

Анализ рынка коммерческой недвижимости в целях оспаривания ее кадастровой стоимости на примере г. Томска

В. А. Дронь¹, А. З. Валиева¹, Е. В. Предко^{1}*

¹ Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск,
Российская Федерация
* e-mail: ekaterinapredko@mail.ru

Аннотация. В данной статье представлен анализ коммерческой недвижимости в целях оспаривания ее кадастровой стоимости на примере города Томска. Определены основные этапы проведения анализа рынка недвижимости. Рассмотрены сегменты коммерческой недвижимости, факторы, которые оказывают влияние на стоимость недвижимости. Представлены результаты анализа офисной, торговой, промышленной и складской недвижимости на дату определения кадастровой стоимости. Анализ статистических данных позволил выявить объективную ситуацию на рынке коммерческой недвижимости города Томска за 2018 г.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, анализ, продажа, кадастровая стоимость, город Томск

Analysis of the commercial real estate market for the purpose of challenging its cadastral value on the example of the city of Tomsk

V. A. Dron¹, A. Z. Valieva¹, E. V. Predko^{1}*

¹ Tomsk state university of architecture and civil engineering, Tomsk, Russian Federation
* e-mail: ekaterinapredko@mail.ru

Abstract. This article presents an analysis of commercial real estate in order to challenge its cadastral value on the example of the city of Tomsk. The main stages of the analysis of the real estate market are determined. The segments of commercial real estate, factors that influence the value of real estate are considered. The results of the analysis of office, retail, industrial and warehouse real estate as of the date of determining the cadastral value are presented. The analysis of statistical data made it possible to identify the objective situation in the commercial real estate market of the city of Tomsk in 2018.

Keywords: commercial real estate, analysis, sale, cadastral value, city of Tomsk

В последнее время анализ коммерческой недвижимости становится востребованным для процедуры оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости. Чаще всего данный анализ проводится за ретроспективный период, поэтому объём информации становится менее полным. Также информация анализа рынка нежилой недвижимости используется для расчета стоимости объекта сравнительным подходом, а также для обоснования величины дохода, приносимого объектом при расчете стоимости в рамках доходного подхода.

Согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», анализ рынка недвижимости выполняется в следующие этапы:

– анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;

– определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

– анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из соответствующих сегментов рынка с указанием интервала значений цен;

– анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

– основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Согласно требованиям ФСО№7, оценщик самостоятельно определяет объём исследований исходя из принципа достаточности.

Учитывая, что целью анализа рынка коммерческой недвижимости в г. Томске является процесс оспаривания её кадастровой стоимости, то данные рынка по состоянию на момент исследования являются ретроспективными [1].

Оспаривание кадастровой стоимости в г. Томске по коммерческой недвижимости назначения осуществляется по состоянию на 01.01.2019 г. Поэтому основной период сбора информации по рынку – с 01.01.2018 по 31.01.2018 гг. Анализ рынка выполнен на основании данных автоматизированной системы «ОРИС», как одной из наиболее крупных баз данных, сайта <http://www.tomsk.ru09> и avito.ru, на которых размещены большинство актуальных объявлений о продаже недвижимости в Томской области.

Анализ рынка нежилой недвижимости был проведен в несколько этапов, которые заключались в работе с различными базами данных; выбор определенного периода, за который будет формироваться выборка объектов; ранжирование объектов по удельной стоимости в рамках выбранного диапазона; общий анализ сделанной выборки – количество объявлений, формирование групп объектов по главному для данной выборки ценообразующему фактору; уточнение ценообразующих параметров; определение среднерыночных цен в данном сегменте.

Предложение нежилой недвижимости в Томской области очень неоднородно по масштабу, расположению и состоянию. В общем объеме предложения лидируют офисная и торгово-офисная недвижимость (40% от общего предложения нежилой недвижимости в области).

Предлагаемые к продаже офисные площади, как правило, более 200 кв.м. Далее следует производственная и производственно-складская недвижимость – 30% объема предложения.

Согласно классификации, делящей все офисные помещения на три класса (А, В, С), в области в основном помещения класса С – площади административных зданий, научно-исследовательских институтов, промышленных

предприятий, в том числе проходящих этап реконструкции, изредка реконструированный жилой фонд. Тоже относится к торговой недвижимости. Новые специализированные помещения на рынке Томской области практически отсутствуют, а если имеют место быть, то построенные собственником для собственного пользования.

Максимальные цены на недвижимость держатся в благоприятных с точки зрения транспортной доступности и проходимости местах – на основных улицах районных центров.

Цены на объекты нежилой недвижимости в Томской области находятся в интервале: офисная недвижимость – 6 087 – 122 000 руб./кв.м., производственная и складская недвижимость – 1 142 – 71 429 000 руб./кв.м., торговая недвижимость – 1 765 - 160 000 руб./кв.м. Торговая недвижимость также является лидером по самой высокой ставке средней стоимости 1 кв.м. Кировский район, где стоимость равна 61 977 руб. для объекта с площадью менее 100 кв.м., а минимальная средняя стоимость в Октябрьском районе у объекта с площадью от 100 до 200 кв.м. равную 45 280 руб.

