



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ

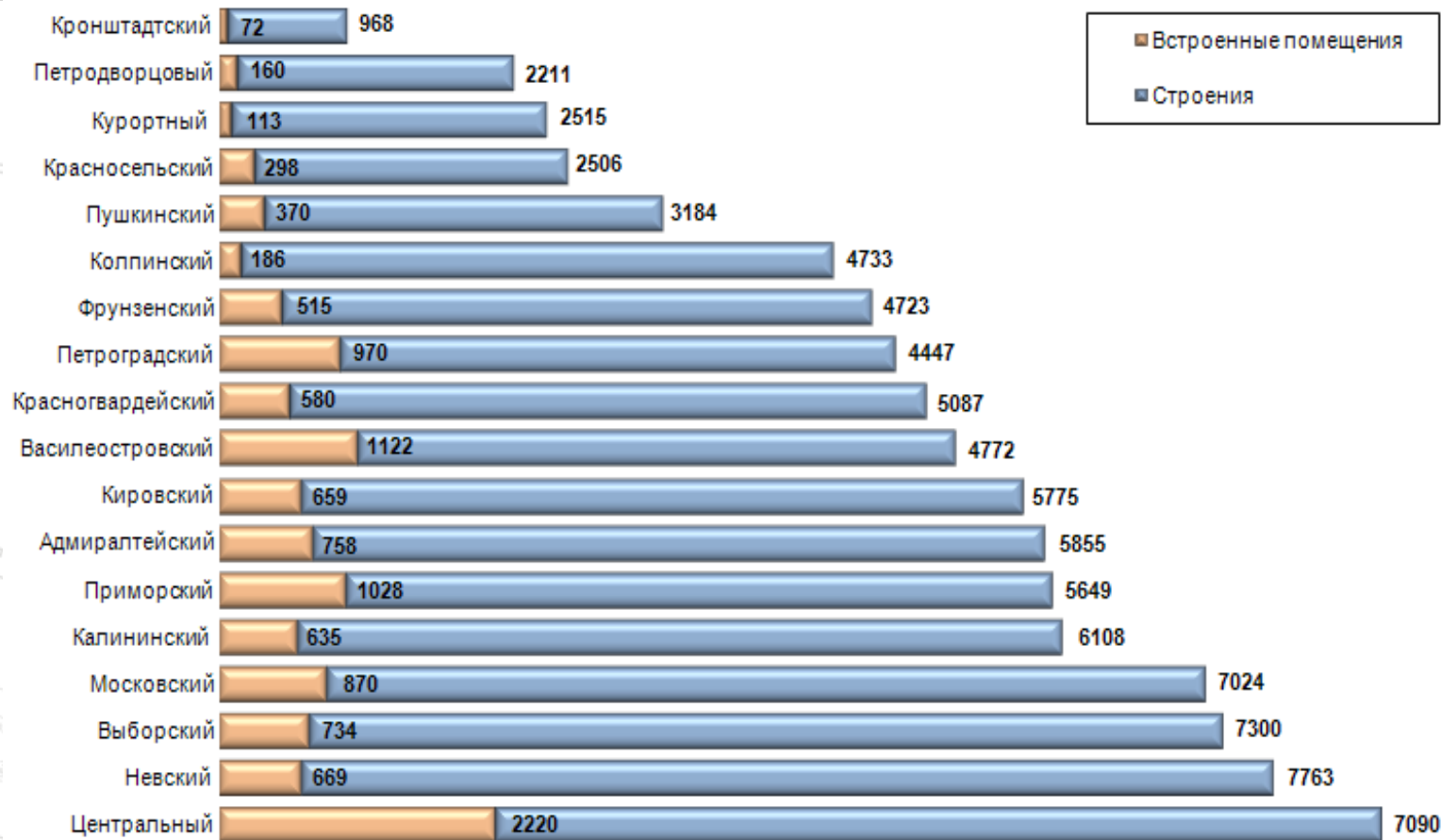


**ГОРОДСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ**



Проблемы оценки встроенных помещений

Структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по районам, тыс. кв.м



Общая площадь объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга 99 351 400 кв. м,
Общая площадь встроенных помещений нежилого назначения 11 957 900 кв. м

Особенности оценки встроенных помещений



Формирование объекта оценки

- земельный участок – доля в общем имуществе
- наличие в составе объекта оценки общего имущества многоквартирного дома или необходимости обеспечения доступа к этому имуществу

