



**ОМСКАЯ  
КОЛЛЕГИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ**

## **АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА**

**1 квартал  
2014 г.**



**г. Омск**

### 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 1 квартал 2014 г. (исследование проведено в январе-апреле 2014 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 15 лет;

Состав комитета по экспертно-аналитической и методологической работе:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Новикова С.П.** - оценщик ЗАО «АКГ «Развитие бизнес-систем», действительный член Российского Общества Оценщиков (РОО), исполнительный секретарь «НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности более 6 лет;

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

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### 1 ТОМ

#### ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Общие положения	5
Аннотация	7
Список таблиц	9
1. Офисные помещения	11
1.1. Сектор продаж	11
1.2. Сектор аренды	13
1.3. Перспективы развития сегмента	15
2. Торговые помещения	18
2.1. Сектор продаж	18
2.2. Сектор аренды	20
2.3. Перспективы развития сегмента	22
3. Нежилые помещения, расположенные на первых этажах жилых домов (street-retail)	24
3.1. Сектор продаж (Sector of sales)	24
3.2. Сектор аренды (Rent sector)	25
4. Производственно-складские помещения	28
4.1. Сектор продаж	28
4.2. Сектор аренды	30
4.3. Перспективы развития сегмента	32
5. Земельные участки	34
5.1. Земельные участки поселений	34
5.2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	35
5.3. Перспективы развития сегмента	36
6. ВРМ и коэффициент капитализации	38
Приложение	40

#### **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 и сроки экспозиции	45
Корректировка на качество отделки	46
Корректировка на этаж	47
Корректировка на обеспеченность парковочными местами	47
Корректировка на инженерные коммуникации	48
Корректировка на транспортную доступность для производственно-складских помещений	49
Корректировка на доступность для офисных помещений	49
Корректировка на площадь	50

### 2 ТОМ

#### РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Макроэкономические показатели рынка недвижимости Омской области	52
Анализ рынка жилой недвижимости города Омска	53
<b>КОРРЕКТИРОВКИ РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ Г.ОМСК И ОМСКОЙ ОБЛАСТИ</b>	
Корректировка на цену предложения и сроки экспозиции	5959
Корректировка на этаж	60
Корректировки на наличие/отсутствие балкона (лоджии)	60
Корректировка на материал стен	60
Стоимость удельного показателя объектов жилой недвижимости при разных площадях кухонь	61
Корректировки на вид из окна	61
Корректировки на год постройки жилого дома	61
Корректировка на качество отделки	62
Приложение. Перечень видов отделочных работ	64

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

В 1-ом квартале 2014 года на рынке коммерческой недвижимости г. Омска к продаже предлагалось 788 объектов суммарной площадью 520,57 тыс. кв.м., на общую сумму 9,345 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	1116	864460	14,9
Q2/10	1173 (+5,1%)	806130 (-6,8%)	13,01 (-12,7%)
Q3/10	1040 (-11,3%)	701260 (-13%)	11,72 (-9,9%)
Q4/10	1091 (+4,9%)	752780 (+7,4%)	12,36 (+5,5%)
Q1/11	1169 (+7,2%)	780880 (+3,7)	13,09 (+5,9%)
Q2/11	1014 (-13,3%)	748160 (-4,2%)	12,07 (-7,8%)
Q3/11	1047 (+3,3%)	707260 (-5,5%)	12,09 (+0,2%)
Q4/11	1059 (+1,2%)	724340 (+2,4%)	12,49 (+3,3%)
Q1/12	1124 (+6,1%)	784290 (+8,3%)	12,80 (+2,5%)
Q2/12	1073 (-4,5%)	708170 (-9,7%)	11,05 (-13,7%)
Q3/12	1010 (-5,9%)	642500 (-9,3%)	10,899 (-1,4%)
Q4/12	923 (-8,6%)	588320 (-8,4%)	9,871 (-9,4%)
Q1/13	906 (-1,8%)	543010 (-7,7%)	9,052 (-8,3%)
Q2/13	817 (-9,8%)	566890 (+4,4%)	9,673 (+6,9%)
Q3/13	799 (-2,2%)	546660 (-3,6%)	9,965 (+3%)
Q4/13	810 (+1,4%)	579980 (+6,1%)	10,135 (+1,7%)
Q1/14	788 (-2,72%)	520570 (-10,24%)	9,345 (-7,8%)

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

- торговые помещения – 46881,97 (41903,50) р.
- офисные помещения – 48033,52 (42897,06) р.
- производственно-складские помещения – 12958 (9924,42) р.
- земельные участки поселений – 2126,2 (546,93) р.
- земельные участки сельскохозяйственного назначения 32,60 (23,27) 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	45091	42864	9851	2207	13
Q2/10	45386 (+0,7%)	43073 (+0,5%)	11984 (+21,7%)	1774 (-19,6%)	12 (-7,7%)
Q3/10	44818 (-1,3%)	42977 (-0,2%)	11432 (-4,6%)	1643 (-7,4%)	17 (+41,7%)
Q4/10	44296 (-1,2%)	41235 (-4,1%)	10932 (-4,4%)	1387 (-15,6%)	12 (-29,4%)
Q1/11	44340 (+0,1%)	41399 (+0,4%)	12139 (+11%)	1340 (-3,4%)	9 (-25%)
Q2/11	44027 (-0,7%)	40997 (-1%)	11793 (-2,9%)	1329 (-0,8%)	11,6 (+28,9%)
Q3/11	45259 (+2,8%)	40349 (-1,6%)	12237 (+3,8%)	1452 (+9,3%)	13,98 (+20,5%)
Q4/11	44567 (-1,5%)	40947 (+1,5%)	12102 (-1,1%)	1453 (+0,1%)	16,58 (+18,6%)
Q1/12	43689 (-2%)	40594 (-0,9%)	12110 (+0,1%)	1835 (+26,3%)	15,21 (-8,3%)
Q2/12	43271 (-0,96%)	41541 (+2,3%)	12042 (-0,56%)	1865 (+1,6%)	31,7 (+108,4%)
Q3/12	43841 (+1,3%)	41567 (+0,1%)	12231 (+1,6%)	1996 (+7%)	30,45 (-3,9%)
Q4/12	44816 (+2,2%)	45654 (+9,8%)	13138 (+7,4%)	1666 (-16,5%)	17,46 (-42,7%)
Q1/13	43898 (-2,1%)	46586 (+2,0%)	13065 (-0,6%)	1846 (+10,8%)	22,36 (+28,1%)
Q2/13	45344,45 (+3,3%)	46991,27 (+0,9%)	12268 (-6,1%)	1883,15 (+2%)	23,77 (+6,3%)
Q3/13	44956,87 (-0,9%)	46824,78 (-0,4%)	12845 (+4,7%)	2010,56 (+6,8%)	31,80 (+33,8%)

Q4/13	45668,97 (+1,6%)	47813,05 (+2,1%)	12750 (-0,7%)	2126,20 (+5,8%)	32,60 (+2,5%)
Q1/14	46881,97 (+2,66%)	48033,52 (+0,46%)	12958 (+1,63%)	2166,15 (+1,88%)	32,28 (-0,98%)

### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ (сектор аренды)**

Объем предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2014 г. составил 738 объектов суммарной площадью 273,35 тыс. кв.м., на общую сумму 70,19 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	1086	423500	72,9
Q2/10	997 (-8,2%)	262920 (-37,9%)	54,4 (-25,4%)
Q3/10	964 (-3,3%)	236620 (-10%)	53,28 (-2,1%)
Q4/10	914 (-5,2%)	273720 (+15,7%)	54,34 (+2%)
Q1/11	1029 (+12,6%)	321160 (+17,3%)	69,7 (+28,3%)
Q2/11	849 (-17,5%)	293760 (-8,5%)	58,89 (-15,5%)
Q3/11	800 (-5,8%)	290260 (-1,2%)	60,35 (+2,5%)
Q4/11	803 (+0,4%)	294570 (+1,5%)	60,94 (+0,98%)
Q1/12	887 (+10,5%)	305760 (+3,8%)	66,14 (+8,5%)
Q2/12	902 (+1,7%)	307380 (+0,5%)	65,43 (-1,1%)
Q3/12	815 (-9,7%)	292290 (-4,9%)	61,00 (-6,8%)
Q4/12	772 (-5,3%)	269200 (-7,9%)	60,35 (-1,1%)
Q1/13	738 (-4,4%)	309100 (+14,8%)	67,51 (+11,9%)
Q2/13	728 (-1,4%)	315600 (+2,1%)	69,01 (+2,2%)
Q3/13	744 (+2,2%)	309740 (-1,9%)	72,63 (+5,3%)
Q4/13	733 (-1,5%)	292410 (-5,6%)	70,21 (-3,3%)
Q1/14	738 (+0,68%)	273350 (-6,52%)	70,19 (-0,03%)

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

- торговые помещения – 613,67 (613,26) р.
- офисные помещения – 424,39 (390,42) р.
- производственно-складские помещения – 150,31 (127,33) 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	460	379	124
Q2/10	456 (-0,9%)	383 (+1,1%)	124 (=%)
Q3/10	480 (+5,3%)	373 (-2,6%)	128 (+3,2%)
Q4/10	481 (+0,2%)	372 (-0,3%)	127 (-0,8%)
Q1/11	492 (+2,3%)	375 (+0,8%)	128 (+0,8%)
Q2/11	495 (+0,6%)	380 (+1,3%)	127 (-0,8%)
Q3/11	492 (-0,6%)	378 (-0,5%)	127 (=%)
Q4/11	499 (+1,4%)	384 (+1,6%)	125 (-1,6%)
Q1/12	500 (+0,2%)	386 (+0,5%)	127 (+1,6%)
Q2/12	501 (+0,2%)	382 (-1%)	125 (-1,6%)
Q3/12	506 (+1%)	380 (-0,5%)	126 (+0,8%)
Q4/12	519 (+2,6%)	388 (+2,1%)	128 (+1,6%)
Q1/13	520 (+0,2%)	404 (+4,1%)	134 (+4,7%)
Q2/13	546,98 (+5,2%)	409,36 (+1,3%)	141,17 (+5,4%)
Q3/13	571,95 (+4,6%)	410,87 (+0,4%)	146,63 (+3,9%)
Q4/13	584,19 (+2,1%)	426,29 (+3,8%)	150,17 (+2,4%)
Q1/14	613,67 (+5,05%)	424,39 (-0,45%)	150,31 (+0,09%)

## **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 январе – апреле 2014 года

### **МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ**

Отчет «Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Омска (I квартал 2014 года / Q1 – 2014)» подготовлен на основе данных, размещенных в журналах «Недвижимость» и «Бизнес недвижимость» за первый квартал 2014 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:

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

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

- Офисные объекты: бизнес центры, бизнес особняки, помещения в зданиях, перепрофилированных под офисные центры (помещения бывших институтов, заводов), офисные блоки в торгово-офисных и многофункциональных комплексах
- Торговые объекты: торговые комплексы, торговые помещения в составе торгово-офисных и многофункциональных комплексов, магазины, помещения свободного назначения на 1-х этажах жилых домов.
- Объекты street-retail: нежилые помещения на 1-ых этажах жилых домов. Только встроенные помещения, только первый этаж (без цоколя). Эта же совокупность входит в массив торговых объектов.
- Производственно-складские объекты: склады и производственные базы.
- Земельные участки поселений – земельные участки, находящиеся в черте Омска (за исключением участков под ИЖС).

- ЗУ СХ – земельные участки, находящиеся на территории Омской области. Сюда не включены земельные участки, предназначенные под ИЖС.
- Прочие объекты – все объекты, соответствующие ограничениям исследования, но не попавшие, ни в одну категорию, а также включающие в себя объекты из разных категорий. Типичные примеры: бани, непроектные базы, автостоянки, помещения общественного питания, киоски, павильоны и прочее.

#### Типизация объектов в зависимости от их площади

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

##### 1. Торговые и офисные помещения:

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

##### 2. Производственно-складские помещения:

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

#### Расчет валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации

Для оценки инвестиционной привлекательности объектов были рассчитаны:

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

При расчете ВРМ и КК были приняты следующие допущения:

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

#### Расчет прогнозов изменения цены (арендной ставки)

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

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

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

1. Коэффициент несовпадения ретроспективного предсказания  $t \hat{y}$  с наблюдавшимися значениями  $t y$ , предложенный Тейлом. Значения коэффициента принадлежат отрезку  $[0, 1]$ , причем на концах

отрезка он имеет следующую содержательную интерпретацию: при  $L = 0$  -

отличное качество прогноза; при  $L = 1$  – плохое качество прогноза.

2. Средняя относительная ошибка аппроксимации. Для прогнозов высокой точности  $\varepsilon < 10\%$ , хорошей –  $10\% < \varepsilon < 20\%$ ,

удовлетворительной –  $20\% < \varepsilon < 50\%$ , неудовлетворительной –  $\varepsilon > 50\%$ .

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



## **СПИСОК ТАБЛИЦ (текст)**

---

- Таблица № 1. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q1 – 2014.
- Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.
- Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по районам, Q1 – 2014.
- Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.
- Таблица № 5. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q1 – 2014.
- Таблица № 6. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.
- Таблица № 7. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, по районам, Q1 – 2014.
- Таблица № 8. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.
- Таблица № 9. Распределение и средние цены объектов сегмента street-retail, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q1 – 2014.
- Таблица № 10. Распределение и средние цены объектов сегмента street-retail, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.
- Таблица № 11. Распределение и средние арендные ставки объектов сегмента street-retail, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q1 – 2014.
- Таблица № 12. Распределение и средние арендные ставки объектов сегмента street-retail, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.
- Таблица № 13. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q1 – 2014.
- Таблица № 14. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.
- Таблица № 15. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по районам, Q1 – 2014.
- Таблица № 16. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.
- Таблица № 17. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q1 – 2014.
- Таблица № 18. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков поселений, Q1 – 2014.
- Таблица № 19. Распределение и средние цены земельных участков поселений, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q1 – 2014.
- Таблица № 20. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q1 – 2014.
- Таблица № 21. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q1 – 2014.
- Таблица № 22. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q1 – 2014.
- Таблица № 23. Величина ВРМ и КК в зависимости от месторасположения объекта, Q1 – 2014.
- Таблица № 24. Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта, Q1 – 2014

## **СПИСОК ТАБЛИЦ (приложение)**

---

- Таблица № 1. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q1 – 2014.
- Таблица № 2. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q1 – 2014.
- Таблица № 3. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q1 – 2014.
- Таблица № 4. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q1 – 2014.
- Таблица № 5. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q1 – 2014.
- Таблица № 6. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.
- Таблица № 7. Состав базы данных по аренде до нормирования выборки, Q1 – 2014.
- Таблица № 8. Статистические показатели базы данных по аренде до нормирования выборки, Q1 – 2014.
- Таблица № 9. Состав базы данных по аренде после нормирования выборки, Q1 – 2014.
- Таблица № 10. Статистические показатели базы данных по аренде после нормирования выборки, Q1 – 2014.
- Таблица № 11. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, по районам, Q1 – 2014.

Таблица № 12. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.

Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q1 – 2014.

Таблица № 14. Статистические показатели базы данных земельных участков поселений до нормирования выборки, Q1 – 2014.

Таблица № 15. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q1 – 2014.

Таблица № 16. Статистические показатели базы данных по земельным участкам сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q1 – 2014.

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

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

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

Таблица № 20. Тенденции развития цен земельных участков, в р. за 1 кв.м.

## § 1. ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

### 1.1. Сектор продаж

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 1-го квартала 2014 г. границы цен предложения на офисные помещения составляли 8617-87333 р. за 1 кв.м. Средняя цена предложения 1 кв.м. офиса составила 48033,52 р., а средневзвешенная 42897,06 р.

Ценовой минимум (8617 р./кв.м.) подвергся коррекции со знаком минус (-23,61%). Ценовой максимум, остался неизменным. Показатель средней цены предложения квадратного метра подвергся корректировке со знаком плюс (+0,46%). Средневзвешенная цена 1 квадратного метра (42897,06 р.), напротив уменьшилась, продемонстрировав худшее за последний год значение.

	Минимальная цена предложения, min price, в руб.	Максимальная цена предложения, max price, в руб.	Средняя цена предложения, Average price, в руб.	Средневзвешенная цена предложения, в руб.
Q1/13	11013 (+27,8%)	87333 (+2,8%)	46586 (+2%)	46041 (+10,7%)
Q2/13	11280 (+2,4%)	85000 (-2,7%)	46991,27 (+0,9%)	45030,45 (-2,2%)
Q3/13	11280 (=%)	83333 (-2%)	46824,78 (-0,4%)	43304,42 (-3,8%)
Q4/13	11280 (=%)	87333 (+4,8%)	47813,05 (+2,1%)	44974,95 (+3,9%)
Q1/14	8617 (-23,61%)	87333 (=%)	48033,52 (+0,46%)	42897,06 (-4,62%)

В 1-ом квартале 2014 г. в секторе продаж было зафиксировано 127 объектов, суммарной площадью 40963 кв.м. На рынке купли-продажи офисных помещений отмечено серьезное снижение количества экспонируемых объектов (-17,53%) – минимальное значение за последний год. Еще более существенными оказались потери показателя “суммарный метраж экспонируемых объектов” (-22,26%). В результате показатель “средняя площадь экспонируемых объектов”, подвергся коррекции со знаком минус и составил 322,54 кв.м. (-5,73%).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q1/13	146 (-11%)	48060 (-16,1%)	329 (-5,7%)
Q2/13	144 (-1,4%)	44191 (-8,1%)	306,88 (-6,7%)
Q3/13	141 (-2,1%)	53823 (+21,8%)	381,72 (+24,4%)
Q4/13	154 (+9,2%)	52693 (-2,1%)	342,16 (-10,4%)
Q1/14	127 (-17,53%)	40963 (-22,26%)	322,54 (-5,73%)

Районом сосредоточения офисной недвижимости, выставленной на продажу, является ЦАО (в количественном выражении не менее 55%; в физическом выражении не менее 70%). Самые дорогие офисные квадраты зафиксированы в САО (52176 р./кв.м.) и ЦАО (51187 р./кв.м.), при средней цене предложения 1 кв.м. по городу 48033,52 р. В 4-ом квартале 2013 г. лидерство по средней цене предложения 1 кв.м. также принадлежало САО и ЦАО. Наибольший прирост величины средней цены предложения в 1-ом квартале 2014 г. продемонстрировали объекты, расположенные в ОАО (+0,29%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит ЦАО (402 кв.м.), при среднем показателе по городу 322,54 кв.м.

