

оценщику

риэлтору

аналитику
рынка
недвижимости

управляющему
недвижимостью

брокеру

инвестору

девелоперу

Разработано



Интеллектуальные
партнеры



Партнеры
проекта



Проверено и согласовано
Омским межотраслевым советом
экспертов рынка недвижимости

СПРАВОЧНИК

информационных
материалов по экономике
недвижимости

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ставка дохода



коэффициент капитализации

Информационные партнеры:

ВВЕДЕНИЕ

Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости на постоянной основе ведет исследование рынка недвижимости в части определения основных показателей, оказывающих влияние на стоимость объекта. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка» и других профессиональных объединений.

В данном исследовании представлены сводные итоговые значения параметров рынка, корректировок, поправок на различные условия объектов или сделок, полученные путем интервьюирования профессиональных участников рынка недвижимости: в т.ч. оценщиков, аналитиков, риэлторов, брокеров, управляющих объектами недвижимости. Средний стаж специалистов, принявших участие в исследовании, составил 8 лет, что говорит о достаточно высоком уровне представленного исследования.

В ходе экспертно-аналитического исследования, проведенного в течение всего 2013 года, был произведен опрос профессиональных участников рынка, получено более 70 анкет с ответами на поставленные вопросы.

Исследование проводилось по 4 сегментам:

- Квартиры в многоквартирных домах;
- Индивидуальное жилищное строительство, земельные участки под ИЖС (ВРИ 2), дачи, сады, огороды (ВРИ 4);
- Торгово-офисная недвижимость, земельные участки под торговлю, объекты сервиса и т.д. (ВРИ 5), под административные нужды (ВРИ 7), для размещения социальных объектов, образования (ВРИ 17);
- Производственно-складская недвижимость, земельные участки под производственные нужды (ВРИ 9), гаражи (ВРИ 3).

При этом каждая анкета логически представлена тремя блоками:

- Экономические характеристики объектов;
- Тенденции развития рынка;
- Пространственно-параметрические характеристики объектов.

Вопросы для анкеты формировались исходя из основных ценообразующих факторов каждого конкретного сегмента. Для сегмента индивидуального жилья таковыми стали:

- Местоположение;
- Уторговывание;
- Материал стен;
- Этажность;
- Наличие коммуникаций;
- и т.д.

В ходе обработки анкет экспертных мнений определялись экстремальные значения, имеющие большое отклонение от основной массы величин, полученных от Экспертов. Действие такого характера позволяет снизить разброс мнений экспертов, а также исключить возможность принятия в расчет ошибочных данных.

В части вопросов экспертам предлагалось ответить единым значением или диапазоном значений, а в части вопросов дать ответ в виде ряда значений, где предлагалось сравнить несколько параметров с одним основным (лента ответов). При этом для удобства использования полученных ответов при публикации исследования все ленты были представлены в виде простой матрицы, учитывая принцип ее построения (зеркальность), позволяющей проводить сравнение между всеми параметрами.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Экономические параметры

В Таблице 1 представлены данные о величине уторговывания и сроках экспозиции в секторе продажи и аренды.

Таблица 1. Показатели рынка торговой недвижимости в 2013 году.

Вид сделки	продажа					аренда				
	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов
Исследуемый вопрос										
Величина уторговывания, %	7	3,3	5	15	15	7	3,9	5	20	15
Период экспозиции, мес.	5	1,13	3	7,5	15	2	1,05	1,5	4,5	15

Тенденции рынка

В Таблице 2 приведены экспертные показатели роста цен на объекты торговой недвижимости. По мнению экспертов, в ближайший год цены продаж будут расти, максимальная величина роста составит 10%. Рынок аренды может показать отрицательную динамику, до -5%, но и рост эксперты не исключают - до 6%.

Таблица 2. Прогноз роста цен торговой недвижимости в 2013-2014 гг., %

Купля-продажа			Аренда		
Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее
0	10	4	-5,00	6,00	2,73

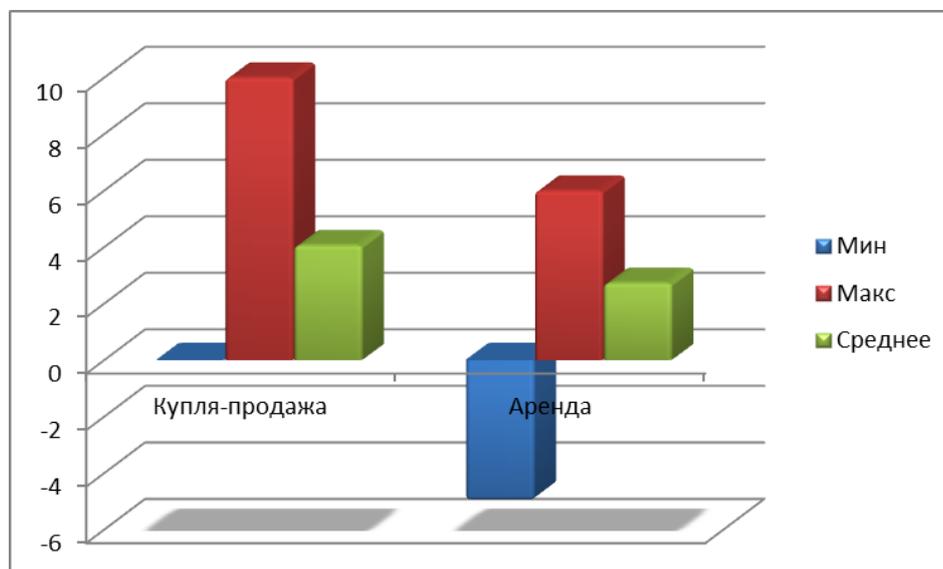


Диаграмма 1. Прогноз роста цен торговой недвижимости в 2013-2014 гг., %

Как видно из Диаграммы 1, большинство экспертов рынка (67%) прогнозируют рост уровня цен на торгово-офисные объекты, в то время как 27% экспертов отмечают стабильность цен в 2014 году. Абсолютно иные мнения в части рынка аренды. Здесь ни один из экспертов не прогнозирует падение, но и процент роста арендных ставок недостаточно велик - 13%. Большинство прогнозирует стабильность в развитии цен - 87%.

