



ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
И Г. СЕВАСТОПОЛЬ**

Введение

Уважаемые коллеги!

Коллектив «АБН-Консалт» предлагает Вашему вниманию обзор рынка коммерческой недвижимости Республики Крым и г. Севастополь. Исследование отражает текущую ситуацию по состоянию на 3 квартал 2020 года.

Настоящий обзор составлен сотрудниками компании ООО «АБН-Консалт» на основании предложений о продаже коммерческой недвижимости, представленных в открытых источниках информации*.

В обзоре были использованы более тысячи объявлений о продаже объектов коммерческой недвижимости, при этом были проанализированы следующие сегменты:

- недвижимость торгового назначения;
- недвижимость офисного назначения;
- недвижимость производственно-складского назначения;
- недвижимость гостиничного/рекреационного назначения;
- недвижимость свободного назначения;
- земельные участки коммерческого назначения.

Обзор не охватывает недвижимость жилого назначения (квартиры, жилые дома и пр.), земельные участки под жилую недвижимость (ИЖС, МЖС, ЛПХ и пр.), земельные участки под садоводство-огородничество (СНТ, ДНТ и пр.) и земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Мы уверены, что произведенный нами анализ окажется полезным в Вашей трудовой деятельности.

Успехов в профессиональной сфере, коллектив «АБН-Консалт»!

Алексей Поляков

Партнер, директор по оценке ООО "АБН-Консалт"

- Оценщик I категории
- Эксперт НП СРО "СМАО"
- Стаж работы в оценочной деятельности более 15 лет
- Руководитель рабочей группы по созданию СПРАВОЧНИКА ABN-GROUP
- Практикующий судебный эксперт



Контактная информация:
polyakovff@abn-group.info
<https://www.abn-consult.ru>

Часть 1 «Торговая недвижимость»

1.1 Анализ предложений

Рис. 1. Структура предложений относительно регионов Крыма, %

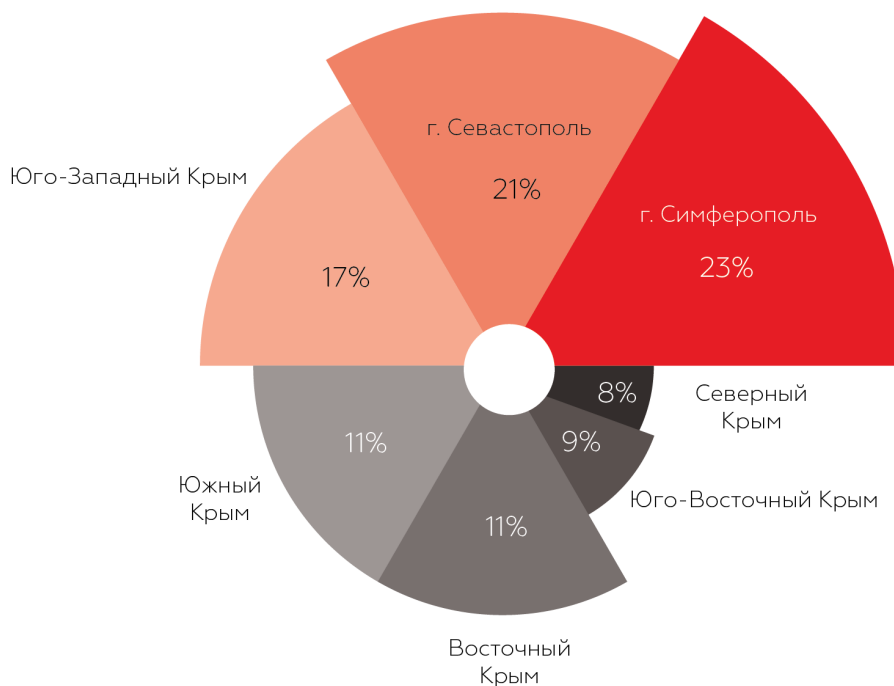


Табл. 1. Структура предложений по местоположению относительно региона Крыма

Регион	Количество найденных предложений
г. Севастополь	38
г. Симферополь	42
Северный Крым	14
Восточный Крым	17
Юго-Восточный Крым	16
Южный Крым	19
Юго-Западный Крым	30
Западный Крым	1

Часть 1 «Торговая недвижимость»

Рис. 2. Структура предложений относительно численности населения, %

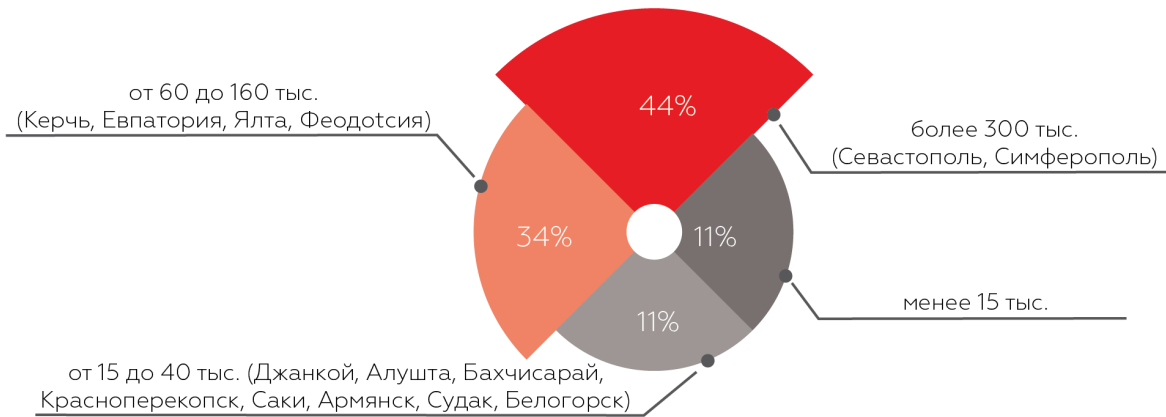
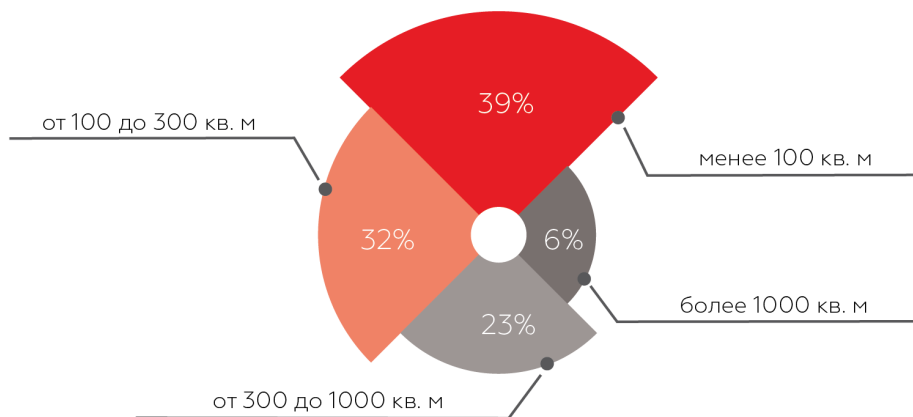


Табл. 2. Структура предложений относительно численности населения

Численность населения	Количество найденных предложений
более 300 тыс. (Севастополь, Симферополь)	80
от 60 до 160 тыс. (Керчь, Евпатория, Ялта, Феодотсия)	58
от 15 до 40 тыс. (Джанкой, Алушта, Бахчисарай, Красноперекоск, Саки, Армянск, Судак, Белогорск)	20
менее 15 тыс.	19

Рис. 3. Структура предложений относительно площади помещения, %



Часть 1 «Торговая недвижимость»

Табл. 3. Структура предложений относительно площади помещения

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	58
от 100 до 300 кв. м	67
от 300 до 1000 кв. м	42
более 1000 кв. м	10

1.2 Анализ ценовой ситуации

1.2.1 Населенные пункты с численностью населения свыше 300 тыс. человек (г. Севастополь, г. Симферополь)

г. Севастополь

В городе Севастополе было найдено 38 предложений по продаже торговой недвижимости.

Рис. 4. Структура предложений относительно площади помещения (г. Севастополь), %

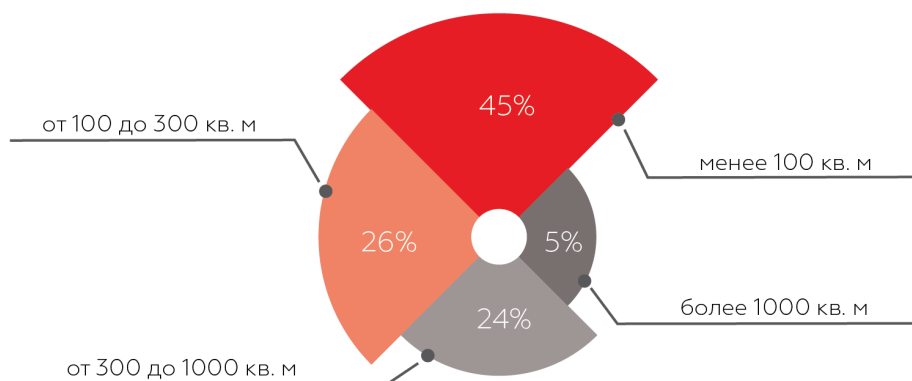


Табл. 4. Структура предложений относительно площади помещения (г. Севастополь)

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	17
от 100 до 300 кв. м	10
от 300 до 1000 кв. м	9
от 300 до 1000 кв. м	2

Часть 1 «Торговая недвижимость»

Рис. 5. Структура предложений относительно местоположения в пределах города (г. Севастополь), %

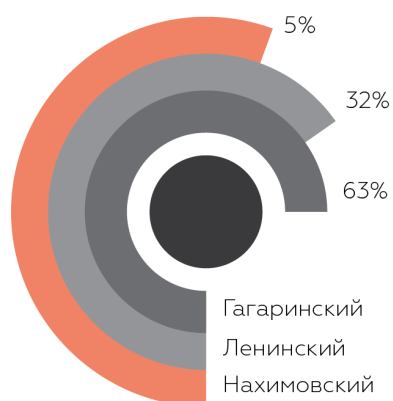


Табл. 5. Структура предложений относительно местоположения в пределах города (г. Севастополь)

Район города	Количество найденных предложений
Гагаринский	24
Ленинский	12
Нахимовский	2
Балаклавский	0

Табл. 6. Диапазон стоимости объектов торговой недвижимости в г. Севастополе в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
46 667	242 500	110 352

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены в населенном пункте, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Табл. 7. Диапазон стоимости объектов торговой недвижимости в г. Севастополе в разрезе районов города

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Район города	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
Гагаринский	34 848	167 722	87 349
Ленинский	26 340	175 909	89 547
Нахимовский	недостаточно данных для проведения анализа		
Балаклавский	недостаточно данных для проведения анализа		

Часть 1 «Торговая недвижимость»

Табл. 8. Диапазон стоимости объектов торговой недвижимости в г. Севастополе в зависимости от площади помещения

Площадь помещения	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	32 365	175 909	97 428
от 100 до 300 кв. м	42 339	167 722	88 126
от 300 до 1000 кв. м	26 340	101 176	65 718
более 1000 кв. м	недостаточно данных для проведения анализа		

г. Симферополь

В городе Симферополе было найдено 41 предложение по продаже торговой недвижимости.

Рис. 6. Структура предложений относительно площади помещения (г. Симферополь), %

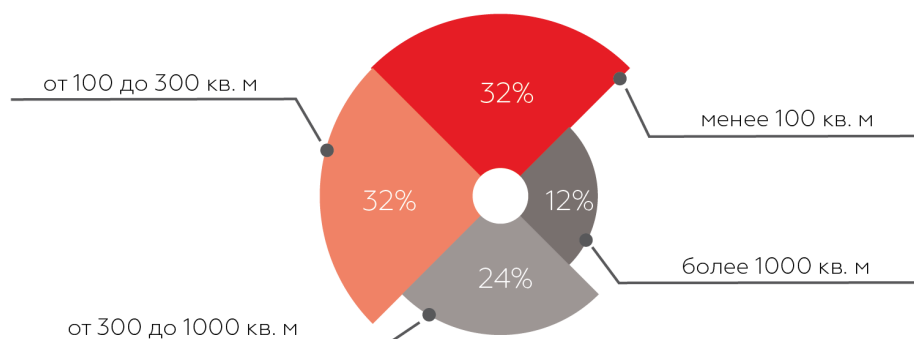


Табл. 9. Структура предложений относительно площади помещения (г. Симферополь)

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	13
от 100 до 300 кв. м	13
от 300 до 1000 кв. м	10
более 1000 кв. м	5

Часть 1 «Торговая недвижимость»

Рис. 7. Структура предложений относительно местоположения в пределах города (г. Симферополь), %

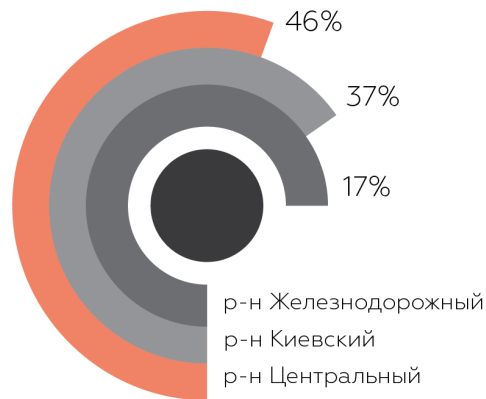


Табл. 10. Структура предложений относительно местоположения в пределах города (г. Симферополь)

Район города	Количество найденных пред-ложений
р-н Центральный	19
р-н Железнодорожный	7
р-н Киевский	15

Табл. 11. Диапазон стоимости объектов торговой недвижимости в г. Симферополе в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
40 134	175 185	93 702

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены в населенном пункте, данные по стоимости таких объектов не учитывались.

Табл. 12. Диапазон стоимости объектов торговой недвижимости в г. Симферополе в разрезе районов города

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Район города	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
р-н Центральный	46 610	175 185	94 363
р-н Железнодорожный	68 800	150 621	118 025
р-н Киевский	40 134	147 634	85 903

Часть 1 «Торговая недвижимость»

Табл. 13. Диапазон стоимости объектов торговой недвижимости в г. Симферополе в зависимости от площади помещения

Площадь помещения	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	40 134	175 185	116 267
от 100 до 300 кв. м	44 121	150 621	88 386
от 300 до 1000 кв. м	43 000	120 476	71 278
более 1000 кв. м	46 406	68 028	55 446

1.2.2 Населенные пункты с численностью населения от 60 до 160 тысяч человек (г. Керчь, г. Евпатория, г. Ялта, г. Феодосия)

По городам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек было найдено 60 предложений по продаже торговой недвижимости.

