

**ООО «РусБизнесПрайсИнформ»**

**Ценовые индикаторы  
региональных рынков  
коммерческой  
недвижимости**

**III квартал 2011 года**

**И  
В  
А  
Н  
О  
В  
О**

**83  
региона  
России**

## Оглавление

|   |   |
|---|---|
| Офисная недвижимость.....                               | 3 |
| Торговая недвижимость .....                             | 3 |
| Складская недвижимость .....                            | 4 |
| Средневзвешенные показатели .....                       | 4 |
| Крупнейшие торговые центры и бизнес-центры города ..... | 5 |

# Иваново

## Офисная недвижимость

Таблица 1

Средний диапазон цен предложения к продаже объектов офисной недвижимости

| Местоположение           | Качество отделки              | Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м. (с учетом НДС) |
|--------------------------|-------------------------------|--|
| Центральные улицы города | Качественный ремонт (класс В) | 41 000 – 68 000  |
| Центральные улицы города | Эконом – класс (класс С)      | 25 000 – 56 000  |
| Другие районы города     | Эконом – класс (класс С)      | 30 000 – 52 000  |

Источник: Данные открытых источников

Таблица 2

Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов офисной недвижимости

| Местоположение           | Качество отделки              | Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес.(с учетом НДС) |
|--------------------------|-------------------------------|---|
| Центральные улицы города | Качественный ремонт (класс В) | 475 - 800   |
| Центральные улицы города | Эконом – класс (класс С)      | 360 - 500   |
| Другие районы города     | Качественный ремонт (класс В) | 480 - 490   |
| Другие районы города     | Эконом – класс (класс С)      | 350 - 500   |

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 1



Диаграмма 2



## Торговая недвижимость

Таблица 3

Средний диапазон цен предложения к продаже объектов торговой недвижимости

| Местоположение           | Качество отделки    | Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м. (с учетом НДС) |
|--------------------------|---------------------|--|
| Центральные улицы города | Качественный ремонт | 80 000 – 135 000   |
| Центральные улицы города | Эконом – класс      | 31 000 – 51 500  |
| Другие районы города     | Качественный ремонт | 66 000 – 89 000  |
| Другие районы города     | Эконом – класс      | 26 000 – 49 000  |

Источник: Данные открытых источников

Таблица 4

Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов торговой недвижимости

| Местоположение           | Качество отделки    | Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес.(с учетом НДС) |
|--------------------------|---------------------|---|
| Центральные улицы города | Качественный ремонт | 650 – 1 800   |
| Центральные улицы города | Эконом – класс      | 360 – 1 000   |
| Другие районы города     | Эконом – класс      | 350 – 370   |

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 3



Диаграмма 4



Складская недвижимость

Таблица 5

Средний диапазон цен предложения к продаже объектов производственной и складской недвижимости

| Местоположение | Качество отделки | Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м. (с учетом НДС) |
|----------------|------------------|--|
| В черте города | Отапливаемые     | 7 400 – 35 600   |
| В черте города | Холодные         | 6 500 – 12 000   |

Источник: Данные открытых источников

Таблица 6

Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов производственной и складской недвижимости

| Местоположение | Качество отделки | Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС) |
|----------------|------------------|--|
| В черте города | Отапливаемые     | 140 - 240  |
| В черте города | Холодные         | 50 - 100   |

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 5



Диаграмма 6



Средневзвешенные показатели

Таблица 7

Средневзвешенная цена предложения к продаже объектов коммерческой недвижимости, руб./кв.м. (с учетом НДС)

| Месторасположение | Офисная недвижимость | Торговая недвижимость | Производственная и складская недвижимость |
|-------------------|----------------------|-----------------------|---|
| Центр города      | 51 430               | 59 192                | 11 890                                    |
| Окраина города    | 42 702               | 54 009                |   |

Источник: Данные открытых источников, расчет

Таблица 8

Средневзвешенная предлагаемая арендная ставка для объектов коммерческой недвижимости, руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС)

| Месторасположение | Офисная недвижимость | Торговая недвижимость | Производственная и складская недвижимость |
|-------------------|----------------------|-----------------------|---|
| Центр города      | 524                  | 704                   | 178                                       |
| Окраина города    | 406                  | 362                   |   |

