

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА

2 КВАРТАЛ
2013 г.



Уважаемые коллеги и партнеры!



Приветствую Вас от лица Некоммерческого партнерства "Омская коллегия оценщиков".

Партнерство создано в феврале 2002 года с целью развития оценочной деятельности в регионе и содействия специалистам, работающим на этом рынке. В настоящее время коллегия объединяет более 30 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 2013 г.** (исследование проведено в апреле-июле 2013 года).

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». Основной 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 так же земельные участки, находящиеся на территории Омска и земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся на территории Омской области, предлагавшиеся к продаже (аренде) с открытой ценой, а также 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. В связи с чем, 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 году Омской коллегией оценщиков был создан Комитет по экспертно-аналитической и методологической работе, состоящий из профессиональных оценщиков, риэлторов и аналитиков. На основании их профессиональных знаний, 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 были 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 14 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 Российское Общество Оценщиков (РОО), Председатель комитета по экспертно-аналитической работе Омского регионального отделения РОО. Стаж работы в области оценочной деятельности более 15 лет;

Амелин О.А. - директор ЗАО «ИНВЕСТАУДИТ», Председатель Правления Омского регионального отделения РОО, Оценщик первой категории, член Президиума НП «ОКО», действительный член Российское Общество 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 13 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 11 лет;

Титов В.В. - заместитель директора ООО «Независимая экспертная оценка», Оценщик первой категории, действительный член Российское Общество Оценщиков (РОО), член Президиума НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности - более 17 лет;

Ткаченко Е.В. - заместитель директора ООО "ЮФ "Константа", Оценщик первой категории, действительный член СРО ПН «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», член Президиума НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности более 8 лет;

Смоленцев А.В. - директор ООО «Бизнес-оценка». Оценщик первой категории, действительный член Российское Общество Оценщиков (РОО), Член Правления Омского регионального отделения РОО, член Президиума НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности более 7 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 15 лет.

Новикова С.П. - оценщик ЗАО «АКГ «Развитие бизнес-систем», действительный член Российское Общество Оценщиков (РОО), исполнительный секретарь «НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности более 5 лет.

**С уважением,
Президент НП "Омская коллегия оценщиков"
А.И. Шерстнев**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ТОМ

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Общие положения	5
Аннотация	7
Список таблиц	8
1. Офисные помещения	10
1.1. Сектор продаж	10
1.2. Сектор аренды	12
1.3. Перспективы развития сегмента	14
2. Торговые помещения	16
2.1. Сектор продаж	16
2.2. Сектор аренды	18
2.3. Перспективы развития сегмента	20
3. Производственно-складские помещения	22
3.1. Сектор продаж	22
3.2. Сектор аренды	24
3.3. Перспективы развития сегмента	26
4. Земельные участки	28
4.1. Земельные участки поселений	28
4.2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	29
4.3. Перспективы развития сегмента	30
5. ВРМ и коэффициент капитализации	33
Приложение	35
КОРРЕКТИРОВКИ РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И	
Корректировка на цену предложения и сроки экспозиции	41
Корректировка на качество отделки	42
Корректировка на этаж	43
Корректировка на обеспеченность парковочными местами	44
Корректировка на инженерные коммуникации	44
Корректировка на транспортную доступность для производственно-складских помещений	45
Корректировка на доступность для офисных помещений	46
Корректировка на площадь	46

2 ТОМ

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Макроэкономические показатели рынка недвижимости Омской области	48
Анализ рынка жилой недвижимости города Омска	49
КОРРЕКТИРОВКИ РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И	
Корректировка на цену предложения и сроки экспозиции	55
Корректировка на этаж	56
Корректировки на наличие/отсутствие балкона (лоджии)	56
Корректировка на материал стен	56
Стоимость удельного показателя объектов жилой недвижимости при разных площадях кухонь	57
Корректировки на вид из окна	57
Корректировки на год постройки жилого дома	57
Корректировка на качество отделки	58
Приложение. Перечень видов отделочных работ	60

ТОМ ПЕРВЫЙ

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ (сектор продаж)