Рис. 8. Структура предложений относительно местоположения в зависимости от населенных пунктов, %

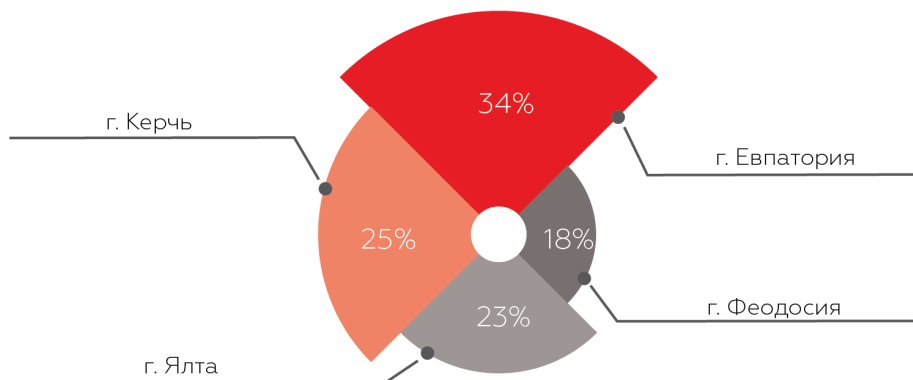


Табл. 14. Структура предложений относительно местоположения в зависимости от населенных пунктов

Местоположение	Количество найденных предложений
г. Ялта	14
г. Евпатория	20
г. Керчь	15
г. Феодосия	11

Часть 1 «Торговая недвижимость»

Рис. 9. Структура предложений относительно площади помещения, %

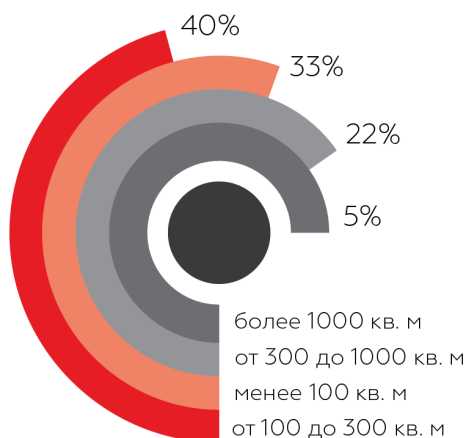


Табл. 15. Структура предложений относительно площади помещения

Площадь помещения	Площадь помещения
менее 100 кв. м	20
от 100 до 300 кв. м	24
от 300 до 1000 кв. м	13
более 1000 кв. м	3

Табл. 16. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
20 477	301 000	94 877

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Табл. 17. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек в зависимости от площади помещения

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Площадь помещения	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	20 477	301 000	131 066
от 100 до 300 кв. м	26 746	258 000	78 201
от 300 до 1000 кв. м	22 193	184 866	69 986
более 1000 кв. м	Недостаточно данных для проведения анализа		

Часть 1 «Торговая недвижимость»

г. Ялта

Табл. 18. Диапазон стоимости по г. Ялта в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
46 909	301 000	185 504

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Табл. 19. Диапазон стоимости по г. Ялта в зависимости от площади помещения*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Площадь помещения	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	8	46 909	301 000	195 947
от 100 до 300 кв. м	3	47 984	258 000	157 870
от 300 до 1000 кв. м	1	Недостаточно данных для проведения анализа		
более 1000 кв. м	2	Недостаточно данных для проведения анализа		

г. Евпатория

Табл. 20. Диапазон стоимости по г. Евпатория в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
20 477	139 750	74 742

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Табл. 21. Диапазон стоимости по г. Евпатория в зависимости от площади помещения*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Площадь помещения	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	7	20 477	139 750	91 873
от 100 до 300 кв. м	6	44 654	88 362	65 364
от 300 до 1000 кв. м	6	52 062	78 260	64 134
более 1000 кв. м	1	Недостаточно данных для проведения анализа		

Часть 1 «Торговая недвижимость»

г. Керчь

Табл. 22. Диапазон стоимости по г. Керчь в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
22 193	110 859	64 557

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Табл. 23. Диапазон стоимости по г. Керчь в зависимости от площади помещения*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Площадь помещения	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	4	22 673	110 859	68 261
от 100 до 300 кв. м	8	26 746	99 231	63 853
от 300 до 1000 кв. м	3	22 193	86 000	61 495
более 1000 кв. м	0	Недостаточно данных для проведения анализа		

г. Феодосия

Табл. 24. Диапазон стоимости по г. Феодосия в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
28 927	137 600	72 132

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

По городу Феодосия недостаточно данных для проведения анализа в зависимости от площади помещения.

1.2.3 Населенные пункты с численностью населения от 15 до 40 тысяч человек (г. Джанкой, г. Алушта, г. Бахчисарай, г. Красноперекоск, г. Саки, г. Армянск, г. Судак, г. Белогорск)

По городам с численностью населения от 15 до 40 тысяч человек было найдено 20 предложений по продаже торговой недвижимости, по данным населенным пунктам недостаточно данных для проведения анализа в разрезе населенных пунктов и в зависимости от площади помещений, в связи с этим проводится только анализ стоимости в целом по разделу.

Часть 1 «Торговая недвижимость»

Табл. 25. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 15 до 40 тыс. человек в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
14 545	99 821	52 938

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

1.2.4 Населенные пункты с численностью населения менее 15 тысяч человек

По населенным пунктам с численностью населения менее 15 тысяч человек было найдено 20 предложений по продаже торговой недвижимости, по данным населенным пунктам недостаточно данных для проведения анализа в разрезе населенных пунктов и в зависимости от площади помещений, в связи с этим проводится только анализ стоимости в целом по разделу.

Табл. 26. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения менее 15 тыс. человек в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
8 289	128 800	48 578

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

1.2.5 Регионы Крыма

Табл. 27. Диапазон стоимости в зависимости от региона Крыма*

Регион Крыма	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
г. Симферополь	40 134	175 185	93 702
г. Севастополь	26 340	175 909	86 916
Северный Крым	8 537	99 821	46 997
Восточный Крым	22 193	110 859	59 757
Юго-Восточный Крым	25 060	137 600	68 584
Южный Крым	36 591	301 000	155 116
Юго-Западный Крым**	8 289	139 750	62 619
Западный Крым	недостаточно данных для проведения анализа		

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

** без учета Севастополя и Симферополя

Часть 1 «Торговая недвижимость»

1.3 Вывод

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок торговой недвижимости развит слабо. Наибольшее количество предложений сосредоточено в крупнейших городах – Севастополь и Симферополь. В целом сектор торговой недвижимости представлен низкокласными помещениями, предложения о продаже высокклассной торговой недвижимости практически отсутствуют. Самые дорогие предложения отмечены в Ялте.

Табл. 28. Сводная таблица по торговой недвижимости

Местоположение	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*			Величина отклонения цен (величина отклонения рассчитывалась от стоимости в г. Симферополе)
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки	
г. Симферополь	40 134	175 185	93 702	0,00%
г. Севастополь	26 340	175 909	86 916	-7,24%
Регионы Крыма				
Северный Крым	8 537	99 821	46 997	-49,84%
Восточный Крым	22 193	110 859	59 757	-36,23%
Юго-Восточный Крым	25 060	137 600	68 584	-26,81%
Южный Крым	36 591	301 000	155 116	65,54%
Юго-Западный Крым**	8 289	139 750	62 619	-33,17%
Западный Крым	недостаточно данных для проведения анализа			
В разрезе населенных пунктов				
г. Ялта	46 909	301 000	185 504	97,97%
г. Евпатория	20 477	139 750	74 742	-20,23%
г. Керчь	22 193	110 859	64 557	-31,10%
г. Феодосия	28 927	137 600	72 132	-23,02%
населенные пункты с численность от 15 до 40 тыс. человек	14 545	99 821	52 938	-43,50%
населенные пункты с численностью менее 15 тыс. человек	8 289	128 800	48 578	-48,16%

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

** без учета Севастополя и Симферополя

Часть 2 «Офисная недвижимость»

2.1 Анализ предложений

Рис. 10. Структура предложений относительно регионов Крыма, %

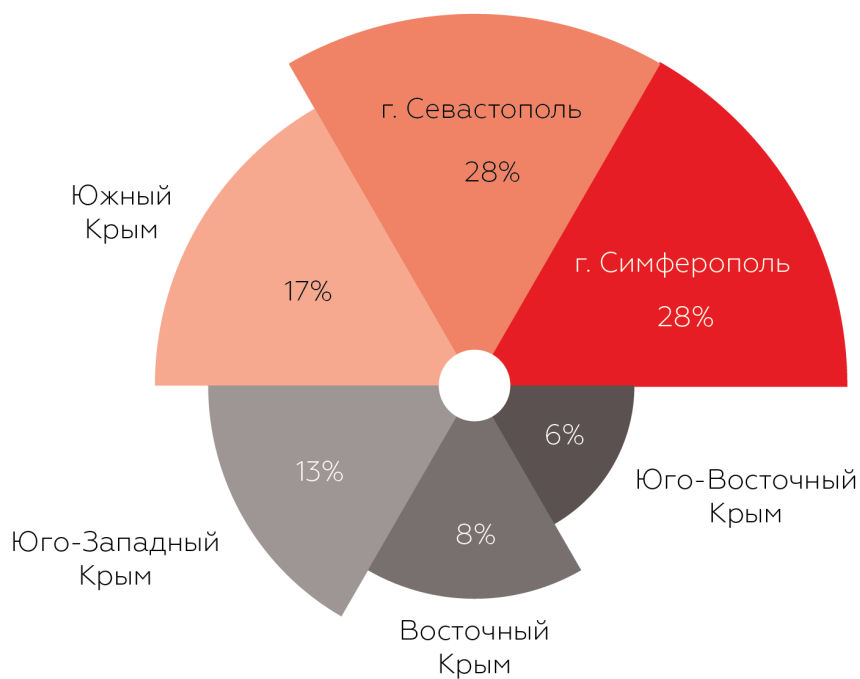


Табл. 29. Структура предложений по местоположению относительно региона Крыма

Регион	Количество найденных предложений
г. Севастополь	59
г. Симферополь	60
Северный Крым	1
Восточный Крым	18
Юго-Восточный Крым	12
Южный Крым	35
Юго-Западный Крым	28
Западный Крым	1

Часть 2 «Офисная недвижимость»

Рис. 11. Структура предложений относительно численности населения, %

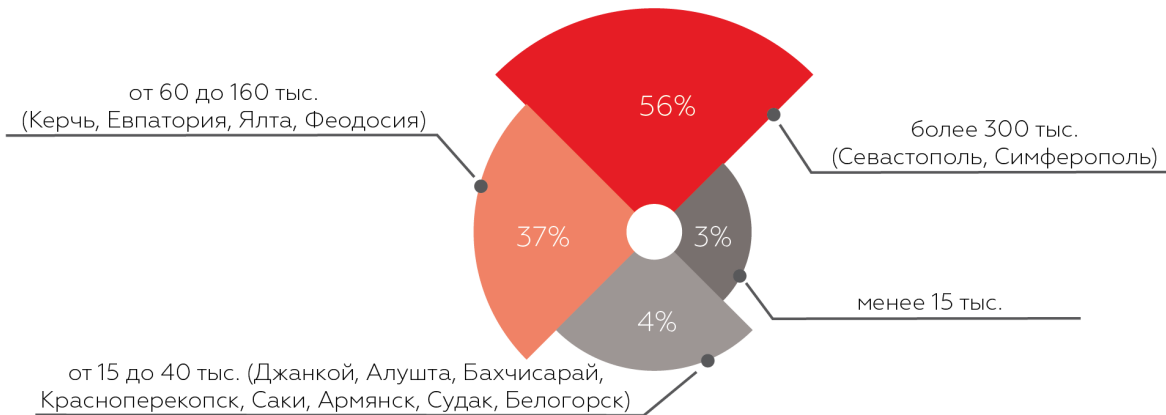
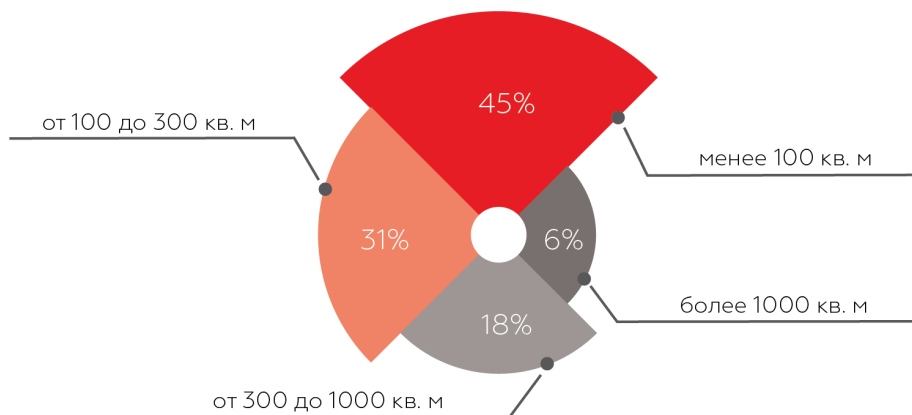


Табл. 30. Структура предложений относительно численности населения

Численность населения	Количество найденных предложений
более 300 тыс. (Севастополь, Симферополь)	119
от 60 до 160 тыс. (Керчь, Евпатория, Ялта, Феодосия)	79
от 15 до 40 тыс. (Джанкой, Алушта, Бахчисарай, Красноперекоск, Саки, Армянск, Судак, Белогорск)	9
менее 15 тыс.	7

Рис. 12. Структура предложений относительно площади помещения, %



Часть 2 «Офисная недвижимость»

Табл. 31. Структура предложений относительно площади помещения

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	96
от 100 до 300 кв. м	66
от 300 до 1000 кв. м	39
более 1000 кв. м	13

2.2 Анализ ценовой ситуации

Для удобства использования результатов проведенного анализа, к ценам предложения были дополнительно применены скидки на торг. Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Представленные ниже ценовые показатели отражают предполагаемую цену сделок (цену предложения с учетом скидки на торг).

