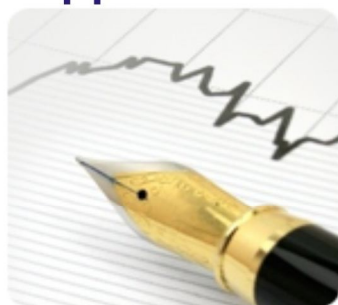




**ОМСКАЯ
КОЛЛЕГИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА

**4 КВАРТАЛ
2011 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 4 квартал 2011 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 «НПО «Система» 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 ООО «ОМЭКС» 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 рабочей группы - **Стуков А.А.** - исполнительный директор ООО «РЦО «МИЭЛЬ», член НП «Омский союз риэлторов», член Клуба брокеров коммерческой недвижимости города Омска. Стаж работы на рынке жилой и коммерческой недвижимости более 14 лет.

Состав рабочей группы:

Ермаков С.О. - директор Представительства ЗАО «АКГ «Развитие бизнес-систем» в Омской области, Оценщик первой категории, действительный член ОРО Российское Общество Оценщиков (ОРО РОО), Председатель комитета по экспертно-аналитической работе Омского регионального отделения ОРО РОО. Стаж работы в области оценочной деятельности более 14 лет;

Амелин О.А. заместитель директора ЗАО «Инвест-Аудит», Оценщик первой категории, член Президиума НП «ОКО», действительный член ОРО Российское Общество Оценщиков (ОРО РОО), сертифицированный ОРО РОО Оценщик недвижимости (сертификат номер 0144 от 26.02.2010), член комитета по экспертно-аналитической работе Омского регионального отделения ОРО РОО. Стаж работы в оценочной деятельности более 12 лет;

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 13 лет;

Шерстнев М.А. директор ООО «Стандартэкс», Оценщик первой категории, действительный член НП СРО "АРМО", член экспертного совета НП "АРМО", Вице-президент и член Президиума НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет;

Титов В.В., заместитель директора ООО «Независимая экспертная оценка», Оценщик первой категории, действительный член ОРО Российское Общество Оценщиков (ОРО РОО), член Президиума НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности - более 16 лет;

Репин М.А. директор ООО «ОМЭКС», Оценщик первой категории, действительный член ОРО Российское Общество Оценщиков (ОРО РОО), ассоциированный член Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских банков, член Президиума НП «ОКО», член координационного совета «НП «Омский союз риэлторов», член Омского областного Союза предпринимателей, член экспертно-консультативного совета при УФАС по Омской области. Стаж работы в оценочной деятельности более 16 лет;

Ткаченко Е.В. заместитель директора ООО "ЮК "Константа", Оценщик первой категории, действительный член СРО ПН «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Стаж работы в оценочной деятельности более 7 лет;

Новикова С.П., оценщик ЗАО «АКГ «Развитие бизнес-систем», действительный член ОРО Российское Общество Оценщиков (ОРО РОО), исполнительный секретарь «НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности более 4 лет.

С уважением,
Президент НП "Омская коллегия оценщиков"



П.Н. Кручинский

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ТОМ

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Общие положения	6
Аннотация	8
Методика исследования	8
Список таблиц	10
1. Офисные помещения	12
1.1. Сектор продаж	12
1.2. Сектор аренды	13
1.3. Перспективы развития сегмента	15
2. Торговые помещения	17
2.1. Сектор продаж	17
2.2. Сектор аренды	19
2.3. Перспективы развития сегмента	21
3. Производственно-складские помещения	23
3.1. Сектор продаж	23
3.2. Сектор аренды	25
3.3. Перспективы развития сегмента	27
4. Земельные участки	29
4.1. Земельные участки поселений	29
4.2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	30
4.3. Перспективы развития сегмента	31
5. ВРМ и коэффициент капитализации	33
Приложение	35

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

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	45
Корректировка на транспортную доступность для производственно-складских	45
Корректировка на доступность для офисных помещений	46
Величина прибыли предпринимателя (инвестора) для различных сегментов рынка	46
Корректировка на площадь	47