Таблица № 1. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q1 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	11	7	13	25	71
Доля от общего числа объектов, в %	8,66	5,51	10,24	19,69	55,91
Минимальная цена, руб. / кв.м.	34091	13859	8617	18170	14865
Средняя цена, руб./ кв.м.	<b>36293</b>	<b>37486</b>	<b>32118</b>	<b>52176</b>	<b>51187</b>
Максимальная цена, руб. / кв.м.	38070	60194	61960	83889	87333
Суммарный метраж, в кв.м.	2628	1507	4258	4028	28542
Доля от суммарного метража, %	6	4	10	10	70
Средняя площадь, в кв.м.	239	215	328	161	402

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/13	7	1236	5	1568	5	1835	16	3382	113	40034
Q2/13	10	914	6	1527	8	1706	16	2854	104	37190

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/13	9	4080	7	2431	9	2069	14	2222	102	43021
Q4/13	9	2487	7	1876	12	2192	18	2833	108	43305
Q1/14	11	2628	7	1507	13	4258	25	4028	71	28542

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	39776 (+2%)	62833 (+36,6%)	29678 (+15,6%)	43988 (-4,4%)	48697 (+2,3%)
Q2/13	37149 (-6,6%)	51262 (-18,4%)	20046 (-32,5%)	48700 (+10,7%)	49501 (+1,7%)
Q3/13	39432 (+6,2%)	35989 (-29,8%)	21707 (+8,3%)	50611 (+3,9%)	48535 (-2%)
Q4/13	36385 (-7,7%)	46288 (+28,6%)	32026 (+47,5%)	53071 (+4,9%)	51168 (+5,4%)
Q1/14	36293 (-0,25%)	37486 (-19,02%)	32118 (+0,29%)	52176 (-1,69%)	51187 (+0,04%)

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	177	314	367	211	354
Q2/13	91	255	213	178	358
Q3/13	453	347	230	159	422
Q4/13	276	268	183	157	401
Q1/14	239	215	328	161	402

Площадь около 44% объектов от общего числа предложенных к продаже офисных помещений, не превышает 100 кв.м. (см. таблицу № 2). В 1-ом квартале 2014 г. мы не наблюдаем обратно пропорциональную зависимость между площадью экспонируемых объектов и средней ценой предложения. Средняя цена предложения объектов площадью 101-250 кв.м. выше соответствующих показателей категории до 100 кв.м. При этом лучшая динамика средней цены предложения в рассматриваемый период зафиксирована в категории объектов площадью до 100 кв.м. (+0,63%).

Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	56	32	23	16
Доля от общего числа объектов, в %	44,09	25,20	18,11	12,60
Минимальная цена, руб. / кв.м.	17778	29661	11280	8617
Средняя цена, руб./ кв.м.	<b>51025</b>	<b>51809</b>	<b>42287</b>	<b>38273</b>
Максимальная цена, руб. / кв.м.	85000	85000	66423	87333

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

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q1/13	72	22	28	24
Q2/13	74	21	31	18
Q3/13	67	20	30	24
Q4/13	73	28	33	20
Q1/14	56	32	23	16

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

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q1/13	47218 (+0,2%)	54219 (+11,5%)	45086 (+6,6%)	45527 (+8,3%)
Q2/13	46501 (-1,5%)	54215 (=%)	43057 (-4,5%)	47353 (+4%)
Q3/13	46719 (+0,5%)	46551 (-14,1%)	43336 (+0,7%)	45834 (-3,2%)
Q4/13	50705 (+8,5%)	52310 (+12,4%)	43201 (-0,3%)	46271 (+0,95%)
Q1/14	51025 (+0,63%)	51809 (-0,96%)	42287 (-2,12%)	38273 (-17,29%)

## 1.2. Сектор аренды

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенной к аренде, в 1-ом квартале 2014 г. средняя по городу арендная ставка в сегменте офисных помещений составила 424,39 р./кв.м./месяц, а средневзвешенная – 390,42 р./кв.м./месяц.

Показатель минимальной арендной ставки (150 р./кв.м./месяц) подвергся существенной корректировке (-25%), фактически вернувшись к отметке первого квартала 2013 г. Максимальная арендная ставка, выросла незначительно (+2,14%), рост на протяжении последних девяти месяцев. Показатель средней арендной ставки предложения продемонстрировал едва заметное снижение (-0,45%). Средневзвешенная арендная ставка в 1-ом квартале 2014 г. потеряла значительнее: 6 рублей 17 копеек (-1,56%).

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в руб.	Максимальная арендная ставка, max rental rates, в руб.	Средняя арендная ставка, Average rental rates, в руб.	Средневзвешенная арендная ставка, в руб.
Q1/13	160 (+8,8%)	616 (-5,2%)	404 (+4,1%)	369 (+2,8%)
Q2/13	200 (+25%)	616 (=%)	409,36 (+1,3%)	368,09 (-0,3%)
Q3/13	200 (=%)	650 (+5,5%)	410,87 (+0,4%)	368,25 (+0,04%)
Q4/13	200 (=%)	700 (+7,7%)	426,29 (+3,8%)	396,59 (+7,7%)
Q1/14	150 (-25%)	715 (+2,14%)	424,39 (-0,45%)	390,42 (-1,56%)

В 1-ом квартале 2014 г. к аренде было предложено 234 объекта, суммарной площадью 36874 кв.м. По данным общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, в 1-ом квартале 2014 г. в секторе аренды офисных помещений отмечено заметное увеличение суммарного метража экспонируемых объектов (+7,88%). Количество объектов, предложенных к аренде, уменьшилось на 5 единиц (-2,09%). Как следствие показатель “средняя площадь экспонируемого объекта” (157,59 кв.м.) существенно прибавил (+10,19%)

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q1/13	222 (-8,3%)	30310 (-6,5%)	137 (+2,2%)
Q2/13	222 (=%)	31071 (+2,5%)	139,96 (+2,2%)
Q3/13	220 (-0,9%)	30846 (-0,7%)	140,21 (+0,2%)
Q4/13	239 (+8,6%)	34180 (+10,8%)	143,02 (+2%)
Q1/14	234 (-2,09%)	36874 (+7,88%)	157,59 (+10,19%)

Районом сосредоточения офисной недвижимости, предложенной к аренде, является ЦАО (не менее 65% в количественном выражении и 58% в физическом выражении). Самые дорогие арендные ставки в сегменте офисных помещений по данным 1-го квартала 2014 г. зафиксированы в САО (447 р./кв.м./месяц) и ЦАО (442 р./кв.м./месяц), при среднем показателе по городу 424,39 р./кв.м./месяц. В 4-ом квартале 2013 г. лидерство по величине средней арендной ставки также принадлежало САО и ЦАО. Наибольший прирост величины средней арендной ставки в 1-ом квартале 2014 г. продемонстрировали объекты, расположенные в КАО (+9,88%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит КАО (446 кв.м.), при средней величине показателя по городу 157,59 кв.м.м.

Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по округам, Q1 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	22	13	18	28	153
Доля от общего числа объектов, в %	9,40	5,56	7,69	11,97	65,38
Минимальная ставка, руб. / кв.м.	150	200	229	250	200
Средняя ставка, руб./ кв.м.	<b>356</b>	<b>300</b>	<b>413</b>	<b>447</b>	<b>442</b>
Максимальная ставка, руб. / кв.м.	639	550	600	602	715
Суммарный метраж, в кв.м.	9821	1878	2570	1265	21340
Доля от суммарного метража, в %	27	5	7	3	58
Средняя площадь, в кв.м.	446	144	143	45	139

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/13	16	5564	8	1073	22	1598	25	1373	151	20703
Q2/13	19	4985	10	1314	22	1554	31	1736	140	21482
Q3/13	19	5111	12	1509	23	1642	31	1720	135	20864
Q4/13	12	3601	14	1765	19	2658	28	1497	166	24660

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/14	22	9821	13	1878	18	2570	28	1265	153	21340

Таблица № 3.2. Средняя арендная ставка 1 кв.м. офисной недвижимости, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	355 (=%)	353 (+3,5%)	376 (+4,7%)	399 (+16,7%)	417 (+2,5%)
Q2/13	346 (-2,5%)	344 (-2,6%)	393 (+4,5%)	423 (+6%)	422 (+1,2%)
Q3/13	334 (-3,5%)	339 (-1,5%)	389 (-1%)	435 (+2,8%)	426 (+1%)
Q4/13	324 (-3%)	305 (-10%)	424 (+9%)	458 (+5,3%)	439 (+3,1%)
Q1/14	356 (+9,88%)	300 (-1,64%)	413 (-2,59%)	447 (-2,4%)	442 (+0,68%)

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	348	134	73	55	137
Q2/13	262	131	71	56	153
Q3/13	269	126	71	55	155
Q4/13	300	126	140	53	149
Q1/14	446	144	143	45	139

Площадь около 70% от числа предложенных к аренде офисных помещений не превышает 100 кв.м. Самые высокие средние арендные ставки зафиксированы в сегменте до 100 кв.м. (433 р./кв.м./месяц) и в сегменте 251-500 кв.м. (426 р./кв.м./месяц). Наибольший прирост показателя средней арендной ставки (+1,85%) продемонстрировали объекты категории более 500 кв.м..

Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q1 – 2014

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	164	35	21	14
Доля от общего числа объектов, в %	70,09	14,96	8,97	5,98
Минимальная ставка, руб. / кв.м.	200	200	249	150
Средняя ставка, руб./ кв.м.	<b>433</b>	<b>398</b>	<b>426</b>	<b>385</b>
Максимальная ставка, руб. / кв.м.	715	600	650	600

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

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q1/13	152	43	17	10
Q2/13	153	39	20	10
Q3/13	154	36	20	10
Q4/13	167	39	21	12
Q1/14	164	35	21	14

Таблица № 4.2. Средняя арендная ставка 1 кв.м. офисной недвижимости, в руб.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q1/13	419 (+4,5%)	370 (+3,1%)	404 (-4,3%)	325 (+12,9%)
Q2/13	423 (+1%)	385 (+4,1%)	401 (-0,7%)	315 (-3,1%)
Q3/13	424 (+0,2%)	382 (-0,8%)	411 (+2,5%)	315 (=%)
Q4/13	432 (+1,89%)	416 (+8,9%)	430 (+4,6%)	378 (+20%)
Q1/14	433 (+0,23%)	398 (-4,33%)	426 (-0,93%)	385 (+1,85%)

### 1.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

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

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

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

- Строительство пятиэтажного административного (заявлен как офисно-деловой центр класса В) здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, КАО, ул. Степанца, д. 10/5. Общей площадью около 8229,36 кв.м. ООО ГК “Диоген”;
- Строительство девятиэтажного административного здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, ЦАО, ул. Ильинская, д. 4. Общей площадью более 8500 кв.м. ЗАО СФ “Трест-5”;
- Строительство семиэтажного административного здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, ЦАО, ул. Куйбышева, д. 43. ООО “Стройматериалы-99”;
- Строительство четырехэтажного торгово-офисного центра “ЕвроМикс”, имеющего почтовый адрес: г. Омск, КАО, Волгоградская, д. 48. ООО “НПО “Монтажстройпроект”.

В 1-ом квартале 2014 г. направления динамики средней цены предложения квадратного метра и средней арендной ставки в сегменте офисной недвижимости не совпадали. Средняя цена предложения была зафиксирована с положительной коррекцией (+0,46%). Средняя арендная ставка, напротив, снизилась (-0,45%). В целом мы характеризуем ситуацию в сегменте офисной недвижимости как стабильную (данный тренд характерен для этого сегмента в течение 2011 – первой половины 2013 гг.).

Средняя цена предложения в 1-ом квартале 2014 г. составила 48033,52 р./кв.м. – это максимальный показатель за 4 года наблюдений. На протяжении 2010 – 2013 гг. средняя цена предложения в сегменте варьировалась в пределах 40349-48033,52 р./кв.м. (разбег 7684,52 р.). Прирост показателя по отношению к 1-му кварталу 2010 г. составил 12,06%, к 1-му кварталу 2011 г. – 16,03%, к 1-му кварталу 2012 г. – 18,33%, к 1-му кварталу 2013 г. – 3,12%.

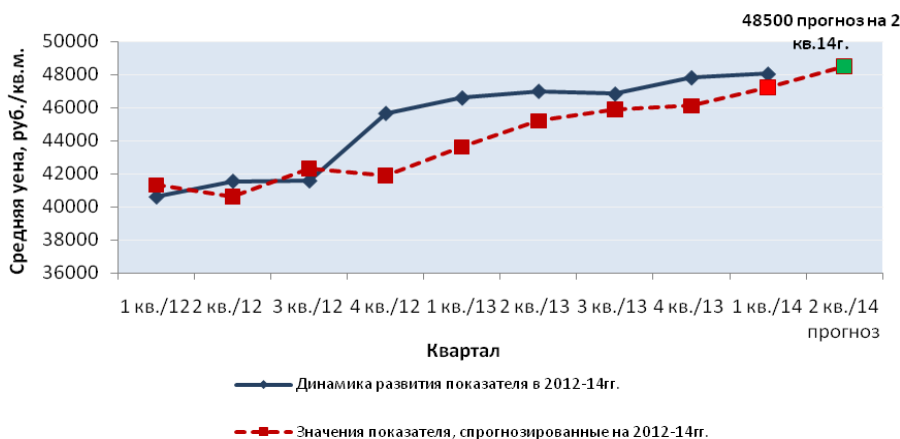
Средняя арендная ставка предложения в 1-ом квартале 2014 г. составила 424,39 р./кв.м./месяц. На протяжении 2010 – начала 2014 гг. средняя арендная ставка предложения в сегменте варьировалась в пределах 372-426,29 р./кв.м. (разбег 54,29 р.). Прирост показателя по отношению к 1-му кварталу 2010 г. составил 11,98%, к 1-му кварталу 2011 г. – 13,17%, к 1-му кварталу 2012 г. – 9,95%, к 1-му кварталу 2013 г. – 5,05%.

	<b>Средняя цена предложения</b> <b>Average price</b>	<b>Средняя арендная ставка</b> <b>Rental rates</b>
Q4/09	45047	401
Q1/10	42864 (-4,9%)	379 (-5,5%)
Q2/10	43073 (+0,5%)	383 (+1,1%)
Q3/10	42977 (-0,2%)	373 (-2,6%)
Q4/10	41235 (-4,1%)	372 (-0,3%)
Q1/11	41399 (+0,4%)	375 (+0,8%)
Q2/11	40997 (-0,98%)	380 (+1,33%)
Q3/11	40349 (-1,6%)	378 (-0,5%)
Q4/11	40947 (+1,5%)	384 (+1,6%)
Q1/12	40594 (-0,9%)	386 (+0,5%)
Q2/12	41541 (+2,3%)	382 (-1%)

Q3/12	41567 (+0,1%)	380 (-0,5%)
Q4/12	45654 (+9,8%)	388 (+2,1%)
Q1/13	46586 (+2%)	404 (+4,1%)
Q2/13	46991,27 (+0,9%)	409,36 (+1,3%)
Q3/13	46824,78 (-0,4%)	410,87 (+0,4%)
Q4/13	47813,05 (+2,1%)	426,29 (+3,8%)
Q1/14	48033,52 (+0,46%)	424,39 (-0,45%)

В секторе продаж офисных площадей в 1-ом квартале 2014 г. зафиксировано уменьшение “количества экспонируемых объектов” (-17,53%) на фоне более существенного снижения величины показателя “суммарный метраж, экспонируемых объектов” (-22,26%). Как следствие, показатель “средняя площадь экспонируемого объекта” демонстрирует уменьшение (-5,73%). Слабой положительной коррекции подверглась средняя цена предложения квадратного метра (рост в пределах 0,46%). Прогнозируемый нами тренд динамики средней цены предложения квадратного метра в сегменте офисной недвижимости г. Омска на 2 квартал 2014 года *рост* (в пределах 2,75% по отношению к показателю предыдущего периода).

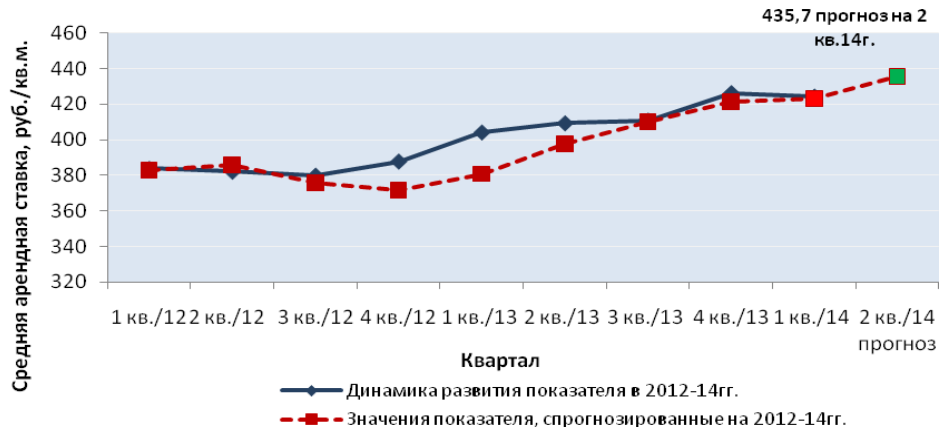
**Динамика средней цены одного квадратного метра офисных помещений в г.Омске в 2012-14гг.**



В секторе аренды офисных помещений в 1-ом квартале 2014 г. мы фиксируем незначительное снижение величины показателя “количество экспонируемых объектов” (-2,09%) и заметный рост “суммарного метража, экспонируемых объектов” (+7,88%). В результате величина показателя “средняя площадь экспонируемого объекта” выросла (+10,19%). Средняя арендная ставка по сравнению с соответствующим показателем предыдущего периода подверглась едва заметной отрицательной коррекции (-0,45%). Прогнозируемый нами тренд динамики средней арендной ставки квадратного метра в сегменте офисной недвижимости г. Омска на 2 квартал 2014 года *рост* (в пределах 2,96% по отношению к показателю предыдущего периода).



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



## § 2. ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

### 2.1. Сектор продаж

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 1-го квартала 2014 г. цена предложения 1 кв.м. торговой площади варьировалась в границах 6078,40 – 94810,70 р. При этом средняя цена предложения 1 кв.м. составила 46881,97 р., а средняя взвешенная 41903,50 р.

Ценовой минимум составил 6078,4 р./кв.м., оставшись неизменным. Ценовой максимум заметно подрос (+6,88%). Показатель средней цены предложения квадратного метра подвергся коррекции со знаком плюс (+2,66%), демонстрируя рекордное за последние 4 года значение – 46881,97 р./кв.м. Показатель средневзвешенной цены (41903,50 р./кв.м.) также умеренно выросло (+4,09%).