Источник: Данные открытых источников, расчет

Таблица 9

Валовый рентный мультипликатор для объектов коммерческой недвижимости

| Наименование                                     | Показатель |
|--|------------|
| <b>Офисная недвижимость</b>                      |            |
| Отличное состояние отделки, в центре города      | 8,31       |
| Нормальное состояние отделки, в центре города    | 11,09      |
| Нормальное состояние отделки, на окраине города  | 9,07       |
| <b>Торговая недвижимость</b>                     |            |
| Отличное состояние отделки, в центре города      | 8,58       |
| Нормальное состояние отделки, в центре города    | 6,74       |
| Нормальное состояние отделки, на окраине города  | 8,69       |
| Помещения без отделки, в центре города           | 5,14       |
| <b>Производственная и складская недвижимость</b> |            |
| Отапливаемый склад, в центре города              | 6,36       |
| Не отапливаемый склад, в центре города           | 7,58       |

Источник: Данные открытых источников, расчет

## Крупнейшие торговые центры и бизнес-центры города

Таблица 10

Крупнейшие торговые центры города

| Наименование                 | Адрес  | Площадь, кв.м.     |
|------------------------------|--|--------------------|
| Центр Оптовой Торговли «РИО» | г. Иваново, Кохомское шоссе, 1 «Д»   | 30 475             |
| "ПАЗА"                       | г. Иваново, проспект Ленина, дом 9 (Ленинский район)                         | 11 500             |
| "Воздвиженка"                | г. Иваново, улица Красной Армии, дом 1 (Фрунзенский район)                   | 7 800              |
| "ТекстильПрофи-Иваново"      | г. Иваново, Сосновая улица, дом 1 (Советский район)                          | 39 000             |
| "БИС.МАРК"                   | г. Иваново, проспект Ленина, дом 82  | 8 000              |
| "На Пушкина"                 | г. Иваново, площадь Пушкина  | 5 000              |
| ТРЦ "Евролэнд"               | г. Иваново, ул. Кулонковых, д. 141   | 150 000            |
| ТЦ "Holiday-Центр"           | г. Иваново, пр. Ленина, д. 34  | 1 755              |
| ТД "На Богданке 1"           | г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, дом 30; Лежневское шоссе, строение № 1 | н/д                |
| Гипермаркет Реал             | г. Иваново, ул. Кулонковых, дом 141  | н/д                |
| ТРК "Тополь"                 | г. Иваново, ул. Лежневская, дом 203  | 35 000 (1-очередь) |
| "БиМарт"                     | г. Иваново, ул. Лежневская, дом 164  | 6 000              |
| «9 квадратов»                | г. Иваново, Улица Кулонковых, д. 141   | 3 796              |
| "Молодежный"                 | г. Иваново, Улица Пушкина  | 5 000              |
| "Серебрянный город"          | г. Иваново, Кохомское шоссе, д. 1  | 114 000            |

Источник: Данные открытых источников

Таблица 11

Крупнейшие бизнес-центры города

| Наименование      | Адрес                                   | Площадь, кв.м. |
|-------------------|---|----------------|
| БЦ "Петровский"   | г. Иваново, ул. Красногвардейская, д. 2 | н/д            |
| БЦ "На Советской" | г. Иваново, ул. Советская, д. 22        | н/д            |
| "Рекон-Фа"        | г. Иваново, ул. Красной Армии, д. 20    | н/д            |
| "Дом Сухарева"    | г. Иваново, ул. Смирнова, д. 42/2       | н/д            |
| "Августин"        | г. Иваново, ул. 10 Августа, д. 43       | н/д            |
| БЦ «GrayHouse»    | г. Иваново, ул. Дзержинского, д.39      | н/д            |
| Спартака 22       | г. Иваново, улица Спартака, дом 22      | н/д            |
| Серебрянный город | г. Иваново, улица 8 Марта, дом 32       | н/д            |
| "Деловой мир"     | г. Иваново, пр. Строителей, дом 94      | н/д            |

Источник: Данные открытых источников