2.2.1 Населенные пункты с численностью населения свыше 300 тыс. человек (г. Севастополь, г. Симферополь)

г. Севастополь

В городе Севастополе было найдено 59 предложений по продаже офисной недвижимости.

Рис. 13. Структура предложений относительно площади помещения (г. Севастополь), %

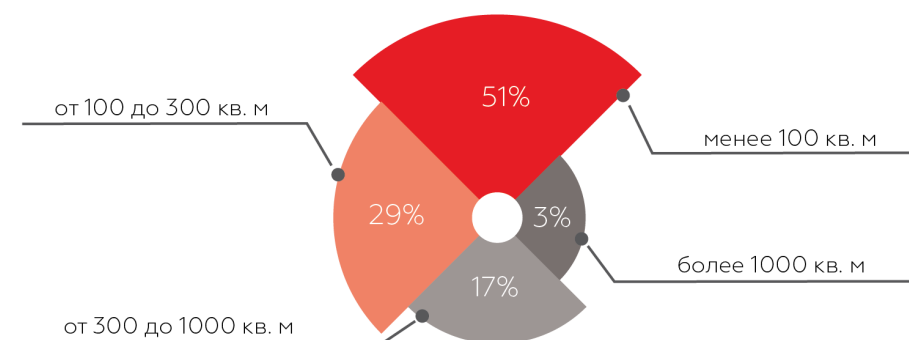


Табл. 32 Структура предложений относительно площади помещения (г. Севастополь)

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	30
от 100 до 300 кв. м	17
от 300 до 1000 кв. м	10
от 300 до 1000 кв. м	2

Часть 2 «Офисная недвижимость»

Рис. 14. Структура предложений относительно местоположения в пределах города (г. Севастополь), %

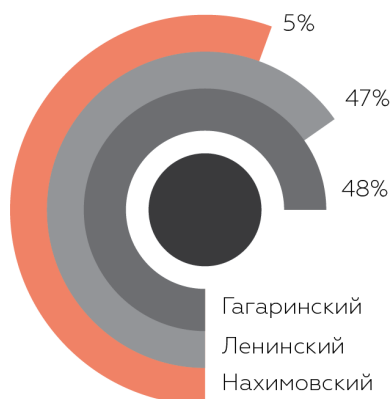


Табл. 33. Структура предложений относительно местоположения в пределах города (г. Севастополь)

Численность населения	Количество найденных предложений
Гагаринский	28
Ленинский	27
Нахимовский	3
Балаклавский	1

Табл. 34. Диапазон стоимости объектов офисной недвижимости в г. Севастополе в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
36 857	131 244	74 566

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены в населенном пункте, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Табл. 35. Диапазон стоимости объектов офисной недвижимости в г. Севастополе в разрезе районов города

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Район города	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
Гагаринский	38 986	104 696	72 583
Ленинский	39 301	131 244	78 602
Нахимовский	недостаточно данных для проведения анализа		
Балаклавский	недостаточно данных для проведения анализа		

Часть 2 «Офисная недвижимость»

Табл. 36. Диапазон стоимости объектов офисной недвижимости в г. Севастополе в зависимости от площади помещения

Площадь помещения	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	47 474	109 705	81 733
от 100 до 300 кв. м	39 416	131 244	69 948
от 300 до 1000 кв. м	36 857	109 889	60 913
более 1000 кв. м	недостаточно данных для проведения анализа		

г. Симферополь

В городе Симферополе было найдено 60 предложений по продаже офисной недвижимости.

Рис. 15. Структура предложений относительно площади помещения (г. Симферополь), %

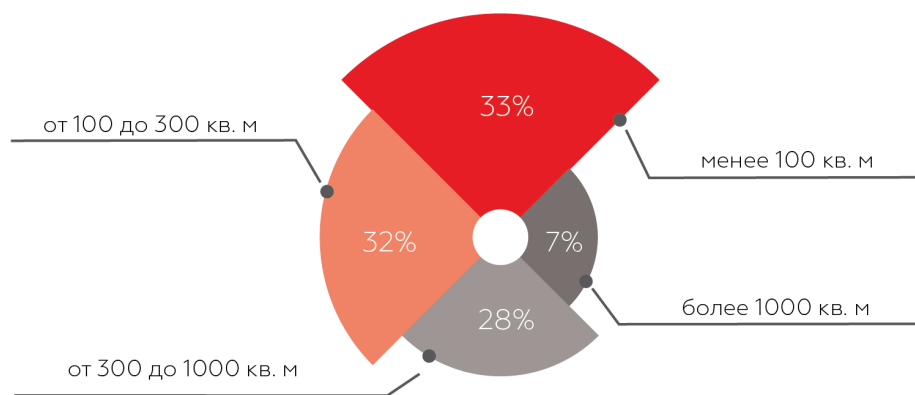


Табл. 37. Структура предложений относительно площади помещения (г. Симферополь)

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	20
от 100 до 300 кв. м	19
от 300 до 1000 кв. м	17
более 1000 кв. м	4

Часть 2 «Офисная недвижимость»

Рис. 18. Структура предложений относительно местоположения в пределах города (г. Симферополь), %

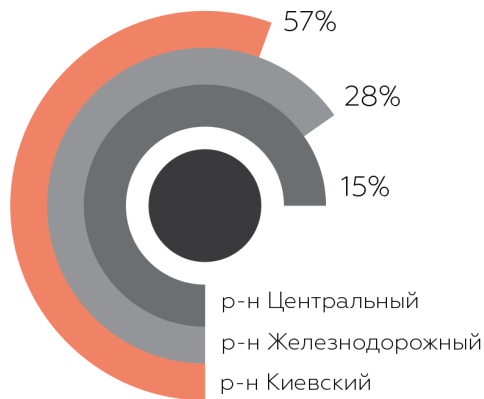


Табл. 38 Структура предложений относительно местоположения в пределах города (г. Симферополь)

Район города	Количество найденных предложений
р-н Центральный	9
р-н Железнодорожный	17
р-н Киевский	34

Табл. 39. Диапазон стоимости объектов офисной недвижимости в г. Симферополе в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
31 149	111 559	65 996

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены в населенном пункте, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Табл. 40. Диапазон стоимости объектов офисной недвижимости в г. Симферополе в разрезе районов города

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Район города	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
р-н Центральный	36 357	111 559	65 918
р-н Железнодорожный	34 639	107 500	66 764
р-н Киевский	31 149	100 946	65 691

Часть 2 «Офисная недвижимость»

Табл. 41. Диапазон стоимости объектов офисной недвижимости в г. Симферополе в зависимости от площади помещения

Площадь помещения	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	34 400	110 968	73 538
от 100 до 300 кв. м	31 149	93 818	63 943
от 300 до 1000 кв. м	34 639	111 559	59 419
более 1000 кв. м	12 173	53 702	38 333

2.2.2 Населенные пункты с численностью населения от 60 до 160 тысяч человек (г. Керчь, г. Евпатория, г. Ялта, г. Феодосия)

По городам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек было найдено 79 предложений по продаже офисной недвижимости.

Трис. 19. Структура предложений относительно местоположения в зависимости от населенных пунктов, %

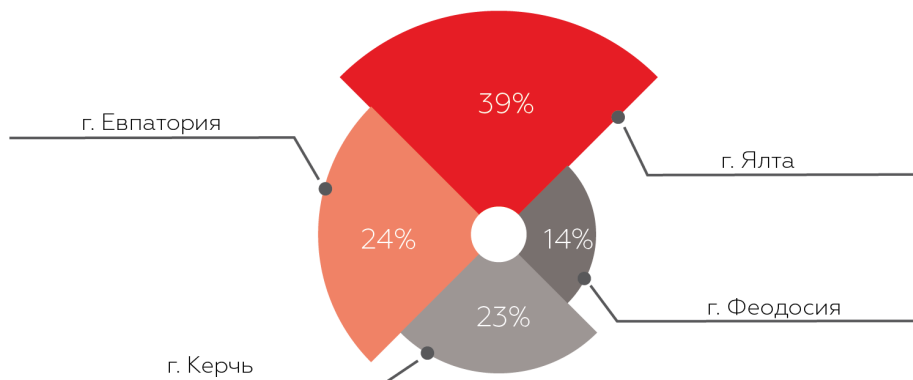


Табл. 42. Структура предложений относительно местоположения в зависимости от населенных пунктов

Город	Количество найденных предложений
г. Ялта	31
г. Евпатория	19
г. Керчь	18
г. Феодосия	11

Часть 2 «Офисная недвижимость»

Рис. 20. Структура предложений относительно площади помещения, %

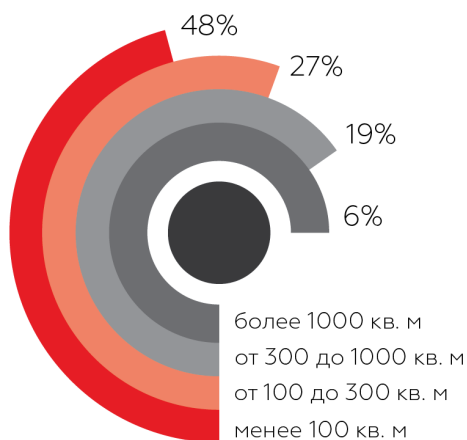


Табл. 43. Структура предложений относительно площади помещения

Площадь помещения	Площадь помещения
менее 100 кв. м	38
от 100 до 300 кв. м	21
от 300 до 1000 кв. м	15
более 1000 кв. м	5

Табл. 44. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
16 171	175 761	73 171

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Табл. 45. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек в зависимости от площади помещения*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Площадь помещения	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	24 252	162 948	74 128
от 100 до 300 кв. м	26 516	175 761	73 722
от 300 до 1000 кв. м	16 171	163 835	69 976
более 1000 кв. м	9 416	63 599	34 131

Часть 2 «Офисная недвижимость»

г. Ялта

Табл. 46. Диапазон стоимости по г. Ялта в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
42 469	175 761	98 210

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Табл. 47. Диапазон стоимости по г. Ялта в зависимости от площади помещения*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Площадь помещения	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	16	42 469	162 948	99 786
от 100 до 300 кв. м	9	46 308	175 761	98 418
от 300 до 1000 кв. м	5	54 466	163 835	92 791
более 1000 кв. м	1	Недостаточно данных для проведения анализа		

г. Евпатория

Табл. 48. Диапазон стоимости по г. Евпатория в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
24 252	94 478	58 436

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Табл. 49. Диапазон стоимости по г. Евпатория в зависимости от площади помещения*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Площадь помещения	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	11	24 252	86 763	55 248
от 100 до 300 кв. м	3	56 345	94 478	70 360

Часть 2 «Офисная недвижимость»

Продолжение таблицы 49

Площадь помещения	Количество найденных предложений	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
от 300 до 1000 кв. м	3	36 060	86 541	58 204
более 1000 кв. м	2	Недостаточно данных для проведения анализа		

г. Керчь

Табл. 50. Диапазон стоимости по г. Керчь в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
16 171	76 414	55 239

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Табл. 51. Диапазон стоимости по г. Керчь в зависимости от площади помещения*

Площадь помещения	Количество найденных предложений	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	6	34 400	71 666	59 066
от 100 до 300 кв. м	5	26 516	58 503	49 181
от 300 до 1000 кв. м	5	16 171	76 414	56 706
более 1000 кв. м	2	Недостаточно данных для проведения анализа		

г. Феодосия

Табл. 52. Диапазон стоимости по г. Феодосия в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
24 340	119 077	53 740

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Часть 2 «Офисная недвижимость»

Табл. 53. Диапазон стоимости по г. Феодосия в зависимости от площади помещения*

Площадь помещения	Количество найденных предложений	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	5	27 892	119 077	51 637
от 100 до 300 кв. м	4	34 983	69 220	51 354
от 300 до 1000 кв. м	2	Недостаточно данных для проведения анализа		
более 1000 кв. м	0	Недостаточно данных для проведения анализа		

2.2.3 Населенные пункты с численностью населения от 15 до 40 тысяч человек (г. Джанкой, г. Алушта, г. Бахчисарай, г. Красноперекопск, г. Саки, г. Армянск, г. Судак, г. Белогорск)

По городам с численностью населения от 15 до 40 тысяч человек было найдено 9 предложений по продаже офисной недвижимости, по данным населенным пунктам недостаточно данных для проведения анализа в разрезе населенных пунктов и в зависимости от площади помещений, в связи с этим проводится только анализ стоимости в целом по разделу.

Табл. 54. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 15 до 40 тыс. человек в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
23 455	91 171	55 822

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

2.2.4 Населенные пункты с численностью населения менее 15 тысяч человек

По населенным пунктам с численностью населения менее 15 тысяч человек было найдено 7 предложений по продаже офисной недвижимости, по данным населенным пунктам недостаточно данных для проведения анализа в разрезе населенных пунктов и в зависимости от площади помещений, в связи с этим проводится только анализ стоимости в целом по разделу.

Табл. 55. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения менее 15 тыс. человек в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
25 806	67 955	49 037

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

Часть 2 «Офисная недвижимость»

2.2.5 Регионы Крыма

Табл. 56. Диапазон стоимости в зависимости от региона Крыма*

Регион Крыма	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
г. Симферополь	36 857	131 244	74 566
г. Севастополь	31 149	111 559	65 996
Северный Крым	Недостаточно данных для проведения анализа		
Восточный Крым	16 171	76 414	55 239
Юго-Восточный Крым	24 340	119 077	54 433
Южный Крым	34 400	175 761	93 384
Юго-Западный Крым**	23 455	121 933	56 974
Западный Крым	Недостаточно данных для проведения анализа		

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

** без учета Севастополя и Симферополя

2.3 Вывод

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок офисной недвижимости развит слабо. Наибольшее количество предложений сосредоточено в крупнейших городах – Севастополь и Симферополь, в мелких населенных пунктах встречаются лишь единичные предложения. В целом сектор офисной недвижимости представлен низкокласными помещениями, предложения о продаже высококлассной офисной недвижимости практически отсутствуют. Самые дорогие предложения отмечены в Ялте.