	Минимальная цена предложения, min price, в руб.	Максимальная цена предложения, max price, в руб.	Средняя цена предложения, Average price, в руб.	Средневзвешенная цена предложения, в руб.
Q1/13	6078 (=%)	85526 (-5%)	43897,56 (-2,1%)	37677,18 (-4,6%)
Q2/13	6078,40 (=%)	91666,70 (+7,2%)	45344,45 (+3,3%)	39752,90 (+5,5%)
Q3/13	6078,40 (=%)	88709,70 (-3,2%)	44956,87 (-0,9%)	40059,64 (+0,8%)
Q4/13	6078,40 (=%)	88709,70 (=%)	45668,97 (+1,6%)	40256,49 (+0,5%)
Q1/14	6078,40 (=%)	94810,70 (+6,88%)	46881,97 (+2,66%)	41903,50 (+4,09%)

В секторе продаж было зафиксировано около 388 торговых объектов, суммарной площадью 68868 кв.м. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, в 1-ом квартале 2014 г. в секторе продаж торговых помещений отмечен существенный рост количества экспонируемых объектов (+11,49%). Показатель “суммарная площадь экспонируемых объектов” также продемонстрировал рост (+8,08%). В виду того, что рост объема предложения в физическом выражении ниже роста объема предложения в количественном выражении, мы наблюдаем снижение (-3,05%) величины показателя “средняя площадь экспонируемых объектов” (177,5 кв.м.).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q1/13	423 (+13,1%)	69240 (+1%)	163,68 (-10,6%)
Q2/13	351 (-17%)	58140 (-16%)	165,64 (+1,2%)
Q3/13	353 (+0,6%)	64383 (+10,7%)	182,39 (+10,1%)
Q4/13	348 (-1,4%)	63717 (-1%)	183,09 (+0,4%)
Q1/14	388 (+11,49%)	68868 (+8,08%)	177,5 (-3,05%)

Районами сосредоточения торговой недвижимости, выставленной на продажу являются КАО и ЦАО (суммарно в количественном выражении не менее 57%; в физическом выражении около 63%). Самые высокие показатели средней цены квадратного метра в сегменте торговых помещений по данным 1-го квартала 2014 г. зафиксированы в ЦАО (52598 р./кв.м.) и ЛАО (49683 р./кв.м.), при среднем показателе по городу 46881,97 р./кв.м. В 4-ом квартале 2013 г. лидерство по средней цене предложения 1 кв.м. также принадлежало ЦАО и ЛАО. Наилучшая динамика прироста величины средней цены предложения 1 кв.м. торговой недвижимости в 1-ом квартале 2014 г. зафиксирована у объектов, расположенных в ОАО (+6,76%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов вновь принадлежит объектам, расположенным в САО и ЦАО (210 и 197 кв.м., соответственно), при среднем показателе по городу 177,5 кв.м

Таблица № 5. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q1 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	114	44	62	57	111
Доля от общего числа объектов, в %	29,38	11,34	15,98	14,69	28,61
Минимальная цена, руб. / кв.м.	17359	11515	20000	6078	9962
Средняя цена, руб./ кв.м.	<b>43929</b>	<b>49683</b>	<b>45960</b>	<b>40497</b>	<b>52598</b>
Максимальная цена, руб. / кв.м.	94340	91228	94811	78431	91667
Суммарный метраж, в кв.м.	21121	5838	8046	11970	21893
Доля от суммарного метража, %	31	8	12	17	32
Средняя площадь, в кв.м.	185	133	130	210	197

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.
Q1/13	156	26486	34	5533	62	7591	56	15467	115	14161
Q2/13	118	21177	29	4357	59	7306	49	13086	96	12214
Q3/13	109	18821	31	4018	65	8610	50	14189	98	18745
Q4/13	104	18435	38	4406	61	8635	46	13400	99	18841
Q1/14	114	21121	44	5838	62	8046	57	11970	111	21893

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	41618 (-2,4%)	43307 (-7,8%)	42538 (+1%)	41523 (-0,7%)	49054 (-0,6%)
Q2/13	44092 (+6%)	47072 (+8,7)	44191 (+3,9%)	43041 (+3,7%)	50075 (+2,1%)
Q3/13	43615 (-1,1%)	45193 (-4%)	44127 (-0,2%)	41010 (-4,7%)	48939 (-2,3%)
Q4/13	44067 (+1%)	48557 (+7,4%)	43050 (-2,4%)	42407 (+3,4%)	49372 (+0,9%)
Q1/14	43929 (-0,31%)	49683 (+2,32%)	45960 (+6,76%)	40497 (-4,5%)	52598 (+6,53%)

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	170	163	122	276	123
Q2/13	179	150	124	267	127
Q3/13	173	130	132	284	191
Q4/13	177	116	142	291	190
Q1/14	185	133	130	210	197

Площадь более 86% объектов в сегменте торговых помещений, выставленных на продажу, не превышает 250 кв.м. (см. таблицу № 6). Наблюдается обратно пропорциональная зависимость между показателями площади объекта и средней цены предложения. Чем больше площадь объекта, тем ниже цена квадратного метра. В 1-ом квартале 2014 г. наибольший прирост величины средней цены предложения 1 кв.м. в сегменте торговой недвижимости наблюдался в категории объектов площадью 251-500 кв.м. (+15,24%).

Таблица № 6. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	220	120	28	20
Доля от общего числа объектов, в %	56,70	30,93	7,22	5,15
Минимальная цена, руб. / кв.м.	17156,9	11515	21666,7	6078,4
Средняя цена, руб./ кв.м.	<b>49867,62</b>	<b>43814,04</b>	<b>43554,49</b>	<b>37105,87</b>
Максимальная цена, руб. / кв.м.	94811	90000	80103	75840

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

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q1/13	246	129	25	23
Q2/13	204	98	32	17
Q3/13	205	97	31	20
Q4/13	200	100	27	21
Q1/14	220	120	28	20

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

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q1/13	47707,15 (-3%)	40049,84 (+0,6%)	35781,52 (+0,3%)	33554,00 (-11,9%)
Q2/13	49890,00 (+4,6%)	41896,07 (+4,6%)	38477,58 (+7,5%)	33926,11 (+1,1%)
Q3/13	48740,87 (-2,3%)	41369,63 (-1,3%)	38062,96 (-1,1%)	34254,44 (+1%)
Q4/13	49780,64 (+2,1%)	41983,20 (+1,5%)	37793,67 (-0,7%)	34186,83 (-0,2%)
Q1/14	49867,62 (+0,18%)	43814,04 (+4,36%)	43554,49 (+15,24%)	37105,87 (+8,54%)

## 2.2. Сектор аренды

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, в 1-ом квартале 2014 г. средняя по городу арендная ставка в сегменте торговых помещений составила 613,67 р./кв.м./месяц, средневзвешенная – 613,26 р./кв.м./месяц.

Минимальная арендная ставка предложения зафиксирована на уровне 100 р./кв.м./месяц (значение вернулось к показателю 1-го квартала 2013 г.), максимальная арендная ставка предложения составила 1339 р./кв.м./месяц (значение не изменилось). Показатель средней арендной ставки предложения, вновь подвергся коррекции со знаком плюс (рост на протяжении последних 10 кварталов), достигнув отметки в 613,67 р./кв.м./месяц (+5,05%). Показатель средневзвешенной арендной ставки составил 613,26 р./кв.м./месяц, продемонстрировав более скромный прирост (+1,47% к показателю предыдущего периода).

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в руб.	Максимальная арендная ставка, max rental rates, в руб.	Средняя арендная ставка, Average rental rates, в руб.	Средневзвешенная арендная ставка, в руб.
Q1/13	100 (=%)	1100 (+10%)	519,86 (+0,2%)	504,86 (+2,2%)
Q2/13	144 (+44%)	1211 (+10,1%)	546,98 (+5,2%)	532,71 (+5,5%)
Q3/13	144 (=%)	1339 (+10,6%)	571,95 (+4,6%)	561,56 (+5,4%)
Q4/13	144 (=%)	1339 (=%)	584,19 (+2,1%)	604,39 (+7,6%)
Q1/14	100 (-30,56%)	1339 (=%)	613,67 (+5,05%)	613,26 (+1,47%)

В 1-ом квартале 2014 г. к аренде было предложено 258 торговых объектов, суммарной площадью 39205 кв.м. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, в 1-ом квартале 2014 г. в секторе аренды торговых помещений количество экспонируемых объектов заметно выросло (+7,95%). Величина показателя “суммарная площадь экспонируемых объектов” увеличилась едва заметно (+0,75%). В виду того, что прирост объема предложения в количественном выражении выше чем прирост показателя суммарного метража, мы наблюдаем уменьшение показателя “средняя площадь экспонируемых объектов” (-6,66%)

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м.
Q1/13	233 (-11,1%)	38140 (-15,6%)	163,71 (-5,4%)
Q2/13	239 (+2,6%)	35538 (-6,8%)	148,69 (-9,2%)
Q3/13	239 (=%)	37866 (+6,6%)	158,44 (+6,6%)
Q4/13	239 (=%)	38912 (+2,8%)	162,81 (+2,8%)
Q1/14	258 (+7,95%)	39205 (+0,75%)	151,96 (-6,66%)

Районами сосредоточения торговой недвижимости, предложенной к аренде, являются ЦАО и КАО (не менее 70% в количественном выражении; около 76% в физическом выражении). Самые высокие средние арендные ставки в сегменте торговых помещений, по данным 1-го квартала 2014 г., зафиксированы в САО (660 р./кв.м./месяц) и ЦАО (640 р./кв.м./месяц), при среднем показателе по городу 613,67 р./кв.м./месяц. В 4-ом квартале 2013 г. лидерство по величине средней арендной ставки принадлежало ЦАО и САО (см. таблицу № 7.2). Наибольший прирост величины средней арендной ставки предложения был зафиксирован у объектов, расположенных в ЛАО (+12,52%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит ЦАО (181 кв.м.), при среднем показателе по городу 151,96 кв.м.

Таблица № 7. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, по районам, Q1 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	77	17	29	28	107
Доля от общего числа объектов, в %	29,84	6,59	11,24	10,85	41,47
Минимальная ставка, руб. / кв.м.	144	270	191	300	100
Средняя ставка, руб./ кв.м.	<b>585</b>	<b>629</b>	<b>576</b>	<b>660</b>	<b>640</b>
Максимальная ставка, руб. / кв.м.	1200	1167	1200	1300	1339
Суммарный метраж, в кв.м.	10499	1775	3317	4253	19361
Доля от суммарного метража, %	27	5	8	11	49
Средняя площадь, в кв.м.	136	104	114	152	181

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/13	68	10123	16	1837	18	2821	33	6016	98	17347
Q2/13	71	8873	17	1179	19	2128	31	5872	101	17486
Q3/13	73	10110	17	1423	21	3028	30	5447	98	17858
Q4/13	76	10251	18	1711	26	3486	23	4109	96	19355
Q1/14	77	10499	17	1775	29	3317	28	4253	107	19361

Таблица № 7.2. Средняя арендная ставка 1 кв.м. торговой недвижимости, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	488 (+0,4%)	541 (+5,7%)	472 (+6,3%)	503 (-5,3%)	553 (+0,4%)
Q2/13	517 (+5,9%)	586 (+8,3%)	531 (+12,5%)	542 (+7,8%)	566 (+2,4%)
Q3/13	547 (+5,8%)	573 (-2,2%)	534 (+0,6%)	589 (+8,7%)	593 (+4,8%)
Q4/13	561 (+2,6%)	559 (-2,4%)	533 (-0,2%)	592 (+0,5%)	619 (+4,4%)
Q1/14	585 (+4,28%)	629 (+12,52%)	576 (+8,07%)	660 (+11,49%)	640 (+3,39%)

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	149	115	157	182	177
Q2/13	125	69	112	189	173
Q3/13	138	84	144	182	182
Q4/13	135	95	134	179	202
Q4/13	135	95	134	179	202

Площадь, не менее 62% от общего числа объектов, предложенных к аренде, не превышает 100 кв.м. Лучшую динамику прироста величины средней арендной ставки предложения в рассматриваемый период вновь продемонстрировали площади категории 251-500 кв.м. (+18,21%). В 1-ом квартале 2014 г. мы не наблюдаем обратно пропорциональную зависимость в чистом виде: средняя арендная ставка площадей категории более 500 кв.м. превосходит соответствующий показатель площадей категории 101-250 кв.м., а средняя арендная ставка предложения площадей категории 251-500 кв.м. демонстрирует лучший показатель в сегменте.

Таблица № 8. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 501 кв.м.
Число объектов, в шт.	161	64	21	12
Доля от общего числа объектов, в %	62,40	24,81	8,14	4,65
Минимальная ставка, руб. / кв.м.	281	100	191	350
Средняя ставка, руб./ кв.м.	<b>660</b>	<b>563</b>	<b>662</b>	<b>617</b>
Максимальная ставка, руб. / кв.м.	1300	1339	1000	1200

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

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q1/13	131	60	30	12
Q2/13	140	67	21	11
Q3/13	141	60	27	11
Q4/13	145	59	23	12
Q1/14	161	64	21	12

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

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q1/13	556 (+3%)	472 (-5,6%)	476 (-3,1%)	474 (+5,6%)
Q2/13	576 (+3,6%)	514 (+8,9%)	493 (+3,6%)	481 (+1,5%)
Q3/13	605 (+5%)	539 (+4,9%)	477 (-3,3%)	555 (+15,4%)
Q4/13	615 (+1,7%)	545 (+1,1%)	560 (+17,4%)	613 (+10,5%)
Q1/14	660 (+7,32%)	563 (+3,3%)	662 (+18,21%)	617 (+0,65%)

### 2.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

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

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

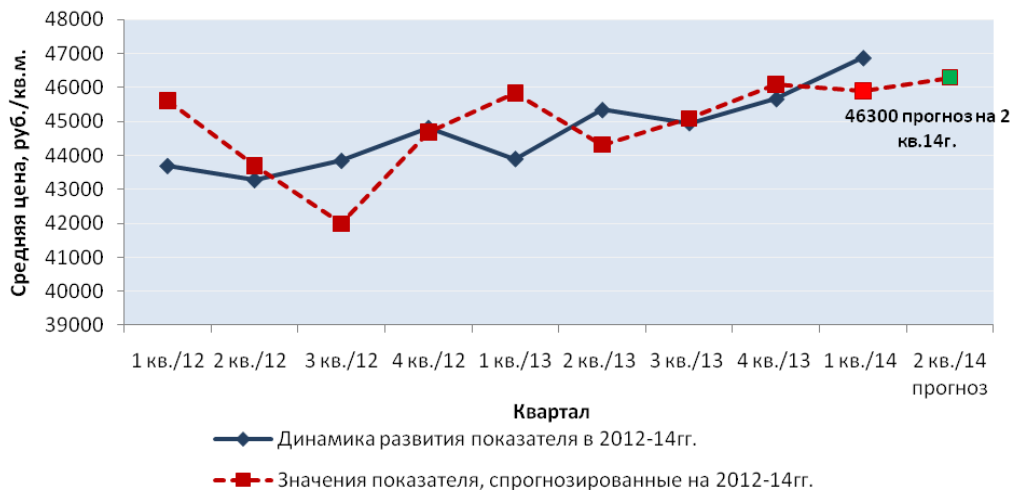
Показатель средней цены предложения 1 кв.м. в 1-ом квартале 2014 г. составил 46881,97 р. Это лучший показатель за 2010 – начало 2014 гг. Фактически на протяжении четырех последних лет показатель средней цены предложения торговой недвижимости находится на уровне: 43-47 тыс. р./кв.м. Прирост показателя за 2013 год составил 852,97 р. (+1,9%).

В секторе аренды продолжаем наблюдать рост величины средней арендной ставки предложения на протяжении последних десяти кварталов. Данный показатель вновь обновил рекордные за последние четыре года показатели 613,67 р./кв.м./месяц. Таким образом, в секторе аренды, в отличие от сектора продаж, средняя арендная ставка претерпела ощутимые изменения: прибавив за 2013 год около 12,56%.

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

В секторе продаж торговых помещений в 1-ом квартале 2014 г. отмечен заметный рост «количества экспонируемых объектов» (+11,49%) и «суммарного метража экспонируемых объектов» (+8,08%). Как следствие, уменьшение значения «средняя площадь экспонируемых объектов» (-3,05%). Средняя цена предложения, прибавила 1213 р., достигнув рекордных за 2010 -2014 гг. показателя 46881,97 р./кв.м. (+2,66%). *Прогнозируемый нами тренд динамики средней цены квадратного метра в сегменте торговой недвижимости г. Омска на 2 квартал 2014 года рост (в пределах 0,87% по отношению к показателю предыдущего периода) / сохранение позиции.*

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



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

#### 3.1. Сектор продаж (Sector of sales)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 1-го квартала 2014 г. цена предложения 1 кв.м. в сегменте street-retail варьировалась в границах 20000 – 85417 р. Ценовой минимум остался неизменными, а ценовой максимум подвергся коррекции со знаком минус (-6,82%). При этом средняя цена предложения 1 кв.м. составила 51854,37 р., а средневзвешенная 48966,73 р. Средняя цена предложения 1 кв.м. увеличилась на 630,79 р. (+1,23%). Прирост средневзвешенной цены предложения 1 кв.м. составил 1,96% (+941,5 р.).

В секторе продаж было зафиксировано около 229 объектов street-retail, суммарной площадью 25432 кв.м. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, в 1-ом квартале 2014 г. в секторе продаж сегмента street-retail отмечен едва заметный рост количества экспонируемых объектов (+0,88%) и существенное увеличение суммарного метража (+7,89%). Показатель средней площади экспонируемых объектов, вырос (+6,97%), достигнув показателя 111,05 кв.м.

	Q1/13	Q2/13	Q3/13	Q4/13
Число объектов, шт.	255	232	231	227
Суммарная площадь, тыс. кв.м.	26,1	25,42	25,57	23,57
Средняя площадь объекта, кв.м.	102,34	109,55	110,7	103,81
Минимальная цена, р./кв.м.	20000	20000	20000	20000
Максимальная цена, р./кв.м.	91666,7	91666,7	91666,7	91666,7
Средняя цена, р./кв.м.	<b>50037,2</b>	<b>51034,36</b>	<b>50314,34</b>	<b>51223,58</b>
Средняя взвешенная цена, р./кв.м.	47233,13	48311,92	46982,5	48025,23
Мода удельной цены, р./кв.м.	50000	50000	50000	50000
Медиана удельной цены, р./кв.м.	48281,25	50000	49833,3	50000

Районами сосредоточения объектов street-retail, выставленных на продажу, являются ЦАО и КАО (суммарно в количественном и физическом выражении более 59%). Самые дорогие средние цены предложения квадратных метров по данным 1-го квартала 2014 г. зафиксированы в САО (55325 р./кв.м.) и ЛАО (54040 р./кв.м.), при среднем показателе по городу 51854,37 р./кв.м. В 4-ом квартале 2013 г. лидерство по средней цене предложения 1 кв.м. принадлежало ЦАО и ЛАО. Наибольший прирост средней цены предложения в 1-ом квартале 2014 г. зафиксированы у объектов, расположенных в ОАО (+6,03%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит ЦАО (132 кв.м.) и САО (119 кв.м.), при среднем показателе по городу 111,05 кв.м.

Таблица № 9. Распределение и средние цены объектов сегмента street-retail, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q1 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	58	29	39	24	79
Доля от общего числа объектов, в %	25,33	12,66	17,03	10,48	34,50
Минимальная цена продажи, в р./кв.м.	20615	21750	20000	30949	24558
Средняя цена, в р./кв.м.	<b>49666</b>	<b>54040</b>	<b>48607</b>	<b>55325</b>	<b>53207</b>
Максимальная цена продажи, в р./кв.м.	84127	81001	85417	78431	84545
Средневзвешенная цена, в р./кв.м.	47433	47707	43750	53090	51045
Суммарный метраж, в кв.м.	5338	2587	4218	2853	10436
Доля от суммарного метража, %	21	10	17	11	41
Средняя площадь, в кв.м.	92	89	108	119	132

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.
Q1/13	81	8109	20	2155	41	3519	32	3427	81	8888
Q2/13	67	6227	20	3170	42	4076	29	3740	74	8204
Q3/13	62	5568	22	2846	45	4581	29	4429	73	8148
Q4/13	56	5118	29	3404	42	4078	26	2994	74	7973
Q1/14	58	5338	29	2587	39	4218	24	2853	79	10436



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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	48502	48028	47029	49597	53765
Q2/13	49941	50496	48144	50229	54126
Q3/13	49170	49834	47846	48634	53620
Q4/13	49059 (-0,2%)	54223 (+8,8%)	45844 (-4,2%)	52206 (+7,4%)	54394 (+1,4%)

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	100	108	86	107	110
Q2/13	93	158	97	129	111
Q3/13	90	129	102	153	112
Q4/13	91	117	97	115	108
Q1/14	92	89	108	119	132

Около 60% объектов сегмента street-retail попали в категорию малых по площади помещений (до 100 кв.м.), а более 31% в категорию 101-250 кв.м. (см. таблицу № 10). Наблюдается обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м. (объекты категории более 500 кв.м. не берем во внимание в виду небольшого количества). При этом лучшая динамика средней цены предложения в рассматриваемый период зафиксирована в категории объектов площадью 251-500 кв.м. (+18,55%).