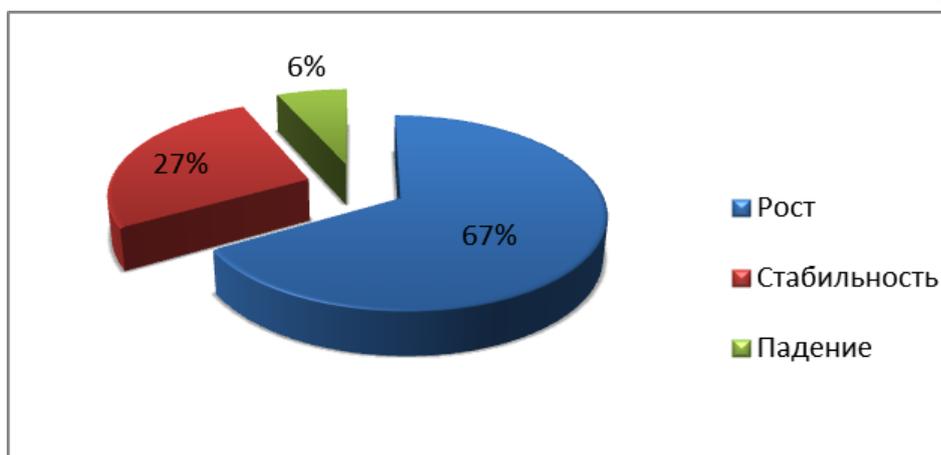


Диаграмма 2 Прогнозы изменения цен на рынке торгово-офисной недвижимости, %

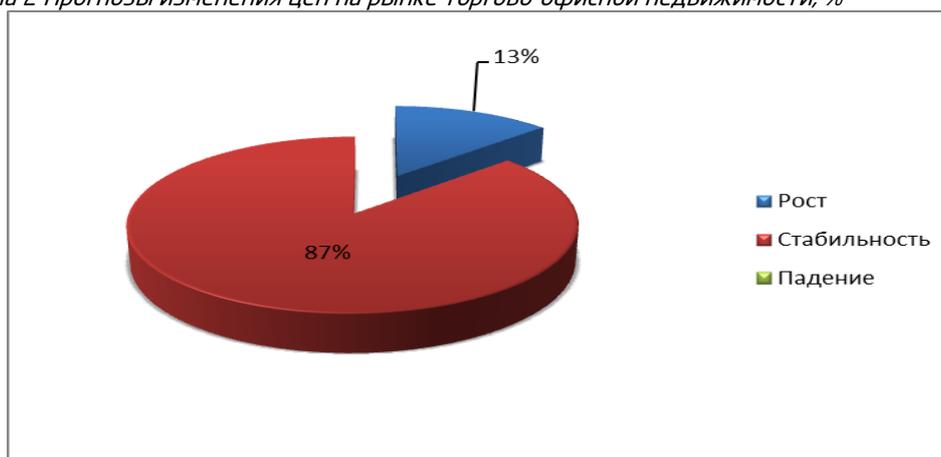


Диаграмма 3 Прогнозы изменения ставок арендной платы торгово-офисной недвижимости, %

Пространственно-параметрические характеристики

В Таблице 3 приведены корректировки на этаж торговых помещений, согласно экспертным мнениям. С точки зрения маркетинга, для размещения торговых объектов наилучшим образом подходят первые этажи. Поэтому, соответственно, при сравнении таких объектов с объектами-аналогами, расположенными выше или ниже, всегда вводится повышающая корректировка. В среднем, чем выше этаж, тем выше корректировка. Соответственно, и, наоборот, в случаях, если объект оценки расположен на этажах, пользующихся небольшим спросом на рынке торговых объектов, а в качестве объекта-аналога принимается объект на первом этаже – вводится понижающая корректировка.

Таблица 3. Соотношение корректировок на этаж для торговых помещений, %

Объект-аналог Объект оценки	Цоколь	Первый	Второй	Третий	Четвертый	Пятый и выше
Цоколь	0	-8,68	1,92	4,31	6,35	10,96
Первый	9,50	0	10,60	12,99	15,02	19,64
Второй	-1,89	-9,59	0	2,38	4,42	9,04
Третий	-4,13	-11,49	-2,33	0	2,04	6,65
Четвертый	-5,97	-13,06	-4,24	-2,00	0	4,62
Пятый и выше	-9,88	-16,42	-8,29	-6,24	-4,41	0

В Таблице 4 отражена ситуация предоставления скидок на рынке торговых помещений в зависимости от доступности объекта. Как уже говорилось, объекты первой и второй линий и

без того имеют высокую ликвидность, поэтому скидки на них минимальные. А вот объекты на закрытых территориях мало привлекают потенциальных покупателей и арендаторов торговых мест, поэтому собственник заинтересован в создании дополнительных условий продажи, привлекательных для клиента. Одним из таких условий является возможность снижения цен.

Таблица 4. Скидки/надбавки на доступность объекта торгового назначения, %

Объект-аналог Объект оценки	первая линия объектов	вторая линия объектов (от 30 до 100 м)	удаленность более 100 м	расположение на закрытой территории
первая линия объектов	0	13,46	24,48	50,75
вторая линия объектов (от 30 до 100 м)	-11,87	0	8,46	27,88
удаленность более 100 м	-19,67	-7,80	0	16,28
расположение на закрытой территории	-33,67	-21,80	-14,00	0

«Недозагруженность» торговых помещений в городе, по мнению экспертов, составляет от 7% до 20%. Такие показатели связаны с рядом причин: недостаточные условия для ведения торговли и предпринимательской деятельности, а также завышенные арендные ставки. По мнению экспертов, средняя «недозагруженность» торгово-офисных площадей составляет 7%.

