблица № 12. Распределение и средние арендные ставки объектов сегмента street-retail, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

Таблица № 13. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2014.

Таблица № 14. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

Таблица № 15. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по районам, Q2 – 2014.

- Таблица № 16. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.
- Таблица № 17. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q2 – 2014.
- Таблица № 18. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков поселений, Q2 – 2014.
- Таблица № 19. Распределение и средние цены земельных участков поселений, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2014.
- Таблица № 20. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q2 – 2014.
- Таблица № 21. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q2 – 2014.
- Таблица № 22. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q2 – 2014.
- Таблица № 23. Величина ВРМ и КК в зависимости от месторасположения объекта, Q2 – 2014.
- Таблица № 24. Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта, Q2 – 2014.

СПИСОК ТАБЛИЦ (приложение)

- Таблица № 1. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q2 – 2014.
- Таблица № 2. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q2 – 2014.
- Таблица № 3. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q2 – 2014.
- Таблица № 4. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q2 – 2014.
- Таблица № 5. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2014.
- Таблица № 6. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.
- Таблица № 7. Состав базы данных по аренде до нормирования выборки, Q2 – 2014.
- Таблица № 8. Статистические показатели базы данных по аренде до нормирования выборки, Q2 – 2014.
- Таблица № 9. Состав базы данных по аренде после нормирования выборки, Q2 – 2014.
- Таблица № 10. Статистические показатели базы данных по аренде после нормирования выборки, Q2 – 2014.
- Таблица № 11. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, по районам, Q2 – 2014.
- Таблица № 12. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.
- Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q2 – 2014.
- Таблица № 14. Статистические показатели базы данных земельных участков поселений до нормирования выборки, Q2 – 2014.
- Таблица № 15. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q2 – 2014.
- Таблица № 16. Статистические показатели базы данных по земельным участкам сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q2 – 2014.
- Таблица № 17. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте торговой недвижимости, в р. за 1 кв.м.
- Таблица № 18. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте офисной недвижимости, в р. за 1 кв.м.
- Таблица № 19. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте производственно-складской недвижимости, в р. за 1 кв.м.
- Таблица № 20. Тенденции развития цен земельных участков, в р. за 1 кв.м.

1. ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Сектор продаж (Sector of sales)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 2-го квартала 2014 г. границы цен предложения на офисные помещения составляли 12720-85000 р. за 1 кв.м. Средняя цена предложения 1 кв.м. офиса составила 48050,26 р., а средневзвешенная 45350,23 р.

Ценовой минимум (12720 р./кв.м.) подвергся коррекции со знаком плюс (+47,62%). Ценовой максимум, напротив, снизился до 85000 р./кв.м. (-2,67%). Показатель средней цены предложения квадратного метра подвергся едва заметной корректировке со знаком плюс (+0,04%). Средневзвешенная цена 1 квадратного метра (45350,23 р.), выросла более значительно, прибавив 2453,17 р.

	Минимальная цена предложения, min price, в р./кв.м.	Максимальная цена предложения, max price, в р./кв.м.	Средняя цена предложения, Average price, в р./кв.м.	Средневзвешенная цена предложения, в р./кв.м.
Q2/13	11280 (+2,4%)	85000 (-2,7%)	46991,27 (+0,9%)	45030,45 (-2,2%)
Q3/13	11280 (=%)	83333 (-2%)	46824,78 (-0,4%)	43304,42 (-3,8%)
Q4/13	11280 (=%)	87333 (+4,8%)	47813,05 (+2,1%)	44974,95 (+3,9%)
Q1/14	8617 (-23,61%)	87333 (=%)	48033,52 (+0,46%)	42897,06 (-4,62%)
Q2/14	12720 (+47,62%)	85000 (-2,67%)	48050,26 (+0,04%)	45350,23 (+5,72%)

Во 2-ом квартале 2014 г. в секторе продаж было зафиксировано 127 объектов, суммарной площадью 45512 кв.м. На рынке купли-продажи офисных помещений количество экспонируемых объектов (127 шт.) осталось неизменным. Показатель «суммарная площадь экспонируемых объектов» ощутимо вырос (+11,11%). В результате показатель «средняя площадь экспонируемых объектов», подвергся коррекции со знаком плюс и составил 358,36 кв.м. (+11,11%).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м.
Q2/13	144 (-1,4%)	44191 (-8,1%)	306,88 (-6,7%)
Q3/13	141 (-2,1%)	53823 (+21,8%)	381,72 (+24,4%)
Q4/13	154 (+9,2%)	52693 (-2,1%)	342,16 (-10,4%)
Q1/14	127 (-17,53%)	40963 (-22,26%)	322,54 (-5,73%)
Q2/14	127 (=%)	45512 (+11,11%)	358,36 (+11,11%)

Районом сосредоточения офисной недвижимости, выставленной на продажу, является ЦАО (в количественном выражении не менее 55%; в физическом выражении не менее 74%). Самые дорогие офисные квадраты зафиксированы в ЛАО (52175 р./кв.м.) и ЦАО (51239 р./кв.м.), при средней цене предложения 1 кв.м. по городу 48050,26 р. В 1-ом квартале 2014 г. лидерство по средней цене предложения 1 кв.м. принадлежало САО и ЦАО. Наибольший прирост величины средней цены предложения во 2-ом квартале 2014 г. продемонстрировали объекты, расположенные в ЛАО (+39,19%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит ЦАО (475 кв.м.), при среднем показателе по городу 358,36 кв.м.

Таблица № 1. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q2 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	11	6	13	26	71
Доля от общего числа объектов, в %	8,66	4,72	10,24	20,47	55,91
Минимальная цена, р. / кв.м.	34091	31317	17778	12720	14865
Средняя цена, р./ кв.м.	43139	52175	37638	50560	51239
Максимальная цена, р. / кв.м.	62500	83333	61960	83889	85000
Суммарный метраж, в кв.м.	2737	978	4371	3712	33714
Доля от суммарного метража, %	6	2	10	8	74
Средняя площадь, в кв.м.	249	163	336	143	475

Таблица № 1.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/13	10	914	6	1527	8	1706	16	2854	104	37190
Q3/13	9	4080	7	2431	9	2069	14	2222	102	43021
Q4/13	9	2487	7	1876	12	2192	18	2833	108	43305
Q1/14	11	2628	7	1507	13	4258	25	4028	71	28542
Q2/14	11	2737	6	978	13	4371	26	3712	71	33714

Таблица № 1.2. Средняя цена 1 кв.м. офисной недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	37149 (-6,6%)	51262 (-18,4%)	20046 (-32,5%)	48700 (+10,7%)	49501 (+1,7%)
Q3/13	39432 (+6,2%)	35989 (-29,8%)	21707 (+8,3%)	50611 (+3,9%)	48535 (-2%)
Q4/13	36385 (-7,7%)	46288 (+28,6%)	32026 (+47,5%)	53071 (+4,9%)	51168 (+5,4%)
Q1/14	36293 (-0,25%)	37486 (-19,02%)	32118 (+0,29%)	52176 (-1,69%)	51187 (+0,04%)
Q2/14	43139 (+18,86%)	52175 (+39,19%)	37638 (+17,19%)	50560 (-3,1%)	51239 (+0,1%)

Таблица № 1.3. Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	91	255	213	178	358
Q3/13	453	347	230	159	422
Q4/13	276	268	183	157	401
Q1/14	239	215	328	161	402
Q2/14	249	163	336	143	475

Площадь около 43% объектов от общего числа предложенных к продаже офисных помещений, не превышает 100 кв.м. (см. таблицу № 2). Во 2-ом квартале 2014 г. мы не наблюдаем обратно пропорциональную зависимость между площадью экспонируемых объектов и средней ценой предложения. Средняя цена предложения объектов площадью 101-250 кв.м. выше соответствующего показателя категории до 100 кв.м., а показатель средней цены предложения 1 кв.м. офисной недвижимости категории более 500 кв.м. превосходит показатель объектов площадью 251-500 кв.м. При этом лучшая динамика средней цены предложения в рассматриваемый период зафиксирована в категории объектов площадью более 500 кв.м. (+17,92%).

Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	55	31	22	19
Доля от общего числа объектов, в %	43,31	24,41	17,32	14,96
Минимальная цена, р. / кв.м.	12720	31667	14865	18170
Средняя цена, р./ кв.м.	51375	52652	41548	45130
Максимальная цена, р. / кв.м.	85000	85000	66423	72897

Таблица № 2.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q2/13	74	21	31	18
Q3/13	67	20	30	24
Q4/13	73	28	33	20
Q1/14	56	32	23	16
Q2/14	55	31	22	19

Таблица № 2.2. Средняя цена 1 кв.м. офисной недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q2/13	46501 (-1,5%)	54215 (=)	43057 (-4,5%)	47353 (+4%)
Q3/13	46719 (+0,5%)	46551 (-14,1%)	43336 (+0,7%)	45834 (-3,2%)
Q4/13	50705 (+8,5%)	52310 (+12,4%)	43201 (-0,3%)	46271 (+0,95%)
Q1/14	51025 (+0,63%)	51809 (-0,96%)	42287 (-2,12%)	38273 (-17,29%)
Q2/14	51375 (+0,69%)	52652 (+1,63%)	41548 (-1,75%)	45130 (+17,92%)

1.2. Сектор аренды (Rent sector)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенной к аренде, во 2-ом квартале 2014 г. средняя по городу арендная ставка в сегменте офисных помещений составила 433,71 р./кв.м./месяц, а средневзвешенная – 399,97 р./кв.м./месяц.

Показатель минимальной арендной ставки (200 р./кв.м./месяц) подвергся существенной положительной корректировке (+33,33%), вернувшись к отметке четвертого квартала 2013 г. Максимальная арендная ставка, выросла менее значительно (+4,9%), рост на протяжении последних десяти месяцев. Показатель средней арендной ставки предложения продемонстрировал едва заметный рост (+2,2%). Прирост средневзвешенной арендной ставки во 2-ом квартале 2014 г. сопоставимый с данными по приросту средней арендной ставки: 9 рублей 55 копеек (+2,45%).

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в р./кв.м./месяц	Максимальная арендная ставка, max rental rates, в р./кв.м./месяц	Средняя арендная ставка, Average rental rates, в р./кв.м./месяц	Средневзвешенная арендная ставка, в р./кв.м./месяц
Q2/13	200 (+25%)	616 (=%)	409,36 (+1,3%)	368,09 (-0,3%)
Q3/13	200 (=%)	650 (+5,5%)	410,87 (+0,4%)	368,25 (+0,04%)
Q4/13	200 (=%)	700 (+7,7%)	426,29 (+3,8%)	396,59 (+7,7%)
Q1/14	150 (-25%)	715 (+2,14%)	424,39 (-0,45%)	390,42 (-1,56%)
Q2/14	200 (+33,33%)	750 (+4,9%)	433,71 (+2,2%)	399,97 (+2,45%)

Во 2-ом квартале 2014 г. к аренде было предложено 224 объекта, суммарной площадью 32163 кв.м. По данным общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, во 2-ом квартале 2014 г. в секторе аренды офисных помещений отмечено серьезное снижение суммарного метража экспонируемых объектов (-12,78%). Количество объектов, предложенных к аренде, уменьшилось на 10 единиц (-4,27%). Как следствие показатель «средняя площадь экспонируемого объекта» (143,58 кв.м.) заметно снизился (-8,89%).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q2/13	222 (=%)	31071 (+2,5%)	139,96 (+2,2%)
Q3/13	220 (-0,9%)	30846 (-0,7%)	140,21 (+0,2%)
Q4/13	239 (+8,6%)	34180 (+10,8%)	143,02 (+2%)
Q1/14	234 (-2,09%)	36874 (+7,88%)	157,59 (+10,19%)
Q2/14	224 (-4,27%)	32163 (-12,78%)	143,58 (-8,89%)

Районом сосредоточения офисной недвижимости, предложенной к аренде, является ЦАО (не менее 61% в количественном выражении и 54% в физическом выражении). Самые дорогие арендные ставки в сегменте офисных помещений по данным 2-го квартала 2014 г. зафиксированы в САО (450 р./кв.м./месяц) и ЦАО (447 р./кв.м./месяц), при среднем показателе по городу 433,71 р./кв.м./месяц. В 1-ом квартале 2014 г. лидерство по величине средней арендной ставки также принадлежало САО и ЦАО. Наибольший прирост величины средней арендной ставки во 2-ом квартале 2014 г. продемонстрировали объекты, расположенные в КАО (+10,67%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит КАО (353 кв.м.), при средней величине показателя по городу 143,58 кв.м.

Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по округам, Q2 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	26	12	17	31	138
Доля от общего числа объектов, в %	11,61	5,36	7,59	13,84	61,61
Минимальная ставка, р. / кв.м.	226	200	300	250	200
Средняя ставка, р. / кв.м.	394	317	438	450	447
Максимальная ставка, р. / кв.м.	700	550	600	750	715
Суммарный метраж, в кв.м.	9180	1805	2392	1523	17263
Доля от суммарного метража, в %	29	6	7	5	54
Средняя площадь, в кв.м.	353	150	141	49	125

Таблица № 3.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/13	19	4985	10	1314	22	1554	31	1736	140	21482
Q3/13	19	5111	12	1509	23	1642	31	1720	135	20864
Q4/13	12	3601	14	1765	19	2658	28	1497	166	24660
Q1/14	22	9821	13	1878	18	2570	28	1265	153	21340
Q2/14	26	9180	12	1805	17	2392	31	1523	138	17263

Таблица № 3.2. Средняя арендная ставка в сегменте офисной недвижимости, в р./кв.м./месяц

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	346 (-2,5%)	344 (-2,6%)	393 (+4,5%)	423 (+6%)	422 (+1,2%)
Q3/13	334 (-3,5%)	339 (-1,5%)	389 (-1%)	435 (+2,8%)	426 (+1%)
Q4/13	324 (-3%)	305 (-10%)	424 (+9%)	458 (+5,3%)	439 (+3,1%)
Q1/14	356 (+9,88%)	300 (-1,64%)	413 (-2,59%)	447 (-2,4%)	442 (+0,68%)
Q2/14	394 (+10,67%)	317 (+5,67%)	438 (+6,05%)	450 (+0,67%)	447 (+1,13%)

Таблица № 3.3. Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	262	131	71	56	153
Q3/13	269	126	71	55	155
Q4/13	300	126	140	53	149
Q1/14	446	144	143	45	139
Q2/14	353	150	141	49	125

Площадь около 72% от числа предложенных к аренде офисных помещений не превышает 100 кв.м. Самые высокие средние арендные ставки зафиксированы в сегменте 251-500 кв.м. (441 р./кв.м./месяц) и в сегменте до 100 кв.м. (440 р./кв.м./месяц). Наибольший прирост показателя средней арендной ставки (+4,68%) продемонстрировали объекты категории более 500 кв.м.

Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	163	33	17	11
Доля от общего числа объектов, в %	72,77	14,73	7,59	4,91
Минимальная ставка, р./кв.м./месяц	200	200	249	200
Средняя ставка, р./кв.м./месяц	440	408	441	403
Максимальная ставка, р./кв.м./месяц	750	600	650	600

Таблица № 4.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q2/13	153	39	20	10
Q3/13	154	36	20	10
Q4/13	167	39	21	12
Q1/14	164	35	21	14
Q2/14	163	33	17	11

Таблица № 4.2. Средняя арендная ставка предложения в сегменте офисной недвижимости, в р./кв.м./месяц

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q2/13	423 (+1%)	385 (+4,1%)	401 (-0,7%)	315 (-3,1%)
Q3/13	424 (+0,2%)	382 (-0,8%)	411 (+2,5%)	315 (=)
Q4/13	432 (+1,89%)	416 (+8,9%)	430 (+4,6%)	378 (+20%)
Q1/14	433 (+0,23%)	398 (-4,33%)	426 (-0,93%)	385 (+1,85%)
Q2/14	440 (+1,62%)	408 (+2,51%)	441 (+3,52%)	403 (+4,68%)

1.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

Рынок офисной недвижимости г. Омска не развит в достаточной степени. К числу современных, специализированных бизнес-центров могут быть отнесены лишь некоторые из них, большая же часть офисных центров представляет собой недостаточно оснащенные здания, которые ранее использовались по иному назначению. Строго говоря, в городе сложно найти пример функционирующего бизнеса, где собственник (или привлеченная организация) управляет современным бизнес-центром (исключение, пожалуй, лишь БЦ «Фестиваль»). Одновременно с этим существуют проблемы либо с запуском построенных объектов (БЦ «Капиталь» и административное здание, расположенное по адресу проспект Маркса, д. 42/1), либо это проекты с определенным количеством собственников («Олимп», «Метромолл», «Флагман», «Табачка», «Миллениум» и др.), либо проекты, которые регулярно выставляют на продажу (БЦ «Химик» и БЦ «Сибирь»).

В сущности, бизнес в сегменте офисной недвижимости в г. Омске заключается в постройке и распродаже здания или кабинетами, или этажами (как повезет). Иными словами, в большинстве случаев цель заключается в моментальном фиксировании прибыли (фактически уничтожая при этом замысел проекта), не занимаясь собственно арендным бизнесом. В такой ситуации (и без того не пользующийся бешеным спросом) рынок офисной недвижимости г. Омска перманентно находится в смутном состоянии. Что, безусловно, не позволяет сегменту офисной недвижимости стать привлекательным в инвестиционном плане. Справедливости ради стоит отметить, что такая стратегия развития офисного сегмента характерна для многих городов России.

В настоящее время ряд проектов находится в той или иной степени готовности:

- Строительство пятиэтажного административного (заявлен как офисно-деловой центр класса В) здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, КАО, ул. Степанца, д. 10/5. Общей площадью около 8229,36 кв.м. ООО ГК «Диоген»;

- Строительство девятиэтажного административного здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, ЦАО, ул. Ильинская, д. 4. Общей площадью более 8500 кв.м. ЗАО СФ «Трест-5»;
- Строительство семиэтажного административного здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, ЦАО, ул. Куйбышева, д. 43. ООО «Стройматериалы-99»;
- Строительство четырехэтажного торгово-офисного центра «ЕвроМикс», имеющего почтовый адрес: г. Омск, КАО, Волгоградская, д. 48. ООО «НПО «Монтажстройпроект»;
- Административное здание. Выставочно-экспозиционный центр. Почтовый адрес: г. Омск, ЦАО, ул. Фрунзе, д. 38. Общая площадь около 4085,24 кв.м. ООО «МТС сервис». По данным застройщика в мае 2014 г. объект введен в эксплуатацию.

Во 2-ом квартале 2014 г. направления динамики средней цены предложения квадратного метра и средней арендной ставки в сегменте офисной недвижимости совпали. Средняя цена предложения была зафиксирована с едва заметной положительной коррекцией (+0,04%). Средняя арендная ставка, прибавила существеннее (+2,2%). В целом мы характеризуем ситуацию в сегменте офисной недвижимости как стабильную (данный тренд характерен для этого сегмента в течение 2011 – первой половины 2014 гг.).

Средняя цена предложения во 2-ом квартале 2014 г. составила 48050,26 р./кв.м. – это максимальный показатель за 4 года наблюдений. На протяжении 2010 – первой половины 2014 гг. средняя цена предложения в сегменте варьировалась в пределах 40349-48050,26 р./кв.м. (разбег 7701,26 р.). Прирост показателя по отношению ко 2-му кварталу 2010 г. составил 11,56%, ко 2-му кварталу 2011 г. – 17,2%, ко 2-му кварталу 2012 г. – 15,67%, ко 2-му кварталу 2013 г. – 2,26%.

Средняя арендная ставка предложения во 2-ом квартале 2014 г. составила 433,71 р./кв.м./месяц. Это максимальный показатель начиная с четвертого квартала 2009 г. На протяжении 2010 – первой половины 2014 гг. средняя арендная ставка предложения в сегменте варьировалась в пределах 372-433,71 р./кв.м. (разбег 61,71 р.). Прирост показателя по отношению ко 2-му кварталу 2010 г. составил 13,24%, ко 2-му кварталу 2011 г. – 14,13%, ко 2-му кварталу 2012 г. – 13,54%, ко 2-му кварталу 2013 г. – 5,95%.

	Средняя цена предложения Average price, р./кв.м.	Средняя арендная ставка Rental rates, р./кв.м./месяц
Q4/09	45047	401
Q1/10	42864 (-4,9%)	379 (-5,5%)
Q2/10	43073 (+0,5%)	383 (+1,1%)
Q3/10	42977 (-0,2%)	373 (-2,6%)
Q4/10	41235 (-4,1%)	372 (-0,3%)
Q1/11	41399 (+0,4%)	375 (+0,8%)
Q2/11	40997 (-0,98%)	380 (+1,33%)
Q3/11	40349 (-1,6%)	378 (-0,5%)
Q4/11	40947 (+1,5%)	384 (+1,6%)
Q1/12	40594 (-0,9%)	386 (+0,5%)
Q2/12	41541 (+2,3%)	382 (-1%)
Q3/12	41567 (+0,1%)	380 (-0,5%)
Q4/12	45654 (+9,8%)	388 (+2,1%)
Q1/13	46586 (+2%)	404 (+4,1%)
Q2/13	46991,27 (+0,9%)	409,36 (+1,3%)
Q3/13	46824,78 (-0,4%)	410,87 (+0,4%)
Q4/13	47813,05 (+2,1%)	426,29 (+3,8%)
Q1/14	48033,52 (+0,46%)	424,39 (-0,45%)
Q2/14	48050,26 (+0,04%)	433,71 (+2,2%)

В секторе продаж офисных площадей во 2-ом квартале 2014 г. зафиксировано сохранение «количества экспонируемых объектов» (=0%) на фоне существенного роста величины показателя «суммарный метраж, экспонируемых объектов» (+11,11%). Как следствие, показатель «средняя площадь экспонируемого объекта» демонстрирует увеличение (+11,11%). Едва заметной положительной коррекции подверглась средняя цена предложения квадратного метра (рост в пределах 0,04%). *Прогнозируемый тренд динамики средней цены предложения квадратного метра в сегменте офисной недвижимости г. Омска на 3 квартал 2014 г. - снижение (в пределах 0,78% по отношению к показателю предыдущего периода) / сохранение позиции.*

Динамика средней цены одного квадратного метра офисных помещений в г. Омске в 2012-14 гг.



В секторе аренды офисных помещений во 2-ом квартале 2014 г. фиксируется заметное снижение величины показателя «количество экспонируемых объектов» (-4,27%) и существенное уменьшение «суммарного метража, экспонируемых объектов» (-12,78%). В результате этого величина показателя «средняя площадь экспонируемого объекта» снизилась (- 8,89%). Средняя арендная ставка по сравнению с соответствующим показателем предыдущего периода подверглась незначительной положительной коррекции (+2,2%). Прогнозируемый тренд динамики средней арендной ставки квадратного метра в сегменте офисной недвижимости г. Омска на 3 квартал 2014 г. - снижение (в пределах 0,67% по отношению к показателю предыдущего периода) / сохранение позиции.

