

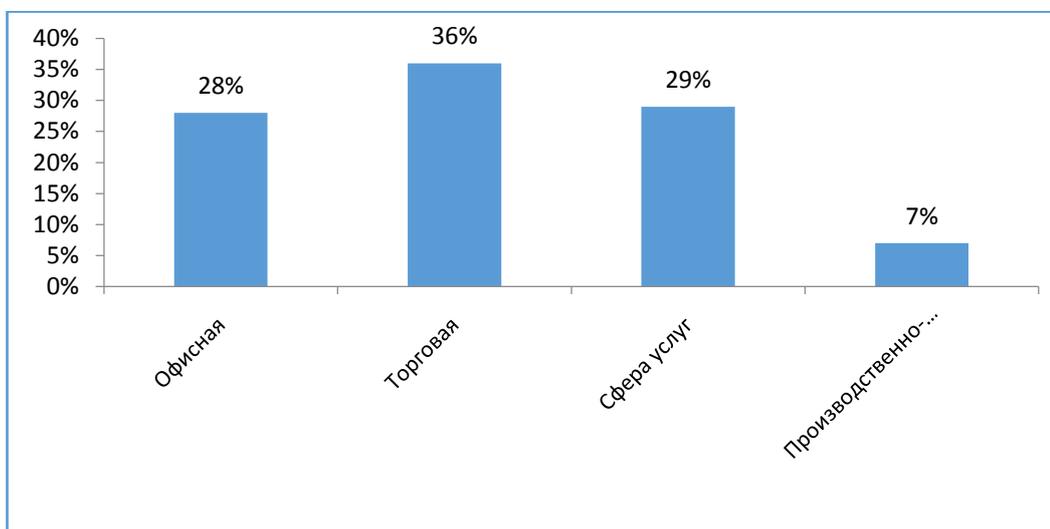
## 1.1. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СОЧИ.

### Предложение

Состояние рынка купли-продажи, аренды коммерческой недвижимости г.Сочи можно проследить на анализе структуры предложений по продаже/аренде офисной, сфера услуг, торговой недвижимости, а также производственно -складской недвижимости.

Одной из основных характеристик коммерческой недвижимости является ее функциональное предназначение. По данным открытых источников наибольшее количество предложений по продаже/аренде коммерческой недвижимости приходится на недвижимость торгового назначения – порядка 36% на сегмент. На сегменты офисной недвижимости, сферы услуг приходится количество предложений о продаже 28% и 19%. Самое низкое количество предложений было зафиксировано на производственно-складскую недвижимость порядка 7% от всей доли предложений.

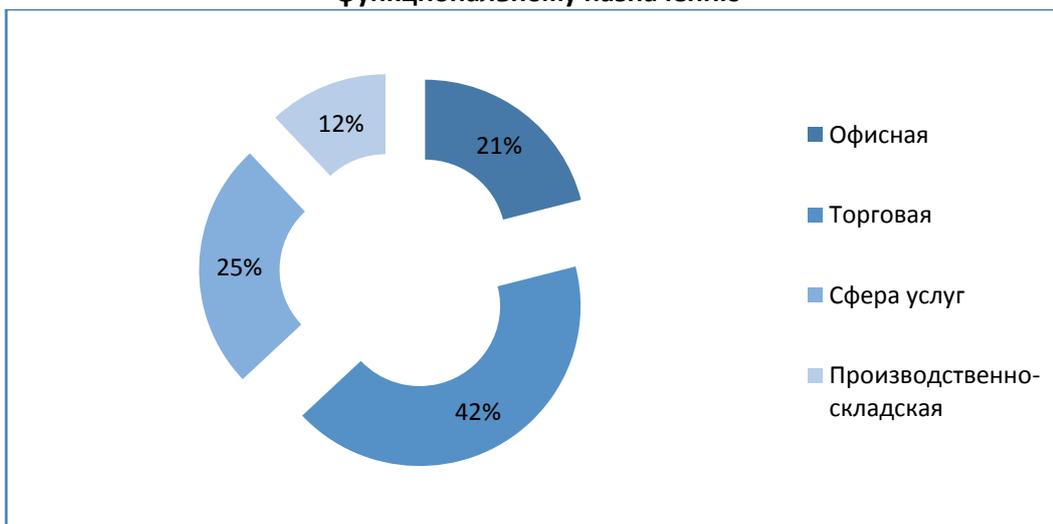
**Диаграмма 1. Структура предложения объектов коммерческой недвижимости по функциональному назначению**