Табл. 57. Сводная таблица по офисной недвижимости

Местоположение	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*			Величина отклонения цен (величина отклонения рассчитывалась от стоимости в г. Симферополе)
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки	
г. Симферополь	31 149	111 559	65 996	0,00%
г. Севастополь	36 857	131 244	74 566	12,99%
Регионы Крыма				
Северный Крым	недостаточно данных для проведения анализа			

Часть 2 «Офисная недвижимость»

Продолжение таблицы 57

Местоположение	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*			Величина отклонения цен (величина отклонения рассчитывалась от стоимости в г. Симферополе)
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки	
Восточный Крым	16 171	76 414	55 239	-16,30%
Юго-Восточный Крым	24 340	119 077	54 433	-17,52%
Южный Крым	34 400	175 761	93 384	41,50%
Юго-Западный Крым**	23 455	121 933	56 974	-13,67%
Западный Крым	недостаточно данных для проведения анализа			
В разрезе населенных пунктов				
г. Ялта	42 469	175 761	98 210	48,81%
г. Евпатория	24 252	94 478	58 436	-11,46%
г. Керчь	16 171	76 414	55 239	-16,30%
г. Феодосия	24 340	119 077	53 740	-18,57%
населенные пункты с численность от 15 до 40 тыс. человек	23 455	91 171	55 822	-15,42%
населенные пункты с численностью менее 15 тыс. человек	25 806	67 955	49 037	-25,70%

* учитывая тот факт, что помещения площадью свыше 1000 квадратных метров являются нетипичными для данной выборки, при анализе средней цены, данные по стоимости таких объектов не учитывались

** без учета Севастополя и Симферополя

Часть 3 «Помещения свободного назначения»

3.1 Анализ предложений

Рис. 21. Структура предложений относительно регионов Крыма, %

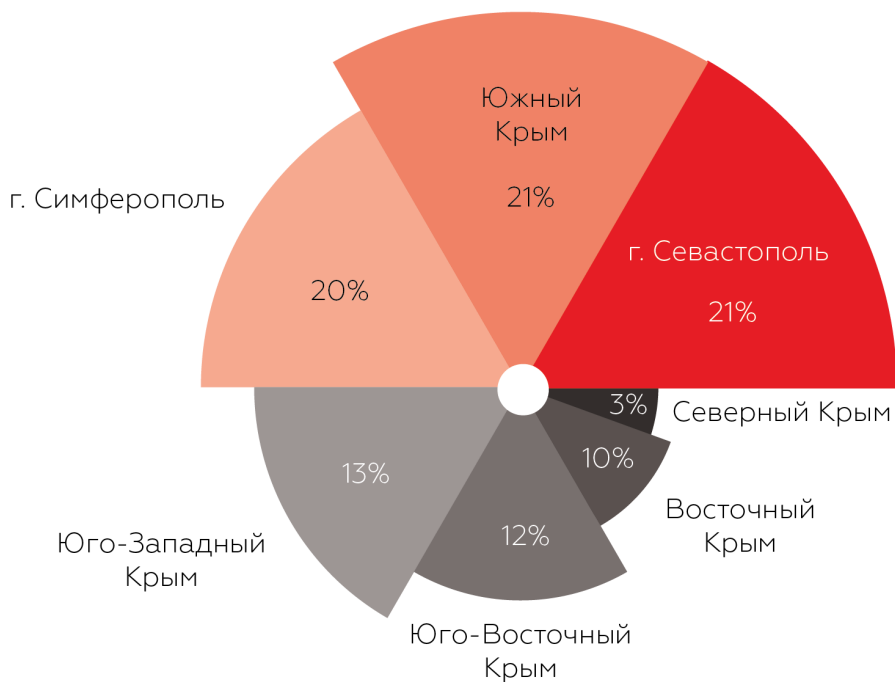


Табл. 58. Структура предложений по местоположению относительно региона Крыма

Регион	Количество найденных предложений
г. Севастополь	70
г. Симферополь	67
Северный Крым	11
Восточный Крым	35
Юго-Восточный Крым	39
Южный Крым	72
Юго-Западный Крым	44
Западный Крым	0

Часть 3 «Помещения свободного назначения»

Рис. 22. Структура предложений относительно численности населения, %

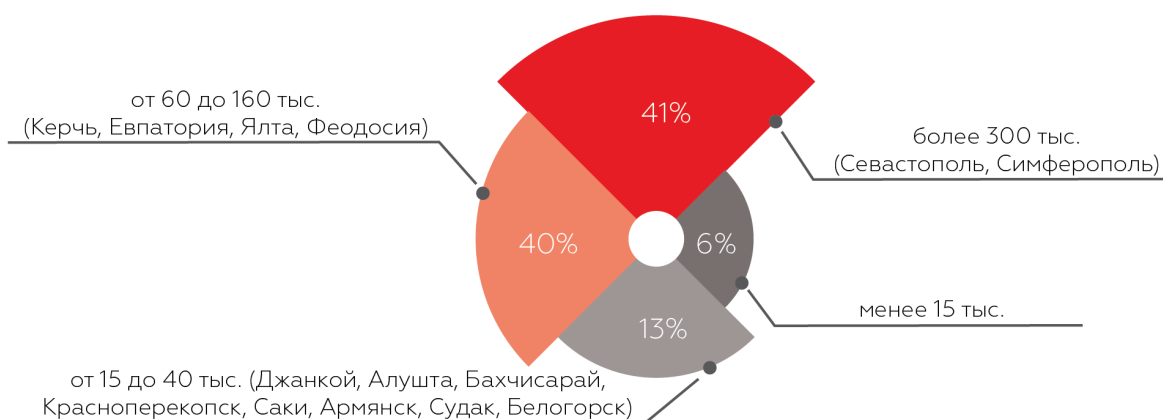
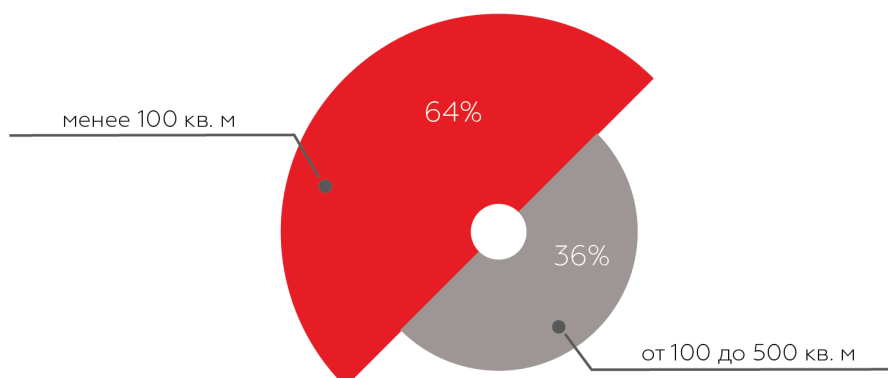


Табл. 59. Структура предложений относительно численности населения

Численность населения	Количество найденных предложений
более 300 тыс. (Севастополь, Симферополь)	137
от 60 до 160 тыс. (Керчь, Евпатория, Ялта, Феодосия)	135
от 15 до 40 тыс. (Джанкой, Алушта, Бахчисарай, Красноперекоск, Саки, Армянск, Судак, Белогорск)	44
менее 15 тыс.	21

Рис. 23. Структура предложений относительно площади помещения, %



Часть 3 «Помещения свободного назначения»

Табл. 60. Структура предложений относительно площади помещения

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	217
от 100 до 500 кв. м	121

3.2 Анализ ценовой ситуации

Для удобства использования результатов проведенного анализа, к ценам предложения были дополнительно применены скидки на торг. Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Представленные ниже ценовые показатели отражают предполагаемую цену сделок (цену предложения с учетом скидки на торг).

3.2.1 Населенные пункты с численностью населения свыше 300 тыс. человек (г. Севастополь, г. Симферополь)

г. Севастополь

В городе Севастополе было найдено 67 предложений по продаже помещений свободного назначения.

Рис. 24. Структура предложений относительно площади помещения (г. Севастополь), %

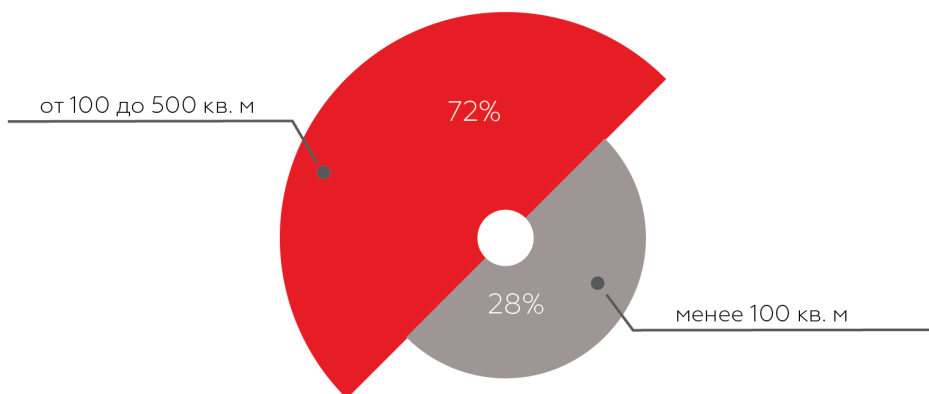


Табл. 61. Структура предложений относительно площади помещения (г. Севастополь)

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	48
от 100 до 500 кв. м	19

Часть 3 «Помещения свободного назначения»

Рис. 25. Структура предложений относительно местоположения в пределах города (г. Севастополь), %

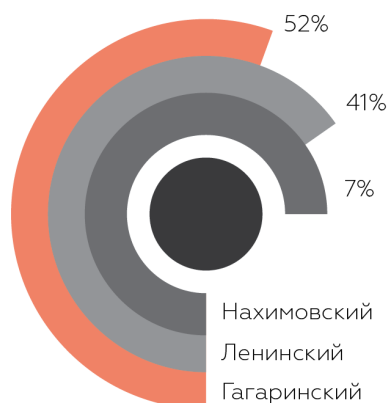


Табл. 62. Структура предложений относительно местоположения в пределах города (г. Севастополь)

Район города	Количество найденных предложений
Гагаринский	36
Ленинский	29
Нахимовский	5
Балаклавский	0

Табл. 63. Диапазон стоимости помещений свободного назначения в г. Севастополе в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
25 800	137 790	79 558

Табл. 64. Диапазон стоимости объектов помещений свободного назначения в г. Севастополе в разрезе районов города

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Район города	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
Гагаринский	25 800	137 790	76 594
Ленинский	32 365	124 393	84 854
Нахимовский	57 761	76 445	70 186
Балаклавский	недостаточно данных для проведения анализа		

Часть 3 «Помещения свободного назначения»

Табл. 65. Диапазон стоимости объектов помещений свободного назначения в г. Севастополе в зависимости от площади помещения

Площадь помещения	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	25 800	137 380	83 240
от 100 до 500 кв. м	31 055	137 790	69 675

г. Симферополь

В городе Симферополе было найдено 67 предложений по продаже помещений свободного назначения.

Рис. 66. Структура предложений относительно площади помещения (г. Симферополь), %

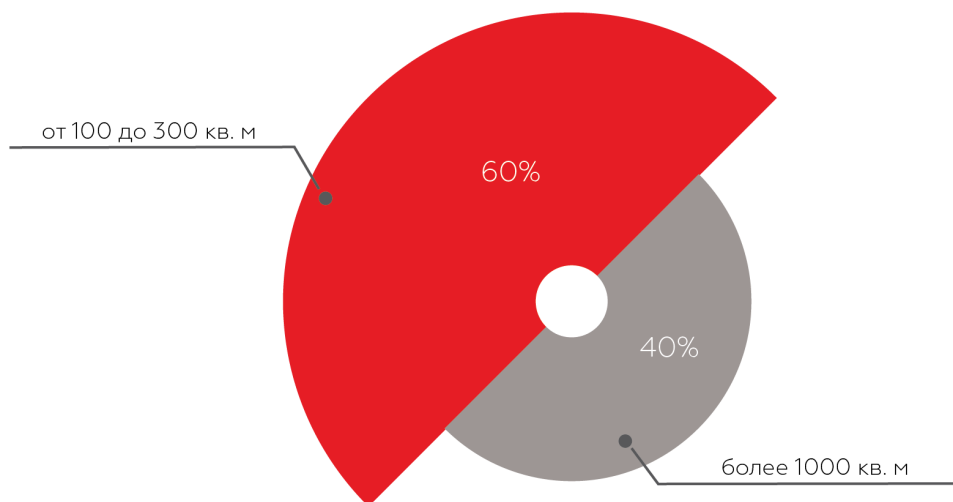


Табл. 67. Структура предложений относительно площади помещения (г. Симферополь)

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	40
от 100 до 500 кв. м	27

Часть 3 «Помещения свободного назначения»

Рис. 27. Структура предложений относительно местоположения в пределах города (г. Симферополь), %

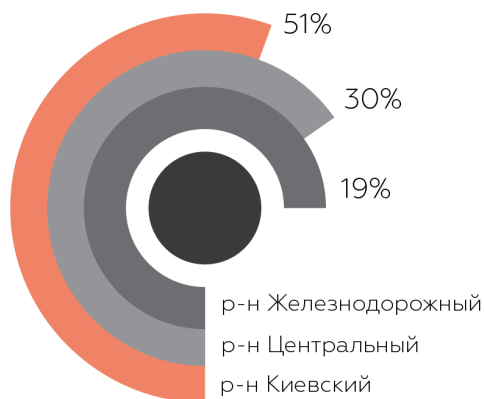


Табл. 68. Структура предложений относительно местоположения в пределах города (г. Симферополь)

Район города	Количество найденных предложений
р-н Центральный	20
р-н Железнодорожный	13
р-н Киевский	34

Табл. 69. Диапазон стоимости объектов торговой недвижимости в г. Симферополе в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
32 680	140 466	73 420

Табл. 70. Диапазон стоимости помещений свободного назначения в г. Симферополе в разрезе районов города

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Район города	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
р-н Центральный	34 959	132 846	74 196
р-н Железнодорожный	44 512	119 506	76 357
р-н Киевский	32 680	140 466	71 840

Часть 3 «Помещения свободного назначения»

Табл. 71. Диапазон стоимости помещений свободного назначения в г. Симферополе в зависимости от площади помещения

Площадь помещения	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	25 800	137 380	83 240
от 100 до 500 кв. м	31 055	137 790	69 675

3.2.2 Населенные пункты с численностью населения от 60 до 160 тысяч человек (г. Керчь, г. Евпатория, г. Ялта, г. Феодосия)

По городам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек было найдено 135 предложений по продаже помещений свободного назначения.