Динамика средней арендной ставки на офисные помещения в г. Омске в 2012-14 гг.



2. ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Сектор продаж (Sector of sales)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 2-го квартала 2014 г. цена предложения 1 кв.м. торговой площади варьировалась в границах 9962,00 – 91667,00 р. При этом средняя цена предложения 1 кв.м. составила 46993,21 р., а средняя взвешенная 42057,98 р.

Ценовой минимум составил 9962,00 р./кв.м., взлетев в цене более чем в полтора раза. Ценовой максимум незначительно снизился (-3,32%). Показатель средней цены предложения квадратного метра подвергся едва заметной коррекции со знаком плюс (+0,24%), демонстрируя рекордное за последние 4 года значение – 46993,21 р./кв.м. Показатель средневзвешенной цены (42057,98 р./кв.м.) прибавил также незначительно (+0,37%).

	Минимальная цена предложения, min price, в р./кв.м.	Максимальная цена предложения, max price, в р./кв.м.	Средняя цена предложения, Average price, в р./кв.м.	Средняя взвешенная цена предложения, в р./кв.м.
Q2/13	6078,40 (=%)	91666,70 (+7,2%)	45344,45 (+3,3%)	39752,90 (+5,5%)
Q3/13	6078,40 (=%)	88709,70 (-3,2%)	44956,87 (-0,9%)	40059,64 (+0,8%)
Q4/13	6078,40 (=%)	88709,70 (=%)	45668,97 (+1,6%)	40256,49 (+0,5%)
Q1/14	6078,40 (=%)	94810,70 (+6,88%)	46881,97 (+2,66%)	41903,50 (+4,09%)
Q2/14	9962 (+63,89%)	91667,00 (-3,32%)	46993,21 (+0,24%)	42057,98 (+0,37%)

В секторе продаж было зафиксировано около 367 торговых объектов, суммарной площадью 60469 кв.м. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже во 2-ом квартале 2014 г., в секторе продаж торговых помещений отмечено заметное снижение количества экспонируемых объектов (-5,41%). Показатель «суммарная площадь экспонируемых объектов» продемонстрировал более существенное снижение (-12,2%). Ввиду того, что снижение объема предложения в физическом выражении больше снижения объема предложения в количественном выражении, мы наблюдаем уменьшение (-7,18%) величины показателя «средняя площадь экспонируемых объектов» (164,76 кв.м.).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q2/13	351 (-17%)	58140 (-16%)	165,64 (+1,2%)
Q3/13	353 (+0,6%)	64383 (+10,7%)	182,39 (+10,1%)
Q4/13	348 (-1,4%)	63717 (-1%)	183,09 (+0,4%)
Q1/14	388 (+11,49%)	68868 (+8,08%)	177,5 (-3,05%)
Q2/14	367 (-5,41%)	60469 (-12,2%)	164,76 (-7,18%)

Районами сосредоточения торговой недвижимости, выставленной на продажу, являются КАО и ЦАО (суммарно в количественном выражении не менее 59%; в физическом выражении около 66%). Самые высокие показатели средней цены квадратного метра в сегменте торговых помещений по данным 2-го квартала 2014 г. зафиксированы в ЦАО (52005 р./кв.м.) и ЛАО (50216 р./кв.м.) при среднем показателе по городу 46993,21 р./кв.м. В 1-ом квартале 2013 г. лидерство по средней цене предложения 1 кв.м. также принадлежало ЦАО и ЛАО. Наилучшая динамика прироста величины средней цены предложения 1 кв.м. торговой недвижимости во 2-ом квартале 2014 г. зафиксирована у объектов, расположенных в САО (+2,1%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов вновь принадлежит объектам, расположенным в ЦАО (194 кв.м.), при среднем показателе по городу 164,76 кв.м.

Таблица № 5. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q2 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	104	45	58	47	113
Доля от общего числа объектов, в %	28,34	12,26	15,80	12,81	30,79
Минимальная цена, р./кв.м.	17359	11515	20000	20000	9962
Средняя цена, р./кв.м.	43835	50216	44966	41349	52005
Максимальная цена, р./кв.м.	84127	91228	85417	78431	91667
Суммарный метраж, в кв.м.	18023	4878	8078	7546	21944
Доля от суммарного метража, %	30	8	13	12	36
Средняя площадь, в кв.м.	173	108	139	161	194

Таблица № 5.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.
Q2/13	118	21177	29	4357	59	7306	49	13086	96	12214
Q3/13	109	18821	31	4018	65	8610	50	14189	98	18745
Q4/13	104	18435	38	4406	61	8635	46	13400	99	18841
Q1/14	114	21121	44	5838	62	8046	57	11970	111	21893
Q2/14	104	18023	45	4878	58	8078	47	7546	113	21944

Таблица № 5.2. Средняя цена 1 кв.м. торговой недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
	руб./кв.м.	изм.	руб./кв.м.	изм.	руб./кв.м.	изм.	руб./кв.м.	изм.	руб./кв.м.	изм.
Q2/13	44092	(+6%)	47072	(+8,7)	44191	(+3,9%)	43041	(+3,7%)	50075	(+2,1%)
Q3/13	43615	(-1,1%)	45193	(-4%)	44127	(-0,2%)	41010	(-4,7%)	48939	(-2,3%)
Q4/13	44067	(+1%)	48557	(+7,4%)	43050	(-2,4%)	42407	(+3,4%)	49372	(+0,9%)
Q1/14	43929	(-0,31%)	49683	(+2,32%)	45960	(+6,76%)	40497	(-4,5%)	52598	(+6,53%)
Q2/14	43835	(-0,21%)	50216	(+1,07%)	44966	(-2,16%)	41349	(+2,1%)	52005	(-1,13%)

Таблица № 5.3. Средняя площадь экспонируемого объекта торговой недвижимости, в кв.м.

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
	кв.м.	изм.	кв.м.	изм.	кв.м.	изм.	кв.м.	изм.	кв.м.	изм.
Q2/13	179		150		124		267		127	
Q3/13	173		130		132		284		191	
Q4/13	177		116		142		291		190	
Q1/14	185		133		130		210		197	
Q2/14	173		108		139		161		194	

Площадь более 88% объектов в сегменте торговых помещений, выставленных на продажу, не превышает 250 кв.м. (см. таблицу № 6). Наблюдается обратно пропорциональная зависимость между показателями площади объекта и средней цены предложения. Чем больше площадь объекта, тем ниже цена квадратного метра. Во 2-ом квартале 2014 г. наибольший прирост величины средней цены предложения 1 кв.м. в сегменте торговой недвижимости наблюдался в категории объектов площадью 101-250 кв.м. (+1,78%).

Таблица № 6. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
	Число объектов, в шт.	203	123	24
Доля от общего числа объектов, в %	55,31%	33,51%	6,54%	4,63%
Минимальная цена, руб. / кв.м.	18243	11515	21466	9962
Средняя цена, руб./ кв.м.	49788,16	44595,09	42227,74	37696,95
Максимальная цена, руб. / кв.м.	91667	90000	80103	56000

Таблица № 6.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
	Q2/13	204	98	32
Q3/13	205	97	31	20
Q4/13	200	100	27	21
Q1/14	220	120	28	20
Q2/14	203	123	24	17

Таблица № 6.2. Средняя цена 1 кв.м. торговой недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
	Q2/13	49890,00 (+4,6%)	41896,07 (+4,6%)	38477,58 (+7,5%)
Q3/13	48740,87 (-2,3%)	41369,63 (-1,3%)	38062,96 (-1,1%)	34254,44 (+1%)
Q4/13	49780,64 (+2,1%)	41983,20 (+1,5%)	37793,67 (-0,7%)	34186,83 (-0,2%)
Q1/14	49867,62 (+0,18%)	43814,04 (+4,36%)	43554,49 (+15,24%)	37105,87 (+8,54%)
Q2/14	49788,16 (-0,16%)	44595,09 (+1,78%)	42227,74 (-3,05%)	37696,95 (+1,59%)

2.2. Сектор аренды (Rent sector)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, во 2-ом квартале 2014 г. средняя по городу арендная ставка в сегменте торговых помещений составила 607,13 р./кв.м./месяц, средневзвешенная – 613,82 р./кв.м./месяц.

Минимальная арендная ставка предложения зафиксирована на уровне 100 р./кв.м./месяц, максимальная арендная ставка предложения составила 1339 р./кв.м./месяц (оба значения не изменились). Показатель средней арендной ставки предложения, подвергся коррекции со знаком минус (впервые после роста на протяжении 10 кварталов), снизившись до отметки в 607,13 р./кв.м./месяц (-1,07%). Показатель средневзвешенной арендной ставки составил 613,82 р./кв.м./месяц, продемонстрировав незначительный прирост (+0,09% к показателю предыдущего периода).

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в р./кв.м./месяц	Максимальная арендная ставка, max rental rates, в р./кв.м./месяц	Средняя арендная ставка, Average rental rates, в р./кв.м./месяц	Средневзвешенная арендная ставка, в р./кв.м./месяц
Q2/13	144 (+44%)	1211 (+10,1%)	546,98 (+5,2%)	532,71 (+5,5%)
Q3/13	144 (=%)	1339 (+10,6%)	571,95 (+4,6%)	561,56 (+5,4%)
Q4/13	144 (=%)	1339 (=%)	584,19 (+2,1%)	604,39 (+7,6%)
Q1/14	100 (-30,56%)	1339 (=%)	613,67 (+5,05%)	613,26 (+1,47%)
Q2/14	100 (=%)	1339 (=%)	607,13 (-1,07%)	613,82 (+0,09%)

Во 2-ом квартале 2014 г. к аренде было предложено 267 торговых объектов, суммарной площадью 37624 кв.м. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, во 2-ом квартале 2014 г. в секторе аренды торговых помещений количество экспонируемых объектов выросло (+3,49%). Величина показателя «суммарная площадь экспонируемых объектов», напротив, уменьшилась (-4,03%). Ввиду того, что прирост объема предложения в количественном выражении выше, чем прирост показателя суммарного метража, мы вновь наблюдаем уменьшение показателя «средняя площадь экспонируемых объектов» (-7,27%).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м.
Q2/13	239 (+2,6%)	35538 (-6,8%)	148,69 (-9,2%)
Q3/13	239 (=%)	37866 (+6,6%)	158,44 (+6,6%)
Q4/13	239 (=%)	38912 (+2,8%)	162,81 (+2,8%)
Q1/14	258 (+7,95%)	39205 (+0,75%)	151,96 (-6,66%)
Q2/14	267 (+3,49%)	37624 (-4,03%)	140,91 (-7,27%)

Районами сосредоточения торговой недвижимости, предложенной к аренде, являются ЦАО и КАО (не менее 68% в количественном выражении; около 74% в физическом выражении). Самые высокие средние арендные ставки в сегменте торговых помещений, по данным 2-го квартала 2014 г., зафиксированы в САО (655 р./кв.м./месяц) и ЦАО (636 р./кв.м./месяц), при среднем показателе по городу 607,13 р./кв.м./месяц. В 1-ом квартале 2014 г. лидерство по величине средней арендной ставки также принадлежало САО и ЦАО (см. таблицу № 7.2). Наилучшая динамика прироста (в данном случае наименьшие потери) величины средней арендной ставки предложения был зафиксирован у объектов, расположенных в КАО (-0,17%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит ЦАО (169 кв.м.), при среднем показателе по городу 140,91 кв.м.

Таблица № 7. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, по районам, Q2 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	76	23	35	27	106
Доля от общего числа объектов, в %	28,46	8,61	13,11	10,11	39,70
Минимальная ставка, р./кв.м./месяц	144	270	191	300	100
Средняя ставка, р./кв.м./месяц	584	602	537	655	636
Максимальная ставка, р./кв.м./месяц	1200	1167	1200	1200	1339
Суммарный метраж, в кв.м.	9720	2045	4182	3769	17908
Доля от суммарного метража, %	26	5	11	10	48
Средняя площадь, в кв.м.	128	89	119	140	169

Таблица № 7.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/13	71	8873	17	1179	19	Q2/13	71	8873	17	1179
Q3/13	73	10110	17	1423	21	Q3/13	73	10110	17	1423
Q4/13	76	10251	18	1711	26	Q4/13	76	10251	18	1711
Q1/14	77	10499	17	1775	29	Q1/14	77	10499	17	1775
Q2/14	76	9720	23	2045	35	Q2/14	76	9720	23	2045

Таблица № 7.2. Средняя арендная ставка в сегменте торговой недвижимости, в р./кв.м./месяц

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	517 (+5,9%)	586 (+8,3%)	531 (+12,5%)	542 (+7,8%)	566 (+2,4%)
Q3/13	547 (+5,8%)	573 (-2,2%)	534 (+0,6%)	589 (+8,7%)	593 (+4,8%)
Q4/13	561 (+2,6%)	559 (-2,4%)	533 (-0,2%)	592 (+0,5%)	619 (+4,4%)
Q1/14	585 (+4,28%)	629 (+12,52%)	576 (+8,07%)	660 (+11,49%)	640 (+3,39%)
Q2/14	584 (-0,17%)	602 (-4,29%)	537 (-6,77%)	655 (-0,76%)	636 (-0,63%)

Таблица № 7.3. Средняя площадь экспонируемого объекта торговой недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	125	69	112	189	173
Q3/13	138	84	144	182	182
Q4/13	135	95	134	179	202
Q1/14	136	104	114	152	181
Q2/14	128	89	119	140	169

Площадь, не менее 65% от общего числа объектов, предложенных к аренде, не превышает 100 кв.м. Лучшую динамику прироста величины средней арендной ставки предложения в рассматриваемый период продемонстрировали объекты площадью более 500 кв.м. (+3,08%). Во 2-ом квартале 2014 г. мы не наблюдаем обратно пропорциональную зависимость в чистом виде: средняя арендная ставка площадей категории более 500 кв.м. превосходит соответствующий показатель площадей категории 101-250 кв.м. и 251-500 кв.м., а средняя арендная ставка предложения площадей категории 251-500 кв.м. превосходит данные категории 101-250 кв.м.

Таблица № 8. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 501 кв.м.
Число объектов, в шт.	174	61	21	11
Доля от общего числа объектов, в %	65,17	22,85	7,87	4,12
Минимальная ставка, р./кв.м./месяц	281	100	191	350
Средняя ставка, р./кв.м./месяц	649	532	622	636
Максимальная ставка, р./кв.м./месяц	1200	1339	1000	1200

Таблица № 8.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q2/13	140	67	21	11
Q3/13	141	60	27	11
Q4/13	145	59	23	12
Q1/14	161	64	21	12
Q2/14	174	61	21	11

Таблица № 8.2. Средняя арендная ставка 1 кв.м. торговой недвижимости, в руб.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q2/13	576 (+3,6%)	514 (+8,9%)	493 (+3,6%)	481 (+1,5%)
Q3/13	605 (+5%)	539 (+4,9%)	477 (-3,3%)	555 (+15,4%)
Q4/13	615 (+1,7%)	545 (+1,1%)	560 (+17,4%)	613 (+10,5%)
Q1/14	660 (+7,32%)	563 (+3,3%)	662 (+18,21%)	617 (+0,65%)
Q2/14	649 (-1,67%)	532 (-5,51%)	622 (-6,04%)	636 (+3,08%)

2.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

Положение дел в сегменте торговой недвижимости г. Омска заметно лучше, чем в сегменте офисной недвижимости. Однако ситуация, наблюдаемая в секторе продаж в 2010-2013 гг., свидетельствует о том, что средняя цена предложения квадратного метра торговой недвижимости города Омска серьезных изменений не испытала. В отличие от средней цены предложения, средние арендные ставки демонстрируют более устойчивый рост.

Положительную динамику в развитии торговой недвижимости г. Омска обеспечивает продолжающаяся экспансия федеральных и региональных торговых сетей. В настоящее время в г. Омске функционирует 1 гипермаркет «АШАН», по 2 гипермаркета «О'КЕЙ» и «МЕТРО», по 3 гипермаркета «ЛЕНТА» и «МАГНИТ». Появляются новые игроки – сети «XL» и «СВЕТОФОР». Местный продуктовый ритейл в формате гипермаркетов представлен сетями «ПОБЕДА», «НИЗКОЦЕН» и «НОВАТОР». К продуктовым игрокам (где в формате «магазин у дома» выделяются серьезные участники рынка – ООО «Компания Холидей» и ЗАО «Тандер») добавились сети алкогольные (прежде всего речь идет о сети магазинов «Красное & Белое» и «Бристоль»). Рост арендных ставок, таким образом, затронул и объекты площадью 50-150 кв.м. Кроме этого интерес в развитии на омском рынке проявили «McDonald's» и «Burger King». Для многих предпринимателей г. Омска повышенный интерес к торговой недвижимости стал знаком для приложения своих капиталов и сил в этом секторе коммерческой недвижимости. В результате в погоню за кажущейся легкой прибылью устремились даже те, кто никогда не занимался девелопментом торговых объектов.

Показатель средней цены предложения 1 кв.м. во 2-ом квартале 2014 г. составил 46993,21 р. Это лучший показатель за время наблюдений. Фактически на протяжении четырех последних лет показатель средней цены предложения торговой недвижимости находится на уровне: 43-47 тыс. р./кв.м. Прирост показателя за первую половину 2014 года составил 1324,24 р. (+2,9%).

В секторе аренды после десяти кварталов роста величины средней арендной ставки предложения, мы наблюдаем коррекцию показателя со знаком минус. Средняя арендная ставка снизилась до 607,13 р./кв.м./месяц (-1,07%). В целом, средняя арендная ставка предложения прибавила за первое полугодие 2014 года около 22,94 р. (+3,93%).

	Средняя цена предложения Average price, р./кв.м.	Средняя арендная ставка Rental rates, р./кв.м./месяц
Q4/09	46267	446
Q1/10	45091 (-2,5%)	460 (+3,1%)
Q2/10	45386 (+0,7%)	456 (-0,9%)
Q3/10	44818 (-1,3%)	480 (+5,3%)
Q4/10	44296 (-1,2%)	481 (+0,2%)
Q1/11	44340 (+0,1%)	492 (+2,3%)
Q2/11	44027 (-0,71%)	495 (+0,6%)
Q3/11	45259 (+2,8%)	492 (-0,6%)
Q4/11	44567 (-1,5%)	499 (+1,4%)
Q1/12	43689 (-2%)	500 (+0,2%)
Q2/12	43271 (-0,96%)	501 (+0,2%)
Q3/12	43841 (+1,3%)	506 (+1%)
Q4/12	44816 (+2,2%)	519 (+2,6%)
Q1/13	43897,56 (-2,1%)	519,86 (+0,2%)
Q2/13	45344,45 (+3,3%)	546,98 (+5,2%)
Q3/13	44956,87 (-0,9%)	571,95 (+4,6%)
Q4/13	45668,97 (+1,6%)	584,19 (+2,1%)
Q1/14	46881,97 (+2,66%)	613,67 (+5,05%)
Q2/14	46993,21 (+0,24%)	607,13 (-1,07%)

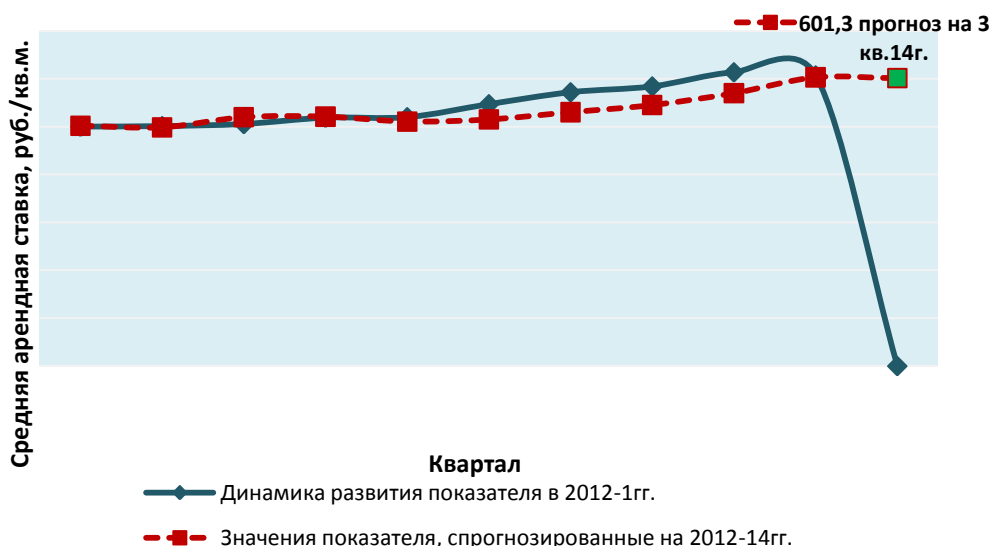
В секторе продаж торговых помещений во 2-ом квартале 2014 г. отмечено заметное снижение «количества экспонируемых объектов» (-5,41%) и «суммарного метража экспонируемых объектов» (-12,2%). Как следствие, уменьшение значения «средняя площадь экспонируемых объектов» (-7,18%). Средняя цена предложения, прибавила 111,24 р., достигнув рекордных за 2010 – первую половину 2014 гг. показателя 46993,21 р./кв.м. (+0,24%). *Прогнозируемый тренд динамики средней цены квадратного метра в сегменте торговой недвижимости г. Омска на 3 квартал 2014 г. - рост (в пределах 1,73% по отношению к показателю предыдущего периода).*

Динамика средней цены продажи одного квадратного метра торговых помещений в г. Омске в 2012-14 гг.



В секторе аренды торговых помещений во 2-ом квартале 2014 г. отмечен рост величины «количества экспонируемых объектов» (+3,49%) и снижение «суммарного метража» (-4,03%). В результате показатель «средняя площадь экспонируемых объектов» подвергся корректировке со знаком минус (-7,27%). Средняя арендная ставка в сегменте торговой недвижимости потеряла 6,54 р. (-1,07%). Прогнозируемый тренд динамики средней арендной ставки квадратного метра в сегменте торговой недвижимости г. Омска на 3 квартал 2014 г. - снижение (в пределах 0,32% по отношению к показателю предыдущего периода) / сохранение позиции.

Динамика средней арендной ставки на торговые помещения в г. Омске в 2012-14 гг.



3. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ПЕРВЫХ ЭТАЖАХ ЖИЛЫХ ДОМОВ (STREET-RETAIL)

3.1. Сектор продаж (Sector of sales)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 2-го квартала 2014 г. цена предложения 1 кв.м. в сегменте street-retail варьировалась в границах 20000 – 95000 р. Ценовой минимум остался неизменными, а ценовой максимум подвергся коррекции со знаком плюс (+11,22%). При этом средняя цена предложения 1 кв.м. составила 53597,67 р., а средневзвешенная 50505,24 р. Средняя цена предложения 1 кв.м. увеличилась на 1743,3 р. (+3,36%). Прирост средневзвешенной цены предложения 1 кв.м. составил 3,14% (+1538,51 р.).

В секторе продаж было зафиксировано около 225 объектов street-retail, суммарной площадью 24286 кв.м. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, во 2-ом квартале 2014 г. в секторе продаж сегмента street-retail отмечено незначительное уменьшение количества экспонируемых объектов (-1,75%) и более существенное уменьшение суммарного метража (-4,48%). Показатель средней площади экспонируемых объектов, снизился (-2,8%) до отметки 107,94 кв.м.

	Q2/13	Q3/13	Q4/13	Q1/14	Q2/13
Число объектов, шт.	232	231	227	229	225
Суммарная площадь, тыс. кв.м.	25,42	25,57	23,57	25,43	24,29
Средняя площадь объекта, кв.м.	109,55	110,7	103,81	111,05	107,94
Минимальная цена, р./кв.м.	20000	20000	20000	20000	20000
Максимальная цена, р./кв.м.	91666,7	91666,7	91666,7	85417	95000
Средняя цена, р./кв.м.	51034,36	50314,34	51223,58	51854,37	53597,67
Средняя взвешенная цена, р./кв.м.	48311,92	46982,5	48025,23	48966,73	50505,24
Мода удельной цены, р./кв.м.	50000	50000	50000	60000	50000
Медиана удельной цены, р./кв.м.	50000	49833,3	50000	50000	50000

Районами сосредоточения объектов street-retail, выставленных на продажу, являются ЦАО и КАО (суммарно в количественном выражении более 59%, в физическом выражении около 62%). Самые дорогие средние цены предложения квадратных метров по данным 2-го квартала 2014 г. зафиксированы в ЛАО (57433 р./кв.м.) и ЦАО (54335 р./кв.м.), при среднем показателе по городу 53597,67 р./кв.м. В 1-ом квартале 2014 г. лидерство по средней цене предложения 1 кв.м. принадлежало САО и ЛАО. Наибольший прирост средней цены предложения во 2-ом квартале 2014 г. зафиксированы у объектов, расположенных в КАО (+6,29%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит ЦАО (124 кв.м.), при среднем показателе по городу 107,94 кв.м.

Таблица № 9. Распределение и средние цены объектов сегмента street-retail, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q2 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	52	30	36	24	83
Доля от общего числа объектов, в %	23,11	13,33	16,00	10,67	36,89
Минимальная цена продажи, в р./кв.м.	22778	34247	20000	20000	26415
Средняя цена, в р./кв.м.	52789	57433	49891	53566	54335
Максимальная цена продажи, в р./кв.м.	93582	91228	94811	95000	91667
Средневзвешенная цена, в р./кв.м.	49820	54348	46407	47890	52198
Суммарный метраж, в кв.м.	4944	2433	3994	2659	10256
Доля от суммарного метража, %	20	10	16	11	42
Средняя площадь, в кв.м.	95	81	111	111	124

Таблица № 9.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/13	67	6227	20	3170	42	4076	29	3740	74	8204
Q3/13	62	5568	22	2846	45	4581	29	4429	73	8148
Q4/13	56	5118	29	3404	42	4078	26	2994	74	7973
Q1/14	58	5338	29	2587	39	4218	24	2853	79	10436
Q2/14	52	4944	30	2433	36	3994	24	2659	83	10256

Таблица № 9.2. Средняя цена предложения в сегменте street-retail, в р./кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	49941	50496	48144	50229	54126
Q3/13	49170	49834	47846	48634	53620
Q4/13	49059 (-0,2%)	54223 (+8,8%)	45844 (-4,2%)	52206 (+7,4%)	54394 (+1,4%)
Q1/14	49666 (+1,24%)	54040 (-0,34%)	48607 (+6,03%)	55325 (+5,97%)	53207 (-2,18%)
Q2/14	52789 (+6,29%)	57433 (+6,28%)	49891 (+2,64%)	53566 (-3,18%)	54335 (+2,12%)

Таблица № 9.3. Средняя площадь экспонируемого объекта в сегменте street-retail, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	93	158	97	129	111
Q3/13	90	129	102	153	112
Q4/13	91	117	97	115	108
Q1/14	92	89	108	119	132
Q2/14	95	81	111	111	124

Около 59% объектов сегмента street-retail попали в категорию малых по площади помещений (до 100 кв.м.), и около 35% в категорию 101-250 кв.м. (см. таблицу № 10). Не наблюдается обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м. (объекты категории 251-500 кв.м. превосходят по цене объекты категории 101-250 кв.м.). При этом лучшая динамика средней цены предложения в рассматриваемый период вновь зафиксирована в категории объектов площадью 251-500 кв.м. (+8,07%).

Таблица № 10. Распределение и средние цены объектов сегмента street-retail, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	133	79	10	3
Доля от общего числа объектов, в %	59,11	35,11	4,44	1,33
Минимальная цена продажи, в р./кв.м.	22778	20000	34333	36153
Средняя цена, в р./кв.м.	57851,19	47212,22	50928,74	42071,60
Максимальная цена продажи, в р./кв.м.	95000	84000	80103	50000
Средневзвешенная цена, в р./кв.м.	57937	46847	50955	42624

Таблица № 10.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q2/13	148	65	16	3
Q3/13	149	64	14	4
Q4/13	146	68	10	3
Q1/14	138	73	15	3
Q2/14	133	79	10	3

Таблица № 10.2. Средняя цена предложения 1 кв.м. в сегменте street-retail, в р./кв.м.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q2/13	54148,46	45820,39	43101,80	52682,39
Q3/13	53529,10	44979,03	41209,84	47794,93
Q4/13	54913,81 (+2,6%)	44923,32 (-0,1%)	39750,25 (-3,5%)	52682,39 (+10,2%)
Q1/14	54887,28 (-0,05%)	47494,63 (+5,72%)	47125,51 (+18,55%)	42071,60 (-20,14%)
Q2/14	57851,19 (+5,4%)	47212,22 (-0,6%)	50928,74 (+8,07%)	42071,60 (=)

3.2. Сектор аренды (Rent sector)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, во 2-ом квартале 2014 г. средняя по городу арендная ставка в сегменте объектов street-retail составила 657,68 р./кв.м./месяц, средневзвешенная – 615,92 р./кв.м./месяц. Показатель минимальной арендной ставки (206 р./кв.м./месяц) не изменился. Показатель максимальной арендной ставки (1339 р./кв.м./месяц) также сохранил свои позиции. Средняя арендная ставка подверглась коррекции со знаком минус (с 664,32 до 657,68 р./кв.м./месяц; -1%). Величина средневзвешенной арендной ставки, также снизилась и составила 615,92 р./кв.м./месяц (-1,78% к показателю предыдущего периода).

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде во 2-ом квартале 2014 г. к аренде было предложено около 168 объектов сегмента street-retail, суммарная площадь которых составила 15075 кв.м. Во 2-ом квартале 2014 г. на рынке аренды объектов street-retail отмечен рост показателя «количество экспонируемых объектов» (+1,82%). Значение «суммарной площади экспонируемых объектов», напротив, уменьшилось (-3,3%). Соответственно, показатель «средней площади экспонируемого объекта» уменьшился до рекордного за последний год значения 89,73 кв.м. (-5,04%).

	Q2/13	Q3/13	Q4/13	Q1/14	Q2/14
Число объектов, шт.	146	151	153	165	168
Суммарная площадь, тыс. кв.м.	16,07	15,85	15,39	15,59	15,07
Средняя площадь объекта, кв.м.	110,04	104,98	100,59	94,49	89,73
Суммарная стоимость, млн. р./кв.м./месяц	9,00	9,31	9,09	9,78	9,28
Минимальная арендная ставка, р./кв.м./месяц	200	200	200	206	206
Максимальная арендная ставка, р./кв.м./месяц	1211	1211	1300	1339	1339
Средняя арендная ставка, р./кв.м.	583,27	600,91	618,63	664,32	657,68
Средняя взвешенная арендная ставка, руб./кв.м./месяц	560,1	587,26	590,88	627,08	615,92
Мода удельной арендной ставки, р./кв.м./месяц	500	500	500	500	1000
Медиана удельной арендной ставки, р./кв.м./месяц	535,42	550	580	600	606

Районами сосредоточения объектов street-retail, предложенных к аренде, являются ЦАО и КАО (не менее 70% в количественном выражении; около 78% в физическом выражении). Самые высокие средние арендные ставки в сегменте объектов street-retail, по данным 2-го квартала 2014 г., зафиксированы в САО (761,36 р./кв.м./месяц) и ОАО (676,76 р./кв.м./месяц), при среднем показателе по городу 657,68 р./кв.м./месяц. В 1-ом квартале 2014 г. лидерство по величине средней арендной ставки также принадлежало САО и ОАО (см. таблицу № 11.2). Наибольший прирост величины средней арендной ставки предложения был зафиксирован у объектов, расположенных в САО (+3,52%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит ЦАО (102 кв.м.) и КАО (95 кв.м.), при среднем показателе по городу 89,73 кв.м.

Таблица № 11. Распределение и средние арендные ставки объектов сегмента street-retail, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q2 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	46	17	16	16	73
Доля от общего числа объектов, в %	27,38	10,12	9,52	9,52	43,45
Минимальная арендная ставка, в р./кв.м.	320	370	300	400	206
Средняя ставка, в р./кв.м.	629,48	631,15	676,76	761,36	654,72
Максимальная арендная ставка, в р./кв.м.	1200	1167	1200	1200	1339
Средневзвешенная ставка, в р./кв.м.	622	637	555	712	608
Суммарный метраж, в кв.м.	4380	929	1369	964	7433
Доля от суммарного метража, %	29	6	9	6	49
Средняя площадь, в кв.м.	95	55	86	60	102

Таблица № 11.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/13	37	4485	7	412	11	1166	18	1701	73	8302
Q3/13	41	4454	10	560	13	1928	18	1566	69	7344
Q4/13	46	4965	11	967	17	2095	14	1112	65	6251
Q1/14	44	4710	13	706	19	1714	17	1109	72	7351
Q2/14	46	4380	17	929	16	1369	16	964	73	7433

Таблица № 11.2. Средняя арендная ставка в сегменте торговой недвижимости, в р./кв.м./месяц

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	565,63	605,42	624,26	606,52	578,18
Q3/13	585,01	594,67	655,14	646,90	589,05
Q4/13	609,79 (+4,2%)	535,74 (-9,9%)	626,83 (-4,3%)	696,33 (+7,6%)	620,04 (+5,3%)
Q1/14	647,44 (+6,17%)	665,06 (+24,14%)	678,74 (+8,28%)	735,50 (+5,63%)	653,89 (+5,5%)
Q2/14	629,48 (-2,77%)	631,15 (-5,1%)	676,76 (-0,29%)	761,36 (+3,52%)	654,72 (+0,13%)

Таблица № 11.3. Средняя площадь экспонируемого объекта торговой недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	121	59	106	95	114
Q3/13	109	56	148	87	106
Q4/13	108	88	123	79	96
Q1/14	107	54	90	65	102
Q2/14	95	55	86	60	102

Площадь, не менее 73% от общего числа объектов, предложенных к аренде, не превышает 100 кв.м. Лучшую динамику прироста величины средней арендной ставки предложения в рассматриваемый период продемонстрировали площади категории более 500 кв.м. (=%). Во 2-ом квартале 2014 г. мы не наблюдаем обратно пропорциональную зависимость в чистом виде: средняя арендная ставка площадей категории более 500 кв.м. превосходит соответствующий показатель площадей категории 251-500 кв.м.

Таблица № 12. Распределение и средние арендные ставки объектов сегмента street-retail, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	124	38	3	3
Доля от общего числа объектов, в %	73,81	22,62	1,79	1,79
Минимальная арендная ставка, в р./кв.м.	281	206	300	500
Средняя ставка, в р./кв.м./месяц	687	586	450	550
Максимальная арендная ставка, в р./кв.м.	1200	1339	750	600
Средневзвешенная ставка, в р./кв.м.	680	588	446	566

Таблица № 12.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q2/13	91	46	7	2
Q3/13	98	43	9	1
Q4/13	103	40	9	1
Q1/14	118	40	4	3
Q2/14	124	38	3	3

Таблица № 12.2. Средняя арендная ставка 1 кв.м. торговой недвижимости, в руб.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q2/13	618	528	543	427
Q3/13	638	518	600	550
Q4/13	657 (+2,98%)	531 (+2,51%)	576 (-4%)	550 (=%)
Q1/14	693 (+5,48%)	601 (+13,18%)	538 (-7,08%)	550 (=%)
Q2/14	687 (-0,87%)	586 (-2,5%)	450 (-16,36%)	550 (=%)

4. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Сектор продаж (Sector of sales)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 2-го квартала 2014 г. цена предложения 1 кв.м. производственно-складской недвижимости варьировалась в границах 1538,5 – 30370,4 р. Ценовой минимум и ценовой максимум остались неизменными. При этом средняя цена предложения 1 кв.м. составила 12903 р., а средневзвешенная 9805,7 р. Средняя цена предложения 1 кв.м. уменьшилась на 55 р. (-0,43%). Средневзвешенная цены предложения 1 кв.м., потеряла значительнее (-118,72 р.; -1,2%).

	Минимальная цена предложения, min price, в р./кв.м.	Максимальная цена предложения, max price, в р./кв.м.	Средняя цена предложения, Average price, в р./кв.м.	Средневзвешенная цена предложения, в р./кв.м.
Q2/13	464,7 (-37,5%)	31250 (=)	12268 (-6,1%)	9850,08 (+0,2%)
Q3/13	1538,5 (+231,1%)	31250 (=)	12845 (+4,7%)	9991,26 (+1,4%)
Q4/13	1538,50 (=)	30370,40 (-2,8%)	12750 (-0,7%)	10046,03 (+0,55%)
Q1/14	1538,50 (=)	30370,40 (=)	12958 (+1,63%)	9924,42 (-1,21%)
Q2/14	1538,50 (=)	30370,40 (=)	12903 (-0,43%)	9805,70 (-1,2%)

В секторе продаж было зафиксировано около 124 производственно-складских объектов, суммарной площадью 308004 кв.м. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, во 2-ом квартале 2014 г. в секторе продаж производственно-складской недвижимости отмечено небольшое снижение количества экспонируемых объектов (-3,13%) и суммарного метража (-4,73%). Показатель средней площади экспонируемых объектов, уменьшился едва заметно (-1,66%), до величины 2483,91 кв.м.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q2/13	131 (+2,3%)	325315 (+15,9%)	2483,32 (+13,2%)
Q3/13	129 (-1,5%)	333580 (+2,5%)	2585,9 (+4,1%)
Q4/13	138 (+6,98%)	371182 (+11,3%)	2689,73 (+4%)
Q1/14	128 (-7,25%)	323289 (-12,9%)	2525,7 (-6,1%)
Q2/14	124 (-3,13%)	308004 (-4,73%)	2483,91 (-1,66%)

Трудно выделить какой-либо один район сосредоточения производственно-складской недвижимости, выставленной на продажу. Примерно равными лидерами в количественном выражении являются САО, ЦАО и КАО (соответственно, 26,61%, 24,19% и 21,77%), а в физическом выражении – ОАО, САО и ЦАО (соответственно, 26%, 25%, 23%). Самые дорогие средние цены предложения квадратных метров в сегменте производственно-складской недвижимости по данным 2-го квартала 2014 г. зафиксированы в ОАО (15729 р./кв.м.) и ЛАО (14098 р./кв.м.), при среднем показателе по городу 12903 р./кв.м. В 1-ом квартале 2014 г. лидерство по средней цене предложения 1 кв.м. принадлежало ЛАО и ОАО. Наибольший прирост средней цены предложения во 2-ом квартале 2014 г. зафиксирован у объектов, расположенных в ОАО (+13%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит ОАО (3649 кв.м.), при среднем показателе по городу 2483,91 кв.м.

Таблица № 13. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q2 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	27	12	22	33	30
Доля от общего числа объектов, в %	21,77	9,68	17,74	26,61	24,19
Минимальная цена, р./кв.м.	2253	7033	1539	3451	4587
Средняя цена, р./кв.м.	11492	14098	15729	12015	13838
Максимальная цена, р./кв.м.	23684	30370	30146	27778	25953
Суммарный метраж, в кв.м.	55206	24879	80284	76226	71409
Доля от суммарного метража, %	18	8	26	25	23
Средняя площадь, в кв.м.	2045	2073	3649	2310	2380

Таблица № 13.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.).

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/13	35	98329	11	22427	26	77781	26	53825	33	72953
Q3/13	33	84856	10	20027	26	85830	25	56697	35	86170
Q4/13	38	105831	12	21396	27	111746	35	73680	26	58529
Q1/14	34	76554	9	15627	24	86093	31	70831	30	74184
Q2/14	27	55206	12	24879	22	80284	33	76226	30	71409

Таблица № 13.2. Средняя цена производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, в р./кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	10460 (-6,2%)	12645 (+6,9%)	13257 (-1,3%)	11196 (-13,7%)	14127 (-4,6%)
Q3/13	10684 (+2,1%)	12867 (+1,8%)	14647 (+10,5%)	12390 (+10,7%)	14230 (+0,7%)
Q4/13	11318 (+5,9%)	13722 (+6,7%)	13410 (-8,5%)	13018 (+5,1%)	13349 (-6,2%)
Q1/14	11792 (+4,19%)	15394 (+12,19%)	13920 (+3,8%)	12761 (-1,97%)	12981 (-2,76%)
Q2/14	11492 (-2,54%)	14098 (-8,42%)	15729 (+13%)	12015 (-5,85%)	13838 (+6,6%)

Таблица № 13.3. Средняя площадь экспонируемого объекта производственно-складской недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	2809	2039	2992	2070	2211
Q3/13	2571	2003	3301	2268	2462
Q4/13	2785	1783	4139	2105	2251
Q1/14	2252	1736	3587	2285	2473
Q2/14	2045	2073	3649	2310	2380

Не менее 19% объектов сегмента попали в категорию небольших по площади помещений (до 500 кв.м.), а около 49% в категорию 1000-5000 кв.м. (см. таблицу № 14). Наблюдается обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м. Чем больше площадь объекта, тем ниже цена кв.м. Высокая цена предложения 1 кв.м. небольших по площади объектов (до 500 кв.м.) объясняется тем, что именно в эту категорию, как правило, попадают производственные помещения. При этом лучшая динамика средней цены предложения в рассматриваемый период зафиксирована в категории объектов площадью до 500 кв.м. (+9,62%).

Таблица № 14. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Число объектов, в шт.	24	22	61	17
Доля от общего числа объектов, в %	19,35	17,74	49,19	13,71
Минимальная цена, руб. / кв.м.	4211	5500	3190	1538,5
Средняя цена, руб./ кв.м.	18352	14569	12408	7017
Максимальная цена, руб. / кв.м.	30370	25953	30146	16248

Таблица № 14.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Q2/13	27	24	64	16
Q3/13	25	20	67	17
Q4/13	26	21	72	19
Q1/14	24	22	65	17
Q2/14	24	22	61	17

Таблица № 14.2. Средняя цена производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, в р./кв.м.

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Q2/13	16488 (+1,3%)	13192 (-4,7%)	11138 (-7,6%)	8281 (+12,9%)
Q3/13	16325 (-1%)	15265 (+15,7%)	12323 (+10,6%)	7695 (-7,1%)
Q4/13	16428 (+0,6%)	14336 (-6,1%)	12245 (-0,6%)	7879 (+2,4%)
Q1/14	16742 (+1,91%)	14101 (-1,64%)	12693 (+3,66%)	7147 (-9,29%)
Q2/14	18352 (+9,62%)	14569 (+3,32%)	12408 (-2,25%)	7017 (-1,82%)

4.2. Сектор аренды (Rent sector)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, во 2-ом квартале 2014 г. средняя по городу арендная ставка в сегменте производственно-складской недвижимости составила 147,91 р./кв.м./месяц, средневзвешенная – 135,00 р./кв.м./месяц. Показатели минимальной арендной ставки (49 р./кв.м./месяц) и максимальной арендной ставки (350 р./кв.м./месяц) остались неизменными. Средняя арендная ставка вновь подверглась коррекции со знаком минус (-1,6%). Величина средневзвешенной арендной ставки, напротив, заметно подросла (+6,02%).

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в р./кв.м./месяц	Максимальная арендная ставка, max rental rates, в р./кв.м./месяц	Средняя арендная ставка, Average rental rates, в р./кв.м./месяц	Средневзвешенная арендная ставка, в р./кв.м./месяц
Q2/13	31 (+72,2%)	320 (=%)	141,17 (+5,7%)	119,30 (+2,3%)
Q3/13	31 (=%)	333 (+4,1%)	146,63 (+3,9%)	123,46 (+3,5%)
Q4/13	31 (=%)	350 (+5,1%)	150,17 (+2,4%)	127,33 (+3,1%)
Q1/14	49 (+58,07%)	350 (=%)	150,31 (+0,09%)	127,33 (=%)
Q2/14	49 (=%)	350 (=%)	147,91 (-1,6%)	135,00 (+6,02%)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде во 2-ом квартале 2014 г. на аренду было выставлено около 147 производственно-складских объектов, суммарная площадь которых составила 158581 кв.м. Во 2-ом квартале 2014 г. на рынке аренды производственно-складских помещений отмечено заметное снижение показателей «количество экспонируемых объектов» (-6,96%) и «суммарная площадь экспонируемых объектов» (-10,27%). Соответственно, показатель «средней площади экспонируемого объекта» вновь снизился (-3,65%).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м.
Q2/13	155 (-11,9%)	198435 (-0,4%)	1280,22 (+13,1%)
Q3/13	167 (+7,7%)	193645 (-2,4%)	1159,56 (-9,4%)
Q4/13	154 (-7,8%)	181147 (-6,5%)	1177,57 (+1,6%)
Q1/14	158 (+2,6%)	176736 (-2,44%)	1120,44 (-4,85%)
Q2/14	147 (-6,96%)	158581 (-10,27%)	1079,59 (-3,65%)

Районами сосредоточения производственно-складской недвижимости, предложенной к аренде, можно признать ЦАО (около 37,41% в количественном и 41% в физическом выражении) и КАО (около 22,45% в количественном и 26% в физическом выражении).