2 ТОМ

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Общие положения	48
2. Методология анализа рынка жилой недвижимости	48
3. Классификационная модель жилой недвижимости	49
4. Результаты анализа рынка жилой недвижимости г. Омска	51
4.1. Объем предложения	51
4.2. Динамика цен и структура рынка	51
4.3. Первичный рынок	52
4.4. Вторичный рынок	53

Выводы	56
КОРРЕКТИРОВКИ РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ Г.ОМСК И ОМСКОЙ	
Корректировка на цену предложения	57
Корректировка на качество отделки	57
Корректировка на этаж	58
Корректировка на материал стен	59
Приложение. Перечень видов отделочных работ	60

ТОМ ПЕРВЫЙ

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ (сектор продаж)

В 4-ом квартале 2011 года на рынке коммерческой недвижимости г. Омска к продаже предлагалось 1059 объектов суммарной площадью 724,34 тыс. кв.м., на общую сумму 12,49 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			

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

- торговые помещения – 44567 (41644) рублей
- офисные помещения – 40947 (39144) рублей
- производственно-складские помещения – 12102 (9472) рубля
- земельные участки поселений – 1453 (508) рубля
- земельные участки сельскохозяйственного назначения 16,58 (10,95) рублей

	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					

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ (сектор аренды)

Объем предложения по аренде в 4-ом квартале 2011 г. составил 803 объекта суммарной площадью 294,57 тыс. кв.м., на общую сумму 60,94 млн. руб.

	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			

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

- торговые помещения – 499 (456) рублей
- офисные помещения – 384 (366) рубля
- производственно-складские помещения – 125 (110) рублей

	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			

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 октябре 2011 года – январе 2012 года

Объем отчета – 40 страниц

Отчет содержит 40 таблиц и 10 диаграмм

Язык отчета – русский

МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Отчет «Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Омска (4 квартал 2011 года / Q4 – 2011)» подготовлен на основе данных, размещенных в журналах «Недвижимость» и «Бизнес недвижимость» за четвертый квартал 2011 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, 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 4 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 $t y^{\wedge} c$

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, Q4 – 2011.
- Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q4 – 2011.
- Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по районам, Q4 – 2011.
- Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q4 – 2011.
- Таблица № 5. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q4 – 2011.
- Таблица № 6. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q4 – 2011.
- Таблица № 7. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, по районам, Q4 – 2011.
- Таблица № 8. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, в зависимости от их площади, Q4 – 2011.
- Таблица № 9. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q4 – 2011.
- Таблица № 10. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q4 – 2011.
- Таблица № 11. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по районам, Q4 – 2011.
- Таблица № 12. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, в зависимости от их площади, Q4 – 2011.
- Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q4 – 2011.
- Таблица № 14. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков поселений, Q4 – 2011.
- Таблица № 15. Распределение и средние цены земельных участков поселений, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q4 – 2011.
- Таблица № 16. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q4 – 2011.
- Таблица № 17. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q4 – 2011.
- Таблица № 18. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q4 – 2011.
- Таблица № 19. Величина ВРМ и КК в зависимости от месторасположения объекта, Q4 – 2011.
- Таблица № 20. Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта, Q4 – 2011.

СПИСОК ТАБЛИЦ (приложение)

- Таблица № 1. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q4 – 2011.
- Таблица № 2. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q4 – 2011.
- Таблица № 3. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q4 – 2011.
- Таблица № 4. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q4 – 2011.
- Таблица № 5. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q4 – 2011.
- Таблица № 6. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q4 – 2011.
- Таблица № 7. Состав базы данных по аренде до нормирования выборки, Q4 – 2011.
- Таблица № 8. Статистические показатели базы данных по аренде до нормирования выборки, Q4 – 2011.
- Таблица № 9. Состав базы данных по аренде после нормирования выборки, Q4 – 2011.
- Таблица № 10. Статистические показатели базы данных по аренде после нормирования выборки, Q4 – 2011.
- Таблица № 11. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, по районам, Q4 – 2011.
- Таблица № 12. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, в зависимости от их площади, Q4 – 2011.
- Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q4 – 2011.
- Таблица № 14. Статистические показатели базы данных земельных участков поселений до нормирования выборки, Q4 – 2011.
- Таблица № 15. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q4 – 2011.
- Таблица № 16. Статистические показатели базы данных по земельным участкам сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q4 – 2011.
- Таблица № 17. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте торговой недвижимости, в руб. за 1 кв.м.
- Таблица № 18. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте офисной недвижимости, в руб. за 1 кв.м.
- Таблица № 19. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте производственно-складской недвижимости, в руб. за 1 кв.м.
- Таблица № 20. Тенденции развития цен земельных участков, в руб. 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. 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	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Офисные помещения				
Торговые помещения				
Производственно-складские помещения				
Земли сельскохозяйственного назначения				
Земли поселений:				
• земли под ИЖС				
• земли под коммерческую недвижимость				