Таблица № 10. Распределение и средние цены объектов сегмента street-retail, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	138	73	15	3
Доля от общего числа объектов, в %	60,26	31,88	6,55	1,31
Минимальная цена продажи, в р./кв.м.	20617	20000	21691	36153
Средняя цена, в р./кв.м.	<b>54887,28</b>	<b>47494,63</b>	<b>47125,51</b>	<b>42071,60</b>
Максимальная цена продажи, в р./кв.м.	85417	84000	80103	50000
Средневзвешенная цена, в р./кв.м.	54341	47221	46762	42624

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

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q1/13	168	73	11	3
Q2/13	148	65	16	3
Q3/13	149	64	14	4
Q4/13	146	68	10	3
Q1/14	138	73	15	3

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

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q1/13	52834,41	44928,78	43299,68	42402,51
Q2/13	54148,46	45820,39	43101,80	52682,39
Q3/13	53529,10	44979,03	41209,84	47794,93
Q4/13	54913,81 (+2,6%)	44923,32 (-0,1%)	39750,25 (-3,5%)	52682,39 (+10,2%)
Q1/14	54887,28 (-0,05%)	47494,63 (+5,72%)	47125,51 (+18,55%)	42071,60 (-20,14%)

### 3.2. Сектор аренды (Rent sector)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, в 1-ом квартале 2014 г. средняя по городу арендная ставка в сегменте объектов street-retail составила 664,32 р./кв.м./месяц, средневзвешенная – 627,08 р./кв.м./месяц. Показатель минимальной арендной ставки (206 р./кв.м./месяц) незначительно увеличился (+3%). Показатель максимальной арендной ставки вырос на 39 р., достигнув отметки 1339 р./кв.м./месяц (+3%). Средняя арендная ставка также подверглась коррекции со знаком плюс (с 618,63 до 664,32 р./кв.м./месяц; +7,39%). Величина средневзвешенной арендной ставки, демонстрирующей рост в течение последних 5-ти кварталов, составила 627,08 р./кв.м./месяц (+6,13% к показателю предыдущего периода).

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде в 1-ом квартале 2014 г. к аренде было предложено около 165 объектов сегмента street-retail, суммарная площадь которых

составила 15590 кв.м. В 1-ом квартале 2014 г. на рынке аренды объектов street-retail отмечен рост показателя “количество экспонируемых объектов” (+7,84%). “Суммарная площадь экспонируемых объектов”, в свою очередь, выросла скромнее (+1,3%). Соответственно, показатель “средней площади экспонируемого объекта” уменьшился до 94,49 кв.м. (-6,06%)

	Q1/13	Q2/13	Q3/13	Q4/13
Число объектов, шт.	141	146	151	153
Суммарная площадь, тыс. кв.м.	15,35	16,07	15,85	15,39
Средняя площадь объекта, кв.м.	108,88	110,04	104,98	100,59
Суммарная стоимость, млн. р./кв.м./месяц	8,33	9,00	9,31	9,09
Минимальная арендная ставка, р./кв.м./месяц	100	200	200	200
Максимальная арендная ставка, р./кв.м./месяц	1100	1211	1211	1300
Средняя арендная ставка, р./кв.м.	<b>561,42</b>	<b>583,27</b>	<b>600,91</b>	<b>618,63</b>
Средняя взвешенная арендная ставка, руб./кв.м./месяц	542,57	560,1	587,26	590,88
Мода удельной арендной ставки, р./кв.м./месяц	500	500	500	500
Медиана удельной арендной ставки, р./кв.м./месяц	500	535,42	550	580

Районами сосредоточения объектов street-retail, предложенных к аренде, являются ЦАО и КАО (не менее 70% в количественном выражении; около 77% в физическом выражении). Самые высокие средние арендные ставки в сегменте объектов street-retail, по данным 1-го квартала 2014 г., зафиксированы в САО (735,5 р./кв.м./месяц) и ОАО (678,74 р./кв.м./месяц), при среднем показателе по городу 664,32 р./кв.м./месяц. В 4-ем квартале 2013 г. лидерство по величине средней арендной ставки также принадлежало САО и ОАО (см. таблицу № 11.2). Наибольший прирост величины средней арендной ставки предложения был зафиксирован у объектов, расположенных в ЛАО (+24,14%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит КАО (107 кв.м.) и ЦАО (102 кв.м.), при среднем показателе по городу 94,49 кв.м.

Таблица № 11. Распределение и средние арендные ставки объектов сегмента street-retail, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q1 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	44	13	19	17	72
Доля от общего числа объектов, в %	26,67	7,88	11,52	10,30	43,64
Минимальная арендная ставка, в р./кв.м.	320	370	300	400	206
Средняя ставка, в р./кв.м.	<b>647,44</b>	<b>665,06</b>	<b>678,74</b>	<b>735,50</b>	<b>653,89</b>
Максимальная арендная ставка, в р./кв.м.	1200	1167	1200	1300	1339
Средневзвешенная ставка, в р./кв.м.	648	676	554	709	614
Суммарный метраж, в кв.м.	4710	706	1714	1109	7351
Доля от суммарного метража, %	30	5	11	7	47
Средняя площадь, в кв.м.	107	54	90	65	102

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/13	37	4545	9	952	9	1015	19	1783	67	7057
Q2/13	37	4485	7	412	11	1166	18	1701	73	8302
Q3/13	41	4454	10	560	13	1928	18	1566	69	7344
Q4/13	46	4965	11	967	17	2095	14	1112	65	6251
Q1/14	44	4710	13	706	19	1714	17	1109	72	7351

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	535,35	603,23	562,36	555,03	571,89
Q2/13	565,63	605,42	624,26	606,52	578,18
Q3/13	585,01	594,67	655,14	646,90	589,05
Q4/13	609,79 (+4,2%)	535,74 (-9,9%)	626,83 (-4,3%)	696,33 (+7,6%)	620,04 (+5,3%)
Q1/14	647,44 (+6,17%)	665,06 (+24,14%)	678,74 (+8,28%)	735,50 (+5,63%)	653,89 (+5,5%)

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	123	106	113	94	105
Q2/13	121	59	106	95	114
Q3/13	109	56	148	87	106

Q4/13	108	88	123	79	96
Q1/14	107	54	90	65	102

Площадь, не менее 70% от общего числа объектов, предложенных к аренде, не превышает 100 кв.м. Лучшую динамику прироста величины средней арендной ставки предложения в рассматриваемый период продемонстрировали площади категории 101-250 кв.м. (+13,18%). В 1-ом квартале 2014 г. мы не наблюдаем обратно пропорциональную зависимость в чистом виде: средняя арендная ставка площадей категории более 500 кв.м. превосходит соответствующий показатель площадей категории 251-500 кв.м.

Таблица № 12. Распределение и средние арендные ставки объектов сегмента street-retail, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	118	40	4	3
Доля от общего числа объектов, в %	71,52	24,24	2,42	1,82
Минимальная арендная ставка, в р./кв.м.	281	206	300	500
Средняя ставка, в р./кв.м./месяц	<b>693</b>	<b>601</b>	<b>538</b>	<b>550</b>
Максимальная арендная ставка, в р./кв.м.	1300	1339	800	600
Средневзвешенная ставка, в р./кв.м.	689	599	563	566

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

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q1/13	91	39	10	1
Q2/13	91	46	7	2
Q3/13	98	43	9	1
Q4/13	103	40	9	1
Q1/14	118	40	4	3

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

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q1/13	594	489	548	550
Q2/13	618	528	543	427
Q3/13	638	518	600	550
Q4/13	657 (+2,98%)	531 (+2,51%)	576 (-4%)	550 (=%)
Q1/14	693 (+5,48%)	601 (+13,18%)	538 (-7,08%)	550 (=%)

## § 4. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

### 4.1. Сектор продаж

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 1-го квартала 2014 г. цена предложения 1 кв.м. производственно-складской недвижимости варьировалась в границах 1538,5 – 30370,4 р.

При этом средняя цена предложения 1 кв.м. составила 12958 р., а средневзвешенная 9924,42 р. Ценовой минимум и ценовой максимум остались неизменными. Средняя цена предложения 1 кв.м. увеличилась на 208 р. (+1,63%). Средневзвешенная цены предложения 1 кв.м., напротив, незначительно снизилась (-121,61 р.).

	Минимальная цена предложения, min price, в руб.	Максимальная цена предложения, max price, в руб.	Средняя цена предложения, Average price, в руб.	Средневзвешенная цена предложения, в руб.
Q1/13	744 (=%)	31250 (-3,9%)	13065 (-0,6%)	9827,53 (+3,2%)
Q2/13	464,7 (-37,5%)	31250 (=%)	12268 (-6,1%)	9850,08 (+0,2%)
Q3/13	1538,5 (+231,1%)	31250 (=%)	12845 (+4,7%)	9991,26 (+1,4%)
Q4/13	1538,50 (=%)	30370,40 (-2,8%)	12750 (-0,7%)	10046,03 (+0,55%)
Q1/14	1538,50 (=%)	30370,40 (=%)	12958 (+1,63%)	9924,42 (-1,21%)

В секторе продаж было зафиксировано около 128 производственно-складских объектов, суммарной площадью 323289 кв.м. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, в 1-ом квартале 2014 г. в секторе продаж производственно-складской недвижимости отмечено заметное снижение количества экспонируемых объектов (-7,25%) и суммарного метража (-12,9%). Показатель средней площади экспонируемых объектов, уменьшился (-6,1%), до величины 2525,7 кв.м.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q1/13	128 (-12,3%)	280810 (-6,1%)	2193,85 (+7,1%)
Q2/13	131 (+2,3%)	325315 (+15,9%)	2483,32 (+13,2%)
Q3/13	129 (-1,5%)	333580 (+2,5%)	2585,9 (+4,1%)
Q4/13	138 (+6,98%)	371182 (+11,3%)	2689,73 (+4%)
Q1/14	128 (-7,25%)	323289 (-12,9%)	2525,7 (-6,1%)

Трудно выделить какой-либо один район сосредоточения производственно-складской недвижимости, выставленной на продажу. Примерно равными лидерами в количественном выражении являются КАО, САО и ЦАО (соответственно, 26,56%, 24,22% и 23,44%), а в физическом выражении – ОАО, КАО, ЦАО и САО. Самые дорогие средние цены предложения квадратных метров в сегменте производственно-складской недвижимости по данным 1-го квартала 2014 г. зафиксированы в ЛАО (15394 р./кв.м.) и ОАО (13920 р./кв.м.), при среднем показателе по городу 12958 р./кв.м. В 4-ом квартале 2013 г. лидерство по средней цене предложения 1 кв.м. также принадлежало ЛАО и ОАО. Наибольший прирост средней цены предложения в 1-ем квартале 2014 г. вновь зафиксирован у объектов, расположенных в ЛАО (+12,19%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит ОАО (3587 кв.м.), при среднем показателе по городу 2525,7 кв.м.

Таблица № 9. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q1 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	34	9	24	31	30
Доля от общего числа объектов, в %	26,56	7,03	18,75	24,22	23,44
Минимальная цена, руб. / кв.м.	2253	8000	1539	3451	4587
Средняя цена, руб./ кв.м.	<b>11792</b>	<b>15394</b>	<b>13920</b>	<b>12761</b>	<b>12981</b>
Максимальная цена, руб. / кв.м.	23684	30370	30146	27777	25953
Суммарный метраж, в кв.м.	76554	15627	86093	70831	74184
Доля от суммарного метража, %	24	5	27	22	23
Средняя площадь, в кв.м.	2252	1736	3587	2285	2473

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/13	33	70310	6	10808	31	81696	23	42210	35	75789

Q2/13	35	98329	11	22427	26	77781	26	53825	33	72953
Q3/13	33	84856	10	20027	26	85830	25	56697	35	86170
Q4/13	38	105831	12	21396	27	111746	35	73680	26	58529
Q1/14	34	76554	9	15627	24	86093	31	70831	30	74184

Таблица № 9.2. Средняя цена 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	11156 (-3,8%)	11830 (-15,4%)	13433 (+4,6%)	12969 (+4,7%)	14815 (-5,4%)
Q2/13	10460 (-6,2%)	12645 (+6,9%)	13257 (-1,3%)	11196 (-13,7%)	14127 (-4,6%)
Q3/13	10684 (+2,1%)	12867 (+1,8%)	14647 (+10,5%)	12390 (+10,7%)	14230 (+0,7%)
Q4/13	11318 (+5,9%)	13722 (+6,7%)	13410 (-8,5%)	13018 (+5,1%)	13349 (-6,2%)
Q1/14	11792 (+4,19%)	15394 (+12,19%)	13920 (+3,8%)	12761 (-1,97%)	12981 (-2,76%)

Таблица № 9.3. Средняя площадь экспонируемого объекта производственно-складской недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	2131	1801	2635	1835	2165
Q2/13	2809	2039	2992	2070	2211
Q3/13	2571	2003	3301	2268	2462
Q4/13	2785	1783	4139	2105	2251
Q1/14	2252	1736	3587	2285	2473

Более 18% объектов сегмента попали в категорию небольших по площади помещений (до 500 кв.м.), а около 50% в категорию 1000-5000 кв.м. (см. таблицу № 14). Наблюдается обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м. Чем больше площадь объекта, тем ниже цена кв.м. Высокая цена предложения 1 кв.м. небольших по площади объектов (до 500 кв.м.) объясняется тем, что именно в эту категорию, как правило, попадают производственные помещения. При этом лучшая динамика средней цены предложения в рассматриваемый период зафиксирована в категории объектов площадью 1001-5000 кв.м. (+3,66%).

Таблица № 10. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Число объектов, в шт.	24	22	65	17
Доля от общего числа объектов, в %	18,75	17,19	50,78	13,28
Минимальная цена, руб. / кв.м.	4210,5	5500	3190	1538,5
Средняя цена, руб./ кв.м.	<b>16742</b>	<b>14101</b>	<b>12693</b>	<b>7147</b>
Максимальная цена, руб. / кв.м.	30370	22078	30146	16248

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

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Q1/13	35	24	56	13
Q2/13	27	24	64	16
Q3/13	25	20	67	17
Q4/13	26	21	72	19
Q1/14	24	22	65	17

Таблица № 10.2. Средняя цена 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Q1/13	16281 (-2,1%)	13842 (-2,5%)	12053 (+3,1%)	7336 (+10,9%)
Q2/13	16488 (+1,3%)	13192 (-4,7%)	11138 (-7,6%)	8281 (+12,9%)
Q3/13	16325 (-1%)	15265 (+15,7%)	12323 (+10,6%)	7695 (-7,1%)
Q4/13	16428 (+0,6%)	14336 (-6,1%)	12245 (-0,6%)	7879 (+2,4%)
Q1/14	16742 (+1,91%)	14101 (-1,64%)	12693 (+3,66%)	7147 (-9,29%)

## 4.2. Сектор аренды

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, в 1-ом квартале 2014 г. средняя по городу арендная ставка в сегменте производственно-складской недвижимости составила 150,31 р./кв.м./месяц, средневзвешенная – 127,33 р./кв.м./месяц. Показатель минимальной арендной ставки (49 р./кв.м./месяц) существенно вырос (+18 р.). Показатель максимальной арендной ставки остался неизменным. Средняя арендная ставка вновь подверглась коррекции со знаком плюс (+0,09%). Величина средневзвешенной арендной ставки не изменилась.

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в руб.	Максимальная арендная ставка, max rental rates, в руб.	Средняя арендная ставка, Average rental rates, в руб.	Средневзвешенная арендная ставка, в руб.
Q1/13	18 (-40%)	320 (+6,7%)	133,55 (+4,3%)	116,65 (+2,3%)
Q2/13	31 (+72,2%)	320 (=%)	141,17 (+5,7%)	119,30 (+2,3%)
Q3/13	31 (=%)	333 (+4,1%)	146,63 (+3,9%)	123,46 (+3,5%)
Q4/13	31 (=%)	350 (+5,1%)	150,17 (+2,4%)	127,33 (+3,1%)
Q1/14	49 (+58,07%)	350 (=%)	150,31 (+0,09%)	127,33 (=%)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде в 1-ом квартале 2014 г. на аренду было выставлено около 158 производственно-складских объектов, суммарная площадь которых составила 176736 кв.м. В 1-ом квартале 2014 г. на рынке аренды производственно-складских помещений отмечен небольшой рост показателя “количество экспонируемых объектов” (+2,6%). “Суммарная площадь экспонируемых объектов”, в свою очередь, потеряла (-2,44%), составив 176736 кв.м. Соответственно, показатель “средней площади экспонируемого объекта” заметно снизился (-4,85%).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q1/13	176 (+5,4%)	199150 (+27,5%)	1131,53 (+21%)
Q2/13	155 (-11,9%)	198435 (-0,4%)	1280,22 (+13,1%)
Q3/13	167 (+7,7%)	193645 (-2,4%)	1159,56 (-9,4%)
Q4/13	154 (-7,8%)	181147 (-6,5%)	1177,57 (+1,6%)
Q1/14	158 (+2,6%)	176736 (-2,44%)	1120,44 (-4,85%)

Районами сосредоточения производственно-складской недвижимости, предложенной к аренде, можно признать ЦАО (около 34,81% в количественном и 35% в физическом выражении) и КАО (около 20,25% в количественном и 28% в физическом выражении).

Самые высокие средние арендные ставки в сегменте производственно-складской недвижимости по данным 1-го квартала 2014 г. зафиксированы в ЛАО (193 р./кв.м./месяц) и ОАО (155 р./кв.м./месяц), при среднем показателе по городу 150,31 р./кв.м./месяц. В 4-ом квартале 2013 г. лидерство по величине средней арендной ставки принадлежало ОАО и ЦАО (см. таблицу № 15.2). Наибольший прирост величины средней арендной ставки, в рассматриваемый период, продемонстрировали объекты, расположенные в ЛАО (+26,97%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов демонстрируют КАО (1557 кв.м.) и САО (1397 кв.м.), при среднем показателе по городу 1120,44 кв.м.