Источник: данные интернет портала Avito.ru», расчеты оценщика

### Спрос

**Диаграмма 2. Структура спроса на объекты коммерческой недвижимости в процентах по функциональному назначению**



Источник: данные интернет портала «Avito.ru», расчеты оценщика

Как показывают расчеты структурное распределение спроса и предложения практически

идентично. Такое распределение спроса и предложения по аренде/продаже коммерческой недвижимости свидетельствует о равномерном развитии всех сегментов данного рынка коммерческой недвижимости.

Как показал мониторинг рынка коммерческой недвижимости, наибольшим спросом пользуются объекты:

- торговые площади от 20 до 200 кв.м. Торговые площади представлены в основном нежилыми помещениями, расположенными на первых этажах жилых домов, фасад которых выходит на проезжую часть. Большую долю занимают помещения, площадью до 70 кв.м. В основном данные помещения расположены на первых этажах жилых домов. Такие помещения наиболее востребованы представителями малого и среднего бизнеса. Недавно введенные в эксплуатацию торговые центры расположенные на ул.Навагинская (ТЦ Атриум), ул.Донская (Моремолл) значительно увеличили долю вакантных торговых площадей в городе Сочи. В основном в новых торговых центрах сдаются торговые помещения, площадью свыше 100 кв.м, такие площади менее востребованы среди местных предпринимателей, однако представляют интерес для крупных сетевых компаний.
- офисные площади от 15 до 150 кв.м. Спрос на офисные площади зависит от района города: наиболее ликвидными являются офисные помещения, расположенные в Центральном районе, обладающем высокой деловой активностью. Заречный и Завокзальный районы граничат с Центральным, и поэтому, также обладают высокой коммерческой привлекательностью. Наиболее ликвидные офисные помещения располагаются в реконструированных административных зданиях советской постройки и на первых этажах жилых домов. Современные офисные здания вышли на рынок коммерческой недвижимости г. Сочи в течение 2010 г. (например БЦ «Европейский», Центральный район, ул. Несербская, 6), что свидетельствует о том, что наиболее болезненная для рынка коммерческой недвижимости стадия кризиса, вероятнее всего, прошла. Рынок вошел в «рабочее» русло.
- складские площади от 20 до 200 кв.м. Как правило, склады, от 200 до 500 кв.м представляют собой производственные помещения, сохранившиеся со времен Советского союза: ангары, заводские цеха и помещения, служившие когда-то продовольственными базами. В Центральном районе города в основном можно выделить два района где сосредоточены основные производственно складские здания и сооружения, это район ул.Донская и КСМ. Крупные торговые операторы, подобные «ЗАО «Тендер» торговая розничная сеть «Магнит»» и X5 RETAIL GROUP, обладают собственными складскими мощностями, которые, однако, на рынке не фигурируют.

### **Ставки аренды**

Диапазон арендных ставок зависит от следующих факторов:

1. месторасположение объекта (транспортная и пешеходная доступность);
2. класс и качества объекта, его престижность;
3. состояние инфраструктуры;
4. качество управления объектом;
5. гибкие условия аренды;
6. менее жесткие условия договоров.