Рис. 28. Структура предложений относительно местоположения в зависимости от населенных пунктов, %

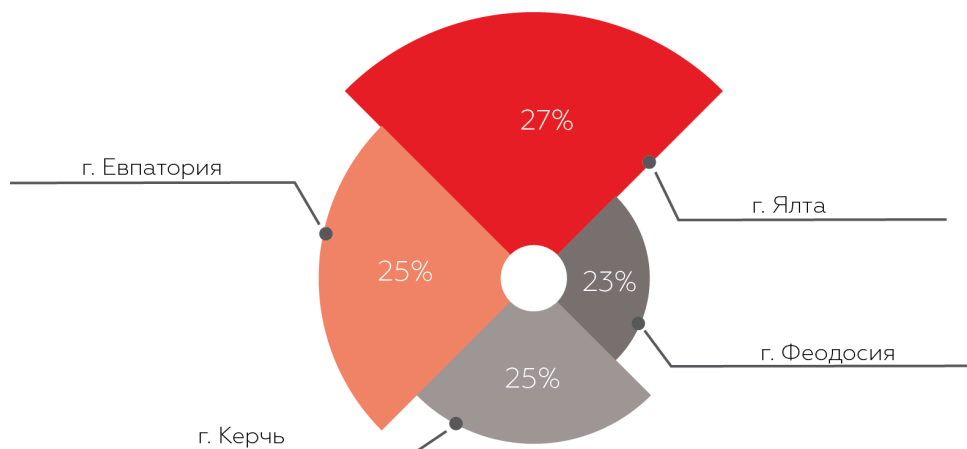


Табл. 72. Структура предложений относительно местоположения в зависимости от населенных пунктов

Города	Количество найденных предложений
г. Ялта	37
г. Евпатория	34
г. Керчь	33
г. Феодосия	31

Часть 3 «Помещения свободного назначения»

Рис. 29. Структура предложений относительно площади помещения, %

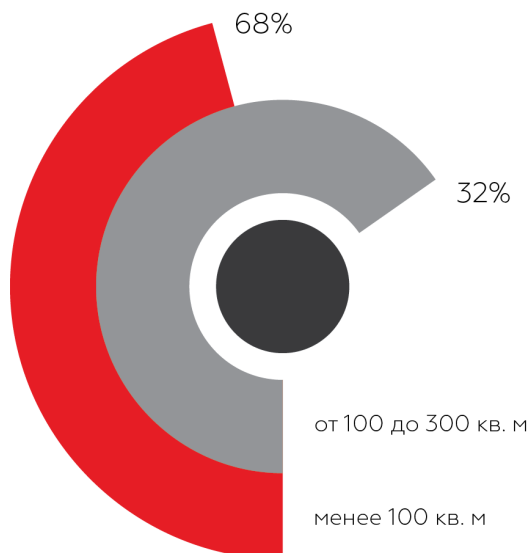


Табл. 73. Структура предложений относительно площади помещения

Площадь помещения	Площадь помещения
менее 100 кв. м	92
от 100 до 300 кв. м	43

Табл. 74. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
18 192	200 838	65 028

Табл. 75. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек в зависимости от площади помещения

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Площадь помещения	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	18 192	200 838	69 562
от 100 до 500 кв. м	20 351	150 500	55 327

Часть 3 «Помещения свободного назначения»

г. Ялта

Табл. 76. Диапазон стоимости по г. Ялта в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
44 391	200 838	95 349

Табл. 77. Диапазон стоимости по г. Ялта в зависимости от площади помещения*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Площадь помещения	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	26	48 375	200 838	101 609
от 100 до 500 кв. м	11	44 391	150 500	80 551

г. Евпатория

Табл. 78. Диапазон стоимости по г. Евпатория в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
34 400	112 174	63 896

Табл. 79. Диапазон стоимости по г. Евпатория в зависимости от площади помещения

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Площадь помещения	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	25	41 214	112 174	65 610
от 100 до 500 кв. м	8	34 400	97 246	59 136

г. Керчь

Табл. 80. Диапазон стоимости по г. Керчь в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
18 920	89 234	49 182

Часть 3 «Помещения свободного назначения»

Табл. 81. Диапазон стоимости по г. Керчь в зависимости от площади помещения

Площадь помещения	Количество найденных предложений	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	25	18 920	89 234	52 608
от 100 до 500 кв. м	8	20 781	62 927	42 330

г. Феодосия

Табл. 82. Диапазон стоимости по г. Феодосия в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
18 192	79 630	46 948

Табл. 83. Диапазон стоимости по г. Феодосия в зависимости от площади помещения

Площадь помещения	Количество найденных предложений	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	19	18 192	79 630	50 538
от 100 до 500 кв. м	10	20 351	73 191	41 264

3.2.3 Населенные пункты с численностью населения от 15 до 40 тысяч человек (г. Джанкой, г. Алушта, г. Бахчисарай, г. Красноперекопск, г. Саки, г. Армянск, г. Судак, г. Белогорск)

По городам с численностью населения от 15 до 40 тысяч человек было найдено 44 предложения по продаже помещений свободного назначения, по данным населенным пунктам недостаточно данных для проведения анализа в разрезе населенных пунктов, в связи с этим проводится только анализ стоимости в целом по разделу и в зависимости от площади помещения.

Табл. 84. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 15 до 40 тыс. человек в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
19 555	110 374	54 511

Часть 3 «Помещения свободного назначения»

Табл. 85. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 15 до 40 тыс. в зависимости от площади помещения

Площадь помещения	Количество найденных предложений	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	28	23 455	105 350	54 592
от 100 до 500 кв. м	16	19 555	110 374	54 369

3.2.4 Населенные пункты с численностью населения менее 15 тысяч человек

По населенным пунктам с численностью населения менее 15 тысяч человек было найдено 18 предложений по продаже помещений свободного назначения, по данным населенным пунктам недостаточно данных для проведения анализа в разрезе населенных пунктов, в связи с этим проводится только анализ стоимости в целом по разделу и в зависимости от площади помещения.

Табл. 86. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения менее 15 тыс. человек в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
9 908	85 502	44 419

Табл. 87. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения менее 15 тыс. в зависимости от площади помещения

Площадь помещения	Количество найденных предложений	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	12	9 908	85 502	52 403
от 100 до 500 кв. м	6	13 081	60 624	33 774

3.2.5 Регионы Крыма

Табл. 88. Диапазон стоимости в зависимости от региона Крыма

Регион Крыма	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
г. Симферополь	25 800	137 380	79 558
г. Севастополь	32 680	140 466	73 420

Часть 3 «Помещения свободного назначения»

Продолжение таблицы 88

Регион Крыма	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
Северный Крым	15 094	105 350	40 151
Восточный Крым	18 920	89 234	49 346
Юго-Восточный Крым	13 081	86 433	47 420
Южный Крым	9 908	200 838	75 505
Юго-Западный Крым*	14 954	112 174	62 052
Западный Крым	Недостаточно данных для проведения анализа		

* без учета Севастополя и Симферополя

3.3 Вывод

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок помещений свободного назначения довольно развит. Наибольшее количество предложений сосредоточено в крупнейших городах – Севастополь и Симферополь, однако, даже в мелких населенных пунктах есть предложения о продаже подобного рода объектов.

Табл. 89. Сводная таблица по помещениям свободного назначения

Местоположение	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*			Величина отклонения цен (величина отклонения рассчитывалась от стоимости в г. Симферополе)
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки	
г. Симферополь	32 680	140 466	73 420	0,00%
г. Севастополь	25 800	137 790	79 558	8,36%
Регионы Крыма				
Северный Крым	15 094	105 350	40 151	-45,31%
Восточный Крым	18 920	89 234	49 346	-32,79%
Юго-Восточный Крым	13 081	86 433	47 420	-35,41%
Южный Крым	9 908	200 838	75 505	2,84%

Часть 3 «Помещения свободного назначения»

Продолжение таблицы 89

Местоположение	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*			Величина отклонения цен (величина отклонения рассчитывалась от стоимости в г. Симферополе)
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки	
Юго-Западный Крым*	14 954	112 174	62 052	-15,48%
Западный Крым	недостаточно данных для проведения анализа			
В разрезе населенных пунктов				
г. Ялта	44 391	200 838	95 349	29,87%
г. Евпатория	34 400	112 174	63 896	-12,97%
г. Керчь	18 920	89 234	49 182	-33,01%
г. Феодосия	18 192	79 630	46 948	-36,06%
населенные пункты с численность от 15 до 40 тыс. человек	19 555	110 374	54 511	-25,75%
населенные пункты с численностью менее 15 тыс. человек	9 908	85 502	44 419	-39,50%

* без учета Севастополя и Симферополя

Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

4.1 Анализ предложений

Рис. 30. Структура предложений относительно регионов Крыма, %



Табл. 90. Структура предложений по местоположению относительно региона Крыма

Регион	Количество найденных предложений
г. Севастополь	22
г. Симферополь	9
Северный Крым	2
Восточный Крым	16
Юго-Восточный Крым	62
Южный Крым	102
Юго-Западный Крым	88
Западный Крым	24

Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

Рис. 31. Структура предложений относительно численности населения, %

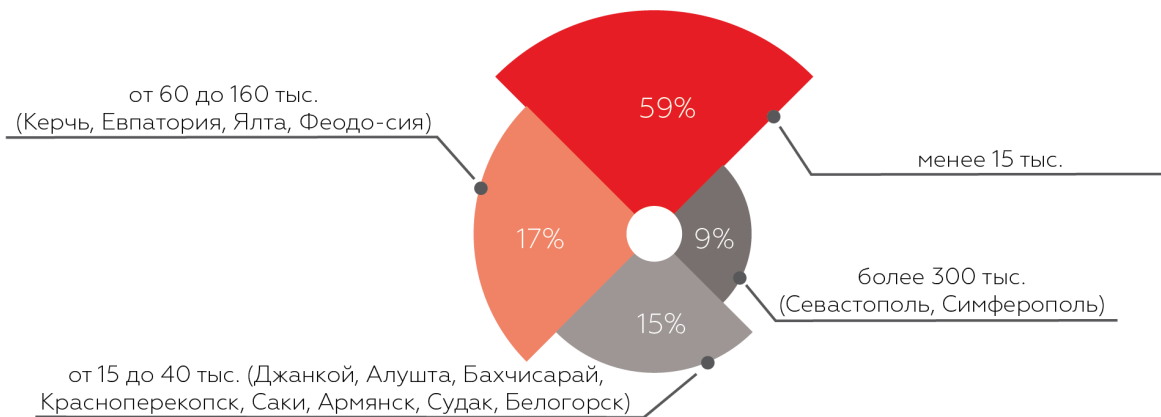


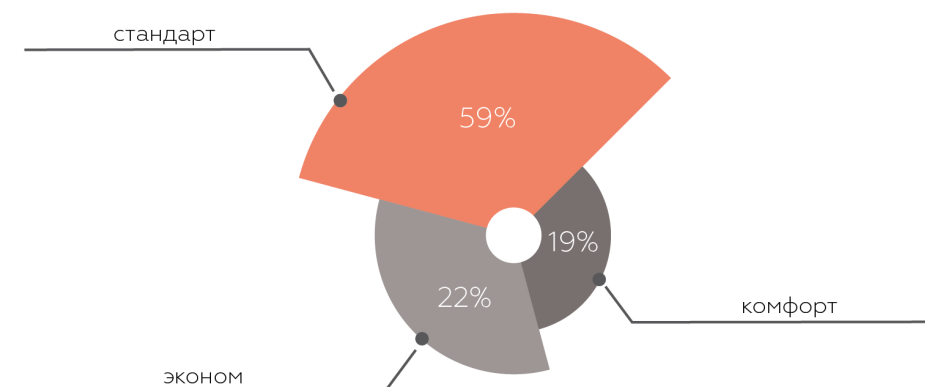
Табл. 91. Структура предложений относительно численности населения

Численность населения	Количество найденных предложений
более 300 тыс. (Севастополь, Симферополь)	31
от 60 до 160 тыс. (Керчь, Евпатория, Ялта, Феодосия)	54
от 15 до 40 тыс. (Джанкой, Алушта, Бахчисарай, Красноперекоск, Саки, Армянск, Судак, Белогорск)	49
менее 15 тыс.	191

Обычной практикой является классификация гостиниц относительно звездной системы, однако, на полуострове лишь единичные гостиницы имеют официально установленную «звездность». В связи с этим, для удобства использования результатов были выделены условные классы гостиниц:

- эконом;
- стандарт;
- комфорт

Рис. 32. Структура предложений относительно класса, %



Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

Табл. 92. Структура предложений относительно класса

Класс	Количество найденных предложений
эконом	72
стандарт	191
комфорт	61

4.2 Анализ ценовой ситуации

Для удобства использования результатов проведенного анализа, к ценам предложения были дополнительно применены скидки на торг.

Представленные ниже ценовые показатели отражают предполагаемую цену сделок (цену предложения с учетом скидки на торг).

4.2.1 Населенные пункты с численностью населения свыше 300 тыс. человек (г. Севастополь, г. Симферополь)

г. Севастополь

В городе Севастополе было найдено 21 предложение по продаже объектов гостиничной недвижимости.