Таблица 5. Незагруженность торговых помещений в Омске 2013 году, %

	Среднее	СКО	Максимум	Минимум	Ответов
Недозагрузка торгово-офисных площадей, %	7	4,3	20	3	15

При оценке влияния площадей различных объектов на их стоимость, по мнению экспертов, чем больше площадь предлагаемого к продаже торгового объекта, тем выше процент уторговывания. Так, площади до 50 кв. м, как правило, продаются по более высоким ценам, в отличие от площадей от 50 кв. м и выше. В силу того, что площади свыше 5 000 кв. м мало востребованы, с целью их скорейшей реализации, к ним применяется максимальное снижение цен.

Таблица 6. Скидки/надбавки на площадь объекта торгового назначения, %.

Объект-аналог, кв. м Объект оценки, кв. м	до 50	от 50 до 100	от 100 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 3000	от 3000 до 5000	свыше 5000
до 50	0,00	4,90	10,29	16,50	22,95	24,84	27,88
от 50 до 100	-4,67	0,00	4,90	10,50	16,28	17,97	20,68
от 100 до 500	-9,33	-4,67	0,00	5,08	10,29	11,82	14,24
от 500 до 1000	-14,17	-9,50	-4,83	0,00	4,71	6,08	8,26
от 1000 до 3000	-18,67	-14,00	-9,33	-4,50	0,00	1,25	1,94
от 3000 до 5000	-19,90	-15,23	-10,57	-5,73	-1,23	0,00	0,67
свыше 5000	-21,80	-17,13	-12,47	-7,63	-1,90	-0,67	0,00

Выявляя величину годовой прибыли при инвестициях в строительство торговых объектов, максимальный показатель отмечен на уровне 20%, в то время как минимум прибыли за год составит 7,5% (Таблица 7).

Таблица 7. Величина годовой прибыли при инвестициях в строительство торговой недвижимости, %

Среднее	СКО	Минимум	Максимум	Ответов
12,30	5,17	7,5	20	15

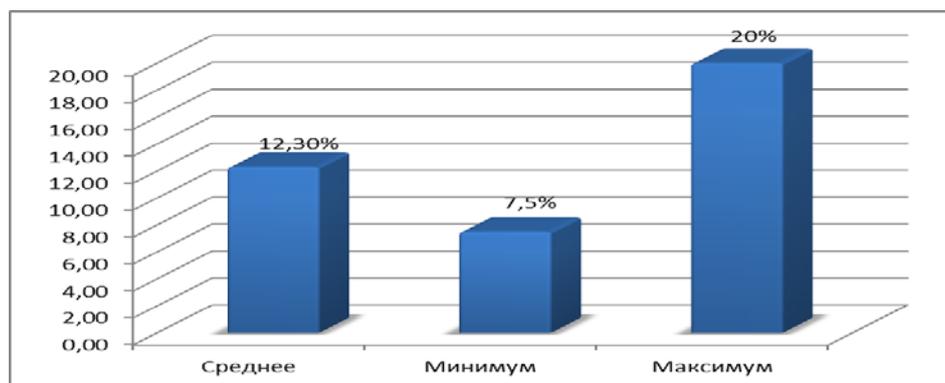


График 1 Величина годовой прибыли при инвестициях в строительство торговой недвижимости, %

Немаловажным фактором для торговой недвижимости является

Наличие парковки. Данные о корректировках приведены в Таблице 8.

Таблица 8. Корректировка на обеспеченность парковочными местами торговых помещений, %

	недостаточное	удовлетворительное	хорошее	отличное
Среднее	-9,29	0,00	10,00	13,46
СКО	4,32	0,00	3,92	4,86
Минимум	-20,00	0,00	5,00	5,00
Максимум	0,00	0,00	20,00	25,00
Ответов	14	14	14	14

Выбор каждого конкретного значения осуществляется с учетом факторов ликвидности, характерных для объекта оценки.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Экономические параметры

При проведении исследования ценообразующих факторов в сегменте офисной недвижимости мы постарались выявить наиболее значимые для сегмента параметры. В Таблице 9 приведены прогнозируемые показатели на рынке офисной недвижимости. Из таблицы видно, что средний срок экспозиции аренды офисных помещений не намного меньше экспозиции объектов на продаже. Помимо этого, в таблице представлен прогноз динамики и экстремальные значения процента уторговывания.

Таблица 9. Показатели рынка офисной недвижимости в 2013 году

Вид сделки	продажа					аренда				
	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов
Исследуемый вопрос										
Величина уторговывания, %	8	4,24	-5	20	15	7	6,45	-5	30	15
Период экспозиции, мес.	5	1	3	9	15	2,5	3	1	4,5	15

Тенденции рынка

Ниже приведены прогнозные показатели динамики цен на рынке офисов. Как в секторе продаж, так и в секторе аренды отмечено возможное понижение. В среднем цены на данном рынке в течение года поменяются не больше, чем на 4%.

Таблица 10. Прогноз роста цен офисной недвижимости в 2013-2014 гг., %

Купля-продажа			Аренда		
Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее
-5	10	4	-10,00	5,00	2,53