**Таблица 1. Ставки аренды в 1 квартале 2014 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов**

| Район                | Склад, руб./м2 | Офис, руб./м2 | Торговое помещение, руб./м2 |
|----------------------|----------------|---------------|-----------------------------|
| Центральный          | 170-500        | 770-2000      | 2000 – 4 000                |
| Другие районы города |                | 500-1500      | 590-1000                    |

*Источник: данные открытых источников*

Максимальные ставки аренды соответствуют наиболее ликвидным объектам – расположенным в центральной части города или на наиболее оживленных транспортных и пешеходных магистралях, в современных офисных зданиях, с качественной внутренней отделкой, площадью до 200 кв.м.

#### Цены продажи

**Таблица 2. Удельные цены продажи в 1 квартале 2014 г. без учета НДС**

| Район       | Склад, руб./м2  | Офис, руб./м2    | Торговое помещение, руб./м2 |
|-------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Центральный | 35 000 – 80 000 | 70 000 - 200 000 | 100 000 - 350 000           |
| Адлерский   | 40 000 - 60 000 | 60 000 - 100 000 | 60 000 - 120 000            |
| Хостинский  | 30 000 – 70 000 | 70 000 - 120 000 | 70 000 - 120 000            |
| Лазаревский | 10 000 - 35 000 | 40 000 - 120 000 | 50 000 - 100 000            |

*Источник: данные АН «АСКА Realty», АН «Винсент», АН «GRC», Vestum.ru, <http://www.vabanksochi.ru>, расчеты оценщика*

Диапазон наблюдаемых значений цен офисных помещений колеблется в рамках коридора 70 000 – 200 000 тыс. руб. за квадратный метр, торговых 100 000 - 350 000. Столь значительный размах вариации обуславливается влиянием основных ценообразующих факторов: коммерческой привлекательностью местоположения, этаж расположения помещения в здании, отделкой помещений и площадью помещений.

## 1.2. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. СОЧИ.

#### Общая ситуация

Общая площадь муниципального образования город Сочи составляет около 3 500 кв. км, протяженность вдоль моря составляет более 140 км. С точки зрения территориального деления город состоит из 4 административных районов: Центральный, Адлерский, Лазаревский и Хостинский районы. Лазаревский район является наибольшим по площади районом.

**Таблица 3 Краткое описание районов Сочи.**

|             |   |
|-------------|---|
| Центральный | Самый высокий уровень цен, высокая концентрация объектов инфраструктуры, лучшая транспортная и пешеходная доступность, отсутствие ж/д путей на большей части побережья.   |
| Адлерский   | В районе расположен аэропорт. Наиболее известным объектом является горнолыжный курорт «Красная поляна». Также популярны участки, расположенные в Имеретинской низменности, где планируется строительство нескольких Олимпийских объектов. |
| Хостинский  | Знаменитый климатический и бальнеологический курорт Большого Сочи. Самый мягкий микроклимат и уникальная реликтовая природа. Здесь сосредоточены предприятия гостиничной сферы. Преимуществом является близость к центру города.          |
| Лазаревский | Максимально удален от центра города и аэропорта, низкий уровень развития  |

инфраструктуры, хорошая экология, наибольшая протяженность пляжной полосы.

В настоящее время муниципальные власти города применяют запрет на приобретение оформленные приобретаемых земельных участков в собственность, кроме тех, правообладателем которых являются физические лица. Обусловлено это фактом нехватки свободной земли под строительство объектов олимпийского назначения после того, как Сочи была объявлена местом проведения олимпийских игр 2014 года. Вследствие этого правительство вынуждено было разработать правовые нормы для проведения изъятия участков, расположенных в местах строительства олимпийских объектов, у собственников с последующим возмещением.

В результате данных мер по данным специалистов ЗАО «Бизнес-Фактор» в городе Сочи в настоящий момент преимущественной формой права на земельные участки является аренда, чаще всего сроком более 20 лет, приобрести же участки в собственность можно только у правообладателей — физических лиц, оформивших собственность на участки до введения запрещающих норм.

Самыми востребованными в Сочи микрорайонами являются приближенные к морю, торговым и деловым центрам: Центральный, Заречный, Завокзальный, Светлана, Мамайка (Мамайский перевал) и Адлерский район.

