

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА

2 КВАРТАЛ
2011 г.



Уважаемые коллеги и партнеры!



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

Перед Вами – **«Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Омска за 2 квартал 2011 г.»** включающий в себя «Обзор рынка коммерческой недвижимости города Омска», выполненный ООО «НПО «Система» по заданию НП «Омская коллегия оценщиков» и «Сборник корректировок, применяемых при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей недвижимости в г.Омске и Омской области»

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

Обзор рынка коммерческой недвижимости основан на открытых источниках - данных, размещенных в журналах «Недвижимость» и «Бизнес недвижимость».

Основная задача обзора - изучение предложения, характеристик объектов, предлагаемых к продаже и аренде, в основных сегментах: офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно-складская недвижимость, земля, с последующим анализом имеющихся данных. В исследовании подвергаются анализу помещения и земельные участки, находящиеся на территории Омска и земельные участки сельхозназначения, 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 были получены недостающие данные. При знакомстве с данными исследования необходимо учитывать, что в анализе фигурируют цены предложения, а не цены реальных сделок.

Вместе с тем, рынок недвижимости в Омском регионе продолжает оставаться в значительной степени закрытым, что ведёт к невозможности установления некоторых закономерностей только на основании анализа имеющихся предложений, поэтому оценщики вынуждены компенсировать отсутствующую рыночную информацию собственными экспертными оценками, которые затем используются для определения стоимости объектов. Это относится к коэффициентам, отражающим влияние ценообразующих факторов на стоимость объектов, а также к прогнозным характеристикам рынка недвижимости. Субъективность такого подхода, ставит под сомнение качество итоговой оценки, заявляемой Оценщиком в отчете. Большей 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 была создана рабочая группа экспертов, состоящая из профессиональных оценщиков, риэлторов, аналитиков. На основании их профессиональных знаний, личного опыта была проведена работа по выявлению наиболее актуальных рыночных корректировок, требуемых для оценки объектов недвижимости. Впоследствии по каждой из корректировок, были собраны мнения экспертов и выполнена их статистическая обработка. В итоге были подготовлены корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости в г. Омске и Омской области.

В работе над документом приняли участие следующие эксперты:

Руководитель рабочей группы - Стуков А.А. (ООО «РЦО «МИЭЛЬ»);

Состав рабочей группы:

Ермаков С.О. (ЗАО «АКГ «Развитие бизнес-систем»), Амелин О.А. (ЗАО «Инвест-Аудит»), Гейко И.Г. (ООО «Бизнес-Эксперт»), Шерстнев М.А. (ООО «Стандартэкс»), Титов В.В (ООО «Независимая экспертная оценка»), Репин М.А. (ООО «ОМЭКС»), Новикова С.П. (НП «ОКО»)

С уважением,
Президент НП "Омская коллегия оценщиков"

П.Н. Кручинский

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА	
Общие положения	4
Аннотация	6
Методика исследования	6
Список таблиц	9
1. ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
<i>1.1. Новости</i>	11
<i>1.2. Продажа</i>	11
<i>1.3. Аренда</i>	13
<i>1.4. Перспективы развития сегмента</i>	15
2. ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
<i>2.1. Новости</i>	17
<i>2.2. Продажа</i>	18
<i>2.3. Аренда</i>	21
<i>2.4. Перспективы развития сегмента</i>	23
3. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
<i>3.1. Новости</i>	25
<i>3.2. Продажа</i>	25
<i>3.3. Аренда</i>	27
<i>3.4. Перспективы развития сегмента</i>	29
4. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	
<i>4.1. Новости</i>	31
<i>4.2. Земельные участки поселений</i>	31
<i>4.3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения</i>	33
<i>4.4. Перспективы развития сегмента</i>	33
5. ВРМ и КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ	35
<i>Приложение</i>	37
КОРРЕКТИРОВКИ РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ Г.ОМСК И ОМСКОЙ	
Корректировка на цену предложения и сроки экспозиции	45
Корректировка на качество отделки	46
Корректировка на этаж	47
Корректировка на обеспеченность парковочными местами	49
Корректировка на инженерные коммуникации	49
Корректировка на транспортную доступность для производственно-складских	50
Корректировка на доступность для офисных помещений	51
Величина прибыли предпринимателя (инвестора) для различных сегментов рынка	51
Корректировка на площадь	51

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ (сектор продаж)

В 1-ом квартале 2011 года на рынке коммерческой недвижимости г. Омска к продаже предлагался 1169 объектов суммарной площадью 780,88 тыс. кв.м., на общую сумму 13,09 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			
Q2/11			

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

- торговые помещения – 44027 (42273) рублей
- офисные помещения – 40997 (39355) рублей
- производственно-складские помещения – 11793 (8841) рубля
- земельные участки поселений – 1329 (501) рублей
- земельные участки сельскохозяйственного назначения 11,6 (9) рублей