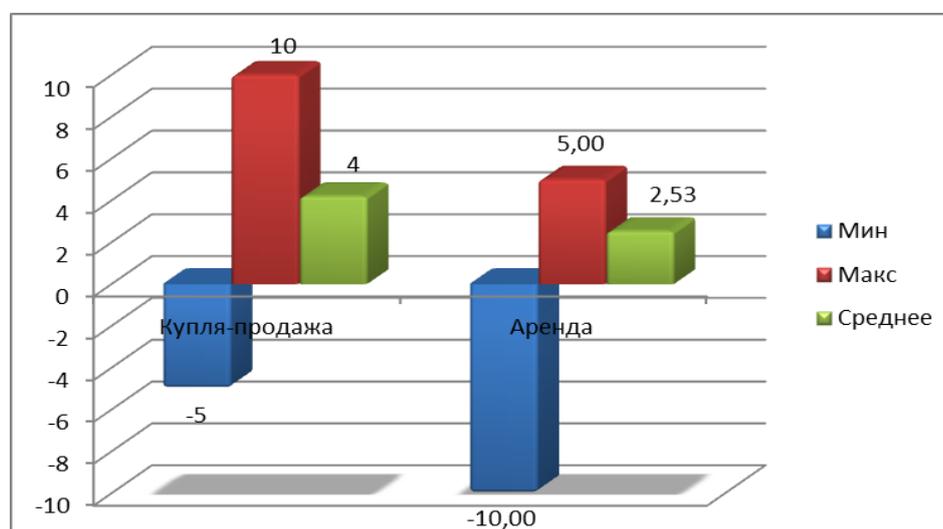


График 2. Прогноз роста цен офисной недвижимости в 2013-2014 гг., %

Пространственно-параметрические характеристики

Одним из факторов, влияющих на стоимость, является этаж офисного помещения. В Таблице 11 отражены средние корректировки на этаж, в зависимости от объекта оценки и объектов-аналогов. Так же как и в торговом сегменте, наибольшим преимуществом пользуются объекты на первых этажах. Следовательно, корректировки определяются согласно «удаленности» этажа от первого: чем выше этаж объекта-аналога, тем больше в сторону роста корректируется цена.

Таблица 11. Соотношение корректировок на этаж для офисных помещений, %

Объект-аналог Объект оценки	Цоколь	Первый	Второй	Третий-пятый	Шестой и выше
Цоколь	0	-8,14	-3,85	1,92	5,08
Первый	8,86	0	4,30	10,07	13,22
Второй	4,00	-4,12	0	5,77	8,92
Третий-пятый	-1,89	-9,15	-5,45	0	3,15
Шестой и выше	-4,83	-11,68	-8,19	-3,06	0

В Таблице 12 приведены корректировки на доступность объекта в отношении его расположения от «красной линии». Максимально, по мнению экспертов, цена объекта может быть скорректирована на 24%

Таблица 12. Скидки/надбавки на доступность объекта офисного назначения, %

Объект-аналог Объект оценки	первая линия объектов	вторая линия объектов (от 30 до 100 м)	удаленность более 100 м	расположение на закрытой территории
первая линия объектов	0	9,49	11,11	30,72
вторая линия объектов (от 30 до 100 м)	-8,67	0	1,35	17,42
удаленность более 100 м	-10,00	-1,33	0	15,61
расположение на закрытой территории	-23,50	-14,83	-13,50	0

В Таблице 13 отражены затраты на отделку различного качества 1 кв. м торгово-офисного помещения. Исходя из расчетных затрат на отделку помещения, за офис с ремонтом среднего качества покупатель заплатит гораздо меньше ввиду предстоящих расходов на отделку.

Таблица 13. Затраты на отделку 1 кв. м торгово-офисного помещения, руб./кв. м.

Цены отделки 1 кв. м. Вид отделки	Минимум	Среднее	Максимум
Без отделки	0	0	0
Удовлетворительная (эконом)	500	2 100	2 500
Хорошая (стандарт)	2 500	3 800	5 500
Улучшенная (с элементами дизайна)	5 500	6 500	8 500
Отличная отделка (инд.дизайн.работы)	8 500	11 700	28 500

Таблица 14. Величина годовой прибыли при инвестициях в строительство офисной недвижимости, %

Среднее	СКО	Минимум	Максимум	Ответов
16,67	7,83	10	30	15

В Таблице 15 представлены корректировки на офисные объекты с различным качеством парковки по отношению к аналогичным офисным помещениям с удовлетворительным качеством парковки.

Таблица 15. Корректировка на офисные помещения с удовлетворительным качеством парковки, %

	недостаточное	удовлетворительное	хорошее	отличное
Среднее	-9,29	0,00	10,00	13,46
СКО	4,32	0,00	3,92	4,86
Минимум	-20,00	0,00	5,00	5,00
Максимум	0,00	0,00	20,00	25,00
Ответов	14	14	14	14

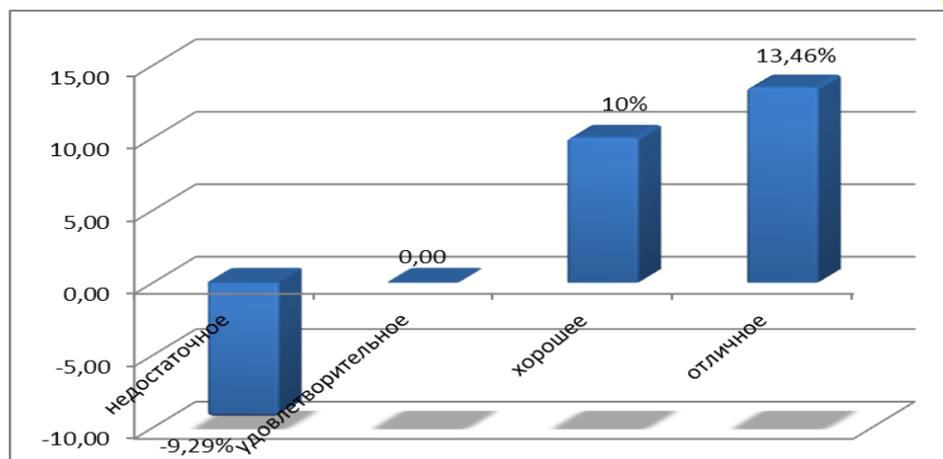


График 3. Корректировка на офисные помещения с удовлетворительным качеством парковки, %

Так же, как и для торговой недвижимости, для каждого объекта оценки корректировка выбирается очень индивидуально. Разброс показателей, выявленных путем опроса профессиональных участников рынка, весьма велик, что в очередной раз говорит о субъективизме каждого отдельно взятого оценщика, и подчеркивает необходимость использования результатов коллективных исследований.

РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Экономические параметры

В Таблице 16 представлены прогнозируемые рыночные показатели рынка производственно-складской недвижимости. Максимальный срок экспозиции таких объектов составляет 9 месяцев в секторе продаж и полгода в секторе аренды.

Таблица 16. Показатели рынка производственно-складской недвижимости в 2013-2014 гг.