Таблица № 11. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по округам, Q1 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	32	19	24	28	55
Доля от общего числа объектов, в %	20,25	12,03	15,19	17,72	34,81
Минимальная ставка, руб. / кв.м.	50	70	60	49	50
Средняя ставка, руб./ кв.м.	<b>123</b>	<b>193</b>	<b>155</b>	<b>146</b>	<b>145</b>
Максимальная ставка, руб. / кв.м.	286	320	333	350	350
Суммарный метраж, в кв.м.	49825	3723	21839	39111	62238
Доля от суммарного метража, %	28	2	12	22	35
Средняя площадь, в кв.м.	1557	196	910	1397	1132

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.
Q1/13	28	40591	12	3574	38	33740	35	37631	63	83613
Q2/13	28	56072	13	2674	29	26185	30	41063	55	72441
Q3/13	34	48785	20	3544	29	26298	31	40367	53	74651
Q4/13	32	48682	18	3679	25	22170	28	38933	51	67683
Q1/14	32	49825	19	3723	24	21839	28	39111	55	62238

Таблица № 11.2. Средняя цена 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
	руб.	%	руб.	%	руб.	%	руб.	%	руб.	%
Q1/13	129	(+2,4%)	152	(+25,6%)	131	(=%)	116	(=%)	144	(+6,7%)
Q2/13	138	(+7%)	160	(+5,3%)	142	(+8,4%)	121	(+4,3%)	152	(+5,6%)
Q3/13	134	(-2,9%)	167	(+4,4%)	150	(+5,6%)	126	(+4,1%)	157	(+3,3%)
Q4/13	135	(+0,8%)	152	(-8,98%)	159	(+6%)	138	(+9,5%)	157	(=%)
Q1/14	123	(-8,89%)	193	(+26,97%)	155	(-2,52%)	146	(+5,8%)	145	(-7,64%)

Таблица № 11.3. Средняя площадь экспонируемого объекта производственно-складской недвижимости, в кв.м.

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.
Q1/13	1450		298		888		1075		1327	
Q2/13	2003		206		903		1369		1317	
Q3/13	1435		177		907		1302		1409	
Q4/13	1521		204		887		1390		1327	
Q1/14	1557		196		910		1397		1132	

Около 55% объектов сегмента попали в категорию небольших по площади помещений до 500 кв.м. (см. таблицу № 16). Обратная пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м. не наблюдается. Средняя арендная ставка предложения в категории производственно-складских помещений площадью 1001-5000 кв.м. превышает соответствующий показатель категории 501-1000 кв.м. Высокий уровень арендной ставки небольших по площади объектов (до 500 кв.м.) объясняется тем, что именно в эту категорию, как правило, попадают производственные помещения. По данным 4-го квартала 2014 г. наибольший прирост средней арендной ставки предложения (+3,13%) отмечен в категории помещений площадью от 1001 до 5000 кв.м. (см. таблицу № 16.2).

Таблица № 12. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5001 кв.м.
Число объектов, в шт.	88	25	39	6
Доля от общего числа объектов, в %	55,70	15,82	24,68	3,80
Минимальная ставка, руб./ кв.м.	50	50	49	80
Средняя ставка, руб./ кв.м.	163	128	132	120
Максимальная ставка, руб./ кв.м.	350	269	350	160
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	149	128	132	116

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

	до 500 кв.м.		501-1000 кв.м.		1001-5000 кв.м.		Более 5000 кв.м.	
	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.
Q1/13	88		40		42		6	
Q2/13	80		29		39		7	
Q3/13	89		27		44		7	
Q4/13	85		24		38		7	
Q1/14	88		25		39		6	

Таблица № 12.2. Средняя арендная ставка 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, в руб.

	до 500 кв.м.		501-1000 кв.м.		1001-5000 кв.м.		Более 5000 кв.м.	
	руб.	%	руб.	%	руб.	%	руб.	%
Q1/13	144	(+5,1%)	133	(+6,4%)	115	(+2,7%)	120	(-14,3%)
Q2/13	155	(+7,6%)	138	(+3,8%)	124	(+7,8%)	117	(-2,5%)
Q3/13	160	(+3,2%)	139	(+0,7%)	129	(+4%)	117	(=%)
Q4/13	165	(+3,1%)	130	(-6,5%)	128	(-0,8%)	117	(=%)
Q1/14	163	(-1,21%)	128	(-1,54%)	132	(+3,13%)	120	(+2,56%)

### 4.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

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

Строительство новых складских центров вряд ли станет массовым явлением в среднесрочной перспективе. Крупные федеральные, региональные и местные сетевые ритейлеры проблему складирования товаров решили частично (ЗАО “Тандер” (МАГНИТ) – логистический комплекс построен; ООО “Компания Холидей” – расширение складского комплекса произведено, строительство распределительного центра вопрос ближайшего будущего). Предлагаемые на аукционах площадки под строительство складских комплексов и логистических центров, как правило, остаются невостребованными. В случае приобретения этих земельных участков реализация проектов заставляет себя ждать очень долго.

Показатель средней цены предложения 1 кв.м., в течение 2010 – 2013 гг. варьировался в пределах 9851-13138 р./кв.м. (разбег цены предложения 3287 р.). В 1-ом квартале 2014 г. средняя цена предложения подверглась коррекции со знаком плюс – продемонстрировав рост с 12750 р./кв.м. до 12958 р./кв.м. (+1,63%). В течение 2013 г. средняя цена предложения в сегменте производственно-складской недвижимости снизилась с 13065 до 12750 р./кв.м. (-315 р./кв.м. или -2,4%).

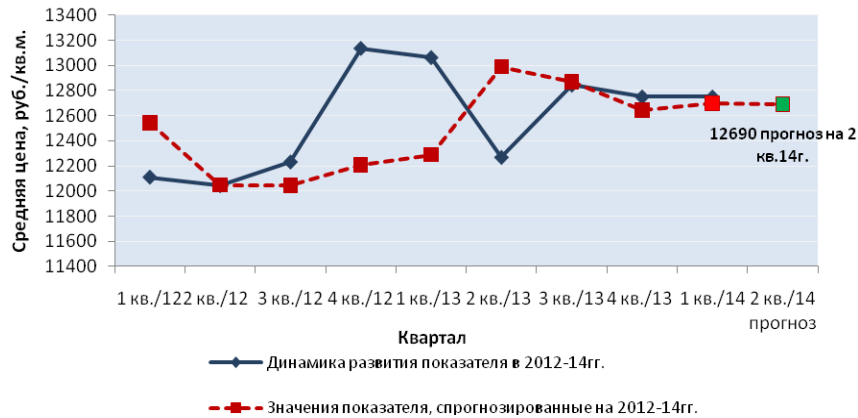
Средние арендные ставки в сегменте производственно-складской недвижимости в течение 2010 – 2013 гг. варьировались в границах 124-150,17 р./кв.м./месяц (разбег 26,17 р.) и мы ожидали, что в 2013 г. они вряд ли выйдут за коридор 120-135 р./кв.м./месяц. Ситуация, отмеченная нами в 1-ом квартале 2013 г., а именно рост показателя до отметки 133,55 р./кв.м./месяц, заставила задуматься о перспективах динамики величины арендной ставки в данном сегменте и возможностях выхода за пределы обозначенных выше границ (120-135 р./кв.м./месяц). Наши предположения подтвердились данными, зафиксированными во 2-ом квартале 2013 г.: средняя арендная ставка предложения достигла 141,17 р./кв.м./месяц. Рост показателя продолжился и во втором полугодии 2013 г., достигнув рекордных (за последние 4 года) 150,17 р./кв.м./месяц. Таким образом, за 2013 г. средняя арендная ставка предложения в сегменте производственно-складской недвижимости выросла со 133,55 до 150,17 р./кв.м./месяц (+16,62 р./кв.м./месяц или +12,5%). В 1-ом квартале 2014 г. показатель продолжил свой рост до рекордных 150,31 р.

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

В секторе продаж производственно-складских помещений в 1-ом квартале 2014 г. зафиксировано заметное снижение “количества экспонируемых объектов” (-7,25%) и “суммарного метража экспонируемых объектов” (-12,9%), как следствие, уменьшение показателя “средняя площадь экспонируемых объектов” (-6,1%). Средняя цена предложения составила 12958 р./кв.м. (+1,63%). *Прогнозируемый нами тренд динамики средней цены предложения квадратного метра в сегменте производственно-складской недвижимости г. Омска на 2 квартал 2014 года снижение (в пределах 0,08% по отношению к показателю предыдущего периода) / сохранение позиции.*

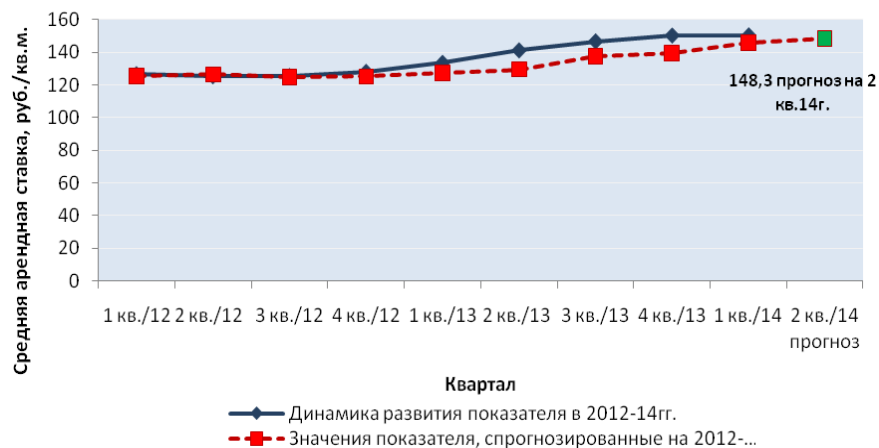


**Динамика средней цены одного квадратного метра  
производственно-складских помещений г.Омска в 2012-14гг.**



В секторе аренды производственно-складских помещений в 1-ом квартале 2014 г. отмечен небольшой рост величины показателя “количество экспонируемых объектов” (+2,6%) и умеренное снижение “суммарного метража” (-2,44%). В результате показатель “средняя площадь экспонируемых объектов” заметно уменьшился (-4,85%). Прогнозируемый нами тренд динамики средней арендной ставки квадратного метра в сегменте производственно-складской недвижимости г. Омска на 2 квартал 2014 года *рост* (в пределах 1,85% по отношению к показателю предыдущего периода).

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



## § 5. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

### 5.1. Земельные участки поселений.

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 1-го квартала 2014 г. цена предложения 1 кв.м. земельных участков поселений варьируется в границах 18 – 11307,7 р. При этом средняя цена предложения 1 кв.м. составила 2166,15 р., а средневзвешенная 607,46 р. Ценовой минимум и ценовой максимум сохранили свои позиции. Показатель средней цены предложения 1 кв.м., добавил 39,95 р. (+1,88%). Средневзвешенная цена (607,46 р./кв.м.) предложения 1 кв.м. прибавила существенное (+60,53 р.; + 11,07%).

Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q1 – 2014.

Число объектов, шт.	Суммарная площадь, тыс. кв.м.	Суммарная стоимость, млн. руб.	Минимальная цена предложения, min price, в руб. 1 кв.м.	Максимальная цена предложения, max price, в руб. 1 кв.м.
145	1680,728	1020,97	18,00	11307,70

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, в 1-ом квартале 2014 г. в секторе продаж земель населенных пунктов, отмечается едва заметный рост количества экспонируемых объектов (+1,4%) и существенное увеличение показателя “суммарная стоимость” (+6,05%), на фоне умеренного снижения величины показателя “суммарная площадь, экспонируемых объектов” (-4,52%).

Таблица № 13.1. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений.

	Количество экспонируемых участков, п, в шт.	Суммарная площадь, Land area, в тыс. кв.м.	Суммарная стоимость, Σ value, в млн. руб.	Минимальная цена предложения, min price, в руб.	Максимальная цена предложения, max price, в руб.
Q1/13	184 (+3,4%)	2998,48 (+10%)	1225,18 (+4,4%)	18,00 (=%)	9166,70 (+12%)
Q2/13	139 (-24,5%)	2016,70 (-32,7%)	1018,16 (-16,9%)	14,30 (-20,6%)	10050,30 (+9,6%)
Q3/13	146 (+5%)	1998,20 (-0,9%)	992,70 (-2,5%)	14,30 (=%)	11307,70 (+12,5%)
Q4/13	143 (-2,1%)	1760,23 (-11,9%)	962,72 (-3%)	18,00 (+25,9%)	11307,70 (=%)
Q1/14	145 (+1,4%)	1680,728 (-4,52%)	1020,97 (+6,05%)	18,00 (=%)	11307,70 (=%)

Таблица № 14. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков поселений, Q1– 2014.

Средняя цена, в руб. за 1 кв.м.	Средневзвешенная цена продажи, в руб. за 1 кв.м.	Мода удельной цены, в руб. за 1 кв.м.	Медиана удельной цены, в руб. за 1 кв.м.
2166,15	607,46	2500	1307,00

Таблица № 14.1. Средняя и средневзвешенная цена предложения земельных участков поселений.

	Средняя цена	Средневзвешенная цена
Q1/13	1846,29 (+10,8%)	408,60 (-5,2%)
Q2/13	1883,15 (+2%)	504,86 (+23,6%)
Q3/13	2010,56 (+6,8%)	496,80 (-1,6%)
Q4/13	2126,20 (+5,8%)	546,93 (+10,1%)
Q1/14	2166,15 (+1,88%)	607,46 (+11,07%)

В течение 1-го квартала 2014 г. в секторе продаж земельных участков и прав аренды на земельные участки минимальная цена предложения 1 кв.м. составляла 18 р./кв.м. (ЦАО), а максимальная 11308 р./кв.м. (ЦАО). Лидерство по средним ценам предложения 1 кв.м. принадлежит ЦАО (3390 р.) при средней цене предложения 1 кв.м. по городу 2166,15 р. В 4-ом квартале 2013 г. лидерство по величине средней цены предложения принадлежало также ЦАО (см. таблицу № 19.2). По данным 1-го квартала 2014 г. наибольший прирост средней цены предложения (+10,62%) вновь отмечен в ОАО (см. таблицу № 19.2).

Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. в 1-ом квартале 2014 г. составила для земельных участков поселений 607,46 р., вновь продемонстрировав существенный рост (+11,07%). Самые высокие средневзвешенные цены предложения 1 кв.м. земли отмечены в ЦАО (905 р.) и КАО (604 р.) (см. таблицу № 19). Самая низкая средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. в ОАО – 364 р. В 4-ом квартале 2013 г. лидерство по величине средневзвешенной цены предложения принадлежало ЦАО и ЛАО (см. таблицу № 19.3). По данным 1-го квартала 2014 г. наибольший прирост средневзвешенной цены предложения (+32,7%) отмечен в ЦАО (см. таблицу № 19.3).

Таблица № 15. Распределение и средние цены земельных участков поселений, предложенных к продаже, по округам, Q1 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	57	14	20	25	29
Доля от общего числа объектов, в %	39,31	9,66	13,79	17,24	20,00
Минимальная цена, в руб. за 1 кв.м.	115	192	79	78	18
Средняя цена, в руб. за 1 кв.м.	<b>1862</b>	<b>1751</b>	<b>2145</b>	<b>1689</b>	<b>3390</b>
Максимальная цена, в руб. за 1 кв.м.	9412	10050	8750	4083	11308
Суммарный метраж, в кв.м.	952967	82584	187580	225657	231940
Доля от суммарного метража, в %	57	5	11	13	14
Средневзвешенная цена продажи, руб. за 1 кв.м.	<b>604</b>	<b>581</b>	<b>364</b>	<b>527</b>	<b>905</b>

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/13	70	1164573	22	144109	46	1283560	22	210639	24	195603
Q2/13	62	1065863	19	114989	15	405538	20	201160	23	229149
Q3/13	63	1076721	17	89296	17	395242	22	200005	27	236936
Q4/13	68	1086803	13	78839	15	170350	23	205897	24	218337

Таблица № 15.1. Средняя цена 1 кв.м. земель населенных пунктов, предложенная к продаже, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	1600 (+16,8%)	1148 (-4,3%)	1817 (+0,3%)	1849 (+10,7%)	3261 (+23,6)
Q2/13	1742 (+8,9%)	1731 (+50,8%)	1839 (+1,2%)	1812 (-2%)	2478 (-24%)
Q3/13	1841 (+5,7%)	2257 (+30,4%)	1774 (-3,5%)	1792 (-1,1%)	3659 (+47,7%)
Q4/13	1878 (+2,01%)	2055 (-8,95%)	1939 (+9,3%)	1781 (-0,6%)	3316 (-9,4%)
Q1/14	1862 (-0,85%)	1751 (-14,79%)	2145 (+10,62%)	1689 (-5,17%)	3390 (+2,23%)

Таблица № 15.2. Средневзвешенная цена 1 кв.м. земель населенных пунктов, предложенная к продаже, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/13	477 (+10,7%)	537 (-5,8%)	269 (+23,4%)	611 (+20,5%)	608 (-3,5%)
Q2/13	513 (+7,6%)	573 (+6,7%)	285 (+6%)	605 (-1%)	734 (+20,7%)
Q3/13	521 (+1,6%)	713 (+24,4%)	249 (-12,6%)	510 (-15,7%)	707 (-3,7%)
Q4/13	547 (+4,99%)	667 (-6,5%)	355 (+42,6%)	517 (+1,4%)	682 (-3,5%)
Q1/14	604 (+10,42%)	581 (-12,89%)	364 (+2,54%)	527 (+1,93%)	905 (+32,7%)

## 5.2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

В 1-ом квартале 2014 г. на рынке коммерческой недвижимости г. Омска предлагалось 27 объектов суммарной площадью 375 Га, на общую сумму 58,606 млн. р. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, в 1-ом квартале 2014 г. в секторе продаж земель сельскохозяйственного назначения зафиксировано существенное увеличение “суммарной площади” (+36,36%), “количества экспонируемых объектов” (+12,5%) на фоне снижения “суммарной стоимости” земельных участков (-8,41%).

В течение 1-го квартала 2014 г. цена предложения 1 Га земельных участков сельскохозяйственного назначения варьировалась в границах 17000-1000000 р. При этом средняя цена предложения 1 Га составила 322800 р., а средневзвешенная 156400 р. Ценовой минимум и ценовой максимум сохранили свои позиции. Показатель средней цены предложения 1 Га, снизился на 3200 р. (-0,98%). Средневзвешенная цена потеряла более существенно (-32,79%).

Таблица № 16. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q1 – 2014.

Число объектов, в шт.	Суммарная площадь, в Га	Суммарная стоимость, в млн. руб.	Минимальная цена продажи, в руб. за 1 Га	Максимальная цена продажи, в руб. за 1 Га
27	375	58,606	17000	1000000

Таблица № 16.1. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Количество экспонируемых участков,	Суммарная площадь, Land area,	Суммарная стоимость, Σ value,	Минимальная цена предложения, min price, в руб.	Максимальная цена предложения, max price, в руб.

	п, в шт.	в тыс. кв.м.	в млн. руб.		
Q1/13	15 (-11,8%)	398 (-32,4%)	80,942 (+12,6%)	17000 (=%)	800000 (=%)
Q2/13	17 (+13,3%)	227 (-43%)	48,032 (-40,7%)	17000 (=%)	800000 (=%)
Q3/13	17 (=%)	208 (-8,4%)	46,913 (-2,3%)	17000 (=%)	800000 (=%)
Q4/13	24 (+41,2%)	275 (+32,2%)	63,986 (+36,4%)	17000 (=%)	1000000 (+25%)
Q1/14	27 (+12,5%)	375 (+36,36%)	58,606 (-8,41%)	17000 (=%)	1000000 (=%)

Таблица № 17. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q4 – 2013.