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

Объем предложения по аренде во 2-ом квартале 2011 г. составил 849 объектов суммарной площадью 293,76 тыс. кв.м., на общую сумму 58,89 млн. руб.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Суммарная цена предложения экспонируемых объектов, V, в млн. руб.
Q1/10	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			
Q2/11			

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

- торговые помещения – 495 (441) рублей
- офисные помещения – 380 (360) рублей
- производственно-складские помещения – 127 (111) рублей

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

АННОТАЦИЯ

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

Исследование проведено в апреле-июле 2011 года

Объем отчета – 54 страниц

Язык отчета – русский

МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Отчет «Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Омска (2 квартал 2011 года / Q2 – 2011)» подготовлен на основе данных, размещенных в журналах «Недвижимость» и «Бизнес недвижимость» за второй квартал 2011 года.

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

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

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

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

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

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

Ограничения и допущения

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

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

Типизация объектов в зависимости от их назначения.

В данном исследовании применяется следующая классификация объектов:

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

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

- *Торговые объекты:* торговые комплексы, торговые помещения в составе торгово-офисных и многофункциональных комплексов, магазины, помещения свободного назначения на 1-х этажах жилых домов.
- *Офисные объекты:* бизнес центры, бизнес особняки, помещения в зданиях, перепрофилированных под офисные центры (помещения бывших институтов, заводов), офисные блоки в торгово-офисных и многофункциональных комплексах
- Производственно-складские объекты: склады и производственные базы.
- Земельные участки поселений – земельные участки, находящиеся в черте Омска (за исключением участков под ИЖС).
- ЗУ СХ – земельные участки, находящиеся на территории Омской области. Сюда не включены земельные участки, предназначенные под ИЖС.
- Прочие объекты – все объекты, соответствующие ограничениям исследования, но не попавшие, ни в одну категорию, а также включающие в себя объекты из разных категорий. Типичные примеры: бани, непромышленные базы, автостоянки, помещения общественного питания, киоски, павильоны и прочее.

Типизация объектов в зависимости от их площади

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

1. Торговые и офисные помещения:

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

2. Производственно-складские помещения:

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

Расчет валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации

Для оценки инвестиционной привлекательности объектов были рассчитаны:

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

При расчете ВРМ и КК были приняты следующие допущения:

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

Расчет прогнозов изменения цены (арендной ставки)

Основная задача состоит в построении модели, дающей возможность предсказывать размер арендных ставок и цен продажи, если известны данные о ежеквартальных арендных ставках и цен продажи за **последние 4 квартала 2010 года**.

Оптимальная модель выбиралась путем нахождения наибольшего значения коэффициента детерминации и путем визуального оценивания.

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

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

1. Коэффициент несовпадения ретроспективного предсказания \hat{t} с наблюдавшимися значениями t , предложенный Тейлом. Значения коэффициента принадлежат отрезку $[0, 1]$, причем на концах отрезка он имеет следующую содержательную интерпретацию: при $L = 0$ - отличное качество прогноза; при $L = 1$ - плохое качество прогноза.
2. Средняя относительная ошибка аппроксимации. Для прогнозов высокой точности $\varepsilon < 10\%$, хорошей – $10\% < \varepsilon < 20\%$, удовлетворительной – $20\% < \varepsilon < 50\%$, неудовлетворительной – $\varepsilon > 50\%$.
Полученные результаты представлены в Приложении в таблицах №№ 17-20.

СПИСОК ТАБЛИЦ (текст)

- Таблица № 1. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2011.
- Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2011.
- Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по районам, Q2 – 2011.
- Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2011.
- Таблица № 5. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2011.
- Таблица № 6. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2011.
- Таблица № 7. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, по районам, Q2 – 2011.
- Таблица № 8. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2011.
- Таблица № 9. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2011.
- Таблица № 10. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2011.
- Таблица № 11. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по районам, Q2 – 2011.
- Таблица № 12. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2011.
- Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q2 – 2011.
- Таблица № 14. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков поселений, Q2 – 2011.
- Таблица № 15. Распределение и средние цены земельных участков поселений, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2011.
- Таблица № 16. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q2 – 2011.
- Таблица № 17. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q2 – 2011.
- Таблица № 18. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q2 – 2011.
- Таблица № 19. Величина ВРМ и КК в зависимости от месторасположения объекта, Q2 – 2011.
- Таблица № 20. Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта, Q2 – 2011.