**Таблица 4 Ликвидность районов г. Сочи.**

| Наиболее ликвидные районы | Районы средней ликвидности  | Районы низкой ликвидности |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Центр города              | Макаренко                   | Лазаревское               |
| Заречный                  | Донская                     | Дагомыс                   |
| Завокзальный              | Адлер                       | Кудепста                  |
| Н.Сочи                    | Хоста                       | -                         |
| Светлана                  | Мамайка (Мамайский перевал) | -                         |

#### **Предложение.**

Изучая рынок земельных участков, можно выделить ряд классификационных признаков, по которым можно сегментировать земельный рынок. Как показывает практика при идентификации земельного участка, прежде всего, уточняется его площадь, категория и целевое назначение.

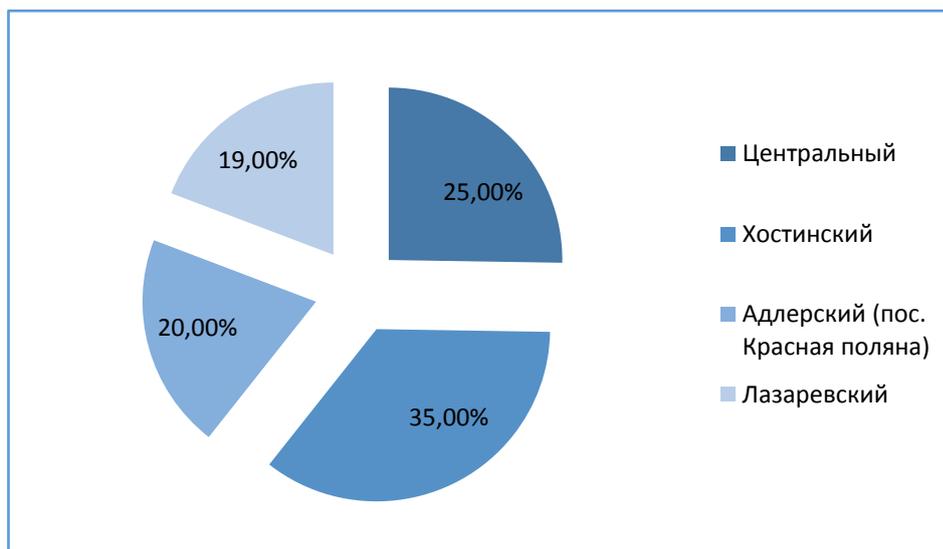
Земельные участки г. Сочи достаточно широко представлены на рынке недвижимости. Самые дорогие земельные участки расположены в Центральном и Адлерском районе города Сочи, а также характеризуются близостью расположения к морю.

В настоящее время в структуре предложения земельных участков в Сочи наибольшую долю занимает Хостинский район.

**Таблица 5 Доля предложений земельных участков в зависимости от района.**

| Район                             | Доля в общем количестве |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Центральный                       | 25%                     |
| Хостинский                        | 35%                     |
| Адлерский (с пос. Красная Поляна) | 20%                     |
| Лазаревский                       | 19%                     |