Вид сделки	продажа					аренда				
	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов
Исследуемый вопрос										
Величина уторговывания, %	9	4,0	5	20	15	8	4,0	5	20	15
Период экспозиции, мес.	7	1,5	4	9	15	3	1	1	6	15

Тенденции рынка

В Таблице 17 приведены ожидаемые величины изменения цен в самом стабильном сегменте региона. Несмотря на отсутствие каких-либо изменений в динамике на сегодняшний день, на будущий год эксперты прогнозируют рост цен до 10%.

Таблица 17. Прогноз роста цен производственно-складской недвижимости в 2013-2014 гг., %

Купля-продажа			Аренда		
Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее
0,00	10,00	1,97	0,00	10,00	1,73

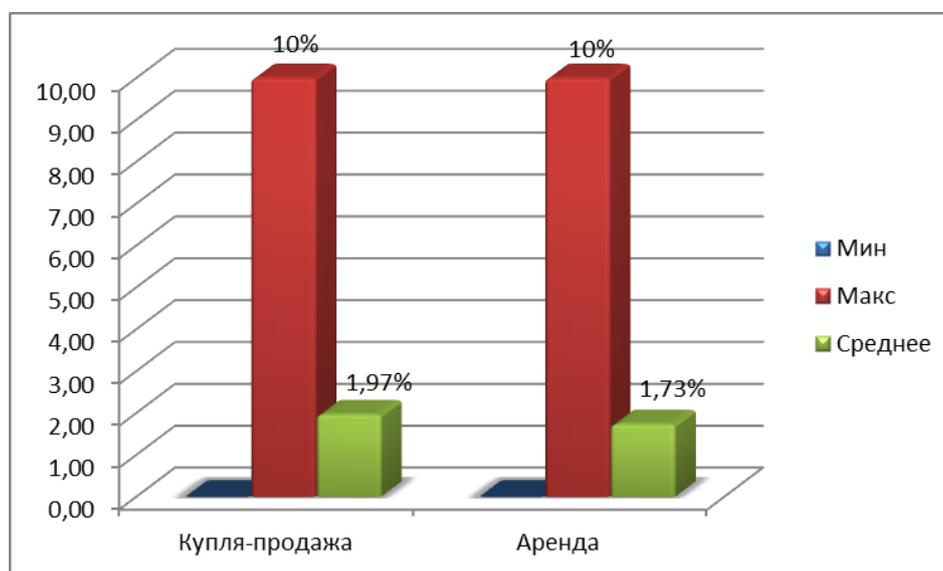


График 4 Прогноз роста цен производственно-складской недвижимости в 2013-2014 гг., %

Пространственно-параметрические характеристики

Местоположение объекта. К данному фактору, влияющему на стоимость объекта недвижимости, относятся: степень развития инженерной и транспортной инфраструктуры, близость к дополнительным энергетическим мощностям и т. д. Наиболее удачным по местоположению в этом плане выглядит Центральный административный округ, обладающий достаточно благоприятной транспортной логистикой и развитой инженерной инфраструктурой. Также можно отметить промышленную зону, расположенную в Советском АО. Наименее востребована производственно-складская недвижимость в Ленинском АО.

При определении влияния доступности для производственных объектов мнения экспертов имели большие расхождения. Одни считают, что закрытая территория для производства - это «плюс», другие же наоборот, объясняли затрудненную доступность как недостаток. Усредненные экспертные оценки представлены в виде корректировок в Таблице 18.

Таблица 18. Скидки/надбавки на доступность объекта производственного назначения, %

Объект-аналог Объект оценки	первая линия объектов	вторая линия объектов (от 30 до 50 м)	удаленность более 1 км	расположение на закрытой территории
первая линия объектов	0	5,53	13,67	28,33
вторая линия объектов (от 30 до 50 м)	-5,24	0	8,13	22,80
удаленность более 1 км	-12,02	-7,52	0	14,67
расположение на закрытой территории	-22,08	-18,57	-12,79	0

Подъездные пути и наличие парковки. Корректировка на подъездные пути и наличие парковки учитывает использование объекта с максимальной возможностью привлечения потенциальных клиентов.

Для объектов производственно-складского назначения необходимым является не только наличие автомобильных подъездных путей, но и железнодорожные пути. При анализе такого фактора как транспортная доступность, эксперты рассматривали наличие любых транспортных путей.

Результаты экспертных суждений о корректировках на транспортную доступность таких объектов приведены ниже. В Таблице 19 приведены надбавки на наличие ж/д путей по отношению к объекту, на котором такие пути отсутствуют.

Таблица 19. Корректировки на ж/д доступность объектов производственного назначения, %

Ж/д доступность	Надбавки на ж/д доступность объекта
Железнодорожные подъездные пути отсутствуют	0
Железнодорожные подъездные пути проходят в радиусе 1 км	7
Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости	18

В Таблице 20 приведены надбавки на автомобильную доступность различного качества по отношению к объекту, с неудовлетворительной автомобильной доступностью.

Таблица 20. Корректировки на автомобильную доступность объектов производственного назначения, %

Автомобильная доступность	Надбавки на автомобильную доступность объекта
Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта	0
Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта	10
Хорошая доступность объекта для автотранспорта	17

Отделка помещений. Фактор, непосредственно влияющий на степень изнашиваемости объекта во времени и визуальное восприятие. Правильно выполненная внешняя и внутренняя отделка помещений способствует защите основных конструкций от влияний природных и антропогенных факторов, увеличивающих физический и экономический срок жизни объекта недвижимости. В рамках исследования эксперты рынка недвижимости выразили свое мнение о средних показателях цен отделки 1 кв. м. Данные представлены на Таблице 21.

Таблица 21. Затраты на отделку 1 кв. м производственного-складского помещения, руб./кв. м.

Вид отделки	Цены отделки 1 кв. м.	MIN	MID	MAX
без отделки		0	0	0
удовлетворительная (эконом)		500	1 180	1 250
хорошая (стандарт)		1 250	1 870	2 250
улучшенная		2 250	3 450	6 000

Наличие инженерных коммуникаций. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и центральное отопление, в среднем они поднимают стоимость объекта на 15-16%.

