

Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости г. Самары

Основные ценообразующие факторы и степень их влияния на рыночную стоимость и величину арендной ставки офисных помещений г. Самары

В июле 2010г. работниками компании ООО «Институт независимой оценки и аудита» было произведено анкетирование 9 специалистов оценки недвижимости в г. Самаре с целью выявления основных ценообразующих факторов и их влияния на рыночную стоимость и величину арендной ставки офисных помещений. Полученные результаты были подвергнуты статистической обработке, из представленных специалистами диапазонов выведены усредненные значения, итоги представлены в следующей таблице.

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ: СТЕПЕНЬ ВЛИЯНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Местоположение (город)	Аренда	Продажа
Новый центр (часть Самарского района, приближенные к Волге части Октябрьского и Ленинского районов).	X	X
Исторический центр (Самарский район).	-5%	-5%
Геометрический центр (центральные части Октябрьского и Ленинского районов, Железнодорожный Советский районы).	-10%	-10%
Спальные районы (часть Советского, Промышленного, Кировского районов, микрорайоны).	-20%	-20%
Зона ИЖС в городской черте («Город-Сад» в Октябрьском районе, просеки Промышленного района, пос. Зубчаниновка в Кировском районе)	-25%	-25%
Промзона (часть Промышленного и Кировского районов за ж/д веткой, Заводское шоссе).	-25%	-25%
Окраины (Куйбышевский район, отчасти - Красноглинский).	-30%	-40%

Местоположение (квартал)	Аренда	Продажа
1я линия	X	X
2я линия	-20%	-20%
В глубине квартала	-25%	-25%

Транспортная доступность	Аренда	Продажа
Наличие метро, крупная транспортная развязка	X	X
Личный и общественный транспорт	-5%	-5%
Тольколичный транспорт	-15%	-15%
Значительное удаление от крупных транспортных магистралей	-20%	-20%

Тип помещения	Аренда	Продажа
Помещения в ОЦ	X	X
Встроенное помещение в жилом здании	-5%	-5%
Квартира под офис	-10%	-10%
Отдельностоящее здание целиком	-15%	-20%

Деловая активность	Аренда	Продажа
Высокая: деловой центр города	X	X
Средняя: густонаселенный район	-10%	-10%
Низкая: окраина, нетипичное окружение	-20%	-20%

Количество и удобство входов	Аренда	Продажа
Отдельный вход	X	X
Общий вход	-10%	-10%

Этаж расположения	Аренда	Продажа
Первый	X	X
Средний	-10%	-10%
Верхний в высотных зданиях	0%	0%
Цоколь	-15%	-15%
Подвал	-25%	-25%

Масштаб объекта	Аренда	Продажа
Малый (до 30 кв.м.)	X	X
Средний	-10%	-10%
Крупный (более 500 кв.м.)	-20%	-20%

Возраст здания	Аренда	Продажа
Новое здание	X	X
Постройка второй половины 20 века	-10%	-15%
Постройка первой половины 20 века	-15%	-30%
Старый фонд	-20%	-50%

Качество отделки	Аренда	Продажа
Евроремонт: отделка с применением лучших зарубежных материалов с предварительной подготовкой помещений, разработкой авторского дизайн-проекта, декоративные стеклянные и металлические панели, импортная сантехника и климатическое оборудование высшего класса.	X	X
Улучшенная отделка: отделка с применением современных отечественных материалов, серийный дизайн-проект, широкое использование панелей гипсокартона, качественная отечественная сантехника, климатическое оборудование среднего класса.	-10%	-5%
Стандартная отделка: отделка эконом-класса - побелка, окраска масляными красками, оклейка обоями, применение пластиковых панелей, отечественная сантехника.	-15%	-10%
Черновая отделка: помещение имеет входную дверь, окна, вводы инженерных коммуникаций есть стяжка пола, разводка тепловых сетей, штукатурка стен.	-20%	-15%

Состояние помещения (для одного качества отделки)	Аренда	Продажа
Отличное	X	X
Хорошее	-10%	-10%
Требуется текущего ремонта	-20%	-15%
Требуется капитального ремонта.	-30%	-20%

Наличие парковки	Аренда	Продажа
Достаточная парковка: обособленная и размещенная площадка с наличием машиномест, отвечающим количеству работников и потоку посетителей помещения	X	X
«Стихийная» и/или ограниченная парковка: парковка вдоль обочины улиц квартала расположения здания	-15%	-15%
Отсутствие парковки: нет физической либо разрешенной ПДД возможности парковки	-25%	-25%

Скидка с цены предложения	Аренда	Продажа
Обычная продажа	-5%	-5%
Срочная продажа	-15%	-15%
Начальная цена аукциона	-20%	-20%

При использовании материалов ссылка на ООО «Институт независимой оценки и аудита» обязательна!