Самые высокие средние арендные ставки в сегменте производственно-складской недвижимости по данным 2-го квартала 2014 г. зафиксированы в ОАО (175 р./кв.м./месяц) и САО (162 р./кв.м./месяц), при среднем показателе по городу 147,91 р./кв.м./месяц. В 1-ом квартале 2014 г. лидерство по величине средней арендной ставки принадлежало ЛАО и ОАО (см. таблицу № 15.2). Наибольший прирост величины средней арендной ставки, в рассматриваемый период, продемонстрировали объекты, расположенные в ОАО (+12,9%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов демонстрируют САО (1242 кв.м.) и КАО (1236 кв.м.), при среднем показателе по городу 1079,59 кв.м.

Таблица № 15. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по округам, Q2 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	33	10	21	28	55
Доля от общего числа объектов, в %	22,45	6,80	14,29	19,05	37,41
Минимальная ставка, р./кв.м./месяц	50	70	75	49	50
Средняя ставка, р./кв.м./месяц	122	123	175	162	147
Максимальная ставка, р./кв.м./месяц	286	320	333	350	350
Суммарный метраж, в кв.м.	40781	2235	16230	34768	64567
Доля от суммарного метража, %	26	1	10	22	41
Средняя площадь, в кв.м.	1236	224	773	1242	1174

Таблица № 15.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.).

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/13	28	56072	13	2674	29	26185	30	41063	55	72441
Q3/13	34	48785	20	3544	29	26298	31	40367	53	74651
Q4/13	32	48682	18	3679	25	22170	28	38933	51	67683
Q1/14	32	49825	19	3723	24	21839	28	39111	55	62238
Q2/14	33	40781	10	2235	21	16230	28	34768	55	64567

Таблица № 15.2. Средняя арендная ставка производственно-складской недвижимости, предложенной к аренде, в р./кв.м./месяц

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	138 (+7%)	160 (+5,3%)	142 (+8,4%)	121 (+4,3%)	152 (+5,6%)
Q3/13	134 (-2,9%)	167 (+4,4%)	150 (+5,6%)	126 (+4,1%)	157 (+3,3%)
Q4/13	135 (+0,8%)	152 (-8,98%)	159 (+6%)	138 (+9,5%)	157 (=)
Q1/14	123 (-8,89%)	193 (+26,97%)	155 (-2,52%)	146 (+5,8%)	145 (-7,64%)
Q2/14	122 (-0,81%)	123 (-36,27%)	175 (+12,9%)	162 (+10,96%)	147 (+1,38%)

Таблица № 15.3. Средняя площадь экспонируемого объекта производственно-складской недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	2003	206	903	1369	1317
Q3/13	1435	177	907	1302	1409
Q4/13	1521	204	887	1390	1327
Q1/14	1557	196	910	1397	1132
Q2/14	1236	224	773	1242	1174

Около 58% объектов сегмента попали в категорию небольших по площади помещений до 500 кв.м. (см. таблицу № 16). Обратная пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м. не наблюдается. Средняя арендная ставка предложения в категории производственно-складских помещений площадью 1001-5000 кв.м. превышает соответствующий показатель категории 501-1000 кв.м. Высокий уровень арендной ставки небольших по площади объектов (до 500 кв.м.) объясняется тем, что именно в эту категорию, как правило, попадают производственные помещения. По данным 2-го квартала 2014 г. наибольший прирост средней арендной ставки предложения (+9,85%) вновь отмечен в категории помещений площадью от 1001 до 5000 кв.м. (см. таблицу № 16.2).

Таблица № 16. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5001 кв.м.
Число объектов, в шт.	86	21	33	7
Доля от общего числа объектов, в %	58,50	14,29	22,45	4,76
Минимальная ставка, р./кв.м./месяц	50	50	49	80
Средняя ставка, р./кв.м./месяц	155	127	145	117
Максимальная ставка, р./кв.м./месяц	350	269	350	160
Средневзвешенная ставка, р./кв.м./месяц	147	126	144	118

Таблица № 16.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Q2/13	80	29	39	7
Q3/13	89	27	44	7
Q4/13	85	24	38	7
Q1/14	88	25	39	6
Q2/14	86	21	33	7

Таблица № 16.2. Средняя арендная ставка производственно-складской недвижимости, в р./кв.м./месяц

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Q2/13	155 (+7,6%)	138 (+3,8%)	124 (+7,8%)	117 (-2,5%)
Q3/13	160 (+3,2%)	139 (+0,7%)	129 (+4%)	117 (=)
Q4/13	165 (+3,1%)	130 (-6,5%)	128 (-0,8%)	117 (=)
Q1/14	163 (-1,21%)	128 (-1,54%)	132 (+3,13%)	120 (+2,56%)
Q2/14	155 (-4,91%)	127 (-0,78%)	145 (+9,85%)	117 (-2,5%)

4.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

Сегмент производственно-складской недвижимости, несмотря на отсутствие громких состоявшихся проектов, продолжает сохранять запас прочности и демонстрирует наиболее стабильные показатели на рынке коммерческой недвижимости г. Омска.

Строительство новых складских центров вряд ли станет массовым явлением в среднесрочной перспективе. Крупные федеральные, региональные и местные сетевые ритейлеры проблему складирования товаров решили частично (ЗАО «Тандер» (МАГНИТ) – логистический комплекс построен; ООО «Компания Холидей» – расширение складского

комплекса произведено, строительство распределительного центра вопрос ближайшего будущего). Предлагаемые на аукционах площадки под строительство складских комплексов и логистических центров, как правило, остаются невостребованными. В случае приобретения этих земельных участков реализация проектов заставляет себя ждать очень долго.

Показатель средней цены предложения 1 кв.м., в течение 2010 – первой половины 2014 гг. варьировался в пределах 9851-13138 р./кв.м. (разбег цены предложения 3287 р.). Во 2-ом квартале 2014 г. средняя цена предложения подверглась коррекции со знаком минус – продемонстрировав снижение с 12958 р./кв.м. до 12903 р./кв.м. (-0,43%).

Средние арендные ставки в сегменте производственно-складской недвижимости в течение 2010 – первой половины 2014 гг. варьировались в границах 124-150,17 р./кв.м./месяц (разбег 26,17 р.). Рост величины средней арендной ставки предложения наблюдался на протяжении семи кварталов, начиная с 3-го квартала 2012 г. В результате анализируемый показатель достиг рекордных 150,31 р. в начале 2014 г. Во 2-ом квартале 2014 года мы фиксируем снижение средней арендной ставки до 147,91 р./кв.м./месяц (-1,6%).

	Средняя цена предложения Average price, в р./кв.м.	Средняя арендная ставка Rental rates, в р./кв.м./месяц
Q4/09	10118	130
Q1/10	9851 (-2,6%)	124 (-4,6%)
Q2/10	11984 (+21,7%)	124 (=%)
Q3/10	11432 (-4,6%)	128 (+3,2%)
Q4/10	10932 (-4,4%)	127 (-0,8%)
Q1/11	12139 (+11%)	128 (+0,8%)
Q2/11	11793 (-2,86%)	127 (-0,79%)
Q3/11	12237 (+3,8%)	127 (=%)
Q4/11	12102 (-1,1%)	125 (-1,6%)
Q1/12	12110 (+0,1%)	127 (+1,6%)
Q2/12	12042 (-0,6%)	125 (-1,6%)
Q3/12	12231 (+1,6%)	126 (+0,8%)
Q4/12	13138 (+7,4%)	128 (+1,6%)
Q1/13	13065 (-0,6%)	133,55 (+4,3%)
Q2/13	12268 (-6,1%)	141,17 (+5,7%)
Q3/13	12845 (+4,7%)	146,63 (+3,9%)
Q4/13	12750 (-0,7%)	150,17 (+2,4%)
Q1/14	12958 (+1,63%)	150,31 (+0,09%)
Q2/14	12903 (-0,43%)	147,91 (-1,6%)

В секторе продаж производственно-складских помещений во 2-ом квартале 2014 г. зафиксировано небольшое снижение «количества экспонируемых объектов» (-3,13%) и «суммарного метража экспонируемых объектов» (-4,73%), как следствие, уменьшение показателя «средняя площадь экспонируемых объектов» (-1,66%). Средняя цена предложения составила 12903 р./кв.м. (-0,43%). Прогнозируемый тренд динамики средней цены предложения квадратного метра в сегменте производственно-складской недвижимости г. Омска на 3 квартал 2014 г. - снижение (в пределах 1,18% по отношению к показателю предыдущего периода).

Динамика средней цены одного квадратного метра производственно-складских помещений г. Омска в 2012-14 гг.



В секторе аренды производственно-складских помещений во 2-ом квартале 2014 г. отмечено существенное снижение величины показателя «количество экспонируемых объектов» (-6,96%) и «суммарного метража» (-10,27%). В результате показатель «средняя площадь экспонируемых объектов» подвергся корректировке со знаком минус (-3,65%). Прогнозируемый тренд динамики средней арендной ставки квадратного метра в сегменте производственно-складской недвижимости г. Омска на 3 квартал 2014 г. - *рост (в пределах 0,81% по отношению к показателю предыдущего периода) / сохранение позиции.*

Динамика средней арендной ставки на производственно- складские помещения в г. Омске в 2012-14 гг.



5. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ (LAND MARKET)

5.1. Земельные участки поселений

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 2-го квартала 2014 г. цена предложения 1 кв.м. земельных участков поселений варьируется в границах 18 – 9412 р. При этом средняя цена предложения 1 кв.м. составила 2008,97 р., а средневзвешенная 602,39 р.

Ценовой минимум вновь сохранил свои позиции, а ценовой максимум продемонстрировал коррекцию со знаком минус (-16,77%). Показатель средней цены предложения 1 кв.м., потерял 157,18 р. (-7,26%). Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. снизилась едва заметно (-5,07 р.; - 0,84%).

Таблица № 17. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q2 – 2014.

Число объектов, шт.	Суммарная площадь, тыс. кв.м.	Суммарная стоимость, млн. р.	Минимальная цена предложения, min price, в р./кв.м.	Максимальная цена предложения, max price, в р./кв.м.
143	2267,131	1365,71	18,00	9412,00

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, во 2-ом квартале 2014 г. в секторе продаж земель населенных пунктов, отмечается едва заметное снижение количества экспонируемых объектов (-1,38%) и значительное увеличение показателей «суммарная стоимость» (+33,77%) и «суммарная площадь, экспонируемых объектов» (+34,89%).

Таблица № 17.1. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений.

	Количество экспонируемых участков, п, в шт.	Суммарная площадь, Land area, в тыс. кв.м.	Суммарная стоимость, Σ value, в млн. р.	Минимальная цена предложения, min price, в р./кв.м.	Максимальная цена предложения, max price, в р./кв.м.
Q2/13	139 (-24,5%)	2016,70 (-32,7%)	1018,16 (-16,9%)	14,30 (-20,6%)	10050,30 (+9,6%)
Q3/13	146 (+5%)	1998,20 (-0,9%)	992,70 (-2,5%)	14,30 (=)	11307,70 (+12,5%)
Q4/13	143 (-2,1%)	1760,23 (-11,9%)	962,72 (-3%)	18,00 (+25,9%)	11307,70 (=)
Q1/14	145 (+1,4%)	1680,728 (-4,52%)	1020,97 (+6,05%)	18,00 (=)	11307,70 (=)
Q2/14	143 (-1,38%)	2267,131 (+34,89%)	1365,71 (+33,77%)	18,00 (=)	9412,00 (-16,77%)

Таблица № 18. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков поселений, Q2 – 2014.

Средняя цена, в р./кв.м.	Средневзвешенная цена продажи, в р./кв.м.	Мода удельной цены, в р./кв.м.	Медиана удельной цены, в р./кв.м.
2008,97	602,39	1000	1227,00

Таблица № 18.1. Средняя и средневзвешенная цена предложения земельных участков поселений, в р./кв.м.

	Средняя цена	Средневзвешенная цена
Q2/13	1883,15 (+2%)	504,86 (+23,6%)
Q3/13	2010,56 (+6,8%)	496,80 (-1,6%)
Q4/13	2126,20 (+5,8%)	546,93 (+10,1%)
Q1/14	2166,15 (+1,88%)	607,46 (+11,07%)
Q2/14	2008,97 (-7,26%)	602,39 (-0,84%)

В течение 2-го квартала 2014 г. в секторе продаж земельных участков и прав аренды на земельные участки минимальная цена предложения 1 кв.м. составляла 18 р./кв.м. (ЦАО), а максимальная 9412 р./кв.м. (КАО). Лидерство по средним ценам предложения 1 кв.м. принадлежит ЦАО (2994 р.) при средней цене предложения 1 кв.м. по городу 2008,97 р. В 1-ом квартале 2014 г. лидерство по величине средней цены предложения принадлежало также ЦАО (см. таблицу № 19.2). По данным 2-го квартала 2014 г. наибольший прирост средней цены предложения (+3,17%) отмечен в КАО (см. таблицу № 19.2).

Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. во 2-ом квартале 2014 г. составила для земельных участков поселений 602,39 р., продемонстрировав незначительное снижение (-0,84%). Самые высокие средневзвешенные цены предложения 1 кв.м. земли отмечены в ЦАО (819 р.) (см. таблицу № 19). Самая низкая средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. в ОАО – 497 р. В 1-ом квартале 2014 г. лидерство по величине средневзвешенной цены предложения также принадлежало ЦАО (см. таблицу № 19.3). По данным 2-го квартала 2014 г. наибольший прирост средневзвешенной цены предложения (+36,54%) отмечен в ОАО (см. таблицу № 19.3).

Таблица № 19. Распределение и средние цены земельных участков поселений, предложенных к продаже, по округам, Q2 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	54	18	19	23	29
Доля от общего числа объектов, в %	37,76	12,59	13,29	16,08	20,28
Минимальная цена, в р. за 1 кв.м.	115	192	169	78	18
Средняя цена, в р. за 1 кв.м.	1921	1157	2065	1594	2994
Максимальная цена, в р. за 1 кв.м.	9412	3016	8750	4083	9270
Суммарный метраж, в кв.м.	923512	146424	684288	268861	244046
Доля от суммарного метража, в %	41	6	30	12	11
Средневзвешенная цена продажи, р. за 1 кв.м.	625	556	497	622	819

Таблица № 19.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.).

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/13	62	1065863	19	114989	15	405538	20	201160	23	229149
Q3/13	63	1076721	17	89296	17	395242	22	200005	27	236936
Q4/13	68	1086803	13	78839	15	170350	23	205897	24	218337
Q1/14	57	952967	14	82584	20	187580	25	225657	29	231940
Q2/14	54	923512	18	146424	19	684288	23	268861	29	244046

Таблица № 19.2. Средняя цена земель населенных пунктов, предложенная к продаже, в р./кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	1742 (+8,9%)	1731 (+50,8%)	1839 (+1,2%)	1812 (-2%)	2478 (-24%)
Q3/13	1841 (+5,7%)	2257 (+30,4%)	1774 (-3,5%)	1792 (-1,1%)	3659 (+47,7%)
Q4/13	1878 (+2,01%)	2055 (-8,95%)	1939 (+9,3%)	1781 (-0,6%)	3316 (-9,4%)
Q1/14	1862 (-0,85%)	1751 (-14,79%)	2145 (+10,62%)	1689 (-5,17%)	3390 (+2,23%)
Q2/14	1921 (+3,17%)	1157 (-33,92%)	2065 (-3,73%)	1594 (-5,63%)	2994 (-11,68%)

Таблица № 19.3. Средневзвешенная цена земель населенных пунктов, предложенная к продаже, в р./кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/13	513 (+7,6%)	573 (+6,7%)	285 (+6%)	605 (-1%)	734 (+20,7%)
Q3/13	521 (+1,6%)	713 (+24,4%)	249 (-12,6%)	510 (-15,7%)	707 (-3,7%)
Q4/13	547 (+4,99%)	667 (-6,5%)	355 (+42,6%)	517 (+1,4%)	682 (-3,5%)
Q1/14	604 (+10,42%)	581 (-12,89%)	364 (+2,54%)	527 (+1,93%)	905 (+32,7%)
Q2/14	625 (+3,48%)	556 (-4,3%)	497 (+36,54%)	622 (+18,03%)	819 (-9,5%)

5.2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Во 2-ом квартале 2014 г. на рынке коммерческой недвижимости г. Омска предлагалось 20 объектов суммарной площадью 353 Га, на общую сумму 44,116 млн. р. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, во 2-ом квартале 2014 г. в секторе продаж земель сельскохозяйственного назначения зафиксировано уменьшение показателя «суммарная площадь» (-5,87%), «количества экспонируемых объектов» (-25,93%) и «суммарной стоимости» земельных участков (-24,72%).

В течение 2-го квартала 2014 г. цена предложения 1 Га земельных участков сельскохозяйственного назначения варьировалась в границах 17000-657900 р. При этом средняя цена предложения 1 Га составила 188200 р., а средневзвешенная 125000 р. Ценовой минимум сохранил свои позиции, а ценовой максимум снизился более чем на треть. Потери показателя средней цены предложения 1 Га более 40%. Средневзвешенная цена потеряла менее существенно (-20,08%).

Таблица № 20. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q2– 2014.

Число объектов, в шт.	Суммарная площадь, в Га	Суммарная стоимость, в млн. р.	Минимальная цена продажи, в р./Га	Максимальная цена продажи, в р./Га
20	353	44,116	17000	657900

Таблица № 20.1. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

	Количество экспонируемых участков, п, в шт.	Суммарная площадь, Land area, в тыс. кв.м.	Суммарная стоимость, Σ value, в млн. р.	Минимальная цена предложения, min price, в р./Га	Максимальная цена предложения, max price, в р./Га
Q2/13	17 (+13,3%)	227 (-43%)	48,032 (-40,7%)	17000 (=%)	800000 (=%)
Q3/13	17 (=%)	208 (-8,4%)	46,913 (-2,3%)	17000 (=%)	800000 (=%)
Q4/13	24 (+41,2%)	275 (+32,2%)	63,986 (+36,4%)	17000 (=%)	1000000 (+25%)
Q1/14	27 (+12,5%)	375 (+36,36%)	58,606 (-8,41%)	17000 (=%)	1000000 (=%)
Q2/14	20 (-25,93%)	353 (-5,87%)	44,116 (-24,72%)	17000 (=%)	657900 (-34,21%)

Таблица № 21. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q2 – 2014.

Средняя цена продажи, в р./Га	Средневзвешенная цена продажи, в р./Га	Мода удельной цены, в р./Га	Медиана удельной цены, в р./Га
188200,00	125000,00	40000,00	110000,00

Таблица № 21.1. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, р./Га

	Средняя цена	Средневзвешенная цена	Мода удельной цены	Медиана удельной цены
Q2/13	237700 (+6,3%)	211400 (+4%)	30000 (=%)	30000 (=%)
Q3/13	318000 (+33,8%)	225600 (+6,7%)	30000 (=%)	70000 (+133,3%)
Q4/13	326000 (+2,5%)	232700 (+3,2%)	40000 (+33,33%)	100000 (+42,86%)
Q1/14	322800 (-0,98%)	156400 (-32,79%)	1000000 ¹	130000 (+30%)
Q2/14	188200 (-41,7%)	125000 (-20,08%)	40000	110000 (-15,39%)

5.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

Ситуация в сегменте земельных участков г. Омска является наименее предсказуемой. Прежде всего, это связано с особенностями данного вида недвижимости. Небольшой объем предложения в количественном отношении, сложность в определении формы собственности (право аренды или право собственности), трудности в определении вида назначения земельного участка – все эти факторы усложняют работу по анализу ситуации в сегменте и прогнозированию динамики развития. Значительную корректировку цены предложения создает наличие планов перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли поселений, с дальнейшим строительством на этих наделах жилой или коммерческой недвижимости. В результате каждый расчет показателей в каждом последующем квартале позволяет фиксировать резкие (порой в 2-4 раза) изменения цены предложения, что, безусловно, не соответствует действительности.

Во 2-ом квартале 2014 г. в сегменте земельных участков населенных пунктов, мы наблюдаем снижение (-7,26%) величины значения средней цены 1 кв.м. Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. подверглась едва заметной корректировке со знаком минус (-0,84%).

В сегменте земель сельскохозяйственного назначения зафиксировано значительное уменьшение средней цены предложения (-41,7%) и средневзвешенной цены 1 кв.м. (-20,08%). В итоге средняя цена предложения 1 Га земель сельскохозяйственного назначения во 2-ом квартале 2014 г. составила 188200 р., а средневзвешенная 125000 р.

	Средние и средневзвешенные цены предложения земельных участков населенных пунктов, Land, в р./кв.м.		Средние и средневзвешенные цены предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения, Agricultural land, в р./кв.м.	
Q4/09	1235	525	33	10
Q1/10	2207 (+78,7%)	634 (+20,8%)	13 (-60,6%)	8 (-20%)
Q2/10	1774 (-19,6%)	768 (+21,1%)	12 (-7,7%)	8 (=%)
Q3/10	1643 (-7,4%)	601 (-21,7%)	17 (+41,7%)	12 (+50%)
Q4/10	1387 (-15,6%)	508 (-15,5%)	12 (-29,4%)	7 (-41,7%)
Q1/11	1340 (-3,4%)	543 (+6,9%)	9 (-25%)	7 (=%)
Q2/11	1329 (-0,82%)	501 (-7,74%)	11,59 (+28,8%)	9,02 (+28,9%)

¹ В базе по 4 варианта объектов с ценой 40000 р./Га и 1000000 р./Га

Q3/11	1452 (+9,3%)	509 (+1,6%)	13,98 (+20,6%)	9,59 (+6,3%)
Q4/11	1453 (+0,1%)	508 (-0,2%)	16,58 (+18,6%)	10,95 (+14,2%)
Q1/12	1835 (+26,3%)	505 (-0,6%)	15,21 (-8,3%)	10,55 (-3,7%)
Q2/12	1865 (+1,6%)	427 (-15,5%)	31,7 (+108,4%)	13,07 (+23,9%)
Q3/12	1996 (+7%)	451 (+5,6%)	30,45 (-3,9%)	11,01 (-15,76%)
Q4/12	1666 (-16,5%)	431 (-4,4%)	17,46 (-42,7%)	12,2 (+10,8%)
Q1/13	1846,29 (+10,8%)	408,60 (-5,2%)	22,36 (+28,1%)	20,33 (+66,6%)
Q2/13	1883,15 (+2%)	504,86 (+23,6%)	23,77 (+6,3%)	21,14 (+4%)
Q3/13	2010,56 (+6,8%)	496,80 (-1,6%)	31,80 (+33,8%)	22,56 (+6,7%)
Q4/13	2126,20 (+5,8%)	546,93 (+10,1%)	32,6 (+2,5%)	23,27 (+3,2%)
Q1/14	2166,15 (+1,88%)	607,46 (+11,07%)	32,28 (-0,98%)	15,64 (-32,79%)
Q2/14	2008,97 (-7,26%)	602,39 (-0,84%)	18,82 (-41,7%)	12,5 (-20,08%)

Прогнозируемый тренд динамики средней цены предложения квадратного метра в сегменте земельных участков поселений на 3 квартал 2014 г. - рост (в пределах 6,7% по отношению к предыдущему показателю).