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 сельскохозяйственного назначения		
Земли поселений:		
• земли под ИЖС		
• земли под коммерческую недвижимость		

Сроки экспозиции

Были изучены средние сроки экспозиции на рынке жилой и нежилой недвижимости, размеры скидок от цены предложения до уровня цены сделки. Данные предоставлены в следующих таблицах:

Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>среднее</i>
	Офисные помещения		
Торговые помещения			
Производственно-складские помещения			
Земли поселений:			
• коммерческое использование:			
<i>торгово-офисное</i>			
<i>ПРСКЛ</i>			
• ИЖС			

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 нежилых 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 торговых помещений (интервал)

Объекты аналоги	Цоколь		Первый этаж		Второй этаж		Третий этаж		Четвертый этаж		Пятый этаж и выше	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Объекты оценки												
Цоколь												
Первый этаж												
Второй этаж												
Третий этаж												
Четвертый этаж												
Пятый этаж и выше												

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на этаж для торговых помещений, данные приведены в следующей таблице.

Корректировки на этаж для торговых помещений (среднее значение):

Объекты аналоги	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 офисных помещений (интервал):

Объекты аналоги	Цоколь		Первый этаж		Второй этаж		Третий-Пятый этажи		Шестой этаж и выше	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Объекты оценки										
Цоколь										
Первый этаж										
Второй этаж										
Третий-Пятый этажи										
Шестой этаж и выше										

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на этаж для офисных помещений, данные приведены в таблице.

Корректировки на этаж для офисных помещений (среднее значение)

Объекты аналоги	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий-Пятый этажи	Шестой этаж и выше
Объекты оценки					
Цоколь					
Первый этаж					
Второй этаж					
Третий-Пятый этажи					
Шестой этаж и выше					

Корректировки на этаж для производственно-складских помещений (интервал)

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

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на этаж для производственно-складских помещений, данные приведены в таблице.

Корректировки на этаж для производственно-складских помещений (среднее значение)

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.

На основании анализа рыночных данных рассчитаны корректировки на обеспеченность парковочными местами для торговых и офисных помещений.

Корректировка на обеспеченность парковочными местами:

Тип объекта	Обеспеченность парковочными местами и качество парковки			
	Недостаточное (парковка вдоль магистралей, на прилегающей территории с недостаточным количеством парковочных мест)	Удовлетворительное (парковка на прилегающей территории с достаточным количеством парковочных мест)	Хорошее (на отдельной территории с достаточным количеством парковочных мест)	Отличное (парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест)
Офисные помещения с удовлетворительным качеством парковки				
Торговые помещения с удовлетворительным качеством парковки				

Корректировка на инженерные коммуникации.

В результате изучения сегмента производственно-складских помещений были выделены три группы помещений (в зависимости от наличия отопления или холодильного оборудования): отапливаемые производственно-складские помещения, неотапливаемые производственно-складские помещения и помещения холодильных (морозильных) камер, для которых были рассчитаны корректировки перехода от одной группы помещений к другой.