СПИСОК ТАБЛИЦ (приложение)

- Таблица № 1. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q2 – 2011.
- Таблица № 2. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q2 – 2011.
- Таблица № 3. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка ПОСЛЕ нормирования выборки, Q2 – 2011.
- Таблица № 4. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка ПОСЛЕ нормирования выборки, Q2 – 2011.
- Таблица № 5. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q2 – 2011.
- Таблица № 6. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2011.
- Таблица № 7. Состав базы данных по аренде до нормирования выборки, Q2 – 2011.
- Таблица № 8. Статистические показатели базы данных по аренде до нормирования выборки, Q2 – 2011.
- Таблица № 9. Состав базы данных по аренде ПОСЛЕ нормирования выборки, Q2 – 2011.
- Таблица № 10. Статистические показатели базы данных по аренде ПОСЛЕ нормирования выборки, Q2 – 2011.
- Таблица № 11. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, по районам, Q2 – 2011.
- Таблица № 12. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, в зависимости от их площади, Q2 – 2011.
- Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q2 – 2011.
- Таблица № 14. Статистические показатели базы данных земельных участков поселений до нормирования выборки, Q2 – 2011.
- Таблица № 15. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q2 – 2011.
- Таблица № 16. Статистические показатели базы данных по земельным участкам сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q2 – 2011.
- Таблица № 17. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте торговой недвижимости, в руб. за 1 кв.м.
- Таблица № 18. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте офисной недвижимости, в руб. за 1 кв.м.
- Таблица № 19. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте производственно-складской недвижимости, в руб. за 1 кв.м.
- Таблица № 20. Тенденции развития цен земельных участков, в руб. за 1 кв.м.
- Таблица № 21. Некоторые итоги состоявшихся аукционов по продаже земельных участков, Q2 – 2011. Главное управление по земельным ресурсам Омской области

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

Корректировка на цену предложения.

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

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал):

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %			
	продажа		аренда	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Офисные помещения				
Торговые помещения				
Производственно-складские помещения				
Земли сельскохозяйственного назначения				
Земли поселений:				
• земли под ИЖС				
• земли под коммерческую недвижимость				

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

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (среднее значение):

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки	
	продажа	аренда
Офисные помещения		
Торговые помещения		
Производственно-складские помещения		
Земли сельскохозяйственного назначения		
Земли поселений:		
• земли под ИЖС		
• земли под коммерческую недвижимость		

Скидка на цену предложения рынка жилой недвижимости (интервал):

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки при продаже объекта	
	<i>min</i>	<i>max</i>
Коттеджи		
Частные дома		
Однокомнатные квартиры		
Двухкомнатные квартиры		
Трехкомнатные квартиры и более		

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

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

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки при продаже объекта
Коттеджи	
Частные дома	
Однокомнатные квартиры	
Двухкомнатные квартиры	
Трехкомнатные квартиры и более	

Сроки экспозиции

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

Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>среднее</i>
Однокомнатные квартиры			
Двухкомнатные квартиры			
Трехкомнатные квартиры и более			
Коттеджи			
Частные дома			
Офисные помещения			
Торговые помещения			
Производственно-складские помещения			
Земли поселений:			
<ul style="list-style-type: none"> коммерческое использование: 			
<i>торгово-офисное</i>			
<i>ПРСКЛ</i>			
<ul style="list-style-type: none"> ИЖС 			

Корректировка на качество отделки.

Для определения корректировок было проведено исследование зависимости удельного показателя стоимости объекта от качества отделки. В ходе исследования определена шкала уровней отделки в зависимости от качества отделочных работ и систематизированы среднерыночные показатели стоимости услуг строительных компаний и доступных смет на строительные и отделочные работы за последний год. Были выявлены интервалы затрат на отделочные работы при различном уровне качества отделки для жилой и 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 жилых и торгово-офисных помещений

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)		
Удовлетворительная отделка (эконом)		
Хорошая отделка (стандарт)		
Улучшенная отделка (с элементами дизайна)		
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)		

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

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)		
Удовлетворительная отделка (стандарт)		
Хорошая отделка (улучшенная)		
Специализированные отделочные работы		

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

Корректировка на этаж.

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

Корректировки на этаж для жилых помещений (среднее значение):

Объекты оценки	Первые этажи	Средние этажи	Последние этажи
Объекты аналоги			
Первые этажи	1,000		
Средние этажи		1,000	
Последние этажи			1,000

Корректировки на этаж для торговых помещений (интервал)

Объекты аналоги	Цоколь		Первый этаж		Второй этаж		Третий этаж		Четвертый этаж		Пятый этаж и выше	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Цоколь	1,000	1,000										
Первый этаж			1,000	1,000								
Второй этаж					1,000	1,000						
Третий этаж							1,000	1,000				
Четвертый этаж									1,000	1,000		
Пятый этаж и выше											1,000	1,000

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

Корректировки на этаж для торговых помещений (среднее значение):

Объекты аналоги	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж и выше
Объекты оценки						
Цоколь	1,000					
Первый этаж		1,000				
Второй этаж			1,000			
Третий этаж				1,000		
Четвертый этаж					1,000	
Пятый этаж и выше						1,000