Динамика средней цены продажи земель поселений в г.Омске в 2012-14 гг.



Прогнозируемый тренд динамики средней цены предложения 1 Га в сегменте земельных участков сельскохозяйственного назначения на 3 квартал 2014 г. - снижение (в пределах 26,9% по отношению к предыдущему показателю).

Динамика средней цены продажи земель сельскохозяйственного назначения в 2012-14 гг.



6. ВРМ и коэффициент капитализации

Согласно расчетам, произведенным на основе общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу и аренду во 2-ом квартале 2014 г., период окупаемости объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже и аренде на территории города Омска, находится на уровне 6,45-9,23 лет (таблица № 22).

Таблица № 22. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q1 – 2014.

Тип объекта по назначению	Средняя цена продажи, р./кв.м.	Средняя арендная ставка, р./кв.м./месяц	ВРМ, лет	Коэффициент капитализации
Торговые объекты	46993,21	607,13	6,45	0,14
Офисные объекты	48050,26	433,71	9,23	0,10
Производственно-складские	12903,00	147,91	7,27	0,12

Во 2-ом квартале 2014 г. показатели ВРМ подверглись изменению во всех сегментах коммерческой недвижимости города Омска. Офисный сегмент продемонстрировал снижение показателя ВРМ (с 9,43 до 9,23 лет). Показатель ВРМ в сегментах торговой и производственно-складской недвижимости, напротив, вырос (соответственно до 6,45 и 7,27 лет). Коэффициент капитализации остался неизменным только в сегменте торговой недвижимости. В сегменте офисной недвижимости коэффициент капитализации вырос до 0,1, а в сегменте производственно-складской недвижимости, напротив, снизился с 0,13 до 0,12.

Таблица № 22.1. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта.

	ВРМ / КК, офисная недвижимость, Offices	ВРМ / КК, торговая недвижимость, Retail	ВРМ / КК, производственно-складская недвижимость, W&I
Q1/10	9,4 / 0,09	8,2 / 0,11	6,6 / 0,13
Q2/10	9,4 / 0,09	8,3 / 0,11	8,1 / 0,11
Q3/10	9,6 / 0,09	7,8 / 0,12	7,4 / 0,12
Q4/10	9,2 / 0,09	7,7 / 0,12	7,2 / 0,12
Q1/11	9,2 / 0,09	7,5 / 0,12	7,9 / 0,11
Q2/11	9,0 / 0,10	7,4 / 0,12	7,7 / 0,11
Q3/11	8,9 / 0,10	7,7 / 0,12	8,0 / 0,11
Q4/11	8,9 / 0,10	7,4 / 0,12	8,1 / 0,11
Q1/12	8,8 / 0,10	7,3 / 0,12	8,0 / 0,11
Q2/12	9,06 / 0,10	7,2 / 0,13	8,03 / 0,11
Q3/12	9,12 / 0,10	7,22 / 0,13	8,09 / 0,11
Q4/12	9,81 / 0,09	7,20 / 0,13	8,55 / 0,10
Q1/13	9,60 / 0,09	7,04 / 0,13	8,15 / 0,11
Q2/13	9,57 / 0,09	6,91 / 0,13	7,24 / 0,12
Q3/13	9,50 / 0,09	6,55 / 0,14	7,30 / 0,12
Q4/13	9,35 / 0,09	6,52 / 0,14	7,08 / 0,13
Q1/14	9,43 / 0,09	6,37 / 0,14	7,18 / 0,13
Q2/14	9,23 / 0,10	6,45 / 0,14	7,27 / 0,12

Если говорить об инвестиционной привлекательности округов в зависимости от сегмента коммерческой недвижимости, принимая во внимание только рассчитанные нами показатели ВРМ и коэффициента капитализации (таблица № 23), то следует отметить:

- сегмент производственно-складской недвижимости – САО;
- сегмент торговой недвижимости – САО;
- сегмент офисной недвижимости – ОАО.

Таблица № 23. Величина ВРМ / КК в зависимости от назначения и месторасположения объекта, Q2 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Торговые объекты	6,26 / 0,15	6,95 / 0,13	6,98 / 0,13	5,26 / 0,18	6,81 / 0,14
Офисные объекты	9,12 / 0,10	13,72 / 0,06	7,16 / 0,12	9,36 / 0,10	9,55 / 0,09
Производственно-складские объекты	7,85 / 0,11	9,55 / 0,09	7,49 / 0,12	6,18 / 0,15	7,85 / 0,12

Таблица № 24. Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта, Q2 – 2014.

Офисные	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Средняя цена продажи, р./кв.м.	51375	52652	41548	45130
Средняя арендная ставка, р./кв.м.	440	408	441	403
ВРМ, лет	9,73	10,75	7,85	9,33
Коэффициент капитализации	0,09	0,08	0,11	0,09
Производственно-складские	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	более 5000 кв.м.
Средняя цена продажи, р./кв.м.	18352	14569	12408	7017
Средняя арендная ставка, р./кв.м.	155	127	145	117
ВРМ, лет	9,87	9,56	7,13	5,00
Коэффициент капитализации	0,09	0,09	0,13	0,17
Торговые	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Средняя цена продажи, р./кв.м.	49788,16	44595,09	42227,74	37696,95
Средняя арендная ставка, р./кв.м.	649	532	622	636
ВРМ, лет	6,39	6,99	5,66	4,94
Коэффициент капитализации	0,14	0,13	0,16	0,19

Таблица № 24.1. ВРМ и Коэффициент капитализации (сегмент офисной недвижимости).

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Q2/13	9,16 / 0,10	11,74 / 0,07	8,95 / 0,10	12,53 / 0,07
Q3/13	9,18 / 0,10	10,16 / 0,09	8,79 / 0,10	12,13 / 0,07
Q4/13	9,78 / 0,09	10,48 / 0,08	8,37 / 0,11	10,20 / 0,09
Q1/14	9,82 / 0,09	10,85 / 0,08	8,27 / 0,11	8,28 / 0,11
Q2/14	9,73 / 0,09	10,75 / 0,08	7,85 / 0,11	9,33 / 0,09

Таблица № 24.2. ВРМ и Коэффициент капитализации (сегмент производственно-складской недвижимости)

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	более 5000 кв.м.
Q2/13	8,87 / 0,10	7,97 / 0,11	7,49 / 0,12	5,90 / 0,15
Q3/13	8,50 / 0,11	9,15 / 0,10	7,96 / 0,11	5,48 / 0,16
Q4/13	8,30 / 0,11	9,19 / 0,10	7,97 / 0,11	5,61 / 0,16
Q1/14	8,56 / 0,11	9,18 / 0,10	8,01 / 0,11	4,96 / 0,18
Q2/14	9,87 / 0,09	9,56 / 0,09	7,13 / 0,13	5,00 / 0,17

Таблица № 24.3. ВРМ и Коэффициент капитализации (сегмент торговой недвижимости)

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Q2/13	7,22 / 0,13	6,79 / 0,13	6,50 / 0,14	5,88 / 0,15
Q3/13	6,71 / 0,14	6,40 / 0,14	6,65 / 0,14	5,14 / 0,18
Q4/13	6,75 / 0,14	6,42 / 0,14	5,62 / 0,16	4,65 / 0,20
Q1/14	6,30 / 0,15	6,49 / 0,14	5,48 / 0,17	5,01 / 0,18
Q2/14	6,39 / 0,14	6,99 / 0,13	5,66 / 0,16	4,94 / 0,19

Приложение

Таблица № 1. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q2 – 2014.

	Число объектов, в шт.	Доля от общего числа, в %	Суммарный метраж, в тыс. кв. м	Средняя площадь объекта	Суммарная стоимость, в млн. руб.
Торговые объекты	387	50,06%	62,06	160,37	2663,15
Офисные объекты	134	17,34%	50,02	373,31	2163,65
Производственно-складские	127	16,43%	310,52	2445,05	3114,00
Прочее	125	16,17%	106,89	855,12	1309,22
По всем типам	773	100,00%	529,49	958,46	9250,02

Таблица № 2. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q2 – 2014.

Тип объекта / Показатель	Минимальная цена, руб. 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение удельной цены
Торговые объекты	6078,4	135200	49925,32	21066,56
Офисные объекты	2336	130812,5	49767,94	20371,51
Производственно-складские	1538,5	70412	13972,72	8733,58

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов. В результате, из базы было удалено 30 объектов.

Тип объекта	Кол-во удаленных объектов
Торговые объекты	20
Офисные объекты	7
Производственно-складские	3
ИТОГО	30

Таблица № 3. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q2 – 2014.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа, %	Суммарная площадь, тыс. кв. м	Суммарная стоимость, млн. руб.	Средняя площадь объекта, в кв.м.	Минимальная цена продажи, руб. 1 кв.м.	Максимальная цена продажи, руб. 1 кв.м.
Торговые объекты	367	59,39%	60,47	2543,19	164,76	6078,00	91667,00
Офисные объекты	127	20,55%	45,51	2063,96	358,36	12720,00	85000,00
Производственно-складские	124	20,06%	308,00	3020,20	2483,91	1538,50	30370,40
Всего	618	100,00%	413,98	7627,35	322,91	1538,50	91667,00

Таблица № 4. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q2 – 2014.

Тип объекта / Показатель	Средняя цена продажи, в руб. за 1 кв.м.	Средняя взвешенная цена продажи, в руб. за 1 кв.м.	Мода удельной цены, рублей, в руб. за 1 кв.м.	Медиана удельной цены, рублей, в руб. за 1 кв.м.
Торговые объекты	46993,21	42057,98	50000,00	45321,64
Офисные объекты	48050,26	45350,23	45000	45000,00
Производственно-складские	12 903	9805,70	15000,00	11830,94

Таблица № 5. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q2 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Торговые объекты					
Число объектов, в шт.	104	45	58	47	113
Доля от общего числа объектов, в %	28,34%	12,26%	15,80%	12,81%	30,79%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	17359	11515	20000	6078	9962
Средняя цена, руб./ кв.м.	43835	50216	44966	41349	52005
Максимальная цена, руб./ кв.м.	84127	91228	85417	78431	91667
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	34035	43847	44484	37037	49084

Суммарный метраж, в кв.м.	18023	4878	8078	7546	21944
Доля от суммарного метража, в %	30%	8%	13%	12%	36%
Средняя площадь, в кв.м.	173	108	139	161	194
Офисные объекты					
Число объектов, в шт.	11	6	13	26	71
Доля от общего числа объектов, в %	8,66%	4,72%	10,24%	20,47%	55,91%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	34091	31317	17778	12720	14865
Средняя цена, руб./ кв.м.	43139	52175	37638	50560	51239
Максимальная цена, руб./ кв.м.	62500	83333	61960	83889	85000
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	40391	41769	41044	38168	47206
Суммарный метраж, в кв.м.	2737	978	4371	3712	33714
Доля от суммарного метража, в %	6%	2%	10%	8%	74%
Средняя площадь, в кв.м.	249	163	336	143	475
Производственно-складские объекты					
Число объектов, в шт.	27	12	22	33	30
Доля от общего числа объектов, в %	21,77%	9,68%	17,74%	26,61%	24,19%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	2253	7033	1539	3451	4587
Средняя цена, руб./ кв.м.	11492	14098	15729	12015	13838
Максимальная цена, руб./ кв.м.	23684	30370	30146	27778	25953
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	9973	11342	8886	8119	11976
Суммарный метраж, в кв.м.	55206	24879	80284	76226	71409
Доля от суммарного метража, в %	18%	8%	26%	25%	23%
Средняя площадь, в кв.м.	2045	2073	3649	2310	2380

Таблица № 6. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

Торговые объекты				
	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	203	123	24	17
Доля от общего числа объектов, в %	55,31%	33,51%	6,54%	4,63%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	18243	11515	21466	9962
Средняя цена, руб./ кв.м.	49788,16	44595,09	42227,74	37696,95
Максимальная цена, руб./ кв.м.	91667	90000	80103	56000
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	48992,9	44238,9	41738,5	36482,3
Офисные объекты				
	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	55	31	22	19
Доля от общего числа объектов, в %	43,31%	24,41%	17,32%	14,96%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	12720	31667	14865	18170
Средняя цена, руб./ кв.м.	51375	52652	41548	45130
Максимальная цена, руб./ кв.м.	85000	85000	66423	72897
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	46989	52816	41447	45025
Производственно-складские объекты				
	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Число объектов, в шт.	24	22	61	17
Доля от общего числа объектов, в %	19,35%	17,74%	49,19%	13,71%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	4211	5500	3190	1538,5
Средняя цена, руб./ кв.м.	18352	14569	12408	7017
Максимальная цена, руб./ кв.м.	30370	25953	30146	16248
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	17361	14824	11725	7489

Таблица № 7. Состав базы данных по аренде до нормирования выборки, Q2 – 2014.

	Число объектов, в шт.	Доля от общего числа, в %	Суммарный метраж, в тыс. кв.м.	Средняя площадь объекта, в кв.м.	Суммарная стоимость, в млн. руб.
Торговые объекты	281	37,92%	39,33	139,95	26,15
Офисные объекты	232	31,31%	32,50	140,09	13,17
Производственно-складские	152	20,51%	160	1051,42	22,06
Прочие объекты	76	10,26%	28,67	377,26	5,64
По всем типам	741	100,00%	260,5	427,18	67,02

Таблица № 8. Статистические показатели базы данных по аренде до нормирования выборки, Q2 – 2014.

Тип объекта / Показатель	Минимальная ставка, руб. за 1 кв.м.	Максимальная ставка, руб. за 1 кв.м.	Средняя ставка, руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение ставки 1 кв.м., руб.
Торговые	100,00	3000,00	668,22	366,28
Офисные	200,00	1000,00	450,08	153,87
Производственно-складские	49,00	600,00	160,31	98
Прочие объекты	25,00	2000,00	660,20	544,68

Цены на рынке аренды характеризуются большим разбросом, чем на рынке продажи. Исходя из статистического анализа рынка аренды коммерческой недвижимости, было принято решение удалить объекты, цена которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов. В результате, из базы было удалено 27 объектов. Далее в отчете средние ставки рассчитываются как взвешенные с учетом метража каждого объекта, т.е. как суммарная стоимость объектов, деленная на суммарную их площадь.

Тип объекта	Кол-во удаленных объектов
Торговые объекты	14
Офисные объекты	8
Производственно-складские	5
ИТОГО	27

Таблица № 9. Состав базы данных по аренде после нормирования выборки, Q2 – 2014.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа, %	Суммарный метраж, тыс. кв. м	Средняя площадь, кв. м	Суммарная стоимость, млн. руб.	Минимальная ставка, руб. за 1 кв.м.	Максимальная ставка, руб. за 1 кв.м.
Торговые	267	41,85%	37,62	140,91	23,09	100,00	1339,00
Офисные	224	35,11%	32,16	143,58	12,86	200,00	750,00
Производственно-складские	147	23,04%	158,60	1079,59	21,43	49,00	350,00
По всем типам	638	100,00%	228,38	454,70	57,38	49,00	1339,00

Таблица № 10. Статистические показатели базы данных по аренде после нормирования выборки, Q2 – 2014.

Тип объекта / Показатель	Средняя ставка, руб. за 1 кв.м.	Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	Мода удельной цены, руб. за 1 кв.м.	Медиана удельной цены, руб. за 1 кв.м.
Торговые	607,13	613,82	500,00	550,00
Офисные	433,71	399,97	500,00	409,00
Производственно-складские	147,91	135,00	100,00	150,00

Таблица № 11. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, по округам, Q2 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Торговые объекты					
Число объектов, в шт.	76	23	35	27	106
Доля от общего числа объектов, в %	28,46%	8,61%	13,11%	10,11%	39,70%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	144	270	191	300	100
Средняя ставка, в руб. / кв.м.	584	602	537	655	636
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	1200	1167	1200	1200	1339
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	607	501	456	801	628
Суммарный метраж, в кв.м.	9720	2045	4182	3769	17908
Доля от суммарного метража, в %	26%	5%	11%	10%	48%
Средняя площадь, в кв.м.	128	89	119	140	169
Офисные объекты					
Число объектов, в шт.	26	12	17	31	138
Доля от общего числа объектов, в %	11,61%	5,36%	7,59%	13,84%	61,61%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	226	200	300	250	200
Средняя ставка, в руб. / кв.м.	394	317	438	450	447
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	700	550	600	750	715
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	341	253	476	464	430
Суммарный метраж, в кв.м.	9180	1805	2392	1523	17263
Доля от суммарного метража, в %	29%	6%	7%	5%	54%

Средняя площадь, в кв.м.	353	150	141	49	125
Производственно-складские объекты					
Число объектов, в шт.	33	10	21	28	55
Доля от общего числа объектов, в %	22,45%	6,80%	14,29%	19,05%	37,41%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	50	70	75	49	50
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	122	123	175	162	147
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	286	320	333	350	350
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	110	100	144	147	143
Суммарный метраж, в кв.м.	40781	2235	16230	34768	64567
Доля от суммарного метража, в %	26%	1%	10%	22%	41%
Средняя площадь, в кв.м.	1236	224	773	1242	1174

Таблица № 12. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, в зависимости от их площади, Q2 – 2014.

Торговые	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	174	61	21	11
Доля от общего числа объектов, в %	65,17%	22,85%	7,87%	4,12%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	281	100	191	350
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	649	532	622	636
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	1200	1339	1000	1200
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	642	527	462	732
Офисные	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	163	33	17	11
Доля от общего числа объектов, в %	72,77%	14,73%	7,59%	4,91%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	200	200	249	200
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	440	408	441	403
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	750	600	650	600
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	430	405	449	360
Производственно-складские	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Число объектов, в шт.	86	21	33	7
Доля от общего числа объектов, в %	58,50%	14,29%	22,45%	4,76%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	50	50	49	80
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	155	127	145	117
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	350	269	350	160
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	147	126	144	118

Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений до нормирования выборки, Q2 – 2014.

Число объектов, в шт.	Суммарный метраж, в тыс. кв.м.	Средняя площадь объекта, в кв.м.	Суммарная стоимость, в млн. руб.
151	2279,69	15097,26	1577,405

Таблица № 14. Статистические показатели базы данных земельных участков поселений до нормирования выборки, Q2 – 2014.

Минимальная цена, в руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, в руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, в руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение удельной цены
18	21539	2780,39	3944,17

Таблица № 15. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q2 – 2014.

Число объектов, шт.	Суммарный метраж, в тыс. кв.м.	Средняя площадь объекта, гектар	Суммарная стоимость, млн. руб.
23	3641,41	15,83	55,33

Таблица № 16. Статистические показатели базы данных по земельным участкам сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q2 – 2014.

Минимальная цена, в руб. 1 кв.м.	Максимальная цена, в руб. 1 кв.м.	Средняя цена, в руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение удельной цены
1,70	100,00	29,366	33,50

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов. В результате, из базы было удалено 11 объектов.

Тип объекта	Кол-во удаленных объектов
ЗУ поселений	8
ЗУ СХ	3
ИТОГО	11

Таблица № 17. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте торговой недвижимости, в руб. за 1 кв.м.

	2-й квартал 2013 г. Q2 – 2013 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2013 г. Q3 – 2013 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2013 г. Q4 – 2013 (прогнозируемое значение)	1-й квартал 2014 г. Q1 – 2014 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2014 г. Q2 – 2014 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2014 г. Q3 – 2014 Точечный прогноз	Коэффициент несовпадения	Средняя относительная ошибка аппроксимации, %
Средняя арендная ставка	546,98 (515,01)	571,95 (530,2)	584,19 (545,16)	613,67 (570,05)	607,13 (603,2)	601,3	0,08	9,2
Средняя цена предложения	45344,45 (44316,2)	44956,87 (45091,2)	45668,97 (46090,7)	46881,97 (45900)	46993,21 (46300)	47100	0,081	9,3

Таблица № 18. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте офисной недвижимости, в руб. за 1 кв.м.

	2-й квартал 2013 г. Q2 – 2013 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2013 г. Q3 – 2013 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2013 г. Q4 – 2013 (прогнозируемое значение)	1-й квартал 2014 г. Q1 – 2014 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2014 г. Q2 – 2014 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2014 г. Q3 – 2014 Точечный прогноз	Коэффициент несовпадения	Средняя относительная ошибка аппроксимации, %
Средняя арендная ставка	409,36 (397,8)	410,87 (410,15)	426,29 (421,4)	424,39 (423,17)	433,71 (435,7)	432,8	0,079	9,2
Средняя цена предложения	46991,27 (45200)	46824,78 (45900)	47813,05 (46100)	48033,52 (47200)	48050,26 (48500)	48120	0,083	9,3

Таблица № 19. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте производственно-складской недвижимости, в руб. за 1 кв.м.

	2-й квартал 2013 г. Q2 – 2013 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2013 г. Q3 – 2013 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2013 г. Q4 – 2013 (прогнозируемое значение)	1-й квартал 2014 г. Q1 – 2014 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2014 г. Q2 – 2014 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2014 г. Q3 – 2014 Точечный прогноз	Коэффициент несовпадения	Средняя относительная ошибка аппроксимации, %
Средняя арендная ставка	141,17 (129,4)	146,63 (137,5)	150,17 (139,5)	150,31 (145,6)	147,91 (148,3)	149,5	0,081	12,1
Средняя цена предложения	12268 (12990,3)	12845 (12870,4)	12750 (12645)	12958 (12700)	12903 (12690)	12540	0,07	11,2

Таблица № 20. Тенденции развития цен за квадратный метр земельных участков, в руб. за 1 кв.м. / 1 Га

	2-й квартал 2013 г. Q2 – 2013 (прогноз. значение)	3-й квартал 2013 г. Q3 – 2013 (прогноз. значение)	4-й квартал 2013 г. Q4 – 2013 (прогноз. значение)	1-й квартал 2014 г. Q1 – 2014 (прогноз. значение)	2-й квартал 2014 г. Q2 – 2014 (прогноз. значение)	3-й квартал 2014 г. Q3 – 2014 Точечный прогноз	Коэффициент несовпадения	Средняя относительная ошибка аппроксимации, %
Земли населенных пунктов	1883,15 (1790,3)	2010,56 (1820,4)	2126,20 (1940,8)	2166,15 (2050,1)	2008,97 (2100,3)	2240,7	0,098	12,2
Земли сельскохозяйственного назначения	237700 (206700)	318000 (228090)	326000 (279000)	322800 (301400)	188200 (315400)	230500	0,097	16,7

КОРРЕКТИРОВКИ, РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ОМСКА И ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Сроки экспозиции

Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные представлены в следующей таблице:

Сроки экспозиции для объектов нежилой недвижимости

Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Офисные помещения	3	8	5,5
Торговые помещения	2	7	4,5
Производственно-складские помещения	5	11	8

Сроки экспозиции для земельных участков

Тип объекта	Сроки экспозиции, месяцев		
	min	max	среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	4,8	9,3	7,1
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	2,0	6,8	4,4
Земельные участки под коммерческую офисно-торговую застройку (ВРИ 5,7)	3,8	9,2	6,5
Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6,8)	4,2	10,0	7,1
Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	4,3	10,7	7,5

Корректировка на цену предложения

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Омск, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Для определения размера корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Ниже приведены интервалы скидок от цены предложения до цены сделки:

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %			
	Продажа		Аренда	
	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение
Офисные помещения	3,0	15,0	1,0	10,0
Торговые помещения	4,0	14,0	1,0	10,0
Производственно-складские помещения	7,0	21,0	5,0	17,0

На основании интервалов были рассчитаны средние значения скидок от цены предложения до цены сделки для рынка нежилой недвижимости в г. Омск, данные приведены в таблице:

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (среднее значение)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %	
	Продажа	Аренда
Офисные помещения	9,0	5,5
Торговые помещения	9,0	5,5
Производственно-складские помещения	14,0	11,0

Скидка на цену предложения для земельных участков, %

Тип объекта	Величина уторговывания, %		
	min	max	среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	5%	16%	10%
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	4%	12%	8%
Земельные участки под коммерческую офисно-торговую застройку (ВРИ 5,7)	5%	17%	11%
Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6,8)	6%	18%	12%
Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	8%	22%	15%

Корректировка на качество отделки.