Рис. 33. Структура предложений относительно класса (г. Севастополь), %

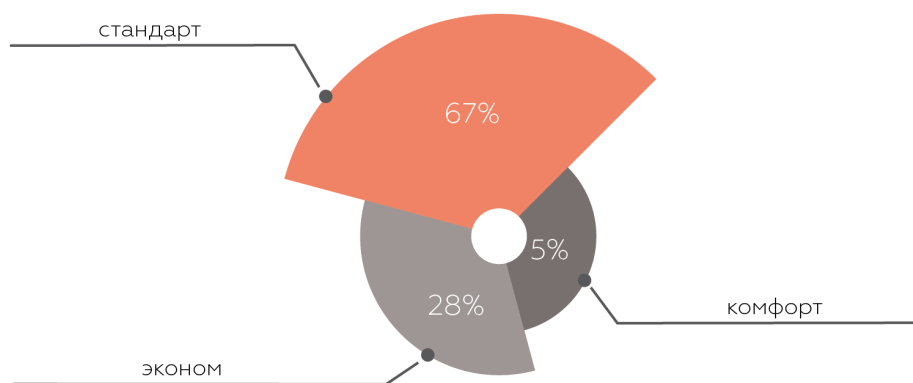


Табл. 93. Структура предложений относительно класса (г. Севастополь)

Класс	Количество найденных предложений
эконом	6
стандарт	14
комфорт	1

Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

Табл. 94. Диапазон стоимости объектов гостиничной недвижимости в г. Севастополе в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
30 988	126 997	59 314

Табл. 95. Диапазон стоимости объектов торговой недвижимости в г. Севастополе в зависимости от площади помещения

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Класс	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
эконом	30 988	56 572	36 696
стандарт	40 424	126 997	64 118
комфорт	недостаточно данных для проведения анализа		

г. Симферополь

В городе Симферополе было найдено 9 предложений по продаже объектов гостиничной недвижимости.

Рис. 34. Структура предложений относительно класса (г. Симферополь), %

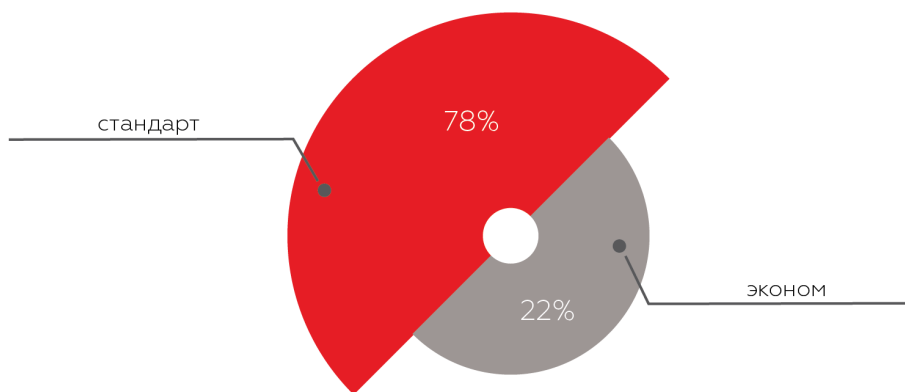


Табл. 96. Структура предложений относительно класса (г. Симферополь)

Класс	Количество найденных предложений
эконом	2
стандарт	7
комфорт	0

Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

Табл. 97. Диапазон стоимости объектов гостиничной недвижимости в г. Симферополе в целом*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
34 613	87 800	62 177

* анализ стоимости в разрезе классов не производился ввиду недостаточности данных

4.2.2 Населенные пункты с численностью населения от 60 до 160 тысяч человек (г. Керчь, г. Евпатория, г. Ялта, г. Феодосия)

По городам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек было найдено 54 предложения по продаже объектов гостиничной недвижимости.

Рис. 35. Структура предложений относительно местоположения в зависимости от населенных пунктов, %

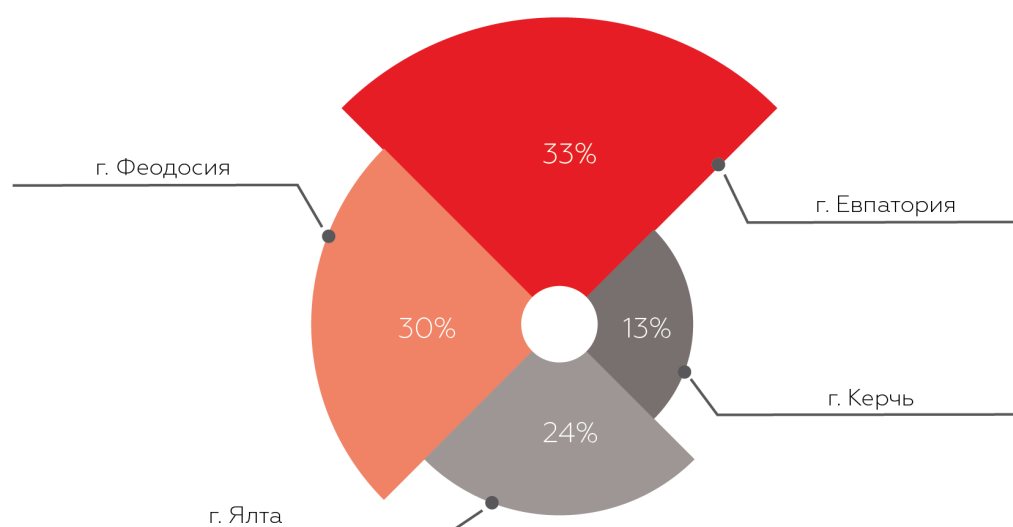


Табл. 98. Структура предложений относительно местоположения в зависимости от населенных пунктов

Площадь помещения	Количество найденных предложений
г. Ялта	13
г. Евпатория	18
г. Керчь	7
г. Феодосия	16

Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

Рис. 36. Структура предложений относительно класса, %

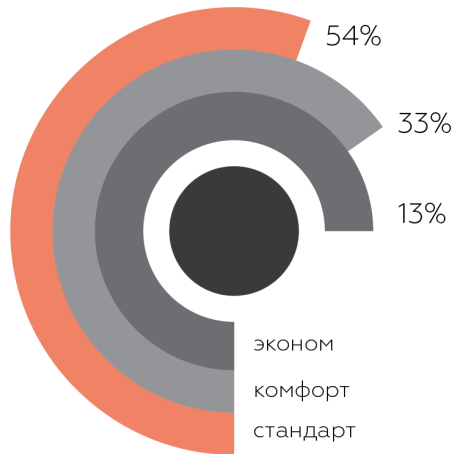


Табл. 99. Структура предложений относительно класса

Класс	Количество найденных предложений
эконом	7
стандарт	29
комфорт	18

Табл. 100. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
16 520	198 229	75 438

Табл. 101. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек в зависимости от класса

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Класс	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
эконом	16 520	40 485	29 880
стандарт	35 918	126 213	61 566
комфорт	65 850	198 229	115 504

Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

г. Ялта

Табл. 102. Диапазон стоимости по г. Ялта в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
41 415	198 229	112 437

Табл. 103. Диапазон стоимости по г. Ялта в зависимости от класса

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Класс	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
эконом	0	Недостаточно данных для проведения анализа		
стандарт	7	41 415	126 213	77 425
комфорт	2	103 193	198 229	153 283

г. Евпатория

Табл. 104. Диапазон стоимости по г. Евпатория в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
16 520	137 972	51 360

Табл. 105. Диапазон стоимости по г. Евпатория в зависимости от класса

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Класс	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
эконом	7	16 520	40 485	29 880
стандарт	8	35 918	94 072	52 724
комфорт	3	75 257	137 972	97 845

г. Керчь

Табл. 106. Диапазон стоимости по г. Керчь в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
44 698	102 368	71 846

Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

Табл. 107. Диапазон стоимости по г. Керчь в зависимости от класса

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Класс	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
эконом	0	Недостаточно данных для проведения анализа		
стандарт	3	44 698	65 850	52 946
комфорт	4	65 850	102 368	86 022

г. Феодосия

Табл. 108. Диапазон стоимости по г. Феодосия в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
39 056	131 700	74 036

Табл. 109. Диапазон стоимости по г. Керчь в зависимости от класса

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Класс	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
эконом	0	Недостаточно данных для проведения анализа		
стандарт	11	39 056	122 797	60 256
комфорт	5	85 179	131 700	104 351

4.2.3 Населенные пункты с численностью населения от 15 до 40 тысяч человек (г. Джанкой, г. Алушта, г. Бахчисарай, г. Красноперекоск, г. Саки, г. Армянск, г. Судак, г. Белогорск)

По городам с численностью населения от 15 до 40 тысяч человек было найдено 49 предложений по продаже объектов гостиничной недвижимости. Анализ в разрезе населенных пунктов производился только для городов г. Саки, г. Судак, г. Алушта, по прочим городам в данной категории детальный анализ не производился ввиду недостаточности данных.

Табл. 110. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 15 до 40 тыс. человек в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
21 551	152 254	63 823

Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

Табл. 111. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 15 до 40 тыс. в зависимости от класса

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Класс	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
эконом	12	21 551	62 864	33 115
стандарт	26	23 048	107 510	60 343
комфорт	11	52 680	152 254	105 550

г. Алушта

Табл. 112. Диапазон стоимости по г. Алушта в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
21 950	131 700	78 173

Табл. 113. Диапазон стоимости по г. Алушта в зависимости от класса

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Класс	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
эконом	3	21 950	43 485	31 567
стандарт	10	62 385	94 072	52 724
комфорт	6	72 310	131 700	100 789

г. Судак

Табл. 114. Диапазон стоимости по г. Судак в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
23 048	152 254	60 914

Табл. 115. Диапазон стоимости по г. Судак в зависимости от класса

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Класс	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
эконом	3	31 192	31 735	31 373
стандарт	11	23 048	94 072	52 724
комфорт	5	52 680	152 254	111 263

Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

г. Саки

Табл. 116. Диапазон стоимости по г. Саки в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
21 551	64 599	44 062

Табл. 117. Диапазон стоимости по г. Саки в зависимости от класса

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Класс	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
эконом	6	21 551	62 864	34 759
стандарт	5	39 679	94 072	52 724
комфорт	0	Недостаточно данных для проведения анализа		

4.2.4 Населенные пункты с численностью населения менее 15 тысяч человек

По населенным пунктам с численностью населения менее 15 тысяч человек было найдено 191 предложение по продаже объектов гостиничной недвижимости, по данным населенным пунктам недостаточно данных для проведения анализа в разрезе населенных пунктов, в связи с этим проводится только анализ стоимости в целом по разделу, анализ в зависимости от класса и анализ в разрезе регионов Крыма.

Табл. 118. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения менее 15 тыс. человек в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
10 536	153 650	55 611

Табл. 119. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения менее 15 тыс. в зависимости от класса

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Класс	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
эконом	45	10 536	68 883	28 729
стандарт	115	17 835	127 606	56 049
комфорт	31	48 927	153 650	93 010

Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

Табл. 120. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения менее 15 тыс. в зависимости от класса в разрезе регионов Крыма

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС				
Класс	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
Южный Крым				
эконом	3	25 327	36 584	30 817
стандарт	47	26 340	127 606	73 319
эконом	20	58 168	153 650	98 121
Юго-Западный Крым				
эконом	20	13 805	68 883	34 922
стандарт	33	17 835	94 138	48 062
стандарт	6	48 927	96 642	74 604
Западный Крым				
эконом	9	11 756	31 022	21 838
стандарт	12	26 226	65 383	40 003
комфорт	3	66 377	89 470	79 115
Юго-Восточный Крым				
эконом	6	13 519	43 827	26 542
стандарт	19	25 344	59 647	40 811
комфорт	2	Недостаточно данных для проведения анализа		
Восточный Крым				
эконом	5	11 341	30 539	21 496
стандарт	4	25 792	54 607	39 519
комфорт	0	Недостаточно данных для проведения анализа		

Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

4.2.5 Регионы Крыма

Табл. 121. Диапазон стоимости в зависимости от региона Крыма

Регион Крыма	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
г. Симферополь	30 988	126 997	59 314
г. Севастополь	34 613	87 800	62 177
Северный Крым	недостаточно данных для проведения анализа		
Восточный Крым	11 341	102 368	48 030
Юго-Восточный Крым	13 519	152 254	56 654
Южный Крым	21 950	198 229	82 822
Юго-Западный Крым*	13 805	137 972	47 060
Западный Крым	11 756	89 470	38 080

** без учета Севастополя и Симферополя

4.3 Вывод

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок торговой недвижимости развит слабо. Наибольшее количество предложений сосредоточено в крупнейших городах – Севастополь и Симферополь. В целом сектор торговой недвижимости представлен низкокласными помещениями, предложения о продаже высокклассной торговой недвижимости практически отсутствуют. Самые дорогие предложения отмечены в Ялте.

Табл. 122. Сводная таблица по гостиничной недвижимости

Местоположение	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*			Величина отклонения цен (величина отклонения рассчитывалась от стоимости в г. Симферополе)
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки	
г. Симферополь	34 613	87 800	62 177	0,00%
г. Севастополь	30 988	126 997	59 314	-4,60%
Регионы Крыма				
Северный Крым	Недостаточно данных для проведения анализа			
Восточный Крым	11 341	102 368	48 030	-22,75%

Часть 4 «Гостиничная недвижимость»

Продолжение таблицы 122.