**Рисунок 1 Доля предложений земельных участков в зависимости от района.**

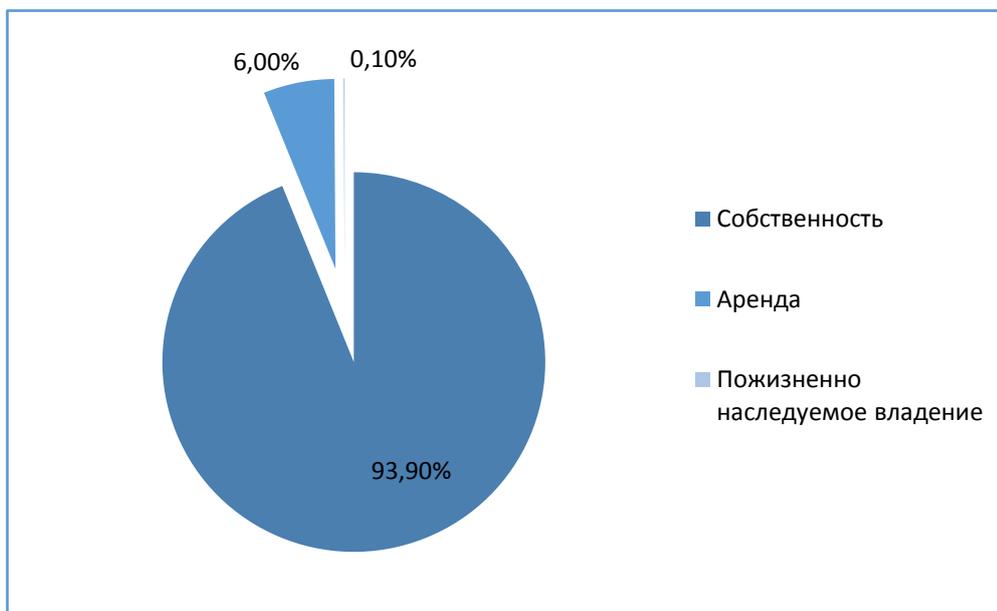


Правовой статус предлагаемых земельных участков на рынке купли-продажи города Сочи не оказывает сколько либо существенного влияния на цену предложений.

**Таблица 2 Доля цен предложений земельных участков в зависимости от вида прав**

| Вид права                       | Доля в общем количестве |
|---------------------------------|-------------------------|
| Собственность                   | 93,9%                   |
| Аренда                          | 6,0%                    |
| Пожизненно наследуемое владение | 0,1%                    |

**Рисунок 3 Распределение цен предложений по виду права, %.**



Определяющими факторами на выбор земельного участка являются следующее:

- месторасположение (удаленность от моря и центра города, качество транспортной доступности, близость от мест отдыха);
- наличие инженерных коммуникаций;
- развитость ближайшей инфраструктуры;
- наличие ограничений и обременений.

**Таблица4 Существенные факторы на рынке земельных участков г. Сочи.**

| Фактор   | Влияние  |
|--|--|
| Восстановление экономики после кризиса   | Кредитование девелоперских проектов, повышение спроса со стороны девелоперов   |
| Рост доходов населения   | Повышение спроса на участки со стороны физических лиц, увеличение стоимости участков под коттеджное строительство    |
| Увеличение спроса на недвижимость эконом-класса  | Снижение общей стоимости земли   |
| Улучшение сообщения между Сочи и другими городами России, СНГ и зарубежными странами посредством автомобильных, морских, авиационных и железнодорожных перевозок, строительство нового аэровокзала | Увеличение туристических потоков, увеличение стоимости участков, подходящих под строительство рекреационных объектов |
| Перенос участка железной дороги (103 км), соединяющей Адлер и Туапсе   | Рост цен на землю в тех местах, где проходит железная дорога   |
| Строительство горнолыжного курорта Красная Поляна  | Снижение влияния фактора сезонности в целом на рынок Сочи, дефицит участков под застройку в данном районе            |

**Спрос**

Крупные земельные участки под жилое или промышленное строительство в г. Сочи и пригороде пользуются спросом только у инвесторов и девелоперов, которые заявляют строительство большого числа объектов. Важно отметить еще и то, что практически все инвестиционно-привлекательные участки в городе уже распроданы. На рынке земельных участков отмечается повышение спроса на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства.

Основными требованиями, предъявляемыми покупателями к земельным участкам являются:

- близость к центру города;
- наличие центральных коммуникаций;
- удобный подъезд;
- близость городского транспорта;
- близость к морю;
- ровный рельеф;
- близость участка к оживленным транспортным магистралям;
- отсутствие обременений и сервитутов;
- отсутствие необходимости продажи или сдачи в аренду земельного участка для возведения Олимпийских объектов..