Для определения корректировок было проведено исследование зависимости удельного показателя стоимости объекта от качества отделки. В ходе исследования определена шкала уровней отделки в зависимости от качества отделочных работ и систематизированы среднерыночные показатели стоимости услуг строительных компаний и доступных смет на строительные и отделочные работы за последний год. Были выявлены интервалы затрат на отделочные работы при различном уровне качества отделки для нежилой недвижимости. Полученные интервалы затрат на отделку были дополнительно подтверждены сметными расчетами ЗАО «Сибирский региональный центр ценообразования в строительстве». Развернутое описание и состав отделочных работ для каждого из пяти уровней отделки приведены в Приложении.

Расчетные затраты на отделочные работы различного уровня качества для торгово-офисных помещений

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)	0,00 т.р./кв.м	0,00 т.р./кв.м
Удовлетворительная отделка (эконом)	2,00 т.р./кв.м – 4,00 т.р./кв.м	3,00 т.р./кв.м
Хорошая отделка (стандарт)	4,00 т.р./кв.м – 7,00 т.р./кв.м	5,50 т.р./кв.м
Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	7,00 т.р./кв.м – 11,00 т.р./кв.м	9,00 т.р./кв.м
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	от 11,00 т.р./кв.м	от 11,00 т.р./кв.м

Расчетные затраты на отделочные работы для различного уровня качества для производственно-складских помещений

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)	0,00 т.р./кв.м	0,00 т.р./кв.
Удовлетворительная отделка (стандарт)	0,50 т.р./кв.м – 2,00 т.р./кв.м	1,25 т.р./кв.
Хорошая отделка (улучшенная)	2,00 т.р./кв.м – 4,00 т.р./кв.м	3,00 т.р./кв.
Специализированные отделочные работы	от 4,00 т.р./кв.м	

Изучение рынка жилых и нежилых помещений показало, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость объекта. То есть инвестор, который приобрел помещение без ремонта за сумму X, а затем отремонтировал его за сумму Y, продавая объект, в половине случаев получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма X + Y. Более глубокое изучение влияния данного фактора на стоимость позволило сделать вывод о не прямой зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество отделки возникает необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в меньшую сторону. Для решения этой задачи экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой, торговой и офисной недвижимости находятся в интервале от **1 до 0,5**, а для производственно-складской недвижимости в интервале от **1 до 0,2**.

Для облегчения выбора и обоснования необходимого интервала затрат на отделку рабочей группой экспертов были рассмотрены факторы, влияющие на величину корректировки на состояние отделки. При этом были описаны факторы, положительно влияющие на стоимость отделочных работ (повышающие), и факторы, отрицательно влияющие на стоимость отделочных работ (понижающие).

Факторы, повышающие стоимость отделки:

- Наличие элементов отделки из категории отделки лучшего качества;
- Незначительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ удовлетворяют наилучшим параметрам качества для соответствующей категории;
- Отсутствие дефектов отделки.

Факторы, понижающие стоимость отделки:

- Наличие элементов отделки из категории отделки худшего качества;
- Значительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ характеризуются низкими качественными показателями для соответствующей категории;
- Наличие дефектов отделки.

Корректировка на этаж

На основании анализа рыночных данных о стоимости офисных помещений в Омске, расположенных в одном здании, но на различных этажах, были рассчитаны корректировки стоимости помещений, расположенных на различных этажах. Полученные данные приведены в следующей таблице.

Корректировки на этаж для офисных помещений

Объекты аналоги / Объекты оценки	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж	Шестой этаж и выше
Цоколь	1,000	0,825	0,960	1,032	1,086	1,130	1,167
Первый этаж	1,212	1,000	1,164	1,251	1,317	1,370	1,415
Второй этаж	1,042	0,859	1,000	1,075	1,131	1,177	1,216
Третий этаж	0,969	0,799	0,930	1,000	1,053	1,095	1,131
Четвертый этаж	0,921	0,760	0,884	0,950	1,000	1,041	1,075
Пятый этаж	0,885	0,730	0,850	0,913	0,961	1,000	1,033
Шестой этаж и выше	0,857	0,707	0,822	0,884	0,930	0,968	1,000

Корректировки на этаж для торговых и производственно-складских помещений были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

Корректировки на этаж для торговых помещений

Объекты аналоги / Объекты оценки	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж и выше
Цоколь	1,000	0,820	0,971	1,059	1,087	1,132
Первый этаж	1,220	1,000	1,184	1,292	1,326	1,381
Второй этаж	1,030	0,845	1,000	1,091	1,120	1,166
Третий этаж	0,945	0,775	0,917	1,000	1,027	1,069
Четвертый этаж	0,920	0,755	0,893	0,974	1,000	1,041
Пятый этаж и выше	0,884	0,725	0,858	0,935	0,960	1,000

Корректировки на этаж для производственно-складских помещений

Объекты аналоги / Объекты оценки	Подвал	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше
Подвал	1,000	0,925	1,088	1,233
Первый этаж	1,081	1,000	1,176	1,333
Второй этаж	0,919	0,850	1,000	1,133
Третий этаж и выше	0,811	0,750	0,882	1,000

Корректировка на обеспеченность парковочными местами

Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные представлены в следующей таблице:

Корректировка на обеспеченность парковочными местами (интервал)

Поправка на обеспеченность парковочными местами, %	Мин. значение	Макс. значение
Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	-3%	-10%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	2%	6%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	5%	15%
<p><i>Неудовлетворительное качество парковки: парковка вдоль магистралей, на прилегающей территории с недостаточным количеством парковочных мест;</i></p> <p><i>Удовлетворительное качество парковки: парковка на прилегающей территории с достаточным количеством парковочных мест;</i></p> <p><i>Хорошее качество парковки: на отдельной территории с достаточным количеством парковочных мест;</i></p> <p><i>Отличное качество парковки: парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест</i></p>		

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на обеспеченность парковочными местами, данные приведены в таблице.

Корректировка на обеспеченность парковочными местами (среднее значение)

Поправка на обеспеченность парковочными местами, %	Среднее значение
Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	-7%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	4%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	10%

Корректировка на инженерные коммуникации

В результате изучения сегмента производственно-складских помещений были выделены две группы помещений (в зависимости от наличия отопления): отапливаемые производственно-складские помещения и неотапливаемые производственно-складские помещения, для которых были определены корректировки перехода от одной группы помещений к другой. Для определения этой корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные предоставлены в следующей таблице.

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (интервал)

Поправка на наличие отопления, в относительных единицах	Мин. значение	Макс. значение
Отношение цен холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к ценам аналогичных отапливаемых объектов	0,67	0,79
Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,72	0,81

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на инженерные коммуникации для производственно-складских помещений. Данные приведены в таблице.

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (среднее значение)

Поправка на наличие отопления, в относительных единицах	Среднее значение
Отношение цен холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов к ценам аналогичных отапливаемых объектов	0,73
Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,77

Корректировка на транспортную доступность для производственно-складских помещений.

В соответствии с проведенным анализом стоимости производственно-складских помещений были рассчитаны корректирующие коэффициенты для объектов недвижимости с различной обеспеченностью автомобильными и железнодорожными подъездными путями. Полученные корректировки приведены в следующих таблицах.

Корректировка на наличие автомобильных подъездных путей для производственно-складских помещений

Объекты аналогичные / Объекты оценки	Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового или покрытия неудовлетворительное)	Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится менее чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового покрытия удовлетворительное)	Хорошая доступность объекта для автотранспорта (объект находится в непосредственной близости от оживленных автомагистралей)
Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей)	1,00	1,03-1,05	1,05-1,10

Корректировка на наличие железнодорожных подъездных путей для производственно-складских помещений

Объекты оценки Объекты аналогии	Железнодорожные подъездные пути отсутствуют	Железнодорожные подъездные пути проходят в радиусе 1 км от объекта	Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости от объекта
Железнодорожные подъездные пути отсутствуют	1,00	1,03-1,05	1,05-1,10

Корректировка на доступность для офисных помещений.

Если оцениваемое помещение офисного назначения расположено на территории режимного объекта (для доступа на территорию требуется получение специального пропуска) или расположено на территории промышленных зон города, которые существенно удалены от общественных и деловых центров административных округов города, требуется специальная понижающая корректировка, учитывающая неудобства, связанные с пропускной системой доступа на объект и неудобное положение объекта.

В большинстве случаев наличие пропускной системы, связанной с необходимостью оформления специального пропуска для доступа на территорию предприятия, существенно снижает привлекательность торговых и офисных помещений, расположенных внутри режимной территории. В свою очередь это приводит к существенному снижению количества потенциальных покупателей и арендаторов для подобных помещений, что в итоге отрицательно сказывается на цене данных объектов.

Поправка на расположение объекта (интервал)

Поправка на расположение объекта, в относительных единицах	Мин. значение	Макс. значение
Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри территории режимных предприятий с пропускной системой, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу со свободным доступом	0,5	0,64
Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города	0,6	0,69

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на доступность. Данные приведены в таблице.

Поправка на расположение объекта (среднее значение)

Поправка на расположение объекта, в относительных единицах	Среднее значение
Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри территории режимных предприятий с пропускной системой, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу со свободным доступом	0,57
Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города	0,65

Корректировка на местоположение на территории Омской области

Потенциал местоположения является определяющим фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости. К нему относятся: состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, степень деловой активности, окружение жилым массивом, престижность района и т.д. Так как рынок коммерческой недвижимости слабо развит в сельских районах Омской области, невозможно провести расчет корректировок на местоположение за счет анализа стоимости объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории области.

Вариантом замены корректировки на местоположение является корректировка на изменение покупательной способности населения в районах Омской области.

Индекс покупательной способности населения Омской области определяется на основании метода сравнения продаж аналогичных объектов, исходя из сравнения цен предложений на жилую недвижимость (индивидуальные жилые дома), находящуюся в различных районах Омской области. Основанием того, что в расчеты принимаются объекты жилого фонда, послужило наличие достаточного количества выставленных на открытую продажу объектов жилого назначения. Информация о стоимости индивидуальных жилых домов позволяет сравнить уровень цен на аналогичные объекты в районных центрах и сельских поселениях и тем самым определяет уровень покупательной способности населения в различных районах.

В основу расчета положены данные о средней стоимости 1 кв.м. жилья в населенных пунктах Омской области по данным интернет-сайтов: omsk.mlsn.ru, omskrielt.com, avito.ru, n55.ru, gorod55.ru.

Расчет корректировки на местоположение проводится в несколько этапов:

-расчет среднего значения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости в месте расположения объекта оценки - C_{00} ;

-расчет среднего значения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости в месте расположения объекта аналога - C_{OA} ;
 -расчет корректировки на местоположение на основании полученных средних цен на жилую недвижимость – $K_{МП}$ -
 производится по следующей формуле:

$$K_{МП} = \frac{C_{OO}}{C_{OA}};$$

В результате проведенного анализа были рассчитаны данные о величине индекса покупательской способности в различных районах Омской области. (В качестве индекса покупательской способности используется стоимость 1 кв.м. жилья). Результаты проведенного анализа представлены в следующей таблице.²

Расчет средней стоимости жилья для районов Омской области по состоянию на июнь 2014 г.

Местоположение (район, районный центр)	Средняя стоимость 1 кв. м жилья по району (без учета предложений по районному центру), руб. (индекс покупательской способности)	Средняя стоимость 1 кв. м жилья по районному центру, руб. (индекс покупательской способности)
Азовский район, Азово	18 368	25 422
Большереченский район, Большеречье	7 304	14 758
Большеуковский район, Большие Уки	5 548	10 875
Горьковский район, Горьковское	9 678	11 825
Знаменский район, Знаменское	5 660	11 094
Исилькульский район, Исилькуль	6 951	12 696
Калачинский район, Калачинск	11 897	20 950
Колосовский район, Колосовка	5 104	11 105
Кормиловский район, Кормиловка	13 732	23 126
Крутинский район, Крутинка	7 531	11 940
Любинский район, Любино	13 818	20 988
Марьяновский район, Марьяновка	10 590	18 316
Москаленский район, Москаленки	8 350	13 775
Муромцевский район, Муромцево	6 098	10 588
Называевский район, Называевск	6 853	12 191
Нижнеомский район, Нижняя Омка	7 300	12 100
Нововаршавский район, Нововаршавка	6 733	12 463
Одесский район, Одесское	9 196	13 690
Оконешниковский район, Оконешниково	7 091	13 342
Павлоградский район, Павлоградка	8 552	13 529
Полтавский район, Полтавка	6 600	11 529
Русско-Полянский район, Русская Поляна	6 264	12 375
Саргатский район, р.п. Саргатское	10 709	17 600
Седельниковский район, Седельниково	6 149	10 699
Таврический район, Таврическое	13 746	18 359
Тарский район, Тара	8 030	20 663
Тевризский район, Тевриз	5 548	10 875
Тюкалинский район, Тюкалинск	6 748	13 009
Усть-Ишимский район, Усть-Ишим	5 548	10 875
Черлакский район, Черлак	7 058	12 115
Шербакульский район, Шербакуль	7 985	13 808

Из данных, приведенных в таблице, были исключены сведения о величинах средней удельной стоимости жилья на территории Омского района и территории города Омск, так как эти две территории отличаются большим разбросом цен на индивидуальные жилые дома. Поэтому при использовании аналогов с данных территорий необходимо точнее рассчитывать стоимость жилья для определенного местоположения (зоны), расположенной внутри территории города Омск или территории Омского района.

Также обращаем внимание, что приведенные в таблице средние значения удельной стоимости жилья разбиты на две группы:

- средняя удельная стоимость жилья на территории районного центра;
- средняя удельная стоимость жилья в сельских населенных пунктах района без учета районного центра.

Исследования показали, что недвижимость в районном центре стоит в среднем в 1,7 раза дороже, чем в сельских населенных пунктах района (без учета районного центра).

² Данные, использованные для расчетов, включая сканы объектов-аналогов, приведены в отдельном Приложении, доступном в методическом отделе НП «Омская коллегия оценщиков».

В силу универсальности данной корректировки она может быть рекомендована к применению при оценке объектов не только коммерческой, но и жилой недвижимости, расположенных на территории Омской области (за исключением города Омска и Омского района).

Корректировка на площадь

Офисные помещения

Корректировка на площадь офисных помещений рассчитана на основе парного сопоставления публичных ofert для офисных помещений, расположенных в зданиях офисного назначения по улицам: К. Маркса, Дмитриева, Орджоникидзе, Жукова, Учебной, Мира, Химиков, а также в торгово-офисных комплексах: Миллениум, Флагман, Учебная 79, Красный путь 101. При расчёте было обработано 17 пар аналогов, отличительным фактором для которых выступает площадь помещений. Полученные отклонения формируют поправку путём усреднения значений по каждому сегменту типизации.

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-250	251-500	Более 501
Площадь помещений (средние значения), кв.м.	50	175	375	501
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	-10%	-13%	-19%

Торговые помещения

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-250	251-500	501-1000	боле 1001
Площадь помещений (средние значения), кв.м.	50	175,5	375,5	750,5	1001
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	-4%	-8%	-11%	-12,5%

Производственно-складские помещения

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-500	501-1000	1000-5000	более 5001
Площадь помещений (средние значения), кв.м.	75	300	750	2000	5000
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	-10%	-15%	-25%	-30%

Корректировки на площадь торговых и производственно-складских помещений были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

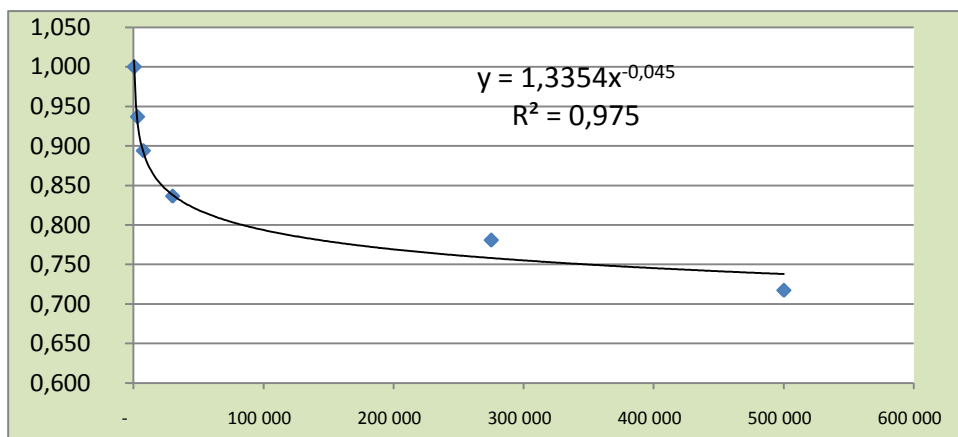
Земли населенных пунктов

Цена земельных участков зависит от их площади. Наблюдается снижение средней цены 1 кв.м. земельных участков при увеличении площади земельных участков. Зависимость цены от площади земельных участков, расположенных в населенных пунктах Омской области и города Омска, приведена в следующей таблице.

Корректировка на различие в площади земельных участков

Площадь объекта аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м					
	до 1 000	от 1 000 до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 500 000	свыше 500 000
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 1 000 кв.м (%)	0%	4%-9% среднее - 6,3%	8%-14% среднее - 10,6%	14%-19% среднее - 16,4%	19%-25% среднее - 21,9%	25%-32% среднее - 28,3%
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка до 1 000 кв.м, (корректирующий коэффициент)	1,000	0,937	0,894	0,836	0,781	0,717

В результате обработки данных, полученных от экспертов и приведенных в таблице выше, методом наименьших квадратов была построена степенная функция, выражающая непрерывную зависимость стоимости земельных участков земель населенных пунктов от их площади. Она приведена на следующем рисунке.



Зависимость корректирующего коэффициента от площади земельного участка (значение корректирующего коэффициента на площадь участков указано по вертикальной оси, площадь участков указана по горизонтальной оси)

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9758) эту зависимость описывает уравнение:

$$Y = 1,3354 * X^{-0,045}$$

где X - площадь рассматриваемого земельного участка.

Таким образом, итоговая формула для расчета поправки на различия в площади участков будет выглядеть следующим образом:

$$K_s = (S_o / S_a) - 0,045$$

где: K_s – корректировка на площадь;
S_o – площадь объекта оценки,
S_a – площадь аналога.

ТОМ ВТОРОЙ

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Настоящее исследование проведено на основании источников информации:

1. Данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области;
2. Базы данных интернет-сайтов: www.omskrielt.com, gorod55.ru, www.mirkvartir.ru;
3. Базы данных ЗАО «Миард»;
4. Других открытых электронных и печатных источников информации;
5. Эксклюзивных маркетинговых исследований, проведенных в рамках подготовки настоящего отчета.

Макроэкономические показатели рынка недвижимости Омской области

Согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области Индекс потребительских цен в Омской области во втором квартале 2014 г. увеличился по сравнению с предыдущим кварталом на 0,3%. При этом реальные денежные доходы населения Омской области в июне 2014 г. увеличились на 16,7% по сравнению с предыдущим кварталом. Таким образом, данные официальной статистики свидетельствуют о довольно существенном увеличении уровня покупательской способности населения, что, безусловно, положительно должно было повлиять на спрос на жилую недвижимость.

Еще одним немаловажным фактором, влияющим на состояние рынка жилой недвижимости, является объем ввода жилья. Данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области представлены в таблице № 1.

Таблица № 1. Ввод в эксплуатацию жилых домов в Омской области во 2 квартале 2014 г.

Введено общей площади (кв.м.)		в % к 2 кварталу 2013 г.	
Всего	Из них индивидуальными застройщиками	Всего	Из них индивидуальными застройщиками
134 235	40 900	106,8	98,8%

Согласно данным, представленным в таблице № 1, в течение 2 квартала 2014 г. организациями всех форм собственности в Омской области введено в эксплуатацию жилых домов на 6,8% больше, чем за аналогичный период 2013 г. При этом объемы ввода жилых домов, введенных именно индивидуальными застройщиками, уменьшились на 1,2%. Таким образом, продолжается тенденция 2013 – 2014 гг. по росту объемов ввода жилых домов в Омской области, и, в том числе в городе Омске. Формируется ситуация по насыщению рынка нового жилья и соответственно постепенного усиления конкуренции среди девелоперов и застройщиков.

К значимым факторам, определяющим состояние и тенденции развития рынка недвижимости, относится количество зарегистрированных сделок и прав на недвижимое имущество. Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за последние девять месяцев до июня 2014 г. включительно представлены в таблице № 2.

Таблица № 2. Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за октябрь 2013 г. – июнь 2014 г.

№ п п	Недвижимость в Омской области	октябрь 2013	ноябрь 2013	декабрь 2013	январь 2014	февраль 2014	март 2014	апрель 2014	май 2014	июнь 2014
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	31 162	28 399	35 944	19 424	25 791	27 933	36 024	29 636	35 139
2	Общее кол-во зарег. прав на жилые помещения	12 831	12 024	14 831	8 291	10 862	10 982	14 482	13 228	11 929
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	9 439	9 083	9 585	5 387	7 274	8 062	9 625	10 335	10 257
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 334	2 656	3 774	2 217	2 934	3 278	3 832	3 557	3 637

В период 2 квартала 2014 г. общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения составило 39 639, что на 31,4% больше, чем в 1 квартале 2014 г. Таким образом, в рассматриваемый период отмечено значительное увеличение активности вторичного рынка жилья. С высокой долей вероятности это связано с традиционно сезонным спросом (апрель), а так же с неустойчивой ситуацией на валютных и банковских рынках.