Местоположение	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*			Величина отклонения цен (величина отклонения рассчитывалась от стоимости в г. Симферополе)
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки	
Юго-Восточный Крым	13 519	152 254	56 654	-8,88%
Южный Крым	21 950	198 229	82 822	33,20%
Юго-Западный Крым**	13 805	137 972	47 060	-24,31%
Западный Крым	11 756	89 470	38 080	-38,76%
В разрезе населенных пунктов				
г. Ялта	41 415	198 229	112 437	80,83%
г. Евпатория	16 520	137 972	51 360	-17,40%
г. Керчь	44 698	102 368	71 846	15,55%
г. Феодосия	39 056	137 600	74 036	19,07%
г. Саки	21 551	64 599	44 062	-29,13%
г. Алушта	21 950	131 700	78 173	25,73%
г. Судак	23 048	152 254	60 914	-2,03%
населенные пункты с численностью менее 15 тыс. человек	10 536	153 650	55 611	-10,56%

* без учета Севастополя и Симферополя

Часть 5 «Производственно-складская недвижимость»

5.1 Анализ предложений

Рис. 37. Структура предложений относительно регионов Крыма, %

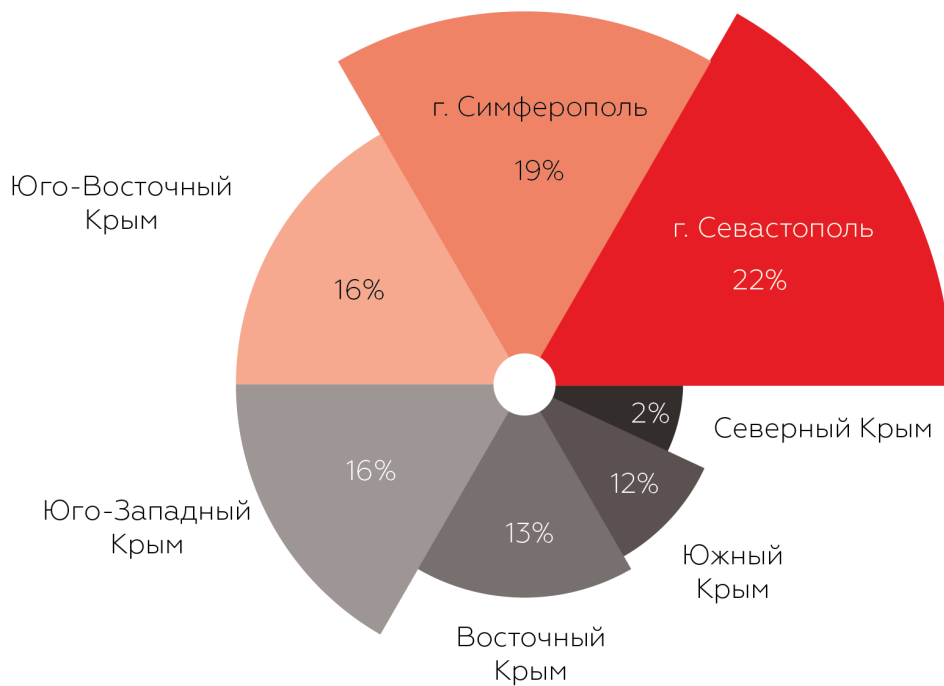


Табл. 123. Структура предложений по местоположению относительно региона Крыма

Регион	Количество найденных предложений
г. Севастополь	21
г. Симферополь	24
Северный Крым	2
Восточный Крым	14
Юго-Восточный Крым	18
Южный Крым	13
Юго-Западный Крым	18
Западный Крым	0

Часть 5 «Производственно-складская недвижимость»

Рис. 38. Структура предложений относительно численности населения, %

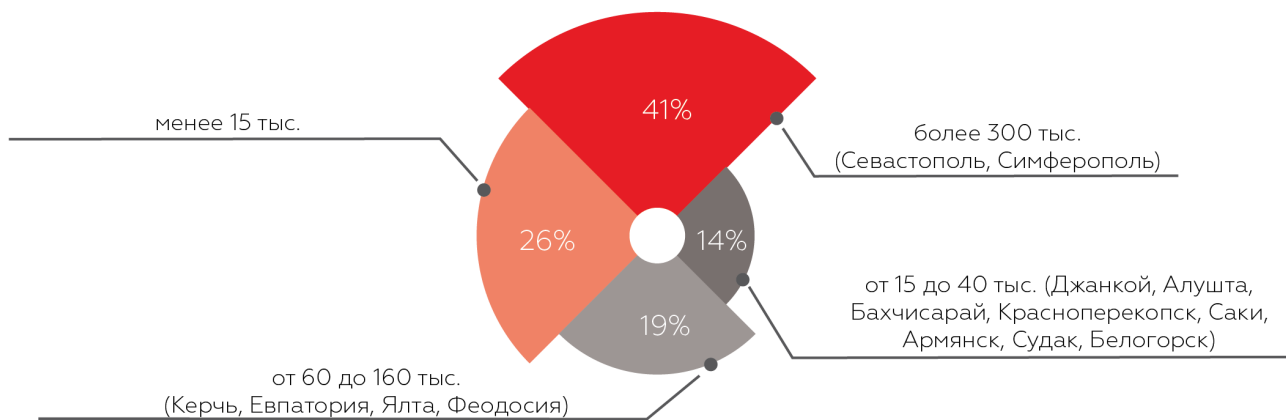
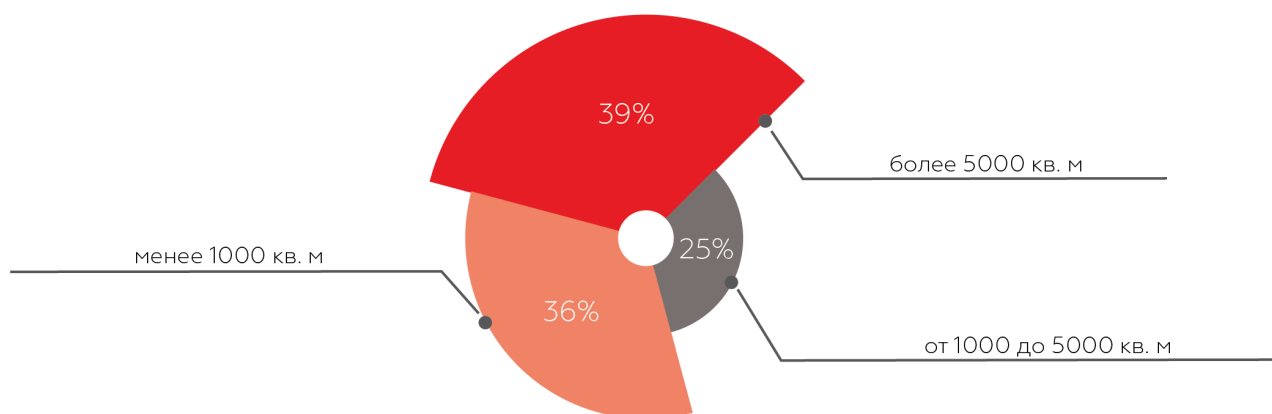


Табл. 124. Структура предложений относительно численности населения

Численность населения	Количество найденных предложений
более 300 тыс. (Севастополь, Симферополь)	45
от 60 до 160 тыс. (Керчь, Евпатория, Ялта, Феодосия)	21
от 15 до 40 тыс. (Джанкой, Алушта, Бахчисарай, Красноперекопск, Саки, Армянск, Судак, Белогорск)	15
менее 15 тыс.	29

Рис. 39. Структура предложений относительно площади помещения, %



Часть 5 «Производственно-складская недвижимость»

Табл. 125. Структура предложений относительно площади помещения

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	38
от 1000 до 5000 кв. м	46
более 5000 кв. м	26

5.2 Анализ ценовой ситуации

Для удобства использования результатов проведенного анализа, к ценам предложения были дополнительно применены скидки на торг. Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Представленные ниже ценовые показатели отражают предполагаемую цену сделок (цену предложения с учетом скидки на торг).

5.2.1 Населенные пункты с численностью населения свыше 300 тыс. человек (г. Севастополь, г. Симферополь)

г. Севастополь

В городе Севастополе было найдено 24 предложения по продаже производственно-складской недвижимости.

Рис. 40. Структура предложений относительно площади помещения (г. Севастополь), %

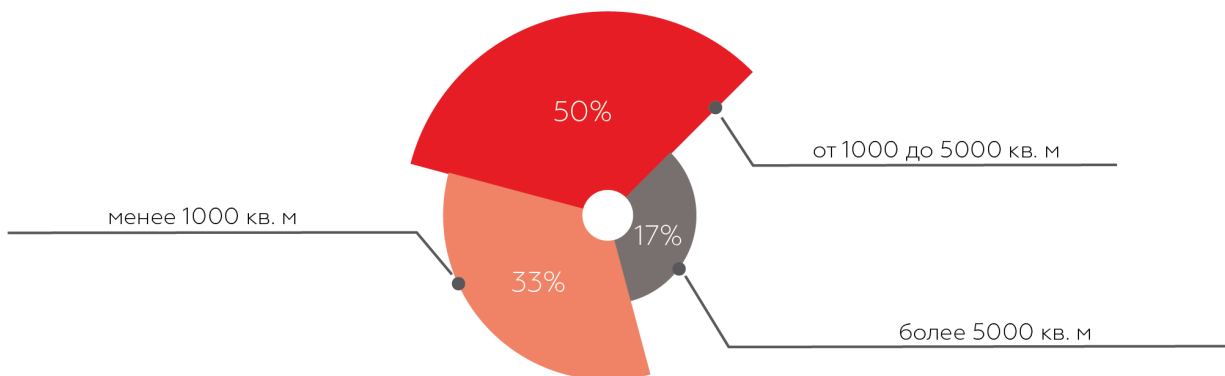


Табл. 126. Структура предложений относительно площади помещения (г. Севастополь)

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	8
от 1000 до 5000 кв. м	12
более 5000 кв. м	4

Часть 5 «Производственно-складская недвижимость»

Табл. 127. Диапазон стоимости объектов производственно-складской недвижимости в г. Севастополе в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
7 664	52 990	24 106

Табл. 128. Диапазон стоимости объектов производственно-складской недвижимости в г. Севастополе в зависимости от площади помещения

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Площадь помещения	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 1000 кв. м	13 413	52 990	30 108
от 1000 до 5000 кв. м	12 417	39 662	22 068
более 5000 кв. м	7 664	43 472	18 215

г. Симферополь

В городе Симферополе было найдено 21 предложение по продаже производственно-складской недвижимости.

Рис. 41. Структура предложений относительно площади помещения (г. Симферополь), %

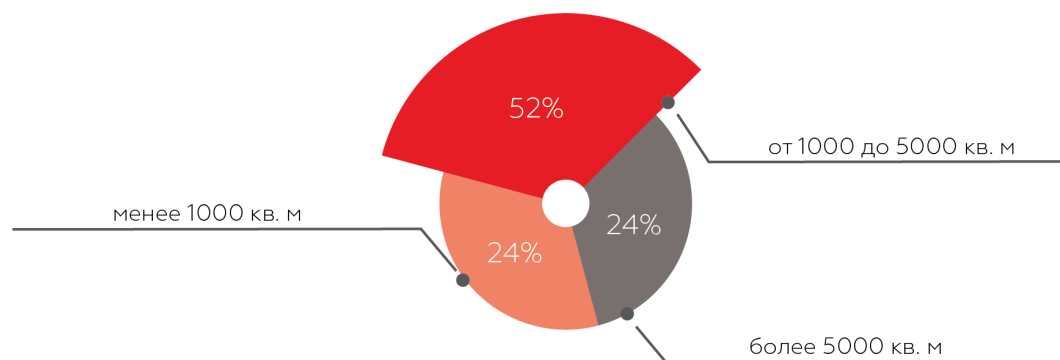


Табл. 129. Структура предложений относительно площади помещения (г. Симферополь)

Площадь помещения	сред. из выборки
менее 1000 кв. м	5
от 1000 до 5000 кв. м	11
более 5000 кв. м	5

Часть 5 «Производственно-складская недвижимость»

Табл. 130. Диапазон стоимости объектов производственно-складской недвижимости в г. Симферополе в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
7 313	35 070	17 840

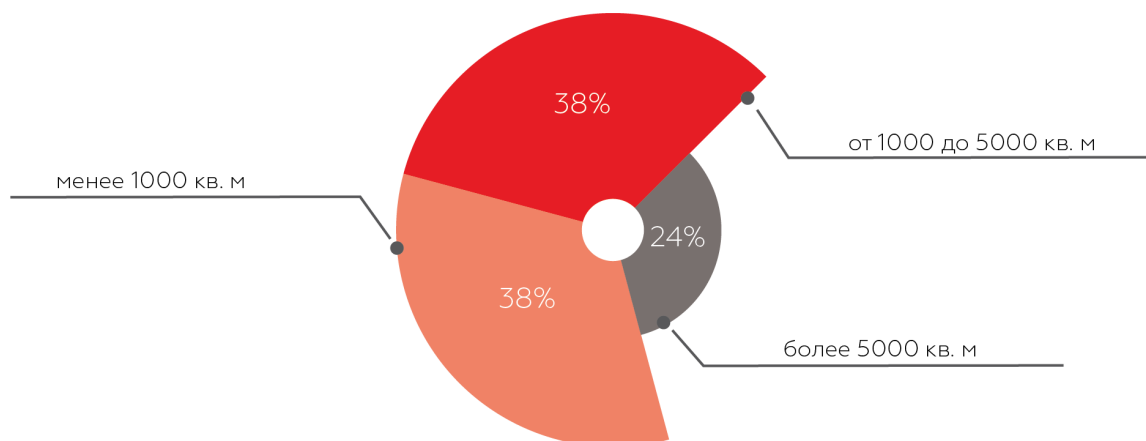
Табл. 131. Диапазон стоимости объектов производственно-складской недвижимости в г. Симферополе в зависимости от площади помещения

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Площадь помещения	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	9 460	35 070	21 815
от 1000 до 5000 кв. м	8 611	29 365	17 082
более 5000 кв. м	7 313	20 110	15 533

5.2.2 Населенные пункты с численностью населения от 60 до 160 тысяч человек (г. Керчь, г. Евпатория, г. Ялта, г. Феодосия)

По городам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек было найдено 21 предложение по продаже производственно-складской недвижимости, по данным населенным пунктам недостаточно данных для проведения анализа в разрезе населенных пунктов, в связи с этим проводится только анализ стоимости в целом по разделу и в зависимости от площади.

Рис. 42. Структура предложений относительно площади помещения, %



Часть 5 «Производственно-складская недвижимость»

Табл. 132. Структура предложений относительно площади помещения

Площадь помещения	Количество найденных пред-ожений
менее 1000 кв. м	8
от 1000 до 5000 кв. м	8
более 5000 кв. м	5

Табл. 133. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
3 613	35 658	13 827

Табл. 134. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек в зависимости от площади помещения*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Площадь помещения	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 1000 кв. м	4 531	35 658	18 125
от 1000 до 5000 кв. м	7 217	23 641	13 266
более 5000 кв. м	3 613	14 870	7 846

5.2.3 Населенные пункты с численностью населения от 15 до 40 тысяч человек (г. Джанкой, г. Алушта, г. Бахчисарай, г. Красноперекоск, г. Саки, г. Армянск, г. Судак, г. Белогорск)

По городам с численностью населения от 15 до 40 тысяч человек было найдено 14 предложений по продаже производственно-складской недвижимости, по данным населенным пунктам недостаточно данных для проведения анализа в разрезе населенных пунктов, в связи с этим проводится только анализ стоимости в целом по разделу и в зависимости от площади.