Средняя цена продажи, в руб. за 1 Га	Средневзвешенная цена продажи, в руб. за 1 Га	Мода удельной цены, в руб. за 1 Га	Медиана удельной цены, в руб. за 1 Га
322800,00	156400,00	1000000,00	130000,00

Таблица № 17.1. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, р./Га

	Средняя цена	Средневзвешенная цена	Мода удельной цены	Медиана удельной цены
Q1/13	223600 (+28,1%)	203300 (+66,6%)	30000 (=%)	30000 (=%)
Q2/13	237700 (+6,3%)	211400 (+4%)	30000 (=%)	30000 (=%)
Q3/13	318000 (+33,8%)	225600 (+6,7%)	30000 (=%)	70000 (+133,3%)
Q4/13	326000 (+2,5%)	232700 (+3,2%)	40000 (+33,33%)	100000 (+42,86%)
Q1/14	322800 (-0,98%)	156400 (-32,79%)	100000 <sup>1</sup>	130000 (+30%)

### 5.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

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

В 1-ом квартале 2014 г. в сегменте земельных участков населенных пунктов, мы наблюдаем рост (+1,88%) величины значения средней цены 1 кв.м. Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. вновь подверглась существенной корректировке со знаком плюс (+11,07%).

В сегменте земель сельскохозяйственного назначения зафиксировано уменьшение средней цены предложения (-0,98%) и средневзвешенной цены 1 кв.м. (-32,79%). В итоге средняя цена предложения 1 Га земель сельскохозяйственного назначения в 1-ом квартале 2014 г. составила 322800 р., а средневзвешенная 156400 р.

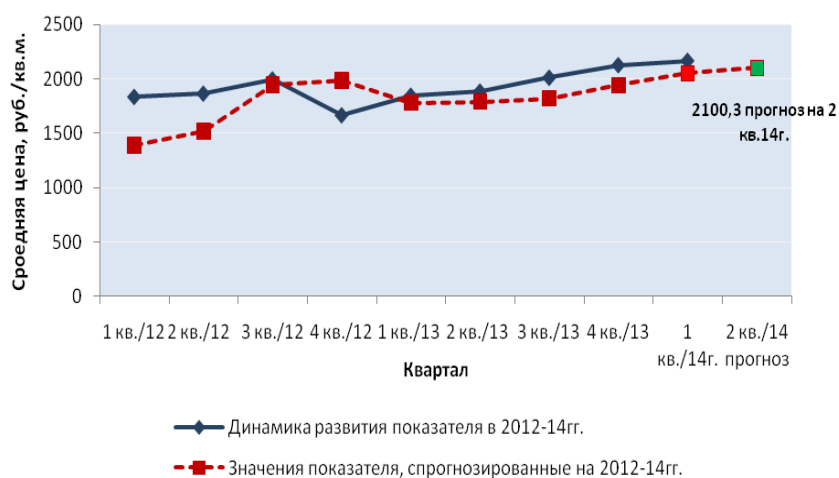
	Средние и средневзвешенные цены 1 кв.м. предложения земельных участков населенных пунктов, Land, в руб.		Средние и средневзвешенные цены 1 кв.м. предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения, Agricultural land, в руб.	
Q4/09	1235	525	33	10
Q1/10	2207 (+78,7%)	634 (+20,8%)	13 (-60,6%)	8 (-20%)
Q2/10	1774 (-19,6%)	768 (+21,1%)	12 (-7,7%)	8 (=%)
Q3/10	1643 (-7,4%)	601 (-21,7%)	17 (+41,7%)	12 (+50%)
Q4/10	1387 (-15,6%)	508 (-15,5%)	12 (-29,4%)	7 (-41,7%)
Q1/11	1340 (-3,4%)	543 (+6,9%)	9 (-25%)	7 (=%)
Q2/11	1329 (-0,82%)	501 (-7,74%)	11,59 (+28,8%)	9,02 (+28,9%)
Q3/11	1452 (+9,3%)	509 (+1,6%)	13,98 (+20,6%)	9,59 (+6,3%)
Q4/11	1453 (+0,1%)	508 (-0,2%)	16,58 (+18,6%)	10,95 (+14,2%)
Q1/12	1835 (+26,3%)	505 (-0,6%)	15,21 (-8,3%)	10,55 (-3,7%)
Q2/12	1865 (+1,6%)	427 (-15,5%)	31,7 (+108,4%)	13,07 (+23,9%)
Q3/12	1996 (+7%)	451 (+5,6%)	30,45 (-3,9%)	11,01 (-15,76%)

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

Q4/12	1666 (-16,5%)	431 (-4,4%)	17,46 (-42,7%)	12,2 (+10,8%)
Q1/13	1846,29 (+10,8%)	408,60 (-5,2%)	22,36 (+28,1%)	20,33 (+66,6%)
Q2/13	1883,15 (+2%)	504,86 (+23,6%)	23,77 (+6,3%)	21,14 (+4%)
Q3/13	2010,56 (+6,8%)	496,80 (-1,6%)	31,80 (+33,8%)	22,56 (+6,7%)
Q4/13	2126,20 (+5,8%)	546,93 (+10,1%)	32,6 (+2,5%)	23,27 (+3,2%)
Q1/14	2166,15 (+1,88%)	607,46 (+11,07%)	32,28 (-0,98%)	15,64 (-32,79%)

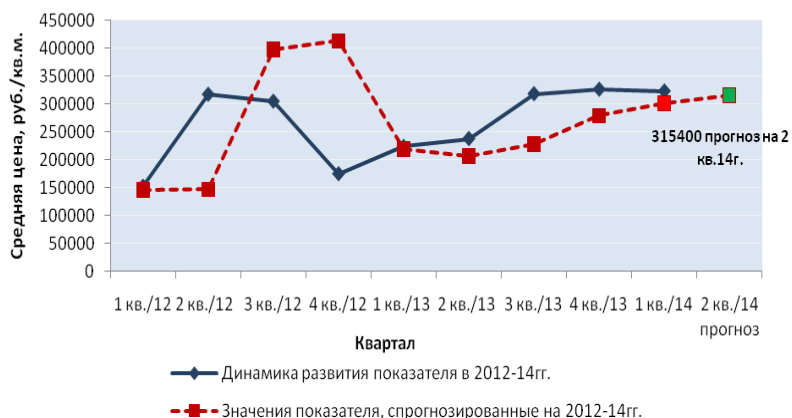
Прогнозируемый нами тренд динамики средней цены предложения квадратного метра в сегменте земельных участков поселений на 2 квартал 2014 года рост (в пределах 2,5% по отношению к предыдущему показателю).

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



Прогнозируемый нами тренд динамики средней цены предложения 1 Га в сегменте земельных участков сельскохозяйственного назначения на 2 квартал 2014 года рост (в пределах 4,7% по отношению к предыдущему показателю).

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



## § 6. ВРМ и коэффициент капитализации

Согласно расчетам, произведенным на основе общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу и аренду в 1-ом квартале 2014 г., период окупаемости объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже и аренде на территории города Омска, находится на уровне 6,37-9,43 лет (таблица № 22).

Таблица № 18. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q1 – 2014.

Тип объекта по назначению	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	ВРМ, лет	Коэффициент капитализации
Торговые объекты	46881,97	613,67	6,37	0,14
Офисные объекты	48033,52	424,39	9,43	0,09
Производственно-складские	12958,00	150,31	7,18	0,13

В 1-ом квартале 2014 г. показатели ВРМ подверглись изменению во всех сегментах коммерческой недвижимости города Омска. Офисный сегмент продемонстрировал рост показателя ВРМ (с 9,35 до 9,43 лет). Показатель ВРМ в сегменте торговой недвижимости вновь обновил минимум, достигнув отметки 6,37. В сегменте производственно-складской недвижимости показатель ВРМ вырос с 7,08 до 7,18. Коэффициент капитализации во всех сегментах коммерческой недвижимости Омска остался неизменным.

Таблица № 18.1. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта.

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

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

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

Таблица № 19. Величина ВРМ / КК в зависимости от назначения и месторасположения объекта, Q1 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Торговые объекты	6,26 / 0,15	6,58 / 0,14	6,65 / 0,14	5,11 / 0,18	6,85 / 0,14
Офисные объекты	8,50 / 0,10	10,41 / 0,08	6,48 / 0,14	9,73 / 0,09	9,65 / 0,09
Производственно-складские	7,99 / 0,11	6,65 / 0,14	7,48 / 0,12	7,28 / 0,12	7,46 / 0,12

Таблица № 20. Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта, Q1 – 2014.

<b>Офисные</b>	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Средняя цена продажи, р./кв.м.	51025	51809	42287	38273
Средняя арендная ставка, р./кв.м.	433	398	426	385
ВРМ, лет	9,82	10,85	8,27	8,28
Коэффициент капитализации	0,09	0,08	0,11	0,11
<b>Производственно-складские</b>	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	более 5000 кв.м.
Средняя цена продажи, р./кв.м.	16742	14101	12693	7147
Средняя арендная ставка, р./кв.м.	163	128	132	120
ВРМ, лет	8,56	9,18	8,01	4,96
Коэффициент капитализации	0,11	0,10	0,11	0,18
<b>Торговые</b>	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Средняя цена продажи, р./кв.м.	49867,62	43814,04	43554,49	37105,87
Средняя арендная ставка, р./кв.м.	660	563	662	617
ВРМ, лет	6,30	6,49	5,48	5,01
Коэффициент капитализации	0,15	0,14	0,17	0,18

Таблица № 20.1. ВРМ и Коэффициент капитализации (сегмент офисной недвижимости).

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Q1/13	9,39 / 0,09	12,21 / 0,07	9,30 / 0,09	11,67 / 0,07
Q2/13	9,16 / 0,10	11,74 / 0,07	8,95 / 0,10	12,53 / 0,07
Q3/13	9,18 / 0,10	10,16 / 0,09	8,79 / 0,10	12,13 / 0,07
Q4/13	9,78 / 0,09	10,48 / 0,08	8,37 / 0,11	10,20 / 0,09
Q1/14	9,82 / 0,09	10,85 / 0,08	8,27 / 0,11	8,28 / 0,11

Таблица № 20.2. ВРМ и Коэффициент капитализации (сегмент производственно-складской недвижимости)

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	более 5000 кв.м.
Q1/13	9,42 / 0,10	8,67 / 0,10	8,73 / 0,10	5,09 / 0,17
Q2/13	8,87 / 0,10	7,97 / 0,11	7,49 / 0,12	5,90 / 0,15
Q3/13	8,50 / 0,11	9,15 / 0,10	7,96 / 0,11	5,48 / 0,16
Q4/13	8,30 / 0,11	9,19 / 0,10	7,97 / 0,11	5,61 / 0,16
Q1/14	8,56 / 0,11	9,18 / 0,10	8,01 / 0,11	4,96 / 0,18

Таблица № 20.3. ВРМ и Коэффициент капитализации (сегмент торговой недвижимости)

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Q1/13	7,15 / 0,13	7,07 / 0,13	6,26 / 0,14	5,90 / 0,15
Q2/13	7,22 / 0,13	6,79 / 0,13	6,50 / 0,14	5,88 / 0,15
Q3/13	6,71 / 0,14	6,40 / 0,14	6,65 / 0,14	5,14 / 0,18
Q4/13	6,75 / 0,14	6,42 / 0,14	5,62 / 0,16	4,65 / 0,20
Q1/14	6,30 / 0,15	6,49 / 0,14	5,48 / 0,17	5,01 / 0,18

## Приложение

Таблица № 1. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q1 – 2014.

	Число объектов, в шт.	Доля от общего числа, в %	Суммарный метраж, в тыс. кв. м	Средняя площадь объекта	Суммарная стоимость, в млн. руб.
Торговые объекты	406	51,52%	72,09	177,56	3395,40
Офисные объекты	134	17,01%	43,29	323,10	1840,50
Производственно-складские	132	16,75%	326,61	2474,29	3327,26
Прочее	116	14,72%	78,58	677,44	781,64
По всем типам	788	100,00%	520,57	913,10	9344,79

Таблица № 2. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q1 – 2014.

Тип объекта / Показатель	Минимальная цена, руб. 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение удельной цены
Торговые объекты	6078,4	176 678	50054,25	22836,94
Офисные объекты	8617	130812,5	49536,03	21158,29
Производственно-складские	1538,5	70412	13842,62	8452,86

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов. В результате, из базы было удалено 29 объектов.

Тип объекта	Кол-во удаленных объектов
Торговые объекты	18
Офисные объекты	7
Производственно-складские	4
ИТОГО	29

Таблица № 3. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q1 – 2014.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа, %	Суммарная площадь, тыс. кв. м	Суммарная стоимость, млн. руб.	Средняя площадь объекта, в кв.м.	Минимальная цена продажи, руб. 1 кв.м.	Максимальная цена продажи, руб. 1 кв.м.
Торговые объекты	388	60,34%	68,87	2885,82	177,50	6078,40	94810,70
Офисные объекты	127	19,75%	40,96	1757,18	322,54	8617,00	87333,00
Производственно-складские	128	19,91%	323,29	3208,46	2525,70	1538,50	30370,40
Всего	643	100,00%	433,12	7851,45	322,91	1538,50	94810,70

Таблица № 4. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q1 – 2014.

Тип объекта / Показатель	Средняя цена продажи, в руб. за 1 кв.м.	Средняя взвешенная цена продажи, в руб. за 1 кв.м.	Мода удельной цены, рублей, в руб. за 1 кв.м.	Медиана удельной цены, рублей, в руб. за 1 кв.м.
Торговые объекты	46881,97	41903,50	50000,00	45000,00
Офисные объекты	48033,52	42897,06	45000	45000,00
Производственно-складские	12 958	9924,42	15000,00	11870,26

Таблица № 5. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q1 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
<b>Торговые объекты</b>					
Число объектов, в шт.	114	44	62	57	111
Доля от общего числа объектов, в %	29,38%	11,34%	15,98%	14,69%	28,61%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	17359	11515	20000	6078	9962
Средняя цена, руб./ кв.м.	43929	49683	45960	40497	52598
Максимальная цена, руб./ кв.м.	94340	91228	94811	78431	91667
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	36053	44671	43099	35738	49741
Суммарный метраж, в кв.м.	21121	5838	8046	11970	21893



Доля от суммарного метража, в %	31%	8%	12%	17%	32%
Средняя площадь, в кв.м.	185	133	130	210	197
<b>Офисные объекты</b>					
Число объектов, в шт.	11	7	13	25	71
Доля от общего числа объектов, в %	8,66%	5,51%	10,24%	19,69%	55,91%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	34091	13859	8617	18170	14865
Средняя цена, руб./ кв.м.	36293	37486	32118	52176	51187
Максимальная цена, руб./ кв.м.	38070	60194	61960	83889	87333
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	36669	28397	18780	38627	48437
Суммарный метраж, в кв.м.	2628	1507	4258	4028	28542
Доля от суммарного метража, в %	6%	4%	10%	10%	70%
Средняя площадь, в кв.м.	239	215	328	161	402
<b>Производственно-складские объекты</b>					
Число объектов, в шт.	34	9	24	31	30
Доля от общего числа объектов, в %	26,56%	7,03%	18,75%	24,22%	23,44%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	2253	8000	1539	3451	4587
Средняя цена, руб./ кв.м.	11792	15394	13920	12761	12981
Максимальная цена, руб./ кв.м.	23684	30370	30146	27777	25953
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	10019	13558	9242	8044	11650
Суммарный метраж, в кв.м.	76554	15627	86093	70831	74184
Доля от суммарного метража, в %	24%	5%	27%	22%	23%
Средняя площадь, в кв.м.	2252	1736	3587	2285	2473

Таблица № 6. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.

<b>Торговые объекты</b>				
	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	220	120	28	20
Доля от общего числа объектов, в %	56,70%	30,93%	7,22%	5,15%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	17156,9	11515	21666,7	6078,4
Средняя цена, руб./ кв.м.	49867,62	43814,04	43554,49	37105,87
Максимальная цена, руб./ кв.м.	94811	90000	80103	75840
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	49001,16	43283,19	43013,48	37378,5
<b>Офисные объекты</b>				
	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	56	32	23	16
Доля от общего числа объектов, в %	44,09%	25,20%	18,11%	12,60%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	17778	29661	11280	8617
Средняя цена, руб./ кв.м.	51025	51809	42287	38273
Максимальная цена, руб./ кв.м.	85000	85000	66423	87333
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	47174	51886	41316	40984
<b>Производственно-складские объекты</b>				
	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Число объектов, в шт.	24	22	65	17
Доля от общего числа объектов, в %	18,75%	17,19%	50,78%	13,28%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	4210,5	5500	3190	1538,5
Средняя цена, руб./ кв.м.	16742	14101	12693	7147
Максимальная цена, руб./ кв.м.	30370	22078	30146	16248
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	16352	14427	11966	7615

Таблица № 7. Состав базы данных по аренде до нормирования выборки, Q1 – 2014.

	Число объектов, в шт.	Доля от общего числа, в %	Суммарный метраж, в тыс. кв.м.	Средняя площадь объекта, в кв.м.	Суммарная стоимость, в млн. руб.
Торговые объекты	270	36,59%	40,67	150,63	26,73
Офисные объекты	241	32,66%	37,03	153,64	14,53
Производственно-складские	163	22,09%	178	1092,91	23,56
Прочие объекты	64	8,67%	17,51	273,56	5,36

По всем типам	738	100,00%	273,35	417,68	70,19
---------------	-----	---------	--------	--------	-------

Таблица № 8. Статистические показатели базы данных по аренде до нормирования выборки, Q1 – 2014.

Тип объекта / Показатель	Минимальная ставка, руб. за 1 кв.м.	Максимальная ставка, руб. за 1 кв.м.	Средняя ставка, руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение ставки 1 кв.м., руб.
Торговые	100,00	3000,00	676,71	375,56
Офисные	150,00	1000,00	437,65	145,12
Производственно-складские	49,00	600,00	161,80	95
Прочие объекты	60,00	2000,00	642,20	502,79

Цены на рынке аренды характеризуются большим разбросом, чем на рынке продажи. Исходя из статистического анализа рынка аренды коммерческой недвижимости, было принято решение удалить объекты, цена которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов. В результате, из базы было удалено 24 объекта. Далее в отчете средние ставки рассчитываются как взвешенные с учетом метража каждого объекта, т.е. как суммарная стоимость объектов, деленная на суммарную их площадь.

Тип объекта	Кол-во удаленных объектов
Торговые объекты	12
Офисные объекты	7
Производственно-складские	5
ИТОГО	24

Таблица № 9. Состав базы данных по аренде после нормирования выборки, Q1 – 2014.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа, %	Суммарный метраж, тыс. кв. м	Средняя площадь, кв. м	Суммарная стоимость, млн. руб.	Минимальная ставка, руб. за 1 кв.м.	Максимальная ставка, руб. за 1 кв.м.
Торговые	258	39,69%	39,21	151,96	24,04	100,00	1339,00
Офисные	234	36,00%	36,88	157,59	14,40	150,00	715,00
Производственно-складские	158	24,31%	177,03	1120,44	22,92	49,00	350,00
По всем типам	650	100,00%	253,11	476,66	61,36	49,00	1339,00

Таблица № 10. Статистические показатели базы данных по аренде после нормирования выборки, Q1 – 2014.