Однако в отличие от сегмента офисной недвижимости Томска торговая недвижимость высокого качества располагается не только в центральной части города, но и в микрорайонных центрах. Существуют известные торговые анклавы на Каштаке (пр. Мира – ул.79-й Гв. Дивизии), на Иркутском тракте (ул. Лазо – ул. Беринга – Иркутский тр.) в районе пл. Южная (ул. Красноармейская – ул. Учебная), в Ленинском районе (пр. Ленина) [2].

На диаграмме рис. 1 представлена стоимость нежилой недвижимости за 1 кв.м. по городу Томску.

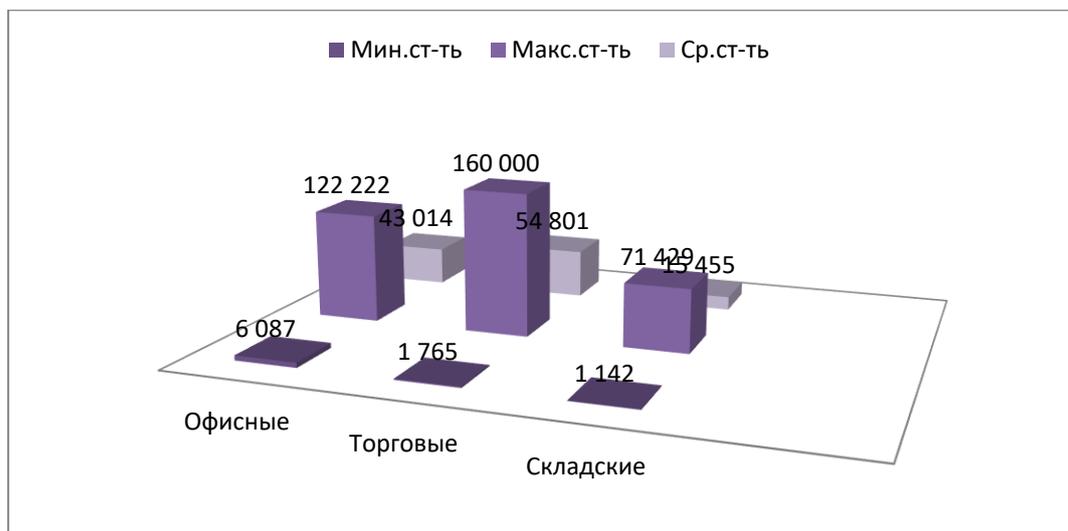


Рис. 1. Диаграмма стоимости нежилой недвижимости за 1 кв.м. по г. Томску

Средняя стоимость нежилой недвижимости по районам города Томска представлена в таблице 2.

Таблица 1

Распределение цен нежилой недвижимости по районам г. Томска

Показатель / Район	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский
Офисные				
Средняя стоимость, руб./кв.м.	42 407	45 184	38 247	45 030
Производственно-складские				
Средняя стоимость, руб./кв. м.	16 013	16 744	13 938	20 785
Торговые				
Средняя стоимость, руб./кв. м.	56 072	55 275	51 337	58 029

На рисунке 2 представлена средняя стоимость нежилой недвижимости по районам города Томска.

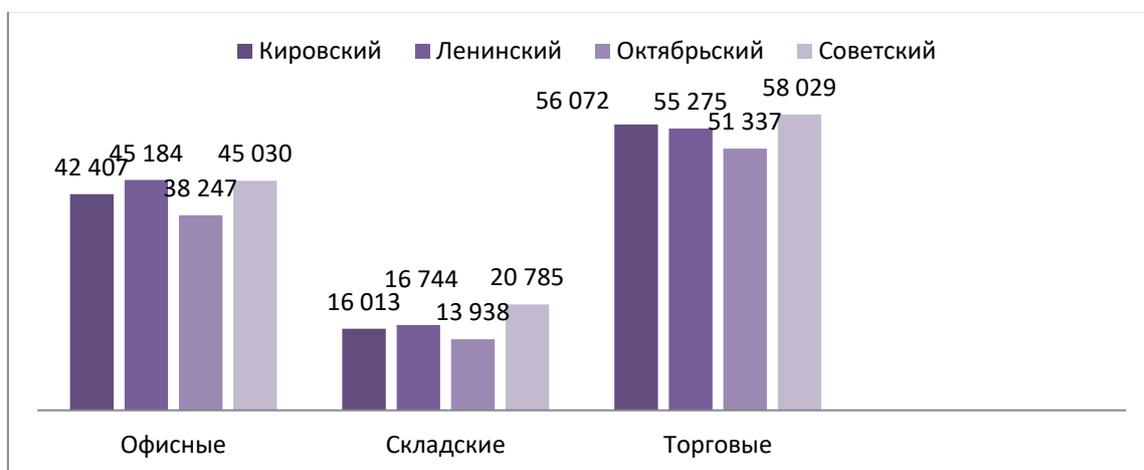


Рис. 2. Диаграмма средней стоимости нежилой недвижимости районов г. Томска

Средняя стоимость нежилой недвижимости в зависимости от площади показана в таблице 2.