Во 2-ом квартале 2013 года на рынке коммерческой недвижимости г. Омска к продаже предлагалось 817 объектов суммарной площадью 566,89 тыс. кв.м., на общую сумму 9,673 млрд. рублей.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Суммарная цена предложения экспонируемых объектов, V, в млрд. руб.
Q1/10			
Q2/10			
Q3/10			
Q4/10			
Q1/11			
Q2/11			
Q3/11			
Q4/11			
Q1/12			
Q2/12			
Q3/12			
Q4/12			
Q1/13			
Q2/13			

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

- торговые помещения – 45344,45 (39752,90) р.
- офисные помещения – 46991,27 (45030,45) р.
- производственно-складские помещения – 12268 (9850,08) р.
- земельные участки поселений – 1883,15 (504,86) р.
- земельные участки сельскохозяйственного назначения 23,77 (21,14) р.

	Средняя цена предложения 1 кв.м. торговой недвижимости, Average price Retail, в руб.	Средняя цена предложения 1 кв.м. офисной недвижимости, Average price Offices, в руб.	Средняя цена предложения 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, Average price W&I, в руб.	Средняя цена предложения 1 кв.м. земель населенных пунктов, Average price Land, в руб.	Средняя цена предложения 1 кв.м. земель сельскохозяйственного назначения, Average price Agricultural land, в руб.
Q1/10					
Q2/10					
Q3/10					
Q4/10					
Q1/11					
Q2/11					
Q3/11					
Q4/11					
Q1/12					
Q2/12					
Q3/12					
Q4/12					
Q1/13					
Q2/13					

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ (сектор аренды)

Объем предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости во 2-ом квартале 2013 г. составил 728 объектов суммарной площадью 315,6 тыс. кв.м., на общую сумму 69,01 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. руб.
Q1/10			
Q2/10			
Q3/10			
Q4/10			
Q1/11			
Q2/11			
Q3/11			
Q4/11			
Q1/12			
Q2/12			
Q3/12			
Q4/12			
Q1/13			
Q2/13			

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

- торговые помещения – 546,98 (532,71) р.
- офисные помещения – 409,36 (368,09) р.
- производственно-складские помещения – 141,17 (119,30) р.

	Средняя арендная ставка 1 кв.м. торговой недвижимости, Average rental rates Retail, в руб.	Средняя арендная ставка 1 кв.м. офисной недвижимости, Average rental rates Offices, в руб.	Средняя арендная ставка 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, Average rental rates W&I, в руб.
Q1/10			
Q2/10			
Q3/10			
Q4/10			
Q1/11			
Q2/11			
Q3/11			
Q4/11			
Q1/12			
Q2/12			
Q3/12			
Q4/12			
Q1/13			
Q2/13			

АННОТАЦИЯ

Отчет «Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Омска (2 квартал 2013 года / Q2 – 2013)» подготовлен на основе данных, размещенных в журналах «Недвижимость» и «Бизнес недвижимость» за второй квартал 2013 года. 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:

- торговые объекты
- офисные объекты
- 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:

- *Торговые объекты:* торговые комплексы, торговые помещения в составе торгово-офисных и многофункциональных комплексов, магазины, помещения свободного назначения на 1-х этажах жилых домов.
- *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
- 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, непродуцированные 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 ставок 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 $t y^{\wedge}$ 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.

СПИСОК ТАБЛИЦ (текст)

Таблица № 1. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2013.

Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2013.

Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по районам, Q2 – 2013.

Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2013.

Таблица № 5. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2013.

- Таблица № 6. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2013.
- Таблица № 7. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, по районам, Q2 – 2013.
- Таблица № 8. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2013.
- Таблица № 9. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2013.
- Таблица № 10. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2013.
- Таблица № 11. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по районам, Q2 – 2013.
- Таблица № 12. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2013.
- Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q2 – 2013.
- Таблица № 14. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков поселений, Q2 – 2013.
- Таблица № 15. Распределение и средние цены земельных участков поселений, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2013.
- Таблица № 16. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q2 – 2013.
- Таблица № 17. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q2 – 2013.
- Таблица № 18. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q2 – 2013.
- Таблица № 19. Величина ВРМ и КК в зависимости от месторасположения объекта, Q2 – 2013.
- Таблица № 20. Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта, Q2 – 2013.