Во 2 квартале 2014 г. общее количество записей об ипотеке составило 11 026, что существенно выше (на 30,8%) показателей предыдущего квартала - 8 429. Данный рост непосредственно связан с увеличением количества сделок с жилой недвижимостью с одной стороны, и принятыми кредитными организациями мерами, направленными на усиление «доступности» ипотечных кредитов. Необходимо отметить, что подобная тенденция не может быть продолжена в ближайшей перспективе, это связано с двумя обстоятельствами. Первое – уже состоявшееся в июле 2014 г. по факту повышение ставок по ипотечным кредитам со стороны всех основных игроков рынка. Второе – принятые Евросоюзом санкции в отношении российского банковского сектора, исключающие доступ к долговременным кредитам в Европе, что в свою очередь, неизбежно повлияет на рост ставок по ипотеке.

Анализ рынка жилой недвижимости города Омска

Мониторинг цен предложения на вторичном рынке жилья в крупных городах РФ осуществлялся посредством фиксирования и сравнительного анализа номинальных цен на начало каждого календарного месяца, интерпретированием роста/падения цен относительно омского рынка через базовые данные сайта «Мир квартир». Результаты мониторинга представлены в таблице № 3.

Таблица № 3. Сравнительные данные средних цен предложения на вторичном рынке жилья в крупных городах РФ во 2 квартале 2014 г.³

Город	Цена предложения на начало апреля, (тыс. руб. за кв.м.)	Цена предложения на июль, (тыс. руб. за кв.м.)	Изменение за 2 квартал 2014 г., (%)	Относительно динамики цен в Омске, (%)
Москва	206,1	214,2	+ 3,9	+ 4,5
Санкт-Петербург	113,1	121,7	+ 7,6	+ 8,2
Нижний Новгород	65,8	66,5	- 0,5	+ 0,1
Казань	59,2	60,2	+ 1,7	+ 2,3
Екатеринбург	74,2	72,9	- 1,8	- 1,2
Челябинск	44,3	43,8	- 1,1	- 0,5
Тюмень	63,0	63,5	+ 0,8	+ 1,4
Новосибирск	62,6	64,4	+ 2,9	+ 3,5
Красноярск	59,2	59,3	+ 0,2	+ 0,8
ОМСК	47,9	47,6	- 0,6	---

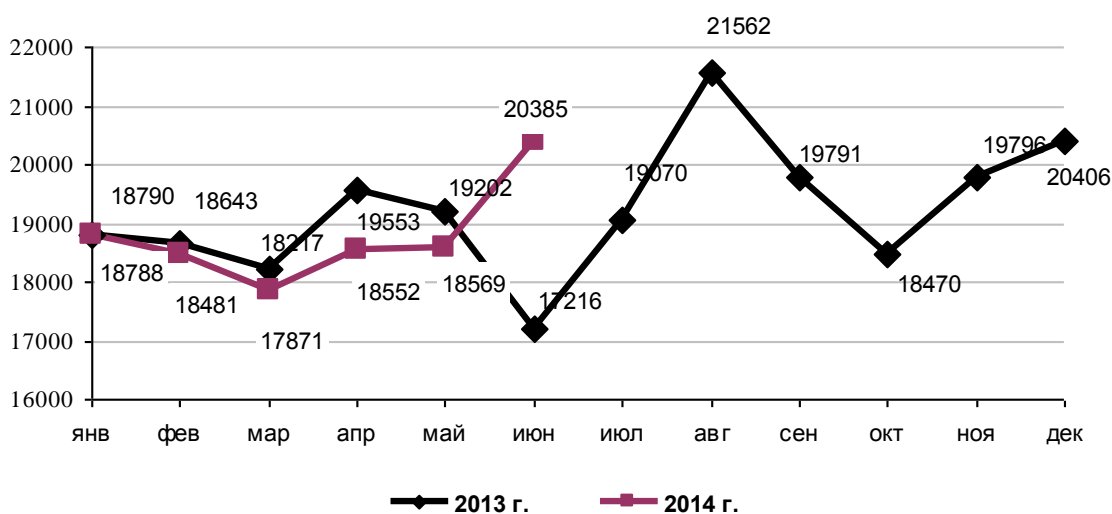
В течение 2 квартала 2014 г. динамика цен на вторичную недвижимость в городах РФ была разнонаправленной, в шести из десяти крупных городов был зафиксирован рост цен, в четырех городах – снижение. Наиболее заметный рост цен произошел, повторяя начавшийся в 1 квартале 2014 г. тренд в столичных городах – Санкт-Петербурге и Москве (+ 7,6% и + 3,9% соответственно). За рассматриваемый период значимо выросли цены на вторичное жилье в Новосибирске (+ 2,9%). Отрицательную динамику цен на вторичном рынке показали Екатеринбург (- 1,8%) и Челябинск (- 1,1%). В городе Омске по итогам 2 квартала 2014 г. цены на готовое жилье снизились на 0,6%.

Для оценки ситуации на рынке жилой недвижимости немаловажное значение имеет динамика количества уникальных предложений продажи, в том числе, структурированное по количеству комнат и распределению по округам города Омска. Информация получена на основе сбора и обработки публичных предложений (оферт) посредством очистки массива от экстремальных значений, дублей и повторов. Данные по вторичному рынку жилья представлены в диаграммах №№ 1, 2 и 3.

³ На основе мониторинга источника данных «Мир Квартир» / www.mirkvartir.ru

Диаграмма № 1. Динамика предложения на рынке вторичного жилья в городе Омске в 2013 - 2014 гг. (шт.)

Динамика предложения на рынке вторичного жилья

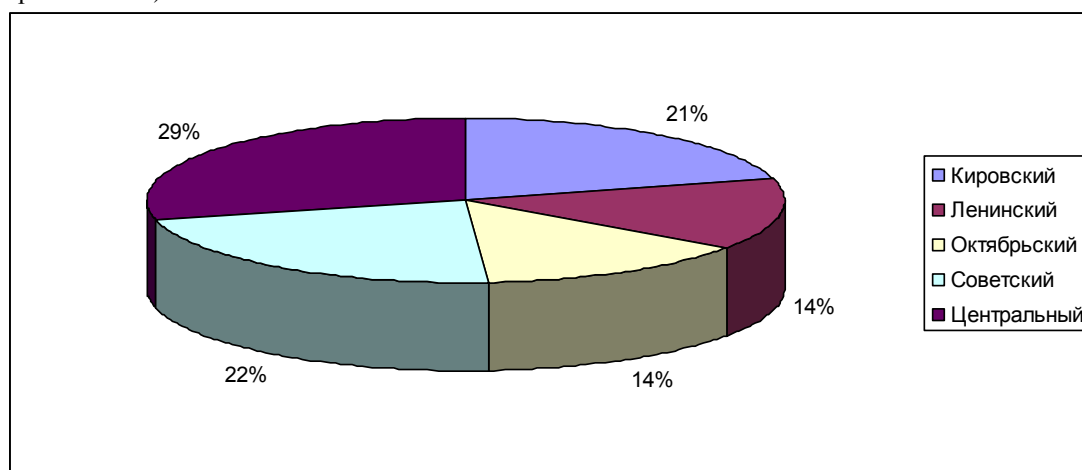


Условно суммарное количество публичных ofert на вторичном рынке жилья в период 2 квартала 2014 г. (57 506) увеличилось на 4,7% по сравнению с предыдущим кварталом. Практически идентичное (-4,9%) уменьшение произошло в 1 квартале 2014 г., таким образом, показатели текущего периода сравнялись с показателями 4 квартала 2013 г. Соответственно тенденция по сравнению со второй половиной 2013 г. изменилась на положительную.

Внутренняя структура данных по 2 кварталу 2014 г. характеризуется похожими показателями апреля-мая и заметным ростом количества предложений в июне. При этом следует отметить, что месяц июнь традиционно является наиболее «тяжелым» для продаж недвижимости в связи с сезонным падением спроса.

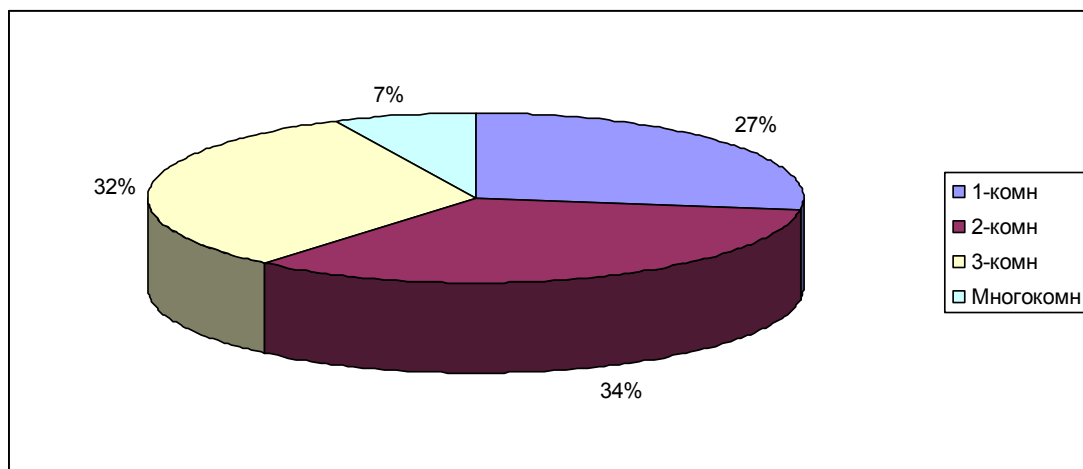
В целом, показатели объема вторичного рынка в течение всего периода, не имея значительных колебаний, по итогам первого полугодия 2014 г. обозначились резким ростом.

Диаграмма № 2. Структура предложений на рынке вторичного жилья в разрезе административных округов города Омска (2 квартал 2014 г.)



Наибольшее количество предложений на рынке вторичного жилья неизменно отмечается в Центральном АО, доля округа остается по прежнему самой высокой (29%). Во 2 квартале 2014 г. незначительно уменьшился объем предложений вторичного рынка в Октябрьском АО (14%), при этом, минимально увеличился объем предложений в Кировском АО (21%).

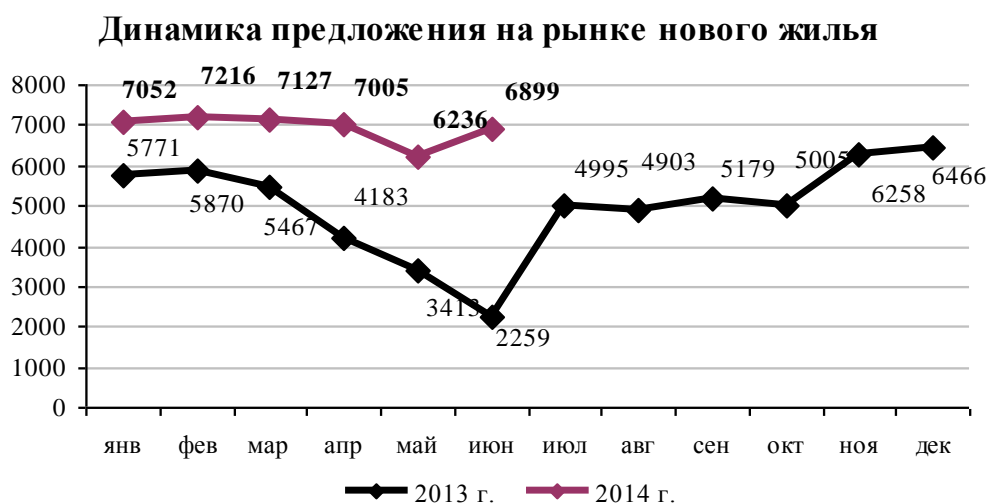
Диаграмма № 3. Структура предложений на рынке вторичного жилья в разрезе комнатности квартир (2 квартал 2014 г.)



Структура предложений квартир различной комнатности на вторичном рынке во 2 квартале 2014 г. существенно не изменились и сохраняет общие пропорции, сформировавшиеся на рынке. В отличие от предыдущего периода доля трехкомнатных квартир уменьшилась, а однокомнатных квартир наоборот увеличилась и составила 27% от общего объема предложений.

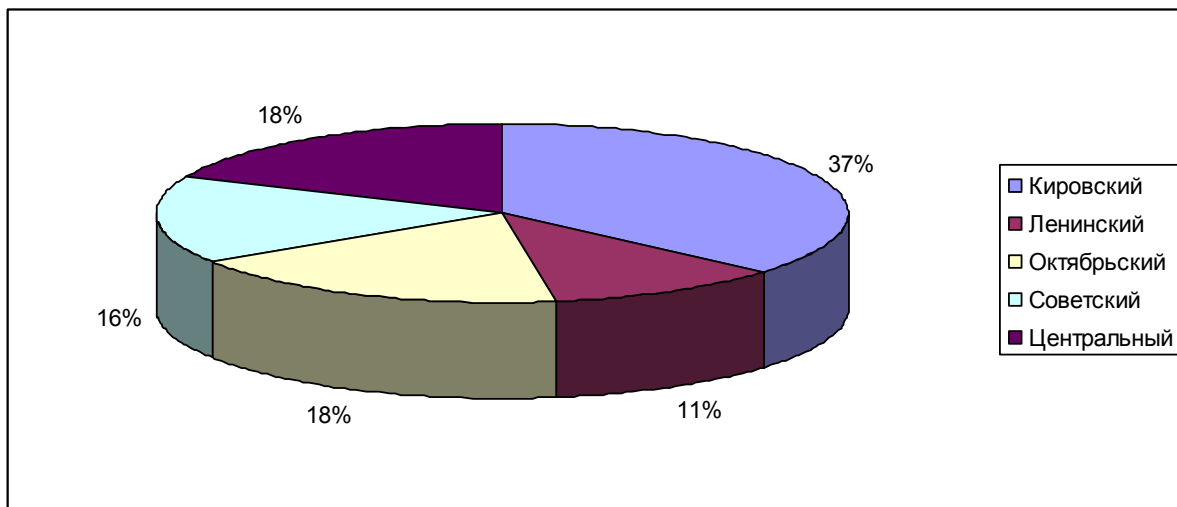
Данные по первичному рынку жилья представлены в диаграммах №№ 4, 5 и 6.

Диаграмма № 4. Динамика предложения на рынке первичного жилья в городе Омске в 2013 - 2014 гг. (шт.)



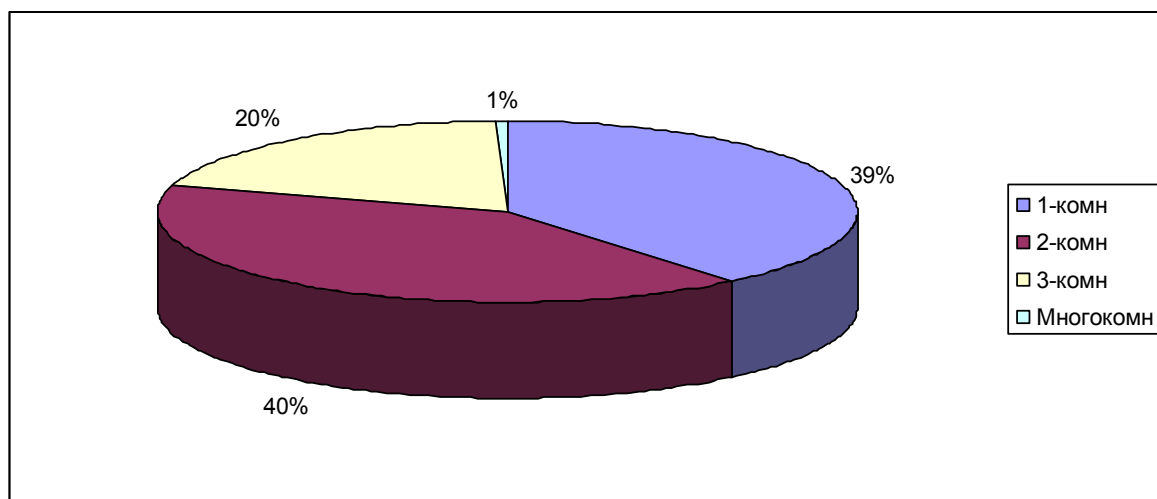
В течение 2 квартала 2014 г. на рынке новостроек на фоне предыдущего резкого роста количества предложений число публичных ofert снизилось на 5,9%. Изменение тенденции с высокой долей вероятности связано с изменениями в Федеральном законе ФЗ № 214, регламентирующей застройщиков к обязательному страхованию ответственности перед участниками долевого строительства. В связи этим количество возможных новых строительных проектов несколько сократилось.

Диаграмма № 5. Структура предложений на рынке первичного жилья в разрезе административных округов города Омска (2 квартал 2014 г.)



На рынке новостроек структура предложений по административным округам города Омска имеет заметные отличия от структуры предложений на вторичном рынке. В частности, заметно меньшую долю в общей структуре рынка имеют Центральный АО и Советский АО. Абсолютным лидером (36%) на первичном рынке является Кировский АО, и это соотношение в последний период имеет тенденцию к еще большему увеличению, например, во 2 квартале 2014 г. еще на 1%. За рассматриваемый период количество доли Советского АО в общей доле новостроек резко увеличилось с 8% в 1 квартале 2014 г. до 16%, т.е. фактически – в два раза. Столь существенный рост связан с расширением строительных площадок в этом административном округе (ул. Пригородная, ул. Поселковая и т.д.).

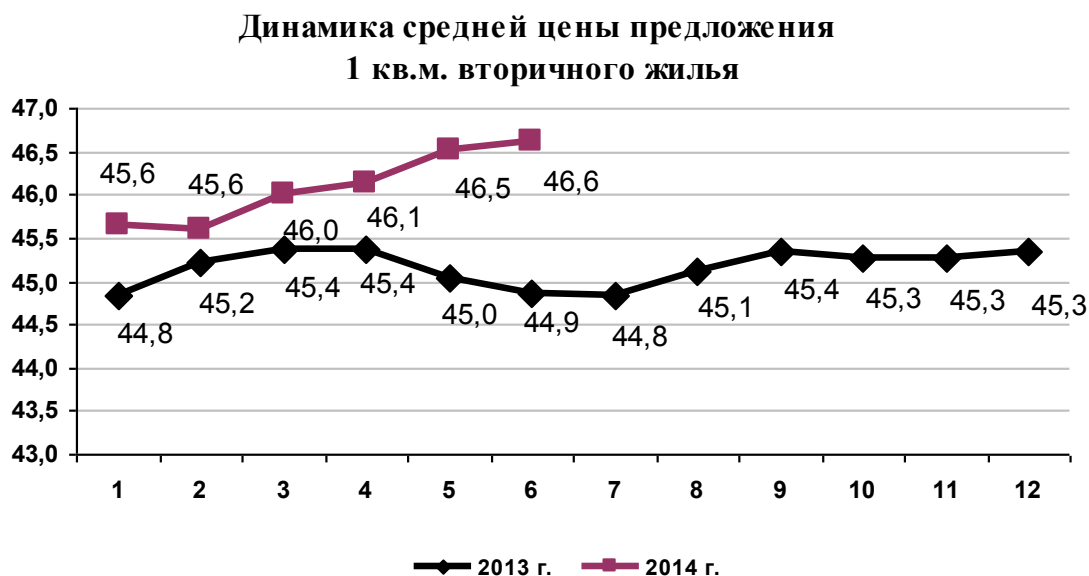
Диаграмма № 6 Структура предложений на рынке первичного жилья в разрезе комнатности квартир (2 квартал 2014 г.)



Во 2 квартале 2014 г. в публичных предложениях на рынке новостроек структура удельных долей по категориям комнатности квартир абсолютно не изменилась и осталась идентичной, как и в предыдущем квартале. Таким образом, тенденция увеличения доли однокомнатных квартир на рынке новостроек, характерная для всего последнего периода достигла верхнего предела. Необходимо отметить, что на первичном рынке удельная доля двухкомнатных квартир даже выше чем однокомнатных (40% и 39% соответственно). При этом на вторичном рынке жилья также данная пропорция соблюдается – 34% двухкомнатных и 32% однокомнатных квартир.

Одним из основополагающих факторов оценки состояния и перспектив рынка жилой недвижимости является динамика изменения ценовых показателей. Сравнительная динамика средневзвешенных удельных цен предложения на вторичном рынке представлена в диаграмме № 7.

Диаграмма № 7. Динамика средних цен предложения на рынке вторичного жилья города Омска в 2013- 2014 гг. (тыс.руб. за кв.м.)



В течение 1 квартала 2014 г. цены предложения на вторичном рынке жилья выросли на 1,3%. Этот показатель роста хоть и несколько выше, чем в предыдущий период, но, тем не менее, остается незначительным. Таким образом, ситуация соответствует прогнозу роста цен на вторичную недвижимость в пределах текущего уровня инфляции.

Для анализа рынка жилой недвижимости представляется значимым сегментирование цен предложения в разрезе административных округов города Омска и комнатности квартир. Данные представлены в таблицах №№ 4 и 5.

Таблица № 4. Средние цены предложения на рынке вторичного жилья города Омска по итогам 2 квартала 2014 г. (тыс.руб. за кв.м.)

Округ	Средняя цена				Средняя цена по округам
	1-к.кв.	2-к.кв.	3-к.кв.	4-к.+кв.	
Кировский	51,7	48,3	46,5	44,6	47,8
Ленинский	49,2	44,7	43,1	42,6	44,9
Октябрьский	47,8	43,2	43,0	40,2	43,5
Советский	50,0	45,0	43,5	43,3	45,5
Центральный	50,6	49,6	52,4	52,9	51,4
Средняя цена	49,9	46,2	45,7	44,7	46,6

На рынке вторичного жилья максимальные цены предложения продолжают сохраняться в Центральном АО (51 400 руб. за кв.м.), следующим по уровню цен является Кировский АО (47 800 руб. за кв.м.). При этом необходимо отметить, что по ценам именно на однокомнатные квартиры Кировский АО является «лидером» с разницей цен в 2,2%. Вторичный рынок жилья Октябрьского АО остается аутсайдером цен (43 500 руб. за кв.м.). Во 2 квартале 2014 г. максимальный рост цен предложения отмечен на многокомнатные квартиры в Ленинском АО (+ 8,0%), единственная категория со снижением цен зафиксирована на многокомнатные квартиры в Советском АО (- 0,5%).

Таблица № 5. Средние цены предложения на рынке первичного жилья города Омска по итогам 2 квартала 2014 г. (тыс.руб. за кв.м.)