Анализ наиболее эффективного использования

- сохранение границ объекта и планировочных решений
- учет рыночной практики формирования встроенных помещений для продажи и для сдачи в аренду
- учет ограничений деятельности при общем входе с жилыми помещениями

Подходы и методы оценки

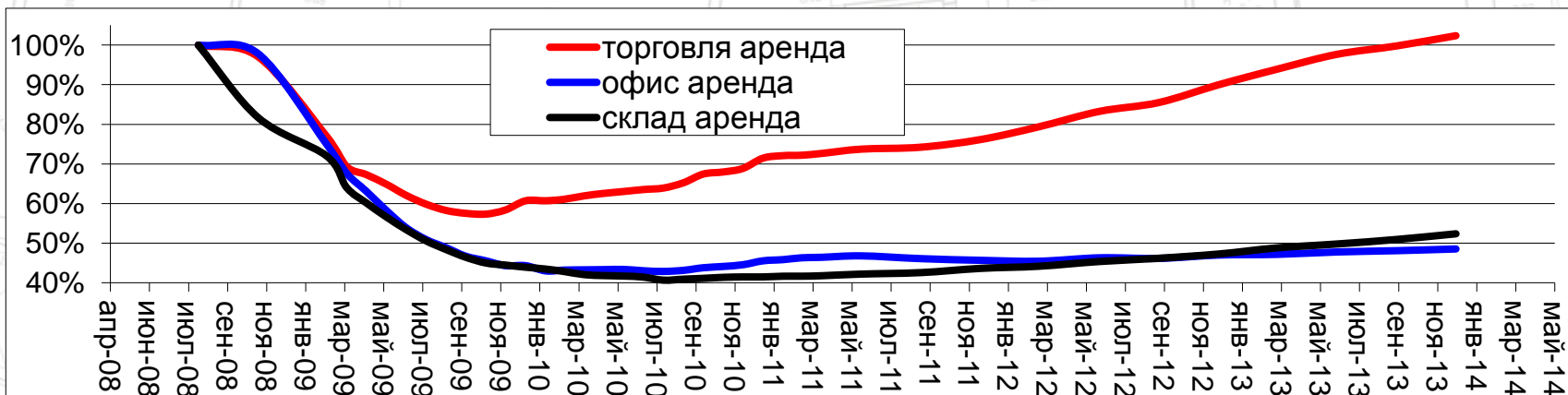
- отказ от использования затратного подхода
- сравнительный подход
- доходный подход – прямая капитализация

Динамика ценовых показателей рынка встроенных помещений коммерческого назначения в Санкт-Петербурге

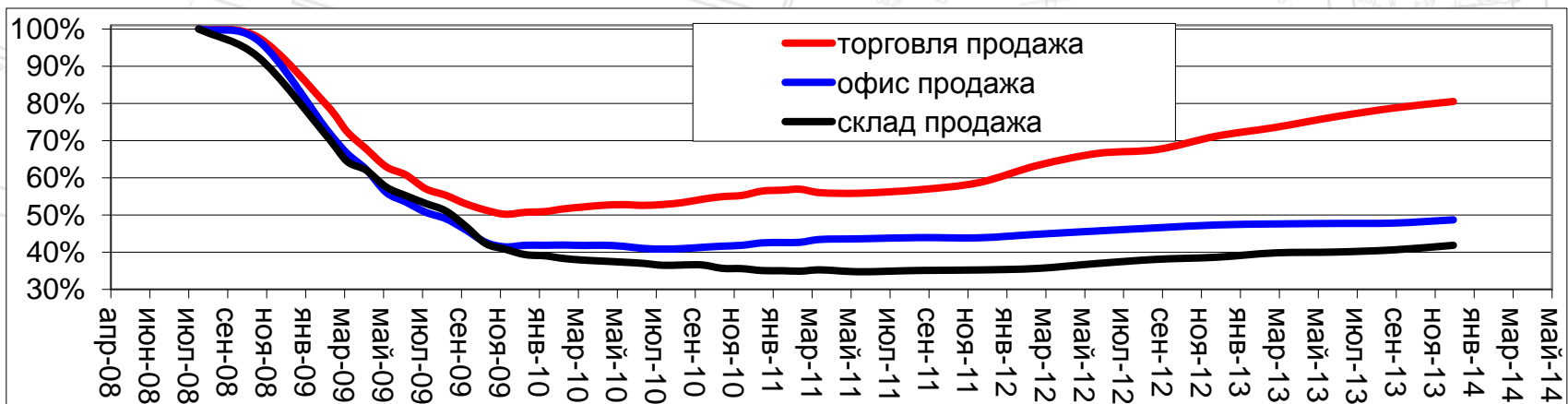


за период с августа 2008 по август 2013 и прогноз на ноябрь 2013

Аренда



Продажа





36 периодических экспертных опросов:

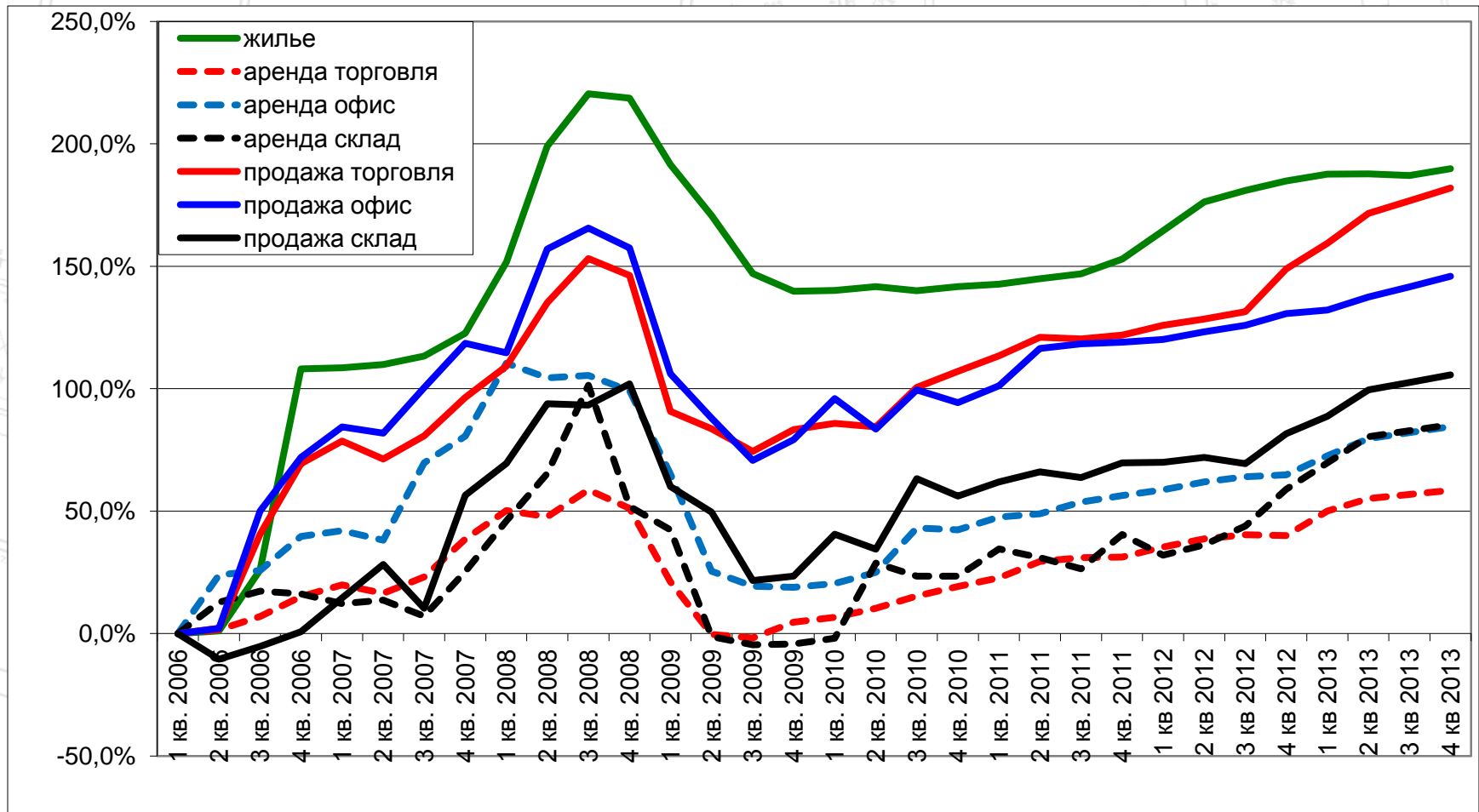
Февраль, март, апрель, май, июнь, июль, август, сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2009 года, январь, февраль, март, апрель, май, июнь, июль, август, сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2010 года, январь, февраль, март, май, август, ноябрь 2011 года, февраль, май, август, ноябрь 2012 года, февраль, май и август 2013 года

Участники:

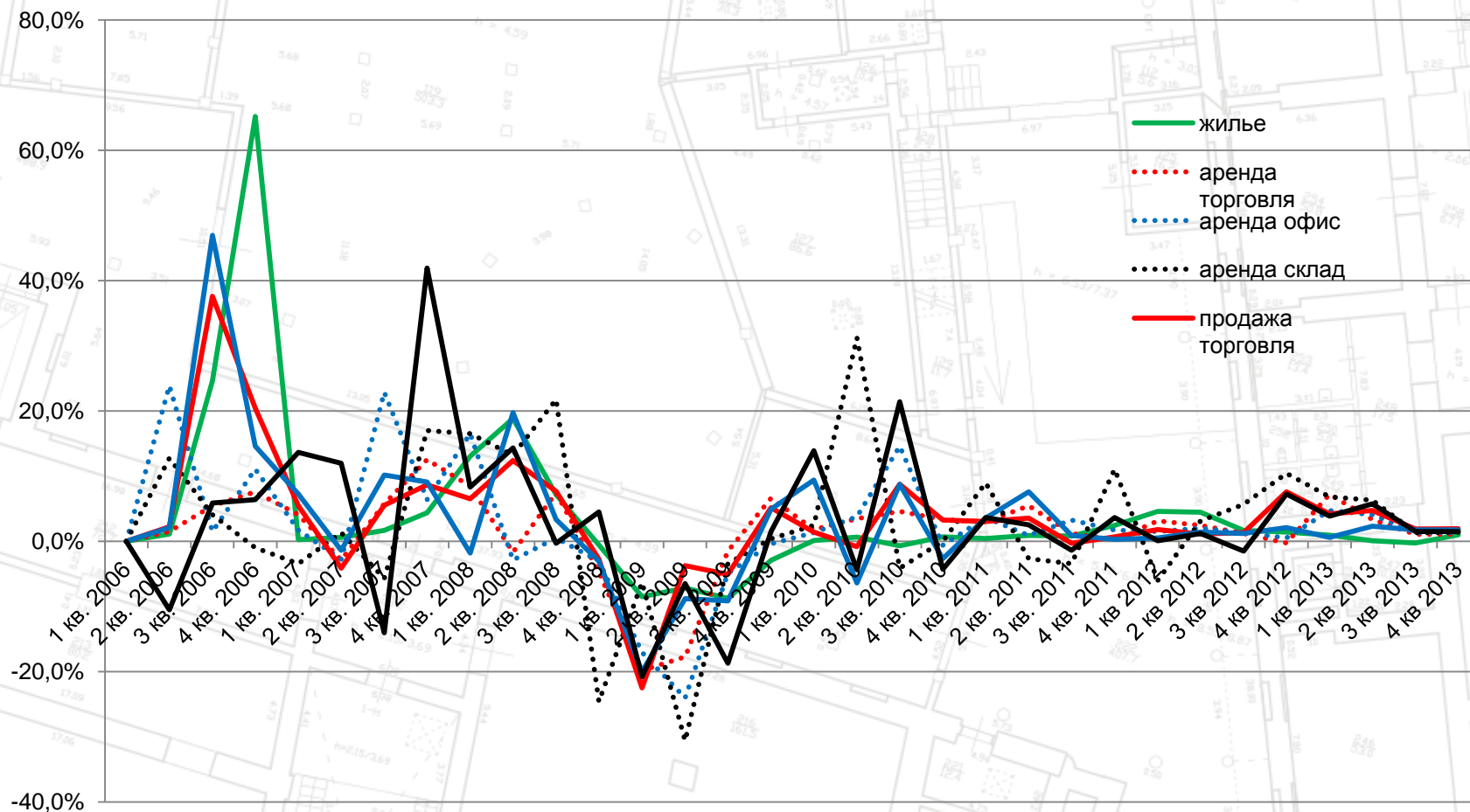
«Knight Frank St.-Petersburg»,	ООО «Невский Альянс»,
«Colliers International»,	ООО "АРИН",
«GVA Sawyer»,	ООО «Агентство недвижимости «Центр»,
«ASTERA»,	ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»,
«NAI Becar»,	ООО «Первое Ипотечное Агентство»
«Maris Properties»	ЗАО «Управляющая компания «Магистр»
«Jones Lang LaSalle»	ООО «Портфель недвижимости»