СПИСОК ТАБЛИЦ (приложение)

- Таблица № 1. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q2 – 2013.
- Таблица № 2. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q2 – 2013.
- Таблица № 3. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q2 – 2013.
- Таблица № 4. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q2 – 2013.
- Таблица № 5. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2013.
- Таблица № 6. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2013.
- Таблица № 7. Состав базы данных по аренде до нормирования выборки, Q2 – 2013.
- Таблица № 8. Статистические показатели базы данных по аренде до нормирования выборки, Q2 – 2013.
- Таблица № 9. Состав базы данных по аренде после нормирования выборки, Q2 – 2013.
- Таблица № 10. Статистические показатели базы данных по аренде после нормирования выборки, Q2 – 2013.
- Таблица № 11. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, по районам, Q2 – 2013.
- Таблица № 12. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, в зависимости от их площади, Q2 – 2013.
- Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q2 – 2013.
- Таблица № 14. Статистические показатели базы данных земельных участков поселений до нормирования выборки, Q2 – 2013.
- Таблица № 15. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q2 – 2013.
- Таблица № 16. Статистические показатели базы данных по земельным участкам сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q2 – 2013.
- 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.

**КОРРЕКТИРОВКИ, РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И
ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ
Г.ОМСК И ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

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, в виду 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 данной 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				
Торговые помещения				
Производственно-складские помещения				
Земли поселений:				
• земли под ИЖС				
• под многоэтажное жилищное строительство				
• земли под коммерческую недвижимость				
• под производственно-складское назначение				
• земли сельхозназначения				

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		
Торговые помещения		
Производственно-складские помещения		
Земли поселений:		
• земли под ИЖС		
• под многоэтажное жилищное строительство		
• земли под коммерческую недвижимость		
• под производственно-складское назначение		
• земли сельхозназначения		

Сроки экспозиции

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

Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Офисные помещения			
Торговые помещения			
Производственно-складские помещения			
Земли поселений:			
• земли под ИЖС			
• под многоэтажное жилищное строительство			
• земли под коммерческую недвижимость			
• под производственно-складское назначение			

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)		
Удовлетворительная отделка (эконом)		
Хорошая отделка (стандарт)		
Улучшенная отделка (с элементами дизайна)		
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)		

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)		
Удовлетворительная отделка (стандарт)		
Хорошая отделка (улучшенная)		
Специализированные отделочные работы		

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 аналогии	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж	Шестой этаж и выше
Объекты оценки							
Цоколь							
Первый этаж							
Второй этаж							
Третий этаж							
Четвертый этаж							
Пятый этаж							
Шестой этаж и выше							

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 аналогии	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж и выше
Объекты оценки						
Цоколь						
Первый этаж						
Второй этаж						
Третий этаж						
Четвертый этаж						
Пятый этаж и выше						

Корректировки на этаж для производственно-складских помещений

Объекты аналоги	Подвал	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше
Объекты оценки				
Подвал				
Первый этаж				
Второй этаж				
Третий этаж и выше				

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		
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки		
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки		

Неудовлетворительное качество парковки: парковка вдоль магистралей, на прилегающей территории с недостаточным количеством парковочных мест;

Удовлетворительное качество парковки: парковка на прилегающей территории с достаточным количеством парковочных мест;

Хорошее качество парковки: на отдельной территории с достаточным количеством парковочных мест;

Отличное качество парковки: парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест

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	
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	

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 данной 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		
Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов		

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	
Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	

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 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)
Объекты аналогии			
Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей)			

Корректировка на наличие железнодорожных подъездных путей для производственно-складских помещений

Объекты оценки	Железнодорожные подъездные пути отсутствуют	Железнодорожные подъездные пути проходят в радиусе 1 км от объекта	Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости от объекта
Объекты аналогии			
Железнодорожные подъездные пути отсутствуют			

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		
Отношение цен офисных объектов, расположенных на промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города		

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на инженерные коммуникации для производственно-складских помещений, 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	
Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города	

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.				
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.				

Торговые помещения

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-250	251-500	501-1000	боле 1001
Площадь помещений (средние значения), кв.м.					
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.					