Таблица 22. Корректировки на инженерные коммуникации объектов производственного назначения, %

Коммуникации	Корректировка	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов
Водоснабжение		4	1,87	3	10	15
Электроснабжение		15	10,43	3	30	14
ГВС		2	1,99	0	5	15
Центральное отопление		16	16,39	5	50	15
Газоснабжение		6	8,38	1	30	15
Канализация		4	1,88	3	10	15
Вентиляция		3	2,05	1	10	15
Пожарная сигнализация		1	1,46	0	5	15

Площадь. Цена продажи 1 кв. м также зависит от площади объекта. Чаще всего средняя цена 1 кв. м снижается при увеличении площади помещений, но в сегменте индустриальной недвижимости не все так однозначно. К объектам площадью от 500 до 5 000 кв. м применяются повышающие корректировки, что отражено в Таблице 23. Это объясняется востребованностью «крупноплощадных», в отличие от площадей 100 кв. м, или свыше 20 000 кв. м.

Таблица 23. Корректировки на площадь объектов производственного назначения, %

Объект-аналог, кв. м	До 100	от 100 до 500	от 500 до 1 000	от 1 000 до 5 000	От 5 000 до 10 000	от 10 000 до 20 000	свыше 20 000
Объект оценки, кв. м							
До 100	0	3,73	5,78	9,41	14,24	18,58	21,95
от 100 до 500	-3,60	0	1,90	5,26	9,73	13,72	16,82
от 500 до 1 000	-5,47	-1,87	0	-2,61	7,53	11,36	14,33
от 1 000 до 5 000	-8,60	-5,00	2,68	0	10,72	14,78	17,94
от 5 000 до 10 000	-12,47	-8,87	-7,00	-9,68	0	3,31	5,86
от 10 000 до 20 000	-15,67	-12,07	-10,20	-12,88	-3,20	0	2,39
свыше 20 000	-18,00	-14,40	-12,53	-15,21	-5,53	-2,33	0

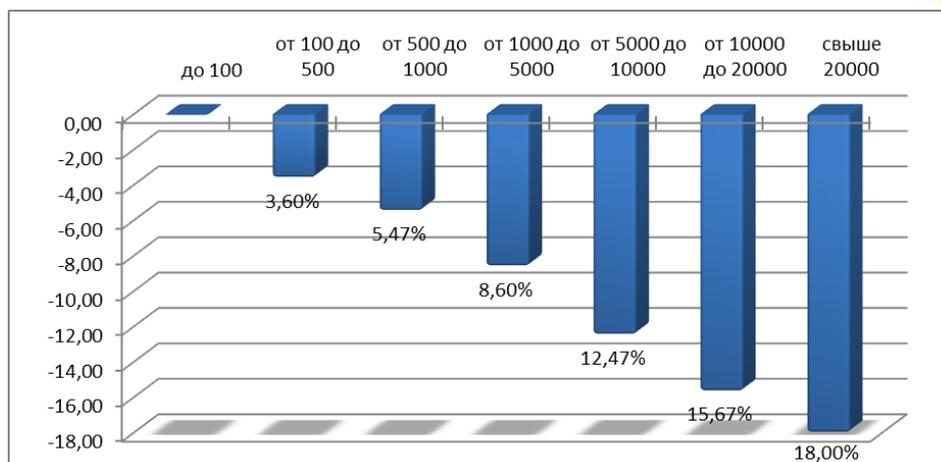


График 5 Корректировки на площадь объектов производственного назначения, %

Подобное экспертно-аналитическое исследование позволяет не только получить средние характеристики в разрезе основных сегментов рынка, но и увидеть скрытые тенденции, характерные для рынка недвижимости. Приведенные выше результаты могут быть использованы в процессе оценочной деятельности, связанной с оценкой объектов недвижимости. При этом важно помнить, что выбор конкретных значений используемых параметров и характеристик должен сопровождаться содержательным анализом соответствующего сегмента рынка.

При расчете рыночных показателей был рассчитан валовый рентный мультипликатор (ВРМ), т.е. отношение цены к потенциальному доходу (годовой арендной ставке).

РЫНОК ЗЕМЛИ

Экономические параметры

Ниже приведены экспертные данные о величине уторговывания при заключении сделок с земельными участками торгово-офисного и производственного назначения. Наиболее торг уместен при сделках с участками 5,7 и 17 ВРИ, максимальное уторговывание отмечено в размере 20%, в то время как нижняя граница составляет 10%.

Таблица 24. Величина уторговывания земельных участков различного вида использования, %

Вид использования	Среднее	СКО	Минимум	Максимум	Ответов
Земельные участки под коммерческую застройку (ВРИ 5,7,17)	15	3,82	10	20	7
Земельные участки под производственные нужды (ври 9)	12	3,78	5	20	14

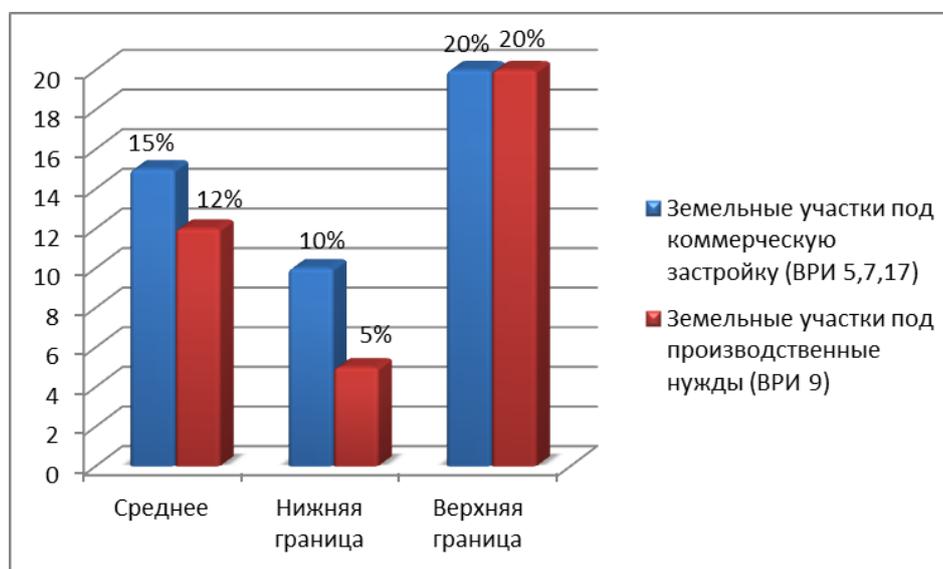


График 6. Величина уторговывания земельных участков различного вида использования, %