**Финансовые условия**

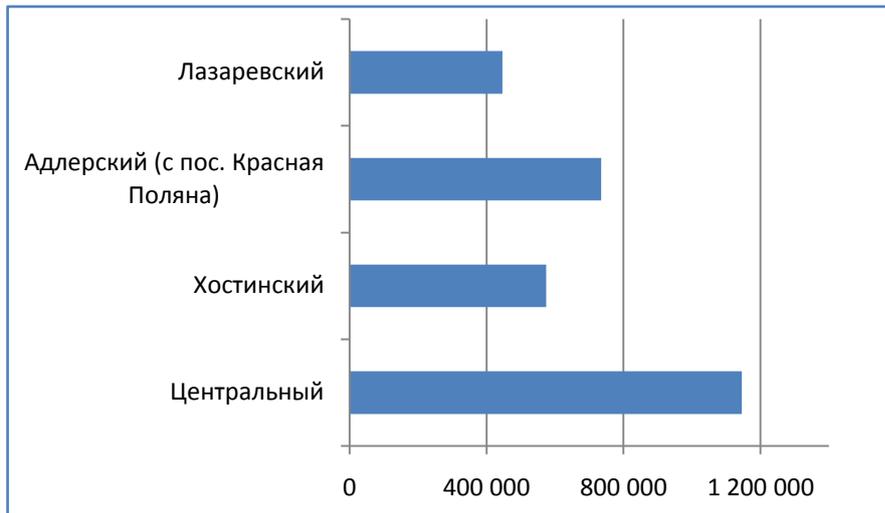
По сравнению с ценами аналогичного периода предыдущего 2012 года, произошел рост цен предложений лишь в Центральном районе (+42,6%) районах (+7%). В Хостинском районе цены предложений упали на 6,7%, в Адлерском – на 19,8%, в Лазаревском – на 2,9%.

**Таблица5 Значение цен предложений земельных участков в зависимости от района**

| Район       | Среднее значение цены предложения за 1 сот. земельного участка, руб. | Минимальное значение цены предложения за 1 сот. земельного участка, руб. | Максимальное значение цены предложения за 1 сот. земельного участка, руб. |
|-------------|--|--|---|
| Центральный | 1 144 933  | 35 000   | 13750000  |

| Район                             | Среднее значение цены предложения за 1 сот. земельного участка, руб. | Минимальное значение цены предложения за 1 сот. земельного участка, руб. | Максимальное значение цены предложения за 1 сот. земельного участка, руб. |
|-----------------------------------|--|--|---|
| Хостинский                        | 573 868  | 14 541   | 8 077 700   |
| Адлерский (с пос. Красная Поляна) | 734 758  | 17 094   | 3 529 411   |
| Лазаревский                       | 445 847  | 30 000   | 9 000 000   |

Рисунок 6 Среднее значение цен предложений земельных участков в зависимости от района.



- Средняя стоимость 1 сотки в Адлерском районе – 734 758руб. (в основном это участки под ИЖС).
- В Хостинском районе средняя цена предложений под ИЖС – 573 868 руб. за сотку. Под коммерческую застройку – 1 200 000 за сотку.
- В Лазаревском районе вследствие наибольшей удаленности от центра города, а также недостаточной развитости инженерной инфраструктуры отмечаются самые низкие цены – в среднем 445 847руб. за сотку земли под ИЖС, 700 000 за сотку земли коммерческого назначения.
- Самые высокие цены на земельные участки наблюдаются в Центральном районе г. Сочи – средняя цена предложений 1 144 933 руб. за сотку. Стоимость участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, чаще всего находится в пределах от 500 000 руб. за сотку до 1 500 000 руб. за сотку, а для коммерческого использования – от 2 500 000 руб. за сотку до 4 000 000 руб. за сотку.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что стоимость продажи земельных участков в районе расположения объекта оценки составляет от 35 000 до 13750 000 руб./сот. Средняя цена предложения в районе расположения объекта составляет **1 144 933,0** руб. за сотку