Производственно-складские помещения

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-500	501-1000	1000-5000	более 5001
Площадь помещений (средние значения), кв.м.					
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.					

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 земли от площади земельного участка, для участков, расположенных в населенных пунктах города Омской области приведена в следующей таблице:

Площадь (интервал), кв.м.	до 1 000	1000-5000	5000-10000	10000-50000	50000-500000	более 500000
Площадь (средние значения), кв.м.						
Скидка в процентном соотношении, к площади земель населенных пунктов до 1000 кв.м.						

Корректировки на площадь для земель населенных пунктов, были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

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.

КОРРЕКТИРОВКИ, РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ Г.ОМСК 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 обчета, полученные данные были приведены к средним значениям. Базовые данные представлены ниже.

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		
Не первый этаж		
Наличие балкона, лоджии		
Не последний этаж		
Год постройки дома		
Материал стен дома (кирпич, монолит, панель)		
Вид из окна (тихий двор, магистраль, частный сектор и т.п.)		

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			
Двухкомнатные квартиры			
Трехкомнатные квартиры			
Элитные квартиры			
Коттеджи			
Частные дома			

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, в виду 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		
Частные дома		
Однокомнатные квартиры		
Двухкомнатные квартиры		
Трехкомнатные квартиры и более		
Элитные квартиры		

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	
Частные дома	
Однокомнатные квартиры	
Двухкомнатные квартиры	
Трехкомнатные квартиры и более	
Элитные квартиры	

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 «не первый этаж» занимает второе место и «не последний этаж» четвертое место в предпочтениях покупателей жилья. В таблице представлены соответствующие корректировки.

Корректировки на этаж для жилых помещений

Объекты аналоги	Первые этажи	Средние (не крайние) этажи	Последние этажи
Объекты оценки			
Первые этажи			
Средние (не крайние) этажи			
Последние этажи			

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	Минимум	Максимум	Среднее
Объекты оценки			
Квартира без балкона и лоджии			
Квартира с балконом или лоджией			

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	Панель	Монолит	Кирпич
Объекты оценки			
Панель			
Монолит			
Кирпич			

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			
от 6 кв.м. до 9 кв.м.			
от 9 кв.м. до 12 кв.м.			
более 12 кв.м.			

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 аналогии	Неприглядный вид (промышленная зона, газгольдеры, мусорные баки и т.п.)	На улицы, дороги, проезды, магистрали, шоссе с активным транспортным потоком	Места массового скопления людей (площади, развлекательные центры)	Огороженный «тихий» двор	Объекты рекреации (река, набережная, парк, лес и т.д.)
Объекты оценки					
Неприглядный вид (промышленная зона, газгольдеры, мусорные баки и т.п.)					
На улицы, дороги, проезды, магистрали, шоссе с активным транспортным потоком					
Места массового скопления людей (площади, развлекательные центры)					
Огороженный «тихий» двор					
Объекты рекреации (река, набережная, парк, лес и т.д.)					

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	
от 5 до 10 лет	
от 10 до 20 лет	
от 20 до 40 лет	
более 40 лет	

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 %.

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)			
Удовлетворительная отделка (эконом)			
Хорошая отделка			
Улучшенная отделка с элементами дизайна			
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)			

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, сан.техники, натяжных потолков. При расчетах учтены соответствующие категории цен в зависимости от уровня 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.

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 «ЮФ «Константа»)

Корректировки УТВЕРЖДЕНЫ:
Президентом
Некоммерческого партнерства
«Омская коллегия оценщиков»
09 августа 2013 г.
А.И. Шерстнев

ПРИЛОЖЕНИЕ. Перечень видов отделочных работ

№ п/п	Наименование работ	Наименование помещений				
		Удовлетворительная отделка (эконом)	Хорошая отделка (стандарт)	Улучшенная отделка с элементами дизайна	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	Примечание
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	

№ п/п	Наименование работ	Наименование помещений				
		Удовлетворительная отделка (эконом)	Хорошая отделка (стандарт)	Улучшенная отделка с элементами дизайна	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
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					
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)	112х0,6х0,94=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%