Часть 5 «Производственно-складская недвижимость»

Рис. 43. Структура предложений относительно площади помещения, %

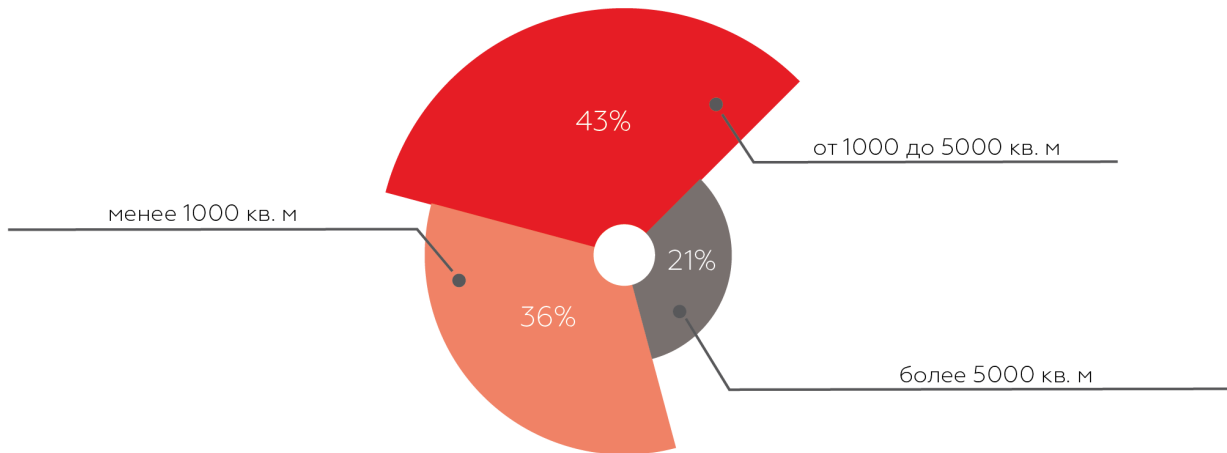


Табл. 135. Структура предложений относительно площади помещения

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	5
от 1000 до 5000 кв. м	6
более 5000 кв. м	3

Табл. 136. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 15 до 40 тыс. человек в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1 615	40 202	14 660

Табл. 137. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 15 до 40 тыс. человек в зависимости от площади помещения

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС			
Площадь помещения	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	7 791	40 202	20 209
от 1000 до 5000 кв. м	2 727	23 891	13 361
более 5000 кв. м	1 615	24 173	9 270

Часть 5 «Производственно-складская недвижимость»

5.2.4 Населенные пункты с численностью населения менее 15 тысяч человек

По населенным пунктам с численностью населения менее 15 тысяч человек было найдено 29 предложений по продаже производственно-складской недвижимости, по данным населенным пунктам недостаточно данных для проведения анализа в разрезе населенных пунктов, в связи с этим проводится только анализ стоимости в целом по разделу и в зависимости от площади.

Рис. 44. Структура предложений относительно площади помещения, %

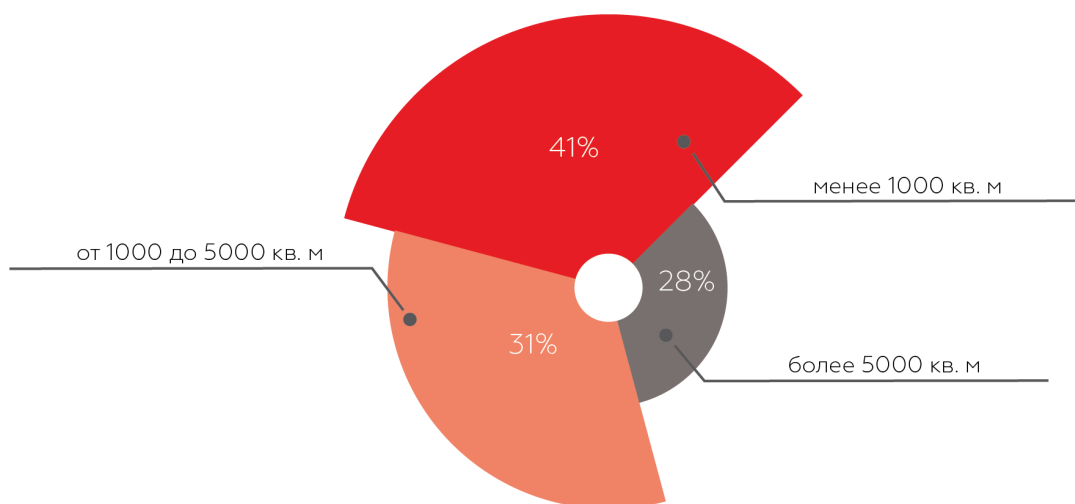


Табл. 138. Структура предложений относительно площади помещения

Площадь помещения	Количество найденных предложений
менее 100 кв. м	12
от 100 до 300 кв. м	9
от 100 до 300 кв. м	8

Табл. 139. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1 832	31 976	10 437

Часть 5 «Производственно-складская недвижимость»

Табл. 140. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения менее 15 тыс. человек в зависимости от площади помещения

Площадь помещения	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	3 955	31 976	12 809
от 1000 до 5000 кв. м	2 265	19 685	12 481
более 5000 кв. м	1 832	18 653	4 578

5.2.5 Регионы Крыма

Табл. 141. Диапазон стоимости в зависимости от региона Крыма

Регион Крыма	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
г. Симферополь	7 313	35 070	17 840
г. Севастополь	7 664	52 990	24 106
Северный Крым	Недостаточно данных для проведения анализа		
Восточный Крым	4 399	35 658	13 091
Юго-Восточный Крым	1 832	40 202	12 235
Южный Крым	9 078	25 023	17 039
Юго-Западный Крым**	1 615	31 976	9 934
Западный Крым	Недостаточно данных для проведения анализа		

* без учета Севастополя и Симферополя

Табл. 142. Диапазон стоимости в зависимости от площади помещения в разрезе регионов Крыма*

Площадь помещения	Количество найденных предложений	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
Западный Крым				
менее 1000 кв. м	6	4 531	35 658	14 990

Часть 5 «Производственно-складская недвижимость»

Продолжение таблицы 142

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*				
Площадь помещения	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
от 1000 до 5000 кв. м	6	7 217	23 641	12 345
более 5000 кв. м	2	Недостаточно данных для проведения анализа		
Юго-Восточный Крым				
менее 1000 кв. м	5	5 520	40 202	22 953
от 1000 до 5000 кв. м	5	11 462	20 593	14 574
более 5000 кв. м	8	1 832	6 690	3 103
Юго-Западный Крым				
менее 1000 кв. м	7	4 195	31 976	13 305
от 1000 до 5000 кв. м	6	2 265	19 939	10 971
более 5000 кв. м	5	1 615	9 658	3 970
Южный Крым				
менее 1000 кв. м	6	9 078	25 023	16 328
от 1000 до 5000 кв. м	5	9 993	23 891	16 142
более 5000 кв. м	2	Недостаточно данных для проведения анализа		

5.3 Вывод

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок производственно-складской недвижимости в регионе не развит. Имеющиеся предложения относятся к сегменту низкокласной производственно-складской недвижимости, высококласные объекты отсутствуют.

Часть 5 «Производственно-складская недвижимость»

Табл. 143. Сводная таблица по производственно-складской недвижимости

Местоположение	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*			Величина отклонения цен (величина отклонения рассчитывалась от стоимости в г. Симферополе)
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки	
г. Симферополь	7 313	35 070	17 840	0,00%
г. Севастополь	7 664	52 990	24 106	35,12%
Регионы Крыма				
Северный Крым	недостаточно данных для проведения анализа			
Восточный Крым	4 399	35 658	13 091	-26,62%
Юго-Восточный Крым	1 832	40 202	12 235	-31,42%
Южный Крым	9 078	25 023	17 039	-4,49%
Юго-Западный Крым*	1 615	1 615	9 934	-44,32%
Западный Крым	недостаточно данных для проведения анализа			
В разрезе населенных пунктов				
населенные пункты с численность от 60 до 160 тыс. человек	3 613	35 658	13 827	-22,49%
населенные пункты с численность от 15 до 40 тыс. человек	1 615	40 202	14 660	-17,83%
населенные пункты с численностью менее 15 тыс. человек	1 832	31 976	10 437	-41,50%

* без учета Севастополя и Симферополя

Часть 6 «Земельные участки коммерческого назначения»

6.1 Анализ предложений

Рис. 45. Структура предложений относительно регионов Крыма, %

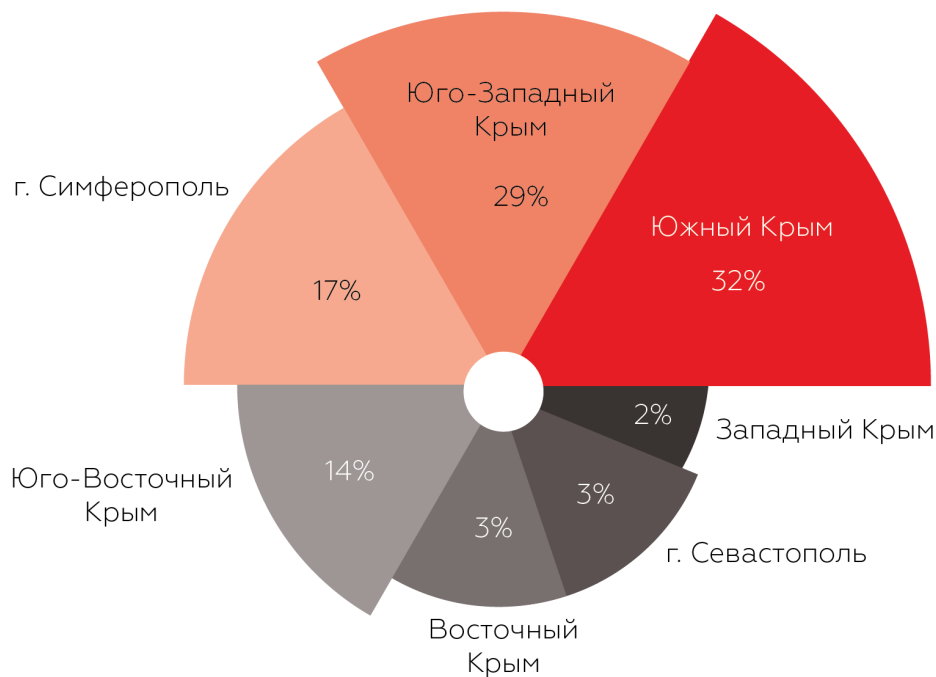


Табл. 144. Структура предложений по местоположению относительно региона Крыма

Регион	Количество найденных предложений
г. Севастополь	17
г. Симферополь	3
Северный Крым	0
Восточный Крым	3
Юго-Восточный Крым	14
Южный Крым	31
Юго-Западный Крым	29
Западный Крым	2

Часть 6 «Земельные участки коммерческого назначения»

Рис. 46. Структура предложений относительно назначения, %

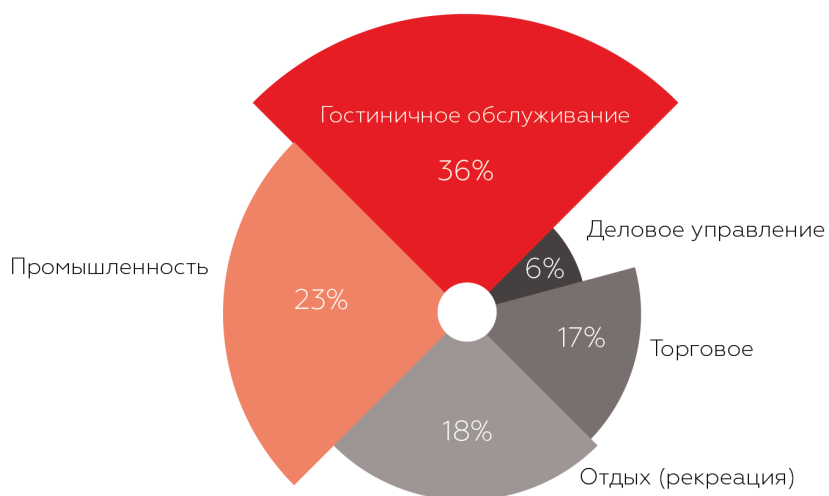


Табл. 145. Структура предложений относительно назначения

Назначение	Количество найденных предложений
Гостиничное обслуживание	35
Отдых (рекреация)	18
Торговое	17
Деловое управление	6
Промышленность	23

6.2 Анализ ценовой ситуации

Для удобства использования результатов проведенного анализа, к ценам предложения были дополнительно применены скидки на торг.

Ввиду того, что предложений о продаже коммерческих земельных участков мало, анализ ценовой ситуации в разрезе населенных пунктов и регионов Крыма не производился, был проведен только анализ в разрезе назначения.

Табл. 146. Диапазон стоимости коммерческих земельных участков в зависимости от назначения

Назначение	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
Гостиничное обслуживание	356	12 385	4 227

Часть 6 «Земельные участки коммерческого назначения»

Продолжение таблицы 146

Назначение	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
Отдых (рекреация)	762	28 821	6 498
Торговое	636	29 582	8 764
Деловое управление	2 065	16 520	7 329
Промышленность	108	11 870	2 969

6.3 Вывод

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок коммерческих земельных участков в регионе развит слабо. Наибольшее количество предложений, в силу специфики региона, относится к участкам гостиничного назначения и участкам под объекты рекреации.

Табл. 147. Сводная таблица по коммерческим земельным участкам

Местоположение	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*			Величина отклонения цен (величина отклонения рассчитывалась от стоимости в г. Симферополе)
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки	
г. Симферополь	40 134	175 185	93 702	0,00%
г. Севастополь	26 340	175 909	86 916	-7,24%
Северный Крым	8 537	99 821	46 997	-49,84%
Восточный Крым	22 193	110 859	59 757	-36,23%
Восточный Крым	22 193	110 859	59 757	-36,23%

Часть 7 «Заключение»

Из проведенного анализа видно, что рынок коммерческой недвижимости в регионе развит относительно слабо. Это обуславливается тем, что регион является курортным, кроме того, регион находится в некоторой экономической «яме», из которой только начинает выбираться.

Лидирующими по количеству предложений являются сегменты гостиничной недвижимости и недвижимости свободного назначения.

Относительно местоположения, наибольшее количество предложений сосредоточено в г. Севастополь и г. Симферополь, благодаря которым, Юго-Западная часть полуострова лидирует. Однако, в целом можно выделить все южное направление (Южный Крым, Юго-Западный Крым, Юго-Восточный Крым) как более активное в отношении рассматриваемого рынка. Самым неразвитым в плане рынка коммерческой недвижимости является Северный и Западный Крым.