

УДК 339.13 662:22

В.А.Елисеева, Ю.А.Мирошникова (4 курс, каф. ВИЭГ),  
И.Г.Кудряшева, к.т.н., доц.

## РОЛЬ МАРКЕТИНГА ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В современных условиях формирования и развития рынка недвижимости, как важнейшей составляющей экономики страны, особую актуальность приобретает объективная оценка объектов недвижимости. При этом большая роль отводится маркетинговым исследованиям, как наиболее непрерывному процессу организации, планирования и управления как объектами жилищно-коммунального хозяйства, так и водноэнергетическими объектами.

Процесс маркетинга состоит из совокупности стадий и действий по исследованию рынка недвижимости, сбору, обработке и анализу информации, принятию оптимальных решений и т.д., направленных на ускорение всего процесса оценки объекта недвижимости, а также возможной последующей их продажи [1].

Исследование рынка недвижимости позволяет определить диапазон изменений уровня рыночной арендной ставки для каждого сектора рынка: жилой, коммерческой, производственной недвижимости.

В табл. 1 приведены данные по арендным ставкам для некоторых секторов недвижимости Санкт-Петербурга на август – октябрь 2005 г.

Из данных табл. 1 следует, что изменение уровня арендных ставок в октябре 2005г. наблюдается: для офисов от \$9,67 до \$19,11 за м<sup>2</sup>, для торговых комплексов от \$11,83 до \$27,50 за м<sup>2</sup>, для логистических комплексов от \$4,23 до \$5,93 за м<sup>2</sup>. Разброс уровня арендных ставок объясняется различными местоположениями объектов, их внешним видом, состоянием прилегаемой территории, наличием систем коммуникации и т.д.

Таблица 1. Арендные ставки для недвижимости различного типа на август-октябрь 2005 г. (по данным КУГИ).

Типы недвижимости	Офисы		Торговые комплексы		Логистические комплексы	
	Август	Октябрь	Август	Октябрь	Август	Октябрь
Адмиралтейский	\$17,52	\$17,19	\$26,24	\$27,50	\$5,77	\$5,93
Василеостровский	\$11,74	\$11,57	\$21,74	\$20,23	\$5,25	\$5,38
Выборский	\$12,32	\$12,86	\$25,03	\$26,51	\$5,04	\$5,08
Калининский	\$16,13	\$16,11	\$22,14	\$23,76	\$5,83	\$5,62
Кировский	\$12,03	\$12,09	\$18,11	\$20,13	\$5,38	\$5,21
Красногвардейский	\$11,44	\$11,28	\$16,31	\$15,06	\$5,22	\$4,31
Красносельский	\$10,72	\$11,48	\$16,40	\$17,00	\$4,54	\$4,23
Московский	\$13,21	\$13,16	\$17,86	\$18,16	\$5,54	\$5,60
Невский	\$9,25	\$9,93	\$17,38	\$18,44	\$5,52	\$5,42
Петроградский	\$10,03	\$9,83	\$16,87	\$13,13	\$4,89	\$4,97
Приморский	\$13,47	\$13,60	\$22,18	\$20,77	\$5,16	\$5,36
Фрунзенский	\$10,33	\$9,67	\$10,28	\$11,83	\$3,25	\$4,33
Центральный	\$18,60	\$19,11	\$33,12	\$34,58	\$5,65	\$5,53

В связи с предстоящей реструктуризацией РАО ЕЭС России представляет интерес данные независимых оценщиков по определению стоимости ряда гидроэлектростанций, входящих в его состав и представленных в табл. 2.

Таблица 2. Стоимости ГЭС (по данным независимых оценщиков).

Название ГЭС	Стоимость, млн. \$	\$ за кВт установочной мощности
Волжская	696 \$	\$329
Жигулевская	119 \$	\$229
Воткинская	88 \$	\$197
Зеленчугские	598 \$	\$309
Зейская	457 \$	\$336
Камская	111 \$	\$231
Каскад Верхне-Волжских	121 \$	\$198
Нижегородская	1 179 \$	\$222
Саратовская	121 \$	\$161
Саяно-Шушенская	33 \$	\$282

Представленные маркетинговые исследования позволяют получить первичные представления о ряде характеристик объектов недвижимости для проведения дальнейшего анализа ценообразования на различных секторах рынка.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Рахман И.А. Оценка объектов недвижимости, нематериальных активов и бизнеса. Москва: Изд-во «МАКС Пресс». 2003. 145с.