

**ООО «РусБизнесПрайсИнформ»**

**Ценовые индикаторы  
региональных рынков  
коммерческой  
недвижимости**

**III квартал 2011 года**

**ТОМСК**

**83  
региона  
России**

## Оглавление

Офисная недвижимость.....	3
Торговая недвижимость .....	3
Складская недвижимость .....	4
Средневзвешенные показатели .....	4
Крупнейшие торговые центры города.....	5

# Томск

## 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)	52 500 – 97 100
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс С)	32 000 – 65 100
Центральные улицы города	Помещения без отделки	31 000 – 43 800
Другие районы города	Качественный ремонт (класс В)	40 000 – 89 300
Другие районы города	Эконом – класс (класс С)	28 400 – 40 000

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)	990 – 1 350
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс С)	500 – 860
Другие районы города	Эконом – класс (класс С)	240 – 490

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	50 000 – 96 200
Центральные улицы города	Эконом – класс	30 000 – 71 500
Другие районы города	Качественный ремонт	37 500 – 60 000
Другие районы города	Эконом – класс	29 200 – 49 200

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	700 – 1 500
Центральные улицы города	Эконом – класс	350 – 800
Другие районы города	Качественный ремонт	450 – 800
Другие районы города	Эконом – класс	300 – 450

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 3



Диаграмма 4



## Складская недвижимость

Средний диапазон цен предложения к продаже объектов производственной и складской недвижимости

Таблица 5

Местоположение	Качество отделки	Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м. (с учетом НДС)
В черте города	Отапливаемые	13 600 – 23 500
В черте города	Холодные	8 000 – 10 400

Источник: Данные открытых источников

Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов производственной и складской недвижимости

Таблица 6

Местоположение	Качество отделки	Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС)
В черте города	Отапливаемые	150 - 350
В черте города	Холодные	65 - 150

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 5



Диаграмма 6



## Средневзвешенные показатели

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

Таблица 7

Месторасположение	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Производственная и складская недвижимость
Центр города	53 163	49 280	15 037
Окраина города	36 142	40 110	

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	757	691	172
Окраина города	427	446	

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	4,92
Нормальное состояние отделки, в центре города	7,74
Нормальное состояние отделки, на окраине города	6,64
Помещения без отделки, на окраине города	10,35
<b>Торговая недвижимость</b>	
Отличное состояние отделки, в центре города	5,66
Отличное состояние отделки, на окраине города	6,82
Нормальное состояние отделки, в центре города	7,7
Нормальное состояние отделки, на окраине города	6,98
Помещения без отделки, на окраине города	10,16
<b>Производственная и складская недвижимость</b>	
Отапливаемый склад, в центре города	6,44
Отапливаемый склад на окраине города	6,34
Не отапливаемый склад, на окраине города	10,05

Источник: Данные открытых источников, расчет

## Крупнейшие торговые центры города

Таблица 10

Крупнейшие торговые центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
"Манеж"	г. Томск, улица Беринга, дом 10	7 000
"Аврора"	г. Томск, улица Гагарина, дом 7	н/д
"СМАЙЛcity"	г. Томск, улица Учебная, 48 д.	14 670
"Мегаполис"	г. Томск, Ленина проспект, 217	20 000

Источник: Данные открытых источников