Тенденции рынка

Несмотря на общую стабильность цен в сегменте, по результатам исследования на рынке земельных участков производственного назначения все же ожидается небольшой рост в размере 1,18%. Участки 5,7;17 ВРИ, наоборот, могут упасть в цене, максимально на 10%.

Таблица 25. Прогноз изменения цен на рынке земельных участков в 2013-2014 гг., %

	Среднее	СКО	Минимум	Максимум	Ответов
Земельные участки под коммерческую застройку (ВРИ 5,7,17)	-2,14	4,14	-10	5	14
Земельные участки под производственные нужды (ВРИ 9)	1,18	2,71	0	10	14

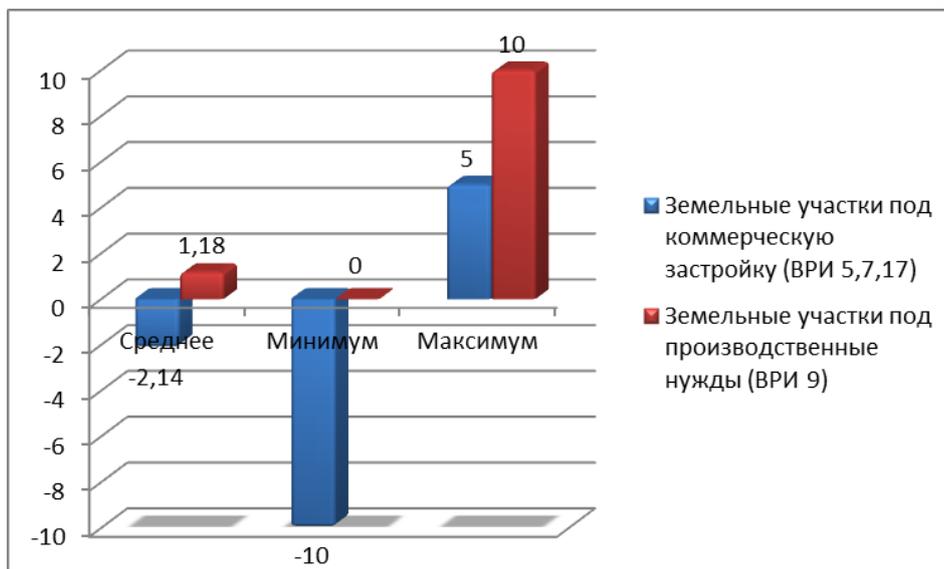


График 7. Прогноз изменения цен на рынке земельных участков в 2013-2014 гг., %

Пространственно-параметрические характеристики

Площадь - один из основных факторов ценообразования на рынке земли. Как видно из Таблицы 26 - цена 1 кв.м объекта снижается по мере увеличения его площади.

Таблица 26. Корректировки на площадь земельных участков 5,17;17 ври в 2013-2014 гг., %

Объект-аналог, кв. м	до 1000	от 1000 до 2500	от 2500 до 5000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 500 000	свыше 500 000
Объект оценки, кв. м							
до 1000	0,00	3,00	5,97	9,13	12,33	14,00	14,80
от 1000 до 2500	-2,91	0,00	2,97	6,13	9,33	11,00	11,80
от 2500 до 5000	-5,63	-2,88	0,00	3,17	6,37	8,03	8,83
от 5 000 до 10 000	-8,37	-5,78	-3,07	0,00	3,20	4,87	5,67
от 10 000 до 50 000	-10,98	-8,54	-5,99	-3,10	0,00	1,67	2,47
от 50 000 до 500 000	-12,28	-9,91	-7,44	-4,64	-1,64	0,00	0,80
свыше 500 000	-12,89	-10,55	-8,12	-5,36	-2,41	-0,79	0,00

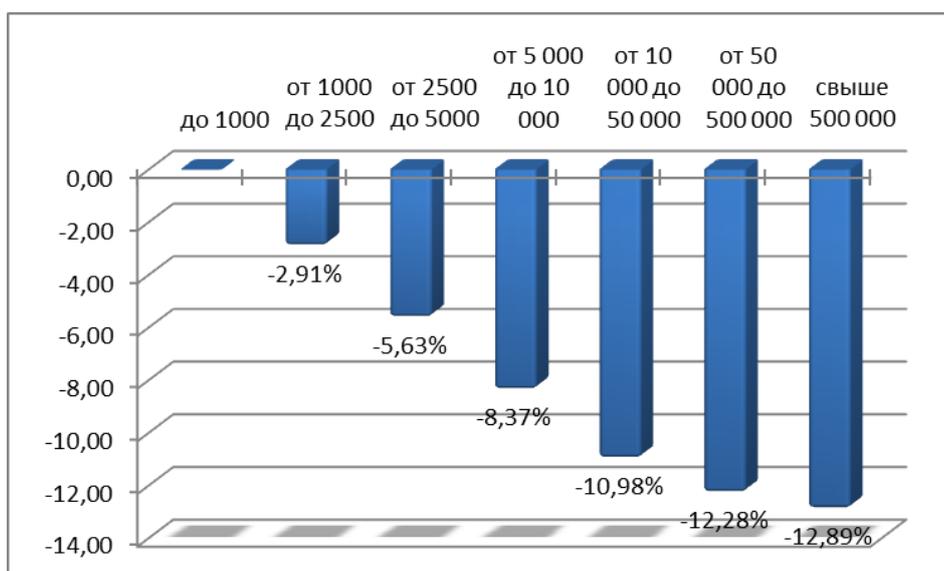


График 8. Корректировки на площадь земельных участков 5,17;17 ври в 2013-2014 гг., %

