

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

**Ценовые индикаторы
региональных рынков
коммерческой
недвижимости**

IV квартал 2011 года

СМОЛЕНСК

**83
региона
России**

Оглавление

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

Смоленск

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 B)	71 770 – 100 000
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс C)	42 500 – 80 650
Центральные улицы города	Помещения без отделки	31 250 – 108 110
Другие районы города	Качественный ремонт (класс B)	50 590 – 50 790
Другие районы города	Эконом – класс (класс C)	30 950 – 60 000

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 B)	500 - 1030
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс C)	350 - 880
Другие районы города	Качественный ремонт (класс B)	390 - 410
Другие районы города	Эконом – класс (класс C)	300 - 480

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 1

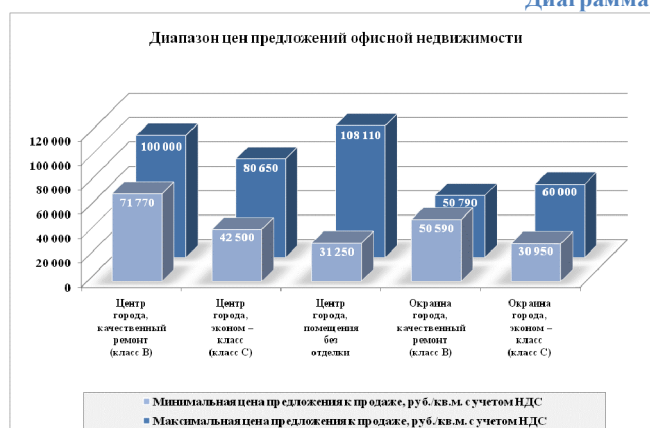


Диаграмма 2



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	89 190 – 89 390
Центральные улицы города	Эконом – класс	37 500 – 105 320
Центральные улицы города	Помещения без отделки	83 400 – 83 600
Другие районы города	Качественный ремонт	34 950 – 107 690
Другие районы города	Эконом – класс	31 420 – 104 660
Другие районы города	Помещения без отделки	35 670 – 56 000

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	860 – 3 500
Центральные улицы города	Эконом – класс	480 – 870
Другие районы города	Качественный ремонт	600 – 880
Другие районы города	Эконом – класс	320 – 340

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 3



Диаграмма 4



Складская недвижимость

Таблица 5

Средний диапазон цен предложения к продаже объектов производственной и складской недвижимости

Местоположение	Тип склада	Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м. (с учетом НДС)
В черте города	Отапливаемые	9 520 – 27 740
В черте города	Холодные	4 000 – 12 380

Источник: Данные открытых источников

Таблица 6

Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов производственной и складской недвижимости

Местоположение	Тип склада	Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС)
В черте города	Отапливаемые	150 - 350
В черте города	Холодные	70 - 200

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 5

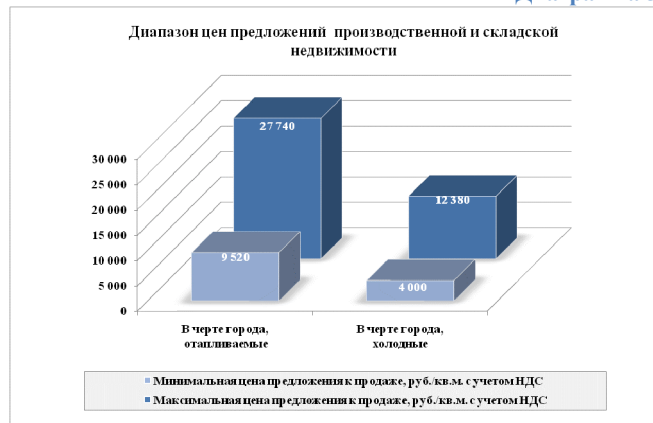


Диаграмма 6



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	80 441	56 592	11 525
Окраина города	50 271	60 653	

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	469	1 823	127
Окраина города	371	683	

Источник: Данные открытых источников, расчет

Таблица 9

Валовый рентный мультипликатор для объектов коммерческой недвижимости

Наименование	Показатель
Офисная недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	11,57
Отличное состояние отделки, на окраине города	10,56
Нормальное состояние отделки, в центре города	11,89
Нормальное состояние отделки, на окраине города	10,27
Торговая недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	3,67
Отличное состояние отделки, на окраине города	9,91
Нормальное состояние отделки, в центре города	7,57
Нормальное состояние отделки, на окраине города	14,62
Производственная и складская недвижимость	
Отапливаемый склад на окраине города	5,29
Не отапливаемый склад, на окраине города	7,73

Источник: Данные открытых источников, расчет

Крупнейшие торговые центры города

Таблица 10

Крупнейшие торговые центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
ТЦ "Байкал"	г. Смоленск, пересечение ул. Желябова и Кашена	н/д
ТЦ "Юнона"	г. Смоленск, пр-т Гагарина, 1	н/д
ТРЦ «Jam Молл»	г. Смоленск, Улица 25 Сентября	н/д
ТРЦ «Коллаж»	г. Смоленск, Улица Николаева	н/д
ТРЦ «Сити Молл»	г. Смоленск, Проспект Строителей	н/д
ТЦ "Центрум"	г. Смоленск, ул. Николаева, 12а	н/д
ТЦ "Вавилон"	г. Смоленск, ул. Рыленкова, 18	н/д
ТЦ "Искра"	г. Смоленск, улица Бабушкина, дом 1	н/д
ТЦ "Житомир"	г. Смоленск, ул. 25 сентября, 60	н/д
ТЦ "Европа"	г. Смоленск, ул. Крупской, 43	н/д

Источник: Данные открытых источников