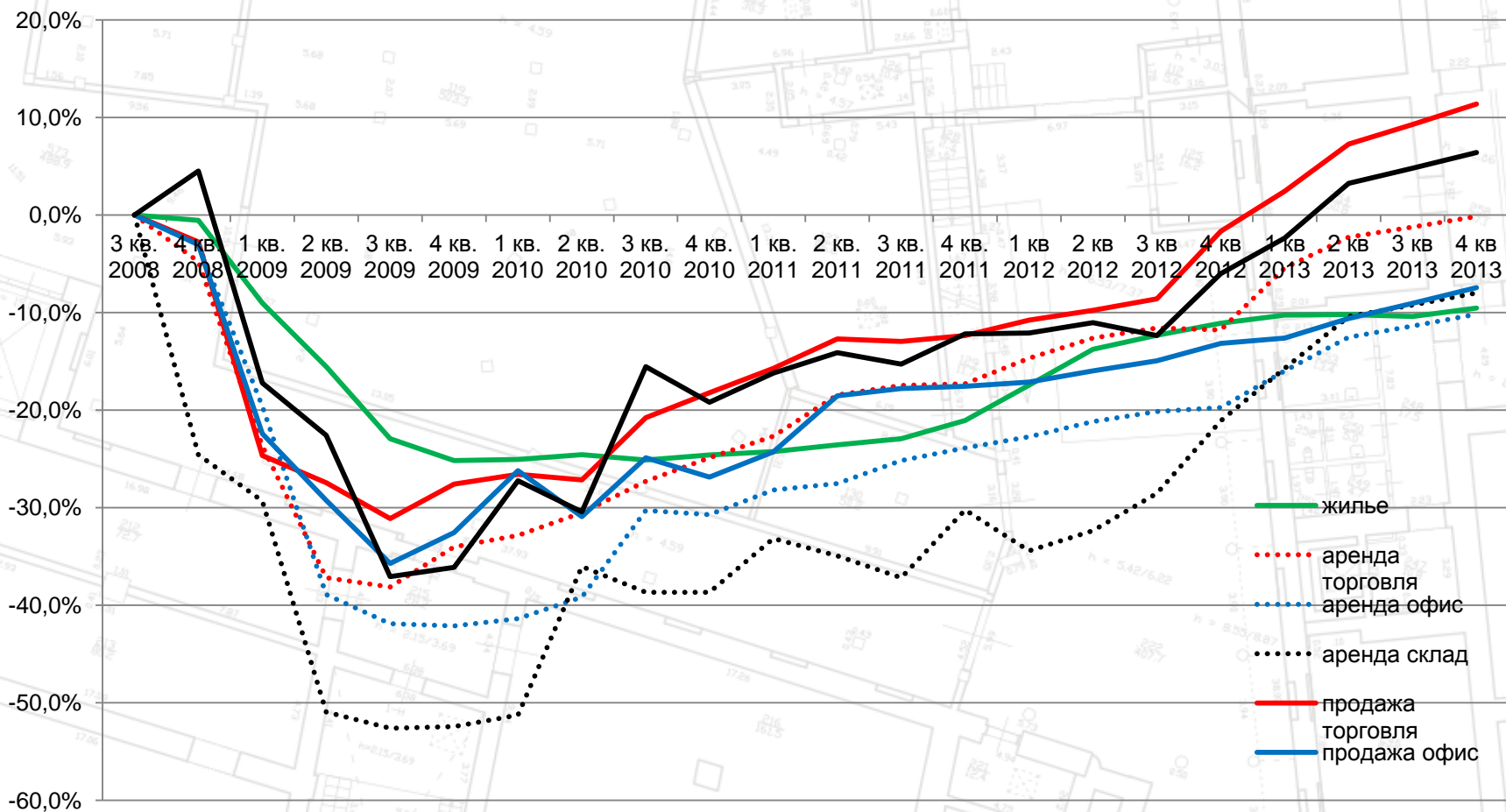
Динамика ценовых показателей рынка недвижимости Санкт-Петербурга за период с 1 кв. 2006 г. по 2 кв. 2013 г. и прогноз на 3 и 4 кв. 2013 г.



Динамика прироста ценовых показателей рынка недвижимости Санкт-Петербурга за период с 1 кв. 2006 г. по 4 кв. 2013 г.



Динамика ценовых показателей рынка недвижимости Санкт-Петербурга за период с 3 кв. 2008 г. по 4 кв. 2013 г.



Спасибо за внимание!



**ГОРОДСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ**

ГУП «ГУИОН»

Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6 подъезд

Т: (812) 710-48-93, Ф: (812) 710-47-80

E-mail: info@guion.spb.ru, www.guion.spb.ru

www.guion.spb.ru