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (интервал):

Объекты оценки	Неотапливаемые производственно-складские помещения		Отапливаемые производственно-складские помещения		Помещения холодильных и морозильных камер	
	min	max	min	max	min	max
Объекты аналоги						
Неотапливаемые производственно-складские помещения						
Отапливаемые производственно-складские помещения						
Помещения холодильных и морозильных камер						

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)

Объекты оценки	Неотапливаемые производственно-складские помещения	Отапливаемые производственно-складские помещения	Помещения холодильных и морозильных камер
Объекты аналоги			
Неотапливаемые производственно-складские помещения			
Отапливаемые производственно-складские помещения			
Помещения холодильных и морозильных камер			

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 аналоги			
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 аналоги			
Железнодорожные подъездные пути отсутствуют			

Корректировка на доступность для торговых и офисных помещений.

Если оцениваемые помещения торгового или офисного назначения, расположены на территории режимных объектов (для доступа на территорию требуется получение специального пропуска) или расположены 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.

Корректировка на доступность офисных помещений

Местоположение объекта оценки	Коэффициент корректировки		
	Минимальное значение скидки, %	Максимальное значение скидки, %	Среднее Значение, %
Офисное помещение расположено на территории режимного предприятия			
Офисное помещение расположено на территории промышленных зон города			

Величина прибыли предпринимателя (инвестора) для различных сегментов рынка недвижимости.

Одним из основных параметров сделки, при инвестировании в строительство нового объекта недвижимости, является величина прибыли предпринимателя (инвестора). Для количественной оценки данного параметра был проведен опрос экспертной группы. В результате были обозначены пять сегментов рынка (два по жилой и три по коммерческой недвижимости) для которых экспертами были указаны интервальные значения прибыли предпринимателя. Полученные после обработки значения приведены в следующей таблице.

Значения величины прибыли предпринимателя.

Тип объекта	Интервал прибыли предпринимателя		
	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее Значение, %
Жилые помещения, в т.ч:			
индивидуальная жилая застройка			
многоэтажная застройка			
Офисные помещения			
Торговые помещения			
Производственно-складские помещения			

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

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, %	
	<i>min</i>	<i>max</i>
Коттеджи		
Частные дома		
Однокомнатные квартиры		
Двухкомнатные квартиры		
Трехкомнатные квартиры и более		

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	

Сроки экспозиции

Были изучены средние сроки экспозиции на рынке жилой и нежилой недвижимости, размеры скидок от цены предложения до уровня цены сделки. Данные предоставлены в следующих таблицах:

Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>среднее</i>
Однокомнатные квартиры			
Двухкомнатные квартиры			
Трехкомнатные квартиры и более			
Коттеджи			
Частные дома			

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 жилой 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 жилых 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)		

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 жилых 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 жилых помещений (среднее значение):

Объекты оценки	Первые этажи	Средние этажи	Последние этажи
Объекты аналоги			
Первые этажи			
Средние этажи			
Последние этажи			

Корректировка на материал стен

На основании анализа рыночных данных о стоимости жилых помещений в г. Омске, были рассчитаны корректировки стоимости помещений, расположенных в кирпичных и панельных домах. Полученные данные приведены в следующей таблице.

Корректировки на материал стен для жилых помещений (среднее значение):

Объекты оценки	Кирпич	Панель
Объекты аналоги		
Кирпич		
Панель		

Корректировки СОГЛАСОВАНЫ членами Комитета по экспертно-аналитической и методологической работе:

Стуков А.А. (ООО «РЦО «МИЭЛЬ»);
 Ермаков С.О. (ЗАО «АКГ «РБС»);
 Амелин О.А. (ЗАО «ИНВЕСТАУДИТ»);
 Гейко И.Г. (ООО «Бизнес-Эксперт»);
 Шерстнев М.А. (ООО «Стандартэкс»);
 Репин М.А. (ООО «ОМЭКС»);
 Титов В.В. (ООО «Независимая экспертная оценка»);
 Ткаченко Е.В. (ООО «ЮК «Константа»)

Корректировки УТВЕРЖДЕНЫ:
 Президентом
 Некоммерческого партнерства
 «Омская коллегия оценщиков»
 01 февраля 2011 г.



П.Н. Кручинский

Более подробную информацию о состоянии
рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска
Вы можете получить, обратившись в
Некоммерческое партнерство
«Омская коллегия оценщиков»
Контактное лицо: Новикова Светлана
Тел. (3812) 433-301, 433-302
E-mail: np_oko@mail.ru
www.oko55.ru