Таблица 27. Корректировки на площадь земельных участков 9 ври в 2013-2014 гг., %

Объект-аналог, кв. м	до 1000	от 1000 до 2500	от 2500 до 5000	от 5000 до 10000	от 10000 до 50000	от 50000 до 500000	свыше 500000
до 1000	0	4,00	6,54	9,43	14,64	20,00	28,57
от 1000 до 2500	-3,85	0	2,54	5,43	10,64	16,00	24,57
от 2500 до 5000	-6,13	-2,47	0	2,89	5,21	13,46	22,04
от 5000 до 10000	-8,62	-5,15	-2,81	0	2,32	10,57	19,14
от 10000 до 50000	-12,77	-9,62	-4,96	-2,27	0	8,25	16,82
от 50000 до 500000	-16,67	-13,79	-11,87	-9,56	-7,62	0	8,57
свыше 500000	-22,22	-19,72	-18,06	-16,07	-14,40	-7,89	0

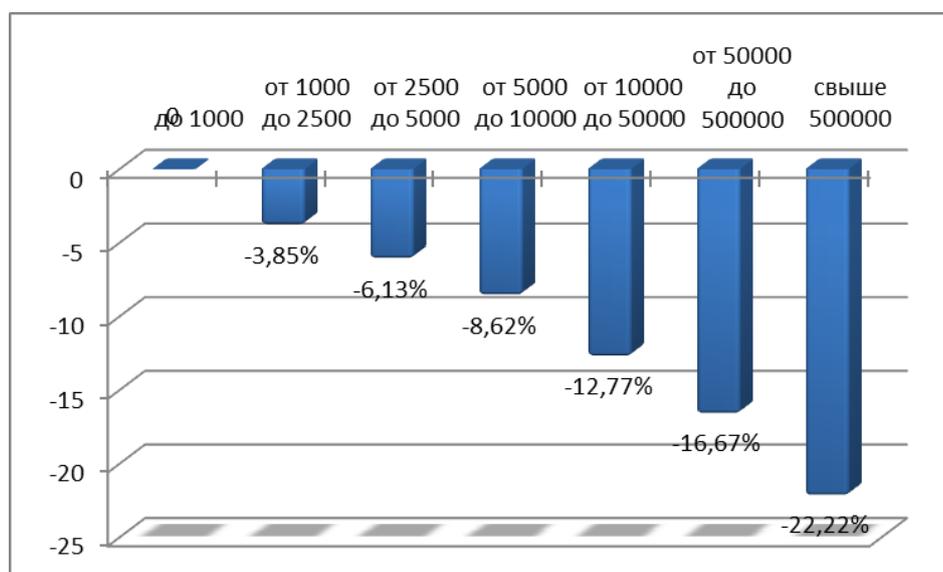


График 9. Корректировки на площадь земельных участков 9 ври в 2013-2014 гг., %

В Таблице 28 приведены корректировки на инженерные коммуникации для участков торгово-офисного назначения. Самая высокая надбавка к стоимости составляет 10% - на наличие электроснабжения на участке.

Таблица 28. Корректировки на инженерные коммуникации земельных участков 5,7;17 ври, %

Корректировка	Среднее	Мин	Макс	Ответов
Коммуникации				
Водоснабжение	5,30	1,00	15,00	13,00
Электроснабжение	10,08	1,00	30,00	13
ГВС	4,20	1,00	15,00	12
Центральное отопление	9,70	1,00	30,00	13
Газоснабжение	4,90	1,00	15,00	13
Канализация	4,40	1,00	15,00	12

Таблица 29. Корректировки на инженерные коммуникации земельных участков 9 ври, %

	Среднее	Мин	Макс	Ответов
Водоснабжение	8,71	1,00	50,00	14
Электроснабжение	17,07	1,00	50,00	14
ГВС	6,79	1,00	50,00	14
Центральное отопление	9,57	1,00	50,00	14
Газоснабжение	8,36	1,00	50,00	14
Канализация	8,43	1,00	50,00	14

В Таблицах 30-31 представлены корректировки на доступность участков под торгово-офисную и производственную застройку. В отличие от участков под производство, к участкам, например, под объекты торговли, предъявляется больше требований. Таким образом, доступность потенциального торгового объекта должна обеспечивать стабильные пешеходные и транспортные потоки. Такие требования в полной мере отражены на величине корректировок.

Таблица 30. Корректировки на доступность земельных участков 5,7;17 ври, %

Объект-аналог	первая линия объектов	вторая линия объектов (от 30 до 100 м)	удаленность более 100 м	расположение на закрытой территории
Объект оценки				
первая линия объектов	0	14,29	17,65	40,54
вторая линия объектов (от 30 до 100 м)	-12,50	0	2,56	19,54
удаленность более 100 м	-15,00	-2,50	0	16,07
расположение на закрытой территории	-28,85	-16,35	-13,85	0

Таблица 31. Корректировки на доступность земельных участков 9 ври, %

	первая линия объектов	вторая линия объектов (от 30 до 50)	удаленность более 1 км	расположение на закрытой территории
первая линия объектов	0	5,87	14,00	27,50
вторая линия объектов (от 30 до 50)	-5,54	0	8,13	21,63
удаленность более 1 км	-12,28	-7,52	0	13,50
расположение на закрытой территории	-21,57	-17,79	-11,89	0

Экспертно-аналитическое исследование основано на результатах мнений экспертов на рынке недвижимости, объединяя их в единое целое. Именно поэтому оно отражает состояние рынка и его основные тенденции. При использовании результатов выстраиваются диапазоны влияния факторов рынка, и, хотя они не могут в полной мере заменить статистического анализа рынка, при работе с данными значениями у оценщика есть данные об усредненных значениях корректировок, основанные на мнениях профессионалов рынка.