

КОММЕРЧЕСКАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Рынок недвижимости — сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости и экономических субъектов, а также совокупность процессов функционирования рынка и механизмов, обеспечивающих функционирование данного рынка.

Рассматривая недвижимость и ее свойства различают: недвижимость и недвижимую собственность, обеспечивающих функционирование рынка

Недвижимость - материальный объект, созданный природой (земельный участок) или руками человека (здания, строения, сооружения), т. е. принимают во внимание физическую суть объекта собственности.

Недвижимая собственность - это совокупность объекта и прав на него (интересы, польза и права, связанные с владением, пользованием, распоряжением недвижимостью), т.е. говорят о правовой характеристике объекта недвижимости.

Что касается коммерческой недвижимости, то к ней относится недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или для оказания услуг (не включает жилье и объекты общественного назначения.)

Как видно из табл. 1, общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по данным ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» по состоянию на 01.01.2007 составила 68 727,8 тыс. кв. м, из которых 60 483,3 тыс. кв. м — отдельностоящие здания и 8 244,5 тыс. кв. м - нежилые помещения, встроенные в жилые дома.

Таблица 1. Основные показатели по нежилому фонду Санкт-Петербурга.

Показатели	Единица измерения	Всего
Число строений	штук	41 904
Площадь строений	тыс. кв. м	60 483,3
Площадь встроенных нежилых помещений	тыс. кв. м	8 244,5
Общая площадь нежилого фонда	тыс. кв. м	68 727,8

В условиях становления и развития рыночной экономики актуальным вопросом выступает коммерческая оценка недвижимости (оценка рыночной стоимости).

Оценка недвижимости ставит своей целью выявление наиболее эффективного использования объекта оценки, выявление спроса и предложения на соответствующем рынке и разработку модели оценки, которая прогнозировала бы наиболее вероятную цену объекта оценки. Оценка стоимости может быть необходима покупателю и продавцу, арендатору и арендодателю, заимодавцу, страховой компании, при акционировании предприятий, при перераспределении имущественных долей, для привлечения инвесторов, для внесения прав на недвижимость в уставный капитал, для исчисления налоговых платежей, при принятии решений по управлению недвижимостью, и т.д. При оценке стоимости можно воспользоваться следующими подходами: затратным, сравнительным и доходным.

Затратный подход предполагает сопоставление объекта оценки со сходным по потребительским свойствам. При сравнительном подходе определение стоимости базируется на данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами. Доходный подход основан на определении его способности приносить доход в будущем. Денежные потоки, генерируемые недвижимостью, включая стоимость реверсии, могут быть пересчитаны в текущую суммарную стоимость.

По результатам проведенного анализа, оценщик присваивает веса полученным результатам, на основании степени достоверности информации, использованной в каждом из подходов. Итоговым результатом (значением) будет средневзвешенное значение. Отметим,

что используемый набор подходов определяется характером объекта оценки.

Состояние рынка нежилого фонда в феврале 2007 года по сравнению с базовым уровнем (весна 1998 года) представлено в табл. 2 (по данным ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»).

Таблица 2. Состояние рынка нежилого фонда в феврале 2007 года по сравнению с базовым уровнем (весна 1998 года).

Среднее значение	Аренда		
	торг.	офис	склад
Активность спроса	386%	153%	348%
Уровень цен спроса	231%	109%	132%
Активность предложения	183%	388%	164%
Уровень цен предложения	710%	246%	275%
Реальные сделки	119%	82%	73%
Уровень цен сделок	318%	141%	164%
Прогноз на февраль 2008 г.	388%	168%	194%

Как видно из табл. 2, по сравнению с базовым уровнем (весна 1998 года) ставки аренды в феврале 2007 года составили для помещений торгового назначения - 318%, офисного - 141%, промышленно-складского - 164%. На рис. 1 представлена динамика цен на рынке аренды торговых помещений.

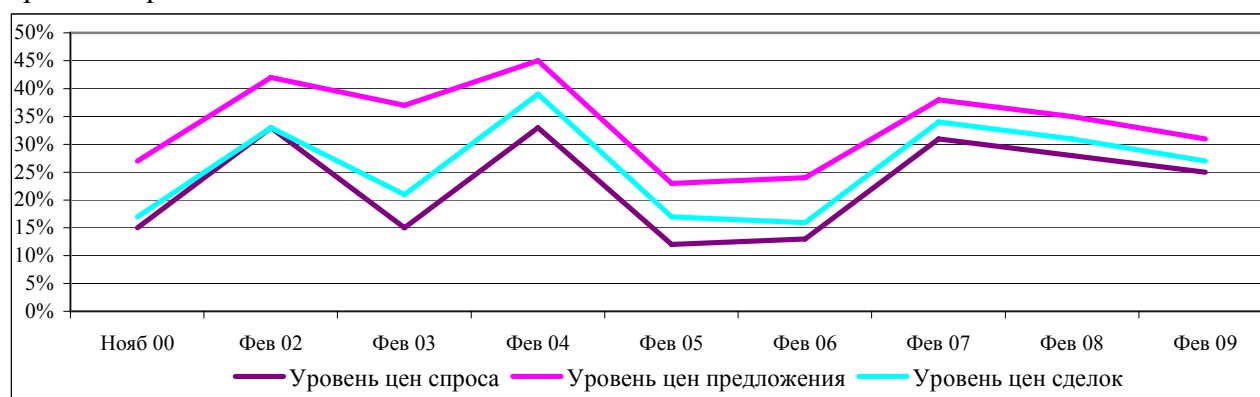


Рис. 1. Динамика цен на рынке аренды торговых помещений

Таким образом, на сегодняшний день рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга является одним из самых динамично развивающихся рынков коммерческой недвижимости.