Тип объекта / Показатель	Средняя ставка, руб. за 1 кв.м.	Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	Мода удельной цены, руб. за 1 кв.м.	Медиана удельной цены, руб. за 1 кв.м.
Торговые	613,67	613,26	500,00	577,00
Офисные	424,39	390,42	500,00	407,00
Производственно-складские	150,31	127,33	150,00	150,00

Таблица № 11. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, по округам, Q1 – 2014.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
<b>Торговые объекты</b>					
Число объектов, в шт.	77	17	29	28	107
Доля от общего числа объектов, в %	29,84%	6,59%	11,24%	10,85%	41,47%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	144	270	191	300	100
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	585	629	576	660	640
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	1200	1167	1200	1300	1339
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	615	498	462	778	613
Суммарный метраж, в кв.м.	10499	1775	3317	4253	19361
Доля от суммарного метража, в %	27%	5%	8%	11%	49%
Средняя площадь, в кв.м.	136	104	114	152	181
<b>Офисные объекты</b>					
Число объектов, в шт.	22	13	18	28	153
Доля от общего числа объектов, в %	9,40%	5,56%	7,69%	11,97%	65,38%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	150	200	229	250	200
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	356	300	413	447	442
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	639	550	600	602	715
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	328	247	452	462	420
Суммарный метраж, в кв.м.	9821	1878	2570	1265	21340
Доля от суммарного метража, в %	27%	5%	7%	3%	58%

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Средняя площадь, в кв.м.	446	144	143	45	139
<b>Производственно-складские объекты</b>					
Число объектов, в шт.	32	19	24	28	55
Доля от общего числа объектов, в %	20,25%	12,03%	15,19%	17,72%	34,81%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	50	70	60	49	50
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	123	193	155	146	145
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	286	320	333	350	350
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	108	169	131	138	138
Суммарный метраж, в кв.м.	49825	3723	21839	39111	62238
Доля от суммарного метража, в %	28%	2%	12%	22%	35%
Средняя площадь, в кв.м.	1557	196	910	1397	1132

Таблица № 12. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, в зависимости от их площади, Q1 – 2014.

<b>Торговые</b>	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	161	64	21	12
Доля от общего числа объектов, в %	62,40%	24,81%	8,14%	4,65%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	281	100	191	350
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	660	563	662	617
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	1300	1339	1000	1200
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	651	558	464	694
<b>Офисные</b>	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	164	35	21	14
Доля от общего числа объектов, в %	70,09%	14,96%	8,97%	5,98%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	200	200	249	150
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	433	398	426	385
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	715	600	650	600
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	424	395	433	355
<b>Производственно-складские</b>	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Число объектов, в шт.	88	25	39	6
Доля от общего числа объектов, в %	55,70%	15,82%	24,68%	3,80%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	50	50	49	80
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	163	128	132	120
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	350	269	350	160
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	149	128	132	116

Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений до нормирования выборки, Q1 – 2014.

Число объектов, в шт.	Суммарный метраж, в тыс. кв.м.	Средняя площадь объекта, в кв.м.	Суммарная стоимость, в млн. руб.
154	1693,12	10994,26	1252,472

Таблица № 14. Статистические показатели базы данных земельных участков поселений до нормирования выборки, Q1 – 2014.

Минимальная цена, в руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, в руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, в руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение удельной цены
18	30000	3154,19	4693,73

Таблица № 15. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q1 – 2014.

Число объектов, шт.	Суммарный метраж, в тыс. кв.м.	Средняя площадь объекта, гектар	Суммарная стоимость, млн. руб.
27	3747,46	13,88	58,61

Таблица № 16. Статистические показатели базы данных по земельным участкам сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q1 – 2014.

Минимальная цена, в руб. 1 кв.м.	Максимальная цена, в руб. 1 кв.м.	Средняя цена, в руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение удельной цены
1,70	100,00	32,279	36,34

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов. В результате, из базы было удалено 9 объектов.

Тип объекта	Кол-во удаленных объектов
ЗУ поселений	9
ЗУ СХ	0
ИТОГО	9

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

	1-й квартал 2013 г. Q1 – 2013 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2013 г. Q2 – 2013 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2013 г. Q3 – 2013 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2013 г. Q4 – 2013 (прогнозируемое значение)	1-й квартал 2014 г. Q1 – 2014 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2014 г. Q2 – 2014 Точечный прогноз	Коэффициент несовпадения	Средняя относительная ошибка аппроксимации, %
Средняя арендная ставка	519,86 (511)	546,98 (515,01)	571,95 (530,2)	584,19 (545,16)	613,67 (570,05)	<b>603,2</b>	0,071	9,3
Средняя цена предложения	43897,56 (45834)	45344,45 (44316,2)	44956,87 (45091,2)	45668,97 (46090,7)	46881,97 (45900)	<b>46300</b>	0,078	9,7

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

	1-й квартал 2013 г. Q1 – 2013 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2013 г. Q2 – 2013 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2013 г. Q3 – 2013 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2013 г. Q4 – 2013 (прогнозируемое значение)	1-й квартал 2014 г. Q1 – 2014 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2014 г. Q2 – 2014 Точечный прогноз	Коэффициент несовпадения	Средняя относительная ошибка аппроксимации, %
Средняя арендная ставка	404,22 (381)	409,36 (397,8)	410,87 (410,15)	426,29 (421,4)	424,39 (423,17)	<b>435,7</b>	0,088	9,3
Средняя цена предложения	46586,11 (43617)	46991,27 (45200)	46824,78 (45900)	47813,05 (46100)	48033,52 (47200)	<b>48500</b>	0,078	9,7

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

	1-й квартал 2013 г. Q1 – 2013 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2013 г. Q2 – 2013 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2013 г. Q3 – 2013 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2013 г. Q4 – 2013 (прогнозируемое значение)	1-й квартал 2014 г. Q1 – 2014 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2014 г. Q2 – 2014 Точечный прогноз	Коэффициент несовпадения	Средняя относительная ошибка аппроксимации, %
Средняя арендная ставка	133,55 (127)	141,17 (129,4)	146,63 (137,5)	150,17 (139,5)	150,31 (145,6)	<b>148,3</b>	0,075	11,4
Средняя цена предложения	13065 (12219)	12268 (12990,3)	12845 (12870,4)	12750 (12645)	12958 (12700)	<b>12690</b>	0,078	11,9

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

	1-й квартал 2013 г. Q1 – 2013 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2013 г. Q2 – 2013 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2013 г. Q3 – 2013 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2013 г. Q4 – 2013 (прогнозируемое значение)	1-й квартал 2014 г. Q1 – 2014 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2014 г. Q2 – 2014 Точечный прогноз	Коэффициент несовпадения	Средняя относительная ошибка аппроксимации, %
Земли населенных пунктов	1846,29 (1781)	1883,15 (1790,3)	2010,56 (1820,4)	2126,20 (1940,8)	2166,15 (2050,1)	<b>2100,3</b>	0,096	12,5
Земли сельскохозяйственного назначения	223600 (218900)	237700 (206700)	318000 (228090)	326000 (279000)	322800 (301400)	<b>315400</b>	0,094	16,1

**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 нежилрой недвижимости (интервал):**

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

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

**Скидка на цену предложения рынка нежилрой недвижимости (среднее значение):**

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

**Скидка на цену предложения для земельных участков, %**

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

**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	3	8	5,5
Торговые помещения	2	7	4,5
Производственно-складские помещения	5	11	8

### Сроки экспозиции для земельных участков

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

### Корректировка на качество отделки.

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

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

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

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

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

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

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

Факторы, повышающие стоимость отделки:

- Наличие элементов отделки из категории отделки лучшего качества;
- Незначительный срок, прошедший после проведения ремонта;

- Материалы и качество работ удовлетворяют наилучшим параметрам качества для соответствующей категории;
- Отсутствие дефектов отделки.

Факторы, понижающие стоимость отделки:

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

#### Корректировка на этаж.

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

#### Корректировки на этаж для офисных помещений

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

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

#### Корректировки на этаж для торговых помещений

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

#### Корректировки на этаж для производственно-складских помещений

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

#### Корректировка на обеспеченность парковочными местами.

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

#### Корректировка на обеспеченность парковочными местами (интервал):

Поправка на обеспеченность парковочными местами, %	Мин. значение	Макс. значение

Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	-3%	-10%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	2%	6%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	5%	15%

**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	-7%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	4%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	10%

**Корректировка на инженерные коммуникации.**

В результате изучения сегмента производственно-складских помещений были выделены две группы помещений (в зависимости от наличия отопления): отапливаемые производственно-складские помещения и неотапливаемые производственно-складские помещения, для которых были определены корректировки перехода от одной группы помещений к другой. Для определения 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	0,67	0,79
Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,72	0,81

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

**Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (среднее значение)**

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



### Корректировка на транспортную доступность для производственно-складских помещений.

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

#### Корректировка на наличие автомобильных подъездных путей для производственно-складских помещений

Объекты 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)
<b>Объекты аналоги</b>			
Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей)	1,00	1,03-1,05	1,05-1,10

#### Корректировка на наличие железнодорожных подъездных путей для производственно-складских помещений

Объекты оценки	Железнодорожные подъездные пути отсутствуют	Железнодорожные подъездные пути проходят в радиусе 1 км от объекта	Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости от объекта
<b>Объекты аналоги</b>			
Железнодорожные подъездные пути отсутствуют	1,00	1,03-1,05	1,05-1,10

### Корректировка на доступность для офисных помещений.

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

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

#### Поправка на расположение объекта (интервал):

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

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

***Поправка на расположение объекта (среднее значение):***

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

**Корректировка на площадь**

***Офисные помещения***

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

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

***Торговые помещения***

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

***Производственно-складские помещения***

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

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

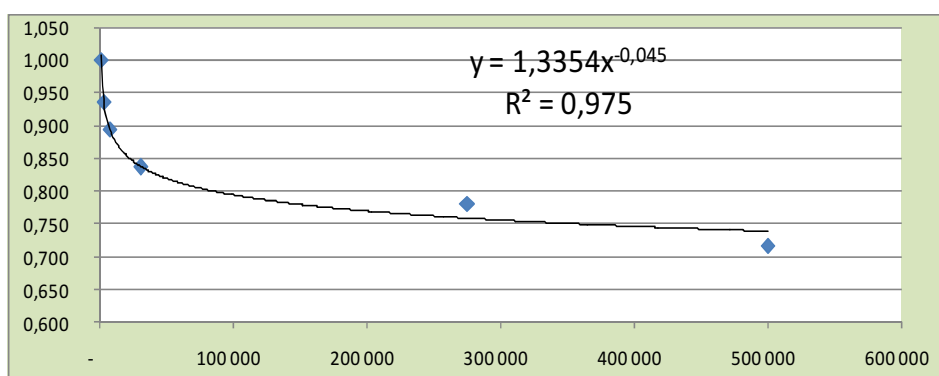
***Земли населенных пунктов***

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

### Корректировка на различие в площади земельных участков

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

В результате обработки данных полученных от Экспертов, приведенных в таблице 2.7, методом наименьших квадратов была построена степенная функция, выражающая непрерывную зависимость стоимости земельных участков земель населенных пунктов от их площади. Она приведена на следующем рисунке.



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

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

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

где X - площадь рассматриваемого земельного участка.

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

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

где: K<sub>s</sub> – корректировка на площадь;  
 S<sub>o</sub> – площадь объекта оценки,  
 S<sub>a</sub> – площадь аналога

## ТОМ ВТОРОЙ

### ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Настоящее исследование проведено на основании источников информации:

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

#### *Макроэкономические показатели рынка недвижимости Омской области*

Согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области Индекс потребительских цен в Омской области в первом квартале 2014 года увеличился по сравнению с предыдущим кварталом на 2,3%. При этом реальные денежные доходы населения Омской области в феврале 2014 года увеличились на 4,2% по сравнению с предыдущим месяцем.

Следовательно, в течение 1 квартала 2014 года покупательская способность населения Омской области характеризуется положительной динамикой, что, в свою очередь, должно позитивно сказаться на активности рынка недвижимости.

Еще одним немаловажным фактором, влияющим на состояние рынка жилой недвижимости, является объем ввода жилья, данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области представлены в Таблице 1.

Таблица 1 Ввод в эксплуатацию жилых домов в Омской области в 2013 году

Введено общей площади (кв.м.)		В % к 1 кварталу 2013 году	
Всего	Из них индивидуальными застройщиками	Всего	Из них индивидуальными застройщиками
97 665	41 384	110,0	106,5

Основной рост количества введенного в эксплуатацию жилья традиционно состоялся в марте. Как следует из данных, представленных в Таблице 1, в течение 1 квартала 2014 года организациями всех форм собственности в Омской области введено в эксплуатацию жилых домов на 10,0% больше, чем за аналогичный период 2013 года. Объемы ввода жилых домов, введенных индивидуальными застройщиками, также увеличились на 6,5%. В рассматриваемый период продолжилась тенденция 2013 года по росту объемов ввода жилых домов в Омской области, и, в частности в городе Омске, что продолжает нивелировать сложившийся ранее дефицит предложений на первичном рынке. В частности, в 2014 году в городе Омске планируется сдать в эксплуатацию 65 многоэтажных жилых дома.

К значимым факторам, определяющим состояние и тенденции развития рынка недвижимости, относится количество зарегистрированных сделок и прав на недвижимое имущество. Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за последние девять месяцев до марта 2014 года включительно представлены в Таблице

Таблица 2. Количество зарегистрированных сделок и прав на недвижимое имущество в *апрель – декабрь* 2013 года

№ п/п	Недвижимость в Омской области	июль 2013	август 2013	сентябрь 2013	октябрь 2013	ноябрь 2013	декабрь 2013	январь 2014	февраль 2014	март 2014
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	31 491	29 084	28 815	31 162	28 399	35 944	19 424	25 791	27 933
2	Общее кол-во зарег. прав на жилые помещения	12 667	12 770	12 303	12 831	12 024	14 831	8 291	10 862	10 982
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	9 916	8 460	8 497	9 439	9 083	9 585	5 387	7 274	8 062
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 687	3 202	3 082	3 334	2 656	3 774	2 217	2 934	3 278

В период 1 квартала 2014 года общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения составило 30 135, что на 24,1% меньше чем во 4 квартале 2013 года. Таким образом, в рассматриваемый период отмечено резкое существенное сокращение активности вторичного рынка жилья. Данная ситуация связана, в первую очередь, с обострением международной ситуации (события на Украине) и ростом курса иностранных валют. Таким образом, количество представляемых квартир на вторичном рынке сократилось в связи с выжидательной позицией собственников.

В 1 квартале 2014 года общее количество записей об ипотеке составило 8 429, что заметно ниже (на 13,7%) показателей предыдущего квартала - 9 764. С одной стороны – это объективные данные о сокращении спроса на ипотеку, с другой стороны – необходимо учитывать, что а) фон значительного сокращения в этот период количество сделок купли-продажи в целом б) 1 квартал каждого года традиционно отмечается снижением количества выданных ипотечных кредитов.

### Анализ рынка жилой недвижимости города Омска

Мониторинг цен предложения на вторичном рынке жилья в крупных городах РФ осуществлялся посредством фиксирования и сравнительного анализа номинальных цен на начало каждого календарного месяца, интерпретированием роста/падения цен относительно омского рынка через базовые данные сайта «Мир квартир». Результаты мониторинга представлены в Таблице 3.

Таблица 3. Сравнительные данные средних цен предложения на вторичном рынке жилья в крупных городах РФ во 1 квартале 2014 года

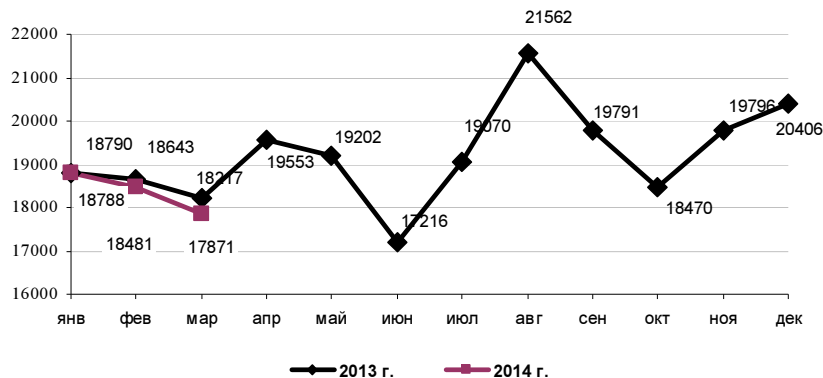
Город	Цена предложения на начало апреля (тыс. руб. за кв.м.)	Цена предложения на начало июля (тыс. руб. за кв.м.)	Изменение за 4 квартал 2013 года (%)	Относительно динамики цен в Омске (%)
Москва	193,2	206,1	+ 6,7	+ 3,2
Санкт-Петербург	101,9	113,1	+ 11,0	+ 7,5
Нижний Новгород	63,9	65,8	+ 2,9	- 0,6
Казань	58,0	59,2	+ 2,1	- 1,4
Екатеринбург	72,9	74,2	+ 1,8	- 1,7
Челябинск	41,3	44,3	+ 7,3	+ 3,8
Тюмень	61,8	63,0	+ 1,9	- 1,6
Новосибирск	61,2	62,6	+ 2,3	- 1,2
Красноярск	58,0	59,2	+ 2,1	- 1,4
<b>ОМСК</b>	<b>46,3</b>	<b>47,9</b>	<b>+ 3,5</b>	<b>---</b>

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

Таким образом, в течение 1 квартала 2014 года динамика цен на вторичную недвижимость во всех крупных городах РФ была положительной. Наиболее существенно выросли цены на вторичное жилье в столичных городах – Москве и Санкт-Петербурге (+ 6,7% и + 11,0% соответственно), а также Челябинске (+ 7,3%). За прошедший период стоимость готового жилья в наименьшей степени увеличилась в городах Тюмень (+ 1,9) и Екатеринбург (+ 1,8%). При этом, необходимо отметить, что в предыдущий период уровень роста цен на жилье в этих городах был один из самых значительных. По итогам 1 квартала 2014 года Омск уверенно входит в пятерку городов с наибольшей динамикой роста цен (+ 3,5).

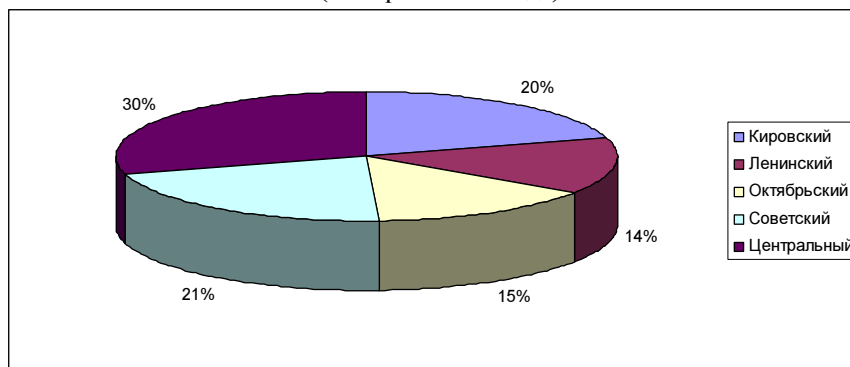
Для оценки ситуации на рынке жилой недвижимости немаловажное значение имеет динамика количества уникальных предложений продажи, в том числе, структурированное по количеству комнат и распределению по округам города Омска. Информация получена на основе сбора и обработки публичных предложений (оферт) посредством очистки массива от экстремальных значений, дублей и повторов. Данные по вторичному рынку жилья представлены в Диаграммах 1, 2 и 3.

Диаграмма 1. Динамика предложения на рынке вторичного жилья в городе Омске 1 квартал 2014 г.