Корректировки на этаж для офисных помещений (интервал):

Объекты аналоги	Цоколь		Первый этаж		Второй этаж		Третий-Пятый этажи		Шестой этаж и выше	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Объекты оценки										
Цоколь	1,00	1,00								
Первый этаж			1,000	1,000						
Второй этаж					1,000	1,000				
Третий-Пятый этажи							1,000	1,000		
Шестой этаж и выше									1,000	1,000

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

Корректировки на этаж для офисных помещений (среднее значение)

Объекты аналоги	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий-Пятый этажи	Шестой этаж и выше
Объекты оценки					
Цоколь	1,000				
Первый этаж		1,000			
Второй этаж			1,000		
Третий-Пятый этажи				1,000	
Шестой этаж и выше					1,000

Корректировки на этаж для производственно-складских помещений (интервал)

Объекты аналоги	Подвал		Первый этаж		Второй этаж		Третий этаж и выше	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Объекты оценки								
Подвал	1,000	1,000						
Первый этаж			1,000	1,000				
Второй этаж					1,000	1,000		
Третий этаж и выше							1,000	1,000

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

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

Объекты аналоги	Подвал	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше
Объекты оценки				
Подвал	1,000			
Первый этаж		1,000		
Второй этаж			1,000	
Третий этаж и выше				1,000

Корректировка на обеспеченность парковочными местами.

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

Корректировка на обеспеченность парковочными местами:

Тип объекта	Обеспеченность парковочными местами и качество парковки			
	Недостаточное (парковка вдоль магистралей, на прилегающей территории с недостаточным количеством парковочных мест)	Удовлетворительное (парковка на прилегающей территории с достаточным количеством парковочных мест)	Хорошее (на отдельной территории с достаточным количеством парковочных мест)	Отличное (парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест)
Офисные помещения с удовлетворительным качеством парковки		0		
Торговые помещения с удовлетворительным качеством парковки		0		

Корректировка на инженерные коммуникации.

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

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (интервал):

Объекты оценки	Неотапливаемые производственно-складские помещения		Отапливаемые производственно-складские помещения		Помещения холодильных и морозильных камер	
	min	max	min	max	min	max
Неотапливаемые производственно-складские помещения	1,00	1,00				
Отапливаемые производственно-складские помещения			1,000	1,000		
Помещения холодильных и морозильных камер					1,000	1,000

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

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (среднее значение)

Объекты оценки	Неотапливаемые производственно-складские помещения	Отапливаемые производственно-складские помещения	Помещения холодильных и морозильных камер
Объекты аналоги			
Неотапливаемые производственно-складские помещения	1,000		
Отапливаемые производственно-складские помещения		1,000	
Помещения холодильных и морозильных камер			1,000

Корректировка на транспортную доступность для производственно-складских помещений.

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

Корректировка на наличие автомобильных подъездных путей для производственно-складских помещений

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

Корректировка на наличие железнодорожных подъездных путей для производственно-складских помещений

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

Корректировка на доступность для офисных помещений.

Если оцениваемые помещения офисного назначения, расположены на территории режимных объектов (для доступа на территорию требуется получение специального пропуска) или расположены на территории промышленных зон города, которые удалены от общественных и деловых центров административных округов города) требуется специальная понижающая корректировка, учитывающая неудобное положение объекта.

Корректировка на доступность офисных помещений

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

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

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

Значения величины прибыли предпринимателя.

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

Корректировка на площадь

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 города Омска приведена в следующих таблицах:

Офисные помещения

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

Торговые помещения

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

Производственно-складские помещения

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

Земли поселений

Площадь (интервал), кв.м.	до 1 000	1000-5000	5000-10000	10000-50000	50000-500000	более 500000
Площадь (средние значения), кв.м.	500	3000	7500	30000	50000	500000
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 1000 кв.м.						

Корректировки СОГЛАСОВАНЫ членами рабочей группы экспертов-аналитиков:

Стуков А.А. (ООО «РЦО «МИЭЛЬ»);
 Ермаков С.О. (ЗАО «АКТ «РБС»);
 Амелин О.А. (ЗАО «Инвест-Аудит»);
 Гейко И.Г. (ООО «Бизнес-Эксперт»);
 Шерстнев М.А. (ООО «Стандартэкс»);
 Репин М.А. (ООО «ОМЭКС»);
 Титов В.В. (ООО «Независимая экспертная оценка»).

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

П.Н. Кручинский

Более подробную информацию о состоянии
рынка коммерческой недвижимости г. Омска

Вы можете получить, обратившись в
Некоммерческое партнерство
«Омская коллегия оценщиков»

Контактное лицо: Новикова Светлана

Тел. (3812) 433-301, 433-302

E-mail: np_oko@mail.ru

www.oko55.ru