Округ	Средняя цена				Средняя цена по округам
	1-к.кв.	2-к.кв.	3-к.кв.	4-к.+кв.	
Кировский	41,8	37,8	39,6	37,5	39,2
Ленинский	41,7	39,2	35,6		38,8
Октябрьский	46,3	39,9	42,9	36,4	41,3
Советский	38,6	36,7	35,9		37,1
Центральный	49,2	45,6	43,9	54,5	48,3
Средняя цена	43,5	39,8	39,6	42,8	41,4

Во 2 квартале 2014 г. цена предложения на первичном рынке города Омска выросла в среднем на 3,2%, что заметно выше, чем на вторичном рынке (+1,3%).

По итогам 2 квартала 2014 г. самым «дорогим» округом на рынке новостроек продолжает оставаться Центральный АО (48 300 руб. за кв.м.), при этом в этом же административном округе отмечен и наиболее значительная динамика (+ 8,5%).

Минимальные цены на строящееся жилье зафиксированы в Советском АО (37 100 руб. за кв.м.) и Кировском АО (39 200 руб. за кв.м.). За рассматриваемый период снижение цен на новостройки отмечено только в категории трехкомнатных квартир в Ленинском АО, но оно является крайне малым значением (- 0,3%).

Обращает на себя внимание факт заметного увеличения цен предложения (7%) именно на двухкомнатные квартиры в новостройках Центрального и Октябрьского административных округов.

В рамках совершенствования и повышения эффективности изучения рынка недвижимости была разработана и впервые использована принципиально новая эксклюзивная схема расчета рыночной стоимости жилой недвижимости. За основу анализа были взяты реальные цены сделок купли-продажи квартир на вторичном рынке. В силу определенных причин не во всех случаях цена, отраженная в договоре купли-продажи соответствует фактической цене приобретения квартиры. Учитывая данное обстоятельство, в целях определения необходимых корректировок была разработана специализированная анкета по изучению экспертного мнения, которая включала в себя вопросы, связанные:

- с процентом доли квартир, в которых стоимость, указанная в договоре купли-продажи отличается от фактической стоимости;
- средний процент разницы документированной и фактической стоимости, сегментированный по уровню квартир и комнатности.

При сегментации данных принята за основу классификация, утвержденная органом Федеральной службы государственной статистики, включающая в себя 4 типа квартир.

Квартиры низкого качества – квартиры в домах первых массовых серий застройки, пониженной этажности (включая 5-этажные дома). Их отличает низкое качество строительных материалов, изношенность коммуникаций, неудобные планировки (часто были спроектированы как квартиры гостиничного (коридорного) типа с кухней и удобствами на этаже), с ограниченным набором инженерных коммуникаций, (не имеющие хотя бы одного из следующих видов коммунальных удобств: водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения). К такому типу можно отнести и квартиры в кирпичных домах XVIII - XIX вв. постройки с деревянными перекрытиями, ограниченным набором инженерных коммуникаций.

Квартиры среднего качества (типовые квартиры) – квартиры в кирпичных и крупнопанельных домах, построенных по типовым проектам, и, в отдельных случаях, в монолитных, в том числе монолитно-кирпичных домах. Как правило, это квартиры с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами, совмещенным санузлом и т.д.

Квартиры улучшенного качества – квартиры в кирпичных, крупноблочных и крупнопанельных домах массовой типовой застройки, с улучшенными бытовыми характеристиками: наличием всех видов коммунальных удобств, как правило, изолированными комнатами, наличием больших подсобных помещений (т.е. имеющие более удобные и просторные планировки квартир). К этому типу квартир относятся также квартиры в монолитных, в том числе в монолитно-кирпичных домах. В таких домах выше качество применяемых строительных материалов и инженерных коммуникаций. За счет применения новых технологий может быть предусмотрена возможность изменения их планировок.

Элитные квартиры – квартиры в кирпичных и монолитных, в том числе монолитно-кирпичных, домах повышенной комфортности, построенных по индивидуальным проектам, а также в домах, построенных в конце XIX – начале XX вв., с металлическими перекрытиями и (возможно) лифтами, зачастую расположенных в историческом центре и представляющих культурно и архитектурную ценность. К этому типу относятся также квартиры в «сталинских» домах, построенных незадолго до и десятилетие после Великой Отечественной войны. Это преимущество кирпичные дома, с толстыми стенами, высокими потолками, большими просторными квартирами. Такие дома могут быть расположены либо непосредственно в центре города, либо вдоль основных магистралей.

Реальная рыночная стоимость жилья (массовый сегмент квартир) рассчитана на основе данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области с корректировкой специальным коэффициентом, учитывающим цену занижения стоимости. Специальный коэффициент получен методом экспертного опроса и составляет в среднем 13% квартир продаваемых по заниженной цене договора, при 16% средней цены занижения от номинально указанной цены договора. Результаты представлены в таблице № 6.

Таблица № 6. Реальная рыночная стоимость квартир на вторичном рынке жилья во 2 квартале 2014 г. (руб. за кв.м.)

Количество комнат	Тип квартиры	Средняя цена продажи 1 квартал 2014 г.	Средняя цена продажи 2 квартал 2014 г.	Изменение цены
1 комнатные	типовая	46 462	46 096	- 0,8%
	улучшенная	48 135	47 531	- 1,2%
2-х комнатные	типовая	43 525	42 055	- 3,4%
	улучшенная	49 914	49 949	+ 0,1%
3-х комнатные	типовая	41 783	39 581	- 5,3%
	улучшенная	48 571	47 612	- 2,0%
Все квартиры массового сегмента в среднем		46 398	45 471	- 2,0%

Во 2 квартале 2014 г. по сравнению с предыдущим кварталом впервые за период 2013 - 2014 гг. реальные цены продажи уменьшились практически по всем сегментам квартир. Из всех типов квартир только по двухкомнатным квартирам улучшенного качества не отмечена отрицательная динамика, при этом рост составляет крайнее минимальное значение (+ 0,1%). Этот факт не может не вызывать настороженности относительно тенденций рынка. В среднем за рассматриваемый период все квартиры массового сегмента реализовывались по цене ниже, чем в 1 квартале 2014 г. на 2%. Наиболее значительно снизилась цена продажи на трехкомнатные типовые (- 5,3%) и двухкомнатные типовые (- 3,4%) квартиры. Необходимо отметить, что по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области на первичном рынке жилья сложилась сопоставимая ситуация.

Предположительно на данный факт повлияли следующие факторы:

1. неустойчивая ситуация с международным положением России, связанная с ситуацией на Украине создало нестабильный фон и потенциальные покупатели заняли выжидательную позицию в отношении приобретения квартир, предполагая их возможное понижение в цене;
2. переоценка на рынке типовых квартир в предыдущий период, стадия повышенного спроса на квартиры более одной комнаты в городе Омске достигла «верхней точки».

КОРРЕКТИРОВКИ, РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ОМСКА И ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

В целях определения величин коэффициентов, необходимых к применению в профессиональной деятельности по оценке объектов жилой недвижимости, была разработана анкета, включающая в себя целевые вопросы по зависимости реальных рыночных цен от различных типов и характеристик жилых объектов. Пилотный проект анкеты представлялся профессионалам оценочной деятельности для внесения предложений и замечаний по структуре и содержанию опроса.

Экспертный опрос был проведен среди специалистов рынка недвижимости, имеющих опыт практической деятельности более 5 лет и непосредственно осуществивших сопровождение значительного количества сделок купли-продажи жилой недвижимости. Результаты анкетирования были обработаны с помощью электронных программ обсчета, полученные результаты были приведены к средним значениям.

Параметры «Средние сроки экспозиции жилых объектов» и «Скидки на цену предложения объектов жилой недвижимости» определены на основе базы данных реализованных ЗАО «МИАРД» объектов жилой недвижимости.

Немаловажным представляется степень влияния различных характеристик жилья при формировании цен предложения. Экспертами была определена градация разных характеристик квартир по степени значимости для большинства покупателей. Результаты рейтинга представлены ниже.

Рейтинг значимости ценообразующих факторов

Характеристика квартиры	Коэффициент значимости для покупателя	Место по значимости
Большая площадь кухни	2,3	1
Не первый этаж	2,9	2
Наличие балкона, лоджии	3,4	3
Не последний этаж	4,0	4
Год постройки дома	4,7	5
Материал стен дома (кирпич, монолит, панель)	5,2	6
Вид из окна (тихий двор, магистраль, частный сектор и т.п.)	5,7	7

Сроки экспозиции

Сроки экспозиции каждого конкретного жилого объекта оказывают непосредственное влияние на стоимость продажи. Различные типы жилых объектов отличаются по срокам экспозиции. Фактическая разница средних сроков экспозиции может отличаться многократно. Ниже представлены диапазон и средние значения экспозиций (единица показателя – календарный месяц) по основным типам жилья.

Средние сроки экспозиции жилых объектов

Тип жилья	Минимум	Максимум	Среднее
Однокомнатные квартиры	1	3	2
Двухкомнатные квартиры	1	4	2,5
Трехкомнатные квартиры	2	5	3,5
Элитные квартиры	4	10	7
Коттеджи	3	10	6,5
Частные дома	3	7	5

Корректировка на цену предложения

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Омске отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Данные приведены в таблице.

Скидка на цену предложения рынка жилой недвижимости (интервал)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки при продаже объекта, %	
	Мин. значение	Макс. значение
Коттеджи	4,0	14,0
Частные дома	3,0	10,0
Однокомнатные квартиры	0,0	4,0
Двухкомнатные квартиры	1,0	5,0
Трехкомнатные квартиры и более	1,0	6,0
Элитные квартиры	3,0	11,0

На основании интервалов были рассчитаны средние значения скидок от цены предложения до цены сделки для рынка жилой недвижимости в г. Омск. Данные приведены в таблице.

Скидка на цену предложения рынка жилой недвижимости (среднее значение)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки при продаже объекта, %
Коттеджи	9,0
Частные дома	6,5
Однокомнатные квартиры	2,0
Двухкомнатные квартиры	3,0
Трехкомнатные квартиры и более	3,5
Элитные квартиры	7,0

Корректировки на этаж

Одним из важнейших факторов определяющей стоимость продажи объекта жилой недвижимости является расположение на определенном этаже здания. В случае отсутствия специфики местоположения дома (дефицит коммерческой недвижимости, видовые характеристики и т.п.) ликвидность крайних этажей в силу ряда причин, безусловно, ниже, чем средних этажей. Согласно определенному экспертным путем рейтингу значимости характеристик квартир параметр «не первый этаж» занимает второе место, а параметр «не последний этаж» - четвертое место в предпочтениях покупателей жилья. В таблице представлены соответствующие корректировки.

Корректировки на этаж для жилых помещений

Объекты аналоги / Объекты оценки	Первые этажи	Средние (не крайние) этажи	Последние этажи
Первые этажи	1,000	0,932	0,985
Средние (не крайние) этажи	1,068	1,000	1,053
Последние этажи	1,015	0,947	1,000

Корректировки на наличие/отсутствие балкона (лоджии)

Наличие балкона или лоджии в квартире представляется значимым для потребителя и, соответственно, влияет на стоимость объекта жилой недвижимости – третье место по значимости факторов ценообразования согласно экспертному мнению. За исходное значение приняты квартиры без балкона и лоджии. Рекомендуемый диапазон повышающих корректировок (%) указан ниже.

Корректировки на наличие/отсутствие балкона (лоджии)

Объекты аналоги / Объекты оценки	Минимум	Максимум	Среднее
Квартира без балкона и лоджии	0	0	0
Квартира с балконом или лоджией	4,3	6,5	5,4

Корректировки на материал стен

Характеристикой, непосредственно влияющей на определение стоимости жилого объекта, является материал несущих стен дома. «Монолит» - жилые здания на монолитно-каркасной основе, в том числе – облицованные кирпичом, керамогранитом и т.п. «Кирпич» - жилые дома с несущими стенами исключительно из кирпичного материала, т.н. «чисто кирпичные». Корректировочные значения представлены ниже.

Корректировки на материал стен для жилых помещений

Объекты аналоги / Объекты оценки	Панель	Монолит	Кирпич
Панель	1,000	0,982	0,967
Монолит	1,018	1,000	0,985
Кирпич	1,033	1,015	1,000

Корректировки на качество отделки

Безусловным фактором, влияющим на стоимость жилого объекта, является наличие и уровень его внутренней отделки (ремонта). За исходное значение приняты квартиры, требующие полного ремонта, без отделки. Качество ремонта сегментировано по четырем основным категориям. Ниже представлены сводные результаты экспертного опроса в виде диапазона и средних значений стоимости.

Корректировки на качество отделки

Уровень ремонта квартир	Минимум	Максимум	Среднее
Квартира требует полного ремонта (без отделки)	0 т.р./кв.м.	0 т.р./кв.м.	0 т.р./кв.м.
Удовлетворительная отделка (эконом)	1,9 т.р./кв.м.	3,3 т.р./кв.м.	2,6 т.р./кв.м.
Хорошая отделка	3,4 т.р./кв.м.	5,6 т.р./кв.м.	4,5 т.р./кв.м.
Улучшенная отделка с элементами дизайна	5,6 т.р./кв.м.	9,8 т.р./кв.м.	7,7 т.р./кв.м.
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	от 11,6 т.р./кв.м.		

Результаты экспертного опроса были дополнительно подтверждены мониторингом стоимости:

- строительных отделочных материалов и элементов инфраструктуры квартир, предлагаемых на рынке города Омска;
- необходимых видов услуг на внутренние отделочные работы в городе, предоставляемых специализированными организациями в городе Омске.

В затратной части на элементы инфраструктуры квартиры и отделочные материалы включены расходы на приобретение: окон, входных и межкомнатных дверей, настенных обоев, линолеума (ламината), керамической плитки, сантехники, натяжных потолков. При расчетах учтены соответствующие категории цен в зависимости от уровней отделки помещений.

В расходы за услуги на внутренние отделочные работы включены среднерыночные цены, сформировавшиеся на омском рынке. В категории «удовлетворительная отделка (эконом)» расходы на услуги специализированных организаций включены только по установке окон и входных/межкомнатных дверей.

При определении рыночной стоимости жилого объекта необходимо учитывать, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость. Таким образом, инвестор, который приобрел жилое помещение без ремонта за сумму X, а затем, сделав в нем ремонт на сумму Y, при продаже объекта, не менее чем в половине случаев, получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма X + Y.

Экспертным путем было выявлено отсутствие прямой зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество существует необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в сторону уменьшения. Экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой недвижимости находятся в интервале **от 1 до 0,5**.

Факторами, влияющими на стоимость отделочных работ, принято считать:

Повышающие стоимость отделки:

- Наличие элементов отделки из категории отделки лучшего качества;
- Незначительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ удовлетворяют наилучшим параметрам качества для соответствующей категории;
- Отсутствие дефектов отделки.

Понижающие стоимость отделки:

- Наличие элементов отделки из категории отделки худшего качества;
- Значительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ характеризуются низкими качественными показателями для соответствующей категории;
- Наличие дефектов отделки.

Стоимость удельного показателя объектов жилой недвижимости при разных площадях кухонь

Одним из немаловажных факторов, влияющих на формирование рыночной стоимости объекта жилой недвижимости, является площадь кухни (первое место по значимости согласно мнению экспертов). Квартиры с кухнями 6 кв.м. и ниже приняты за исходное (нулевое) значение. Повышающие корректировки по данному параметру для объектов аналогов (в %) представлены ниже.

Корректировки стоимости удельного показателя объектов жилой недвижимости при разных площадях кухонь

Площадь кухни	Минимум	Максимум	Среднее
6 кв.м. и менее	0	0	0
от 6 кв.м. до 9 кв.м.	2,6	8,8	5,7
от 9 кв.м. до 12 кв.м.	4,3	9,7	7,0
более 12 кв.м.	6,2	13,7	10,0

Корректировки на вид из окна

Безусловной характеристикой, оказывающей влияние на величину стоимости жилой недвижимости, является вид из окна. В ходе настоящего исследования была определена оптимальная сегментация данного параметра. Соответствующие корректировки отражены в таблице.

Корректировки на вид из окна

Объекты аналоги Объекты оценки	Неприглядный вид (промышленная зона, газгольдеры, мусорные баки и т.п.)	На улицы, дороги, проезды, магистралы, шоссе с активным транспортным поток	Места массового скопления людей (площади, развлекательные центры)	Огороженный «тихий» двор	Объекты рекреации (река, набережная, парк, лес и т.д.)
Неприглядный вид (промышленная зона, газгольдеры, мусорные баки и т.п.)	1,000	0,967	0,946	0,904	0,922
На улицы, дороги, проезды, магистралы, шоссе с активным транспортным потоком	1,033	1,000	0,979	0,937	0,955
Места массового скопления людей (площади, развлекательные центры)	1,054	1,021	1,000	0,958	0,976
Огороженный «тихий» двор	1,096	1,063	1,042	1,000	1,018
Объекты рекреации (река, набережная, парк, лес и т.д.)	1,078	1,045	1,024	0,982	1,000

Корректировки на год постройки жилого дома

Год постройки дома, т.е. его «возраст», непосредственно влияет на стоимость жилого объекта. В представленной таблице указаны понижающие корректировки для квартир аналогов (в %), в зависимости от срока эксплуатации здания. За исходное значение приняты жилые дома, с года постройки которых прошло не более 5 лет.

Корректировки на год постройки жилого дома

Срок эксплуатации жилого дома	Корректировочные коэффициенты
до 5 лет	0
от 5 до 10 лет	4,8
от 10 до 20 лет	9,0
от 20 до 40 лет	15,3
более 40 лет	20,9

В случае, если балкон или лоджия застеклены на основе алюминиевого или ПВХ профиля, диапазон повышающей корректировки (дополнительно к корректировке на наличие балкона/лоджии) может составлять от 2,2% до 3,5 %.

Представленные в настоящем разделе корректировки основаны на данных экспертно-аналитического исследования и рекомендованы к использованию в процессе проведения профессиональной оценочной деятельности.

Корректировки СОГЛАСОВАНЫ членами Комитета по экспертно-аналитической и методологической работе Некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков»:

_____ Гейко И.Г. (ООО «Бизнес-Эксперт»);

_____ Ермаков С.О. (ЗАО «АКГ «РБС»);

_____ Амелин О.А. (ЗАО «ИНВЕСТАУДИТ»);

_____ Стуков А.А. (ООО «Альбион КН»);

_____ Смоленцев А.В. (ООО «Бизнес-оценка»);

_____ Шерстнев М.А. (ООО «Стандартэкс»);

_____ Каюкин А.Г. (ООО «РЦО»);

_____ Титов В.В. (ООО «Независимая экспертная оценка»);

_____ Ткаченко Е.В. (ООО «МЦО «ОПТИМА»)

_____ Сапрыкина О.В. (ООО «ЮФ «Константа»)

Корректировки УТВЕРЖДЕНЫ:
Президентом
Некоммерческого партнерства
«Омская коллегия оценщиков»
28 августа 2014 г.
А.И. Шерстневым

ПРИЛОЖЕНИЕ. Перечень видов отделочных работ

№ п/п	Наименование работ	Наименование помещений				Примечание
		Удовлетворительная отделка (эконом)	Хорошая отделка (стандарт)	Улучшенная отделка с элементами дизайна	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	
1	2	3	4	5	6	7
1	Потолок					
2	Однослойная штукатурка	Все помещения	Все помещения	Все помещения	Все помещения	
3	Отделка поверхностей потолков под окраску	Все помещения	Все помещения	Все помещения	Все помещения	
4	Окраска вододисперсионными составами	Все помещения	Все помещения	Кладовая, лоджия	Кладовая, лоджия	
5	Подвесной потолок			Зал, комнаты, прихожая, коридор, кухня	Зал, комнаты, прихожая, коридор, кухня	
6	Реечный потолок			Ванная, санузел	Ванная, санузел	
7	Оклейка обоями			Зал, комнаты, прихожая, коридор, кухня	Зал, комнаты, прихожая, коридор, кухня	
8	Стены					
9	Однослойная штукатурка стен	Все помещения	Все помещения	Все помещения	Все помещения	
10	Отделка поверхностей стен под окраску	Все помещения	Все помещения	Все помещения	Все помещения	
11	Высококачественная штукатурка декоративным раствором			Зал, прихожая, коридор, лоджия	Зал, прихожая, коридор, лоджия	
12	Окраска вододисперсионными составами	Коридор, кухня, ванная, санузел	Ванная, санузел	Кладовая	Кладовая	На высоту 1,5 м
13	Улучшенная масляная окраска	Коридор, кухня, ванная, санузел	Ванная, санузел			На высоту 1,2 м
14	Оклейка обоями	Комнаты, зал	Комнаты, зал, коридор, кухня	Комнаты	Комнаты	
15	Облицовка стен глазурованной плиткой	Ванная, кухня	Ванная, санузел, кухня	Ванная, санузел, кухня (рабочая зона)	Ванная, санузел, кухня (рабочая зона)	На высоту 1,8 м
16	Пол					
17	Устройство покрытий пола из плиток	ванная, санузел	ванная, санузел	Ванная, санузел, кухня, кладовая, лоджия	Ванная, санузел, кухня, кладовая, лоджия	
18	Устройство покрытий пола из линолеума	Коридор, кухня, комнаты, зал	Коридор, кухня, комнаты, зал	Коридор, комнаты, прихожая	Коридор, комнаты, прихожая	
19	Паркет			Зал	Зал	
20	Теплый пол				Ванная, санузел, кухня	
21	Улучшенная масляная окраска окон	Все помещения	Все помещения			
22	Улучшенная масляная окраска дверей	Все помещения				
23	Установка дверных блоков		Все помещения	Все помещения (массив)	Все помещения (массив)	
24	Установка оконных блоков			Все помещения	Все помещения	
25	Установка ванн	Ванная	Ванная	Ванная	Ванная	
26	Установка умывальников	Ванная	Ванная	Ванная, санузел	Ванная, санузел	
27	Установка моек стальных	Кухня	Кухня	Кухня	Кухня	
28	Установка унитазов	санузел	санузел	Ванная, санузел	Ванная, санузел	
29	Установка радиаторов					

№ п/п	Наименование работ	Наименование помещений				Примечание
		Удовлетворительная отделка (эконом)	Хорошая отделка (стандарт)	Улучшенная отделка с элементами дизайна	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	
1	2	3	4	5	6	7
30	Установка розеток	10 шт	15 шт	30 шт	30 шт	
31	Установка выключателей	8 шт	8 шт	11 шт	11 шт	
32	Накладные расходы (хозспособ)	112x0,6x0,94=63 %	По видам работ	По видам работ	По видам работ	От 82 до 128%
33	Сметная прибыль	30%	По видам работ	По видам работ	По видам работ	От 55 до 85%