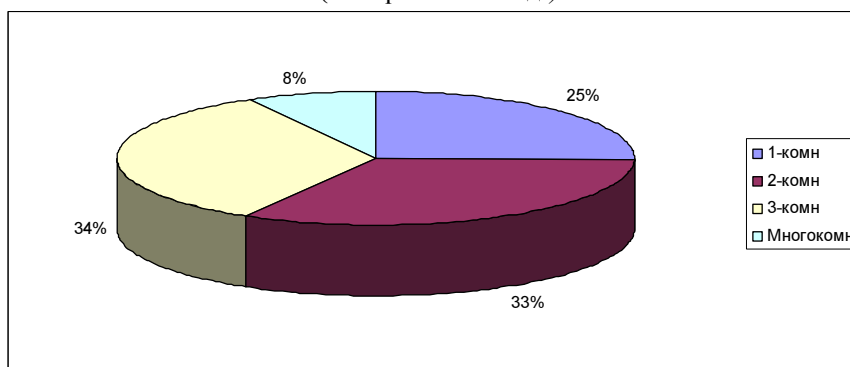
Условно суммарное количество публичных ofert на вторичном рынке жилья в период 1 квартала 2014 года (55 140) уменьшилось на 4,9% по сравнению с предыдущим кварталом. Таким образом, продолжается тенденция второй половины 2013 года – уменьшение количества предложений ежеквартально на 4% и более. Необходимо отметить, что внутренняя структура данных по 1 кварталу 2014 года свидетельствует о ежемесячном снижении количества предложений на рынке вторичного жилья, несмотря на то, что март традиционно является периодом оживления рынка. При этом, «мартовские» 2014 года оказались рекордно низкими по отношению к 2013 году (за исключением июня).

Диаграмма 2. Структура предложений на рынке вторичного жилья в разрезе административных округов города Омска  
 (1 квартал 2014 года)



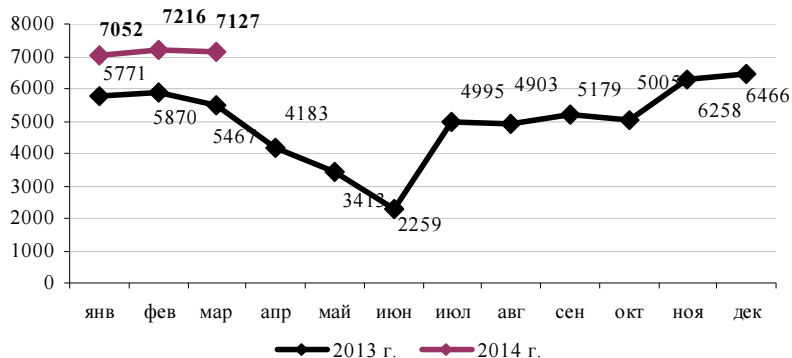
Наибольшее количество предложений на рынке вторичного жилья неизменно отмечается в Центральном АО, доля округа остается по прежнему самой высокой (30%). В 1 квартале 2014 года незначительно уменьшился объем предложений вторичного рынка в Октябрьском АО и составил 14%. По остальным административным округам количество публичных ofert осталось на прежнем уровне.

Диаграмма 3. Структура предложений на рынке вторичного жилья в разрезе комнатности квартир  
 (1 квартал 2014 года)



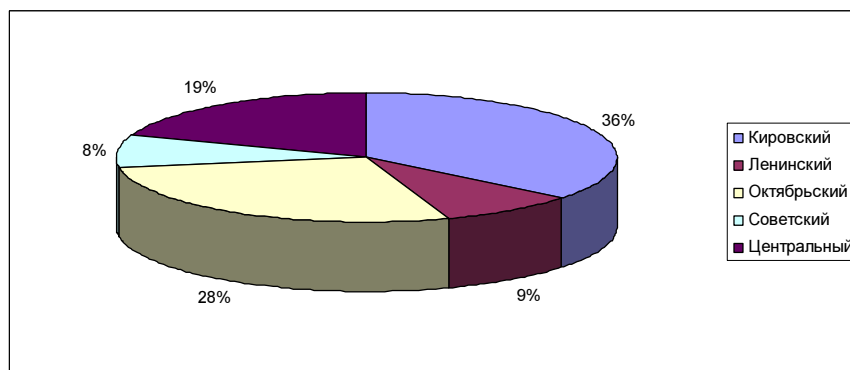
Структура предложений квартир различной комнатности на вторичном рынке в 1 квартале 2014 года существенно не изменились, и сохраняет общие пропорции, сформировавшиеся на рынке. Доля трехкомнатных квартир увеличилась на 2%, соответственно удельные доли одно и двухкомнатных квартир уменьшились на 1% каждая. Данные по первичному рынку жилья представлены в Диаграммах 4, 5 и 6.

Диаграмма 4. Динамика предложения на рынке первичного жилья в городе Омске 1 квартал 2014 г.



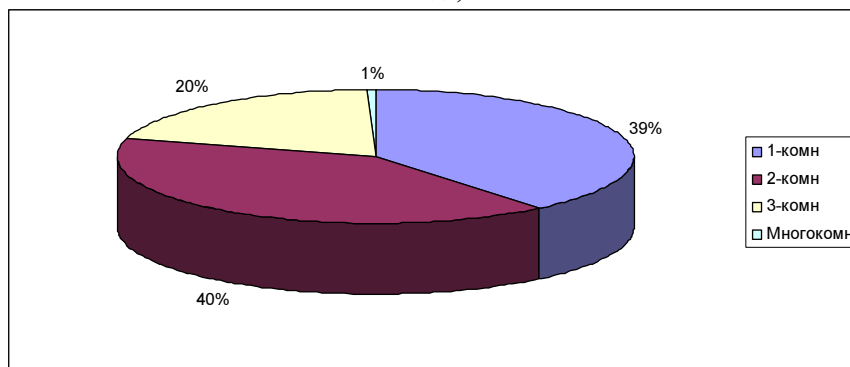
По итогам 1 квартала 2014 года на рынке новостроек значительно (на 20,7%) увеличилось количество публичных ofert. Столь существенный рост предложений связан, в первую очередь, с увеличением количества новых строительных площадок и активностью «новых игроков» рынка из непрофильных холдингов (Магнат, МанросИнвест, МТСинвест и др.). Данная тенденция обусловлена сложившимся на протяжении 2012 – 2013 годов дефицитом предложения на первичном рынке жилья, что в свою очередь и определило политику по освоению новых строительных площадок со стороны девелоперов.

Диаграмма 5. Структура предложений на рынке первичного жилья в разрезе административных округов города Омска (1 квартал 2014 года)



На рынке новостроек структура предложений по административным округам города Омска имеет заметные отличия от структуры предложений на вторичном рынке. По-прежнему, абсолютным лидером (36%) на первичном рынке является Кировский АО – это более трети всех новостроек города. Необходимо отметить, что в общем объеме новостроек города Омска в 1 квартале 2014 года значительно сократилась удельная доля в Центральном АО (- 9%). При этом, существенно увеличились доли новостроек в Октябрьском АО (+ 7%) и Советском (+ 4%). Заметное изменение внутренней территориально структуры новостроек в Омск связано с расширением строительных площадок в Советском АО (ул. Пригородная, ул. Поселковая) и Октябрьском АО (просп. Космический).

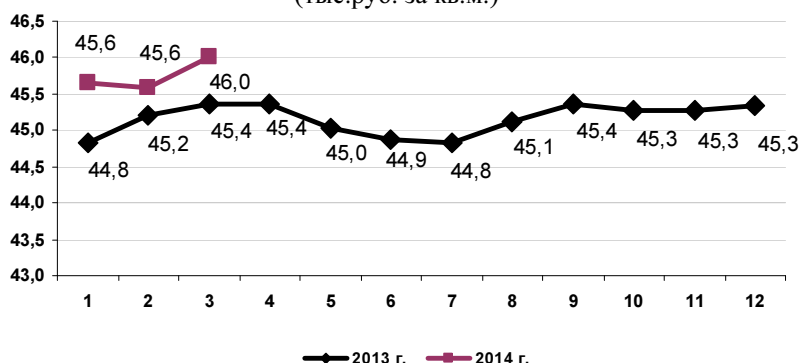
Диаграмма 6. Структура предложений на рынке первичного жилья в разрезе комнатности квартир (1 квартал 2014 года)



В 1 квартале 2014 года в публичных предложениях на рынке новостроек по сравнению с предыдущим периодом заметных изменений не произошло. Удельная доля трехкомнатных квартир сократилась всего на 1%, предложение однокомнатных квартир увеличилось на 1%. Необходимо отметить, что общая тенденция увеличения доли однокомнатных квартир на рынке новостроек продолжается в течение последних трех кварталов и обусловлена ростом массового возведения застройки домов «эконом-класса», в которых данный тип квартир является преобладающим.

Одним из основополагающих факторов оценки состояния и перспектив рынка жилой недвижимости является динамика изменения ценовых показателей. Сравнительная динамика средневзвешенных удельных цен предложения на вторичном рынке в 1 квартале 2014 г. представлена в Диаграмме 7.

Диаграмма 7. Динамика средних цен предложения на рынке вторичного жилья города Омска 1 квартал 2014 г. (тыс.руб. за кв.м.)



В течение 1 квартала 2014 года цены предложения на вторичном рынке жилья выросли всего на 0,9%, при этом изменений цены предложения в период января-февраля 2014 года не происходило. Рынок жилой недвижимости продолжает оставаться в стадии стагнации, рост цен на вторичную недвижимость в 2014 году в городе Омске вероятнее всего, будет находиться в пределах прогнозируемого уровня инфляции, т.е. не более 6 - 8%.

Для анализа рынка жилой недвижимости представляется значимым сегментирование цен предложения в разрезе административных округов города Омска и комнатности квартир. Данные представлены в Таблицах 4 и 5.

Таблица 4 Средние цены предложения на рынке вторичного жилья города Омска по итогам 1 квартала 2014 года (тыс. руб. за кв.м.)

Округ	Средняя цена, тыс. руб. за кв.м				Средняя цена по округам, тыс. руб. за кв.м
	1-к.кв.	2-к.кв.	3-к.кв.	4-к.+кв.	
Кировский	51,4	47,0	45,6	44,4	47,1
Ленинский	48,4	45,1	42,5	39,8	43,9
Октябрьский	47,2	43,0	42,2	40,0	43,1
Советский	49,2	44,7	43,1	43,5	45,1
Центральный	50,6	49,4	51,5	51,6	50,8
<b>Средняя цена</b>	<b>49,3</b>	<b>45,8</b>	<b>45,0</b>	<b>43,9</b>	<b>46,0</b>



На рынке вторичного жилья максимальные цены предложения отмечены традиционно в Центральном АО (50 800 руб. за кв.м.), наименьшие – 43 100 руб. за кв.м. в Октябрьском АО, промежуточное ценовое положение занимают Кировский, Ленинский и Советский АО. В 1 квартале 2014 года в отличие от показателей предыдущего квартала цены предложения выросли по всем административным округам города без исключения. Наибольший рост цены предложения на вторичное жилье зафиксировано в Центральном АО (+ 2,2%), наименьший рост – на 1,2% в Ленинском АО.

Таблица 5 Средние цены предложения на рынке первичного жилья города Омска по итогам 1 квартала 2014 года (тыс. руб. за кв.м.)

Округ	Средняя цена, тыс. руб. за кв.м				Средняя цена по округам, тыс. руб. за кв.м
	1-к.кв.	2-к.кв.	3-к.кв.	4-к.+кв.	
Кировский	41,2	36,8	39,1	36,4	38,4
Ленинский	41,3	39,2	35,7		38,7
Октябрьский	43,9	37,3	41,5		40,9
Советский	37,4	34,8	36,3		36,2
Центральный	47,5	42,6	42,2	45,7	44,5
<b>Средняя цена</b>	42,3	38,1	39,0	41,1	40,1

В 1 квартале 2014 года цена предложения на первичном рынке города Омска по сравнению с уровнем роста цен вторичном рынке (+0,9%) увеличилась гораздо значительно и составила 5,5%. Таким образом, продолжается сложившаяся в 2013 году тенденция – рост цен на новостройки существенно опережает рост цен на вторичное жилье.

По итогам 1 квартала 2014 года самым «дорогим» округом на рынке новостроек остается Центральный АО (44 500 руб. за кв.м.), самый доступный кв.м. нового жилья предлагается в Советском АО (36 200 руб. за кв.м.) и Кировском АО (38 400 руб. за кв.м.).

По сравнению с предыдущим кварталом на рынке новостроек произошел рост цен на 5,5%, но, при этом, обозначилась существенная разница в динамике цен по разным административным округам города. Так, существенно увеличились цены предложения на новостройки в Центральном АО (+11,8%) и Октябрьском АО (+10,8%). В двух округах города цены на строящееся жилье снизились, в Ленинском АО на 3,3% и в Советском АО на 0,8%. Главной причиной «дисбаланса» динамики цен по округам города неоднородное количество строящегося жилья с разной степенью готовности. Так, например, в Центральном АО и Октябрьском АО за последний период большая доля возводимого жилья перешла в стадию высокой степени готовности.

Внутренняя структура цен в разрезе количества комнат по ряду позиций заметно изменилась. В частности, за рассматриваемый период в Ленинском АО уменьшение средних цен произошло именно за счет однокомнатных квартир (- 2,8%), а в Кировском АО средние цены увеличились за счет роста цен на трехкомнатные квартиры (+5,7%).

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

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

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

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

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

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

*Элитные квартиры* – квартиры в кирпичных и монолитных, в т.ч. монолитно-кирпичных, домах повышенной комфортности, построенных по индивидуальным проектам, а также в домах, построенных в конце XIX – начале XX веков, с металлическими перекрытиями и (возможно) лифтами, зачастую расположенных в историческом центре и представляющих культурно и архитектурную ценность.

К этому типу относятся также квартиры в «сталинских» домах, построенных незадолго до и десятилетие после Великой Отечественной войны. Это преимущество кирпичные дома, с толстыми стенами, высокими потолками, большими просторными квартирами. Такие дома могут быть расположены либо непосредственно в центре города, либо вдоль основных магистралей.

Реальная рыночная стоимость жилья (массовый сегмент квартир) рассчитана на основе собственной базы данных компании «МИАРД» с корректировкой специальным коэффициентом, учитывающим цену занижения стоимости. Специальный коэффициент получен методом экспертного опроса и составляет в среднем 13% квартир продаваемых по заниженной цене договора, при 16% средней цены занижения от номинально указанной цены договора. Результаты представлены в Таблице 6.

*Таблица 6 Реальная рыночная стоимость квартир на вторичном рынке жилья в 4 квартале 2013 года (руб. за кв.м.)*

Количество комнат	Тип квартиры	Средняя цена продажи 4 квартал 2013 г.	Средняя цена продажи 1 квартал 2014 г.	Изменение цены
<b>1 комнатные</b>	типовая	45 221	46 462	+ 2,7%
	улучшенная	49 739	48 135	- 3,2%
<b>2-х комнатные</b>	типовая	42 582	43 525	+ 2,2%
	улучшенная	45 382	49 914	+ 10,0%
<b>3-х комнатные</b>	типовая	38 148	41 783	+ 9,5%
	улучшенная	42 682	48 571	+ 13,8%
<b>Все квартиры массового сегмента в среднем</b>		<b>42 799</b>	<b>43 959</b>	<b>46 398</b>

В целом, за 1 квартал 2014 года по сравнению с предыдущим периодом цены продажи изменились со значительной разницей в зависимости от сегментов квартир. За рассматриваемый период по всем категориям квартир, за исключением однокомнатных улучшенных (- 3,2%) произошло увеличение цены продажи. Наиболее существенное увеличение отмечено в сегменте улучшенных трех- и двухкомнатных квартир (13,8% и 10,0% соответственно). Так же, заметно выросли цены на трехкомнатные типовые квартиры (+ 9,5%). Обращает на себя внимание факт роста цен на квартиры большей комнатности, что обусловлено двумя главными взаимодополняемыми причинами. Первая – увеличение спроса за счет положительной демографической динамики (рост рождаемости и соответственно потребность в многокомнатных квартирах), вторая – продолжающаяся на протяжении последних лет политика застройщиков по возведению домов с одно- и двухкомнатными квартирами в целях уменьшения экспозиции объектов на рынке

## **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***

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

### **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***

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

### **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):***

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

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

**Скидка на цену предложения рынка жилой недвижимости (среднее значение):**

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

**Корректировки на этаж**

Одним из важнейших факторов определяющей стоимость продажи объекта жилой недвижимости является расположение на определенном этаже здания. В случае отсутствия специфики местоположения дома (дефицит коммерческой недвижимости, видовые характеристики и т.п.) ликвидность крайних этажей в силу ряда причин, безусловно, ниже, чем средних этажей. Согласно определенному экспертным путем рейтингу значимости характеристик квартир «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
<b>Объекты оценки</b>			
Первые этажи	<b>1,000</b>	0,932	0,985
Средние (не крайние) этажи	1,068	<b>1,000</b>	1,053
Последние этажи	1,015	0,947	<b>1,000</b>

**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
<b>Объекты оценки</b>			
Квартира без балкона и лоджии	0	0	<b>0</b>
Квартира с балконом или лоджией	4,3	6,5	<b>5,4</b>

**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
<b>Объекты оценки</b>			
Панель	<b>1,000</b>	0,982	0,967
Монолит	1,018	<b>1,000</b>	0,985
Кирпич	1,033	1,015	<b>1,000</b>

### Стоимость удельного показателя объектов жилой недвижимости при разных площадях кухонь

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

#### Корректировки стоимости удельного показателя объектов жилой недвижимости при разных площадях кухонь

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

### Корректировки на вид из окна

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

#### Корректировки на вид из окна

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

### Корректировки на год постройки жилого дома

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

#### Корректировки на год постройки жилого дома

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

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

### Корректировки на качество отделки

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

#### Корректировки на качество отделки

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

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 «МЦО «ОПТИМА»)

Сапрыкина О.В. (ООО «ЮФ «Константа»)

Корректировки УТВЕРЖДЕНЫ:

Президентом

Некоммерческого партнерства

«Омская коллегия оценщиков»

09 июня 2014 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
<b>1</b>	<b>Потолок</b>					
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 водоэмульсионными 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	
<b>8</b>	<b>Стены</b>					
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 водоэмульсионными 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
<b>16</b>	<b>Пол</b>					
17	Устройство покрытий пола из плиток	ванная, санузел	ванная, санузел	Ванная, санузел, кухня, кладовая, лоджия	Ванная, санузел, кухня, кладовая, лоджия	
18	Устройство покрытий пола из линолеума	Коридор, кухня, комнаты, зал	Коридор, кухня, комнаты, зал	Коридор, комнаты, прихожая	Коридор, комнаты, прихожая	
19	Паркет			Зал	Зал	
20	Теплый пол				Ванная, санузел, кухня	
21	Улучшенная масляная окраска окон	Все помещения	Все помещения			
22	Улучшенная масляная окраска дверей	Все помещения				
23	Установка дверных блоков		Все помещения	Все помещения (массив)	Все помещения (массив)	
24	Установка оконных блоков			Все помещения	Все помещения	
25	Установка ванн	Ванная	Ванная	Ванная	Ванная	
26	Установка умывальников	Ванная	Ванная	Ванная, санузел	Ванная, санузел	



№ 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
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=6 3%	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%