Таблица 2

Средняя стоимость нежилой недвижимости в зависимости от площади

Офисные				
Средняя стоимость, руб./кв.м.	до 100 м ²	100-250 м ²	250-500 м ²	Более 500 м ²
		43 860	45 254	42 538
Производственно-складские				
Средняя стоимость, руб./кв.м.	до 500 м ²	500-1000 м ²	1000-5000 м ²	Более 5000 м ²
	19 244	15 390	14 533	12 704
Торговые				
Средняя стоимость, руб./кв.м.	до 100 м ²	100-200 м ²	200-600 м ²	Более 600 м ²
	54 520	50 319	54 645	55 559

Стоимость одного кв.м. офисной недвижимости в зависимости от площади и района города Томска представлена в таблице 3.

Таблица 3

Стоимость одного кв. м. офисной недвижимости в зависимости от площади и района г. Томска

Размер	Показатели/ Район	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский
Офисные					
до 100 кв. м.	Мин. стоимость, руб./кв.м.	17 857	17 164	15 172	14 545
	Макс. стоимость руб./кв.м.	87 500	85 000	92 593	93 333
	Средняя стоимость, руб./кв.м.	48 687	41 877	45 085	43 216
100-250 кв. м.	Мин. стоимость, руб./кв.м.	20 00	19 847	22 541	17 853
	Макс. стоимость руб./кв.м.	95 238	100 000	54 545	99 957
	Средняя стоимость, руб./кв.м.	44 887	48 014	40 235	47 136
250-500 кв. м.	Мин. стоимость, руб./кв.м.	27 293	23 971	6 087	29 032
	Макс. стоимость руб./кв.м.	75 000	63 158	50 000	100 000
	Средняя стоимость, руб./кв.м.	44 938	42 814	30 747	48 649
более 500 кв. м.	Мин. стоимость, руб./кв.м.	28 800	22 770	30 521	33 070
	Макс. стоимость руб./кв.м.	58 824	95 238	66 667	58 288
	Средняя стоимость, руб./кв.м.	39 504	45 312	39 035	43 832

На рисунке 3 представлена средняя стоимость одного кв. м. офисной недвижимости в зависимости от площади и района города Томска.

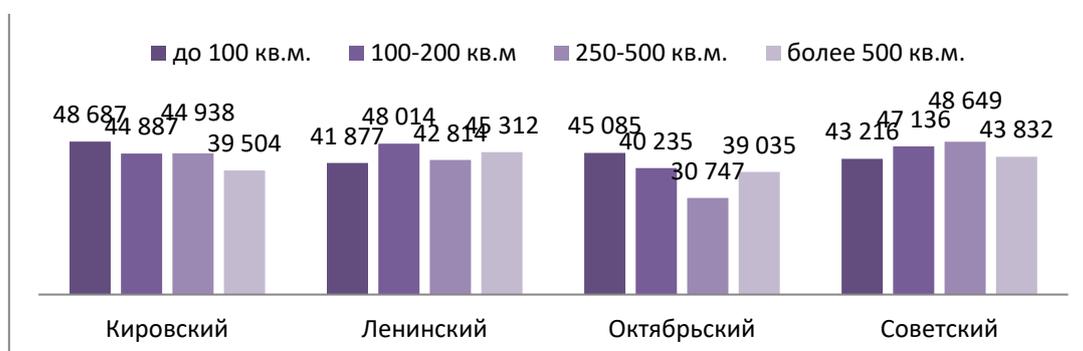


Рис. 3. Диаграмма средней стоимости одного кв. м. офисной недвижимости в зависимости от площади и района города Томска

Стоимость одного кв. м. производственно-складской недвижимости в зависимости от площади и района города Томска представлена в таблице 4.

Таблица 4

Стоимость одного кв.м. производственно-складской недвижимости в зависимости от площади и района города Томска

Размер	Показатели/ Район	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский
Производственно-складские					
до 500 кв. м.	Мин. стоимость, руб./кв.м.	1 632	5 833	1 667	7 673
	Макс. стоимость руб./кв.м.	40 187	45 614	50 562	35 135
	Средняя стои- мость, руб./кв.м.	16 042	22 485	19 547	23 772
500-1000 кв. м.	Мин. стоимость, руб./кв.м.	3 881	7 952	3 674	10 714
	Макс. стоимость руб./кв.м.	23 000	35 000	23 772	24 922
	Средняя стои- мость, руб./кв.м.	14 593	21 086	14 015	16 460
1000- 5000 кв. м.	Мин. стоимость, руб./кв.м.	1 220	5 089	3 056	6 000
	Макс. стоимость руб./кв.м.	28 502	36 078	39 724	25 716
	Средняя стои- мость, руб./кв.м.	12 204	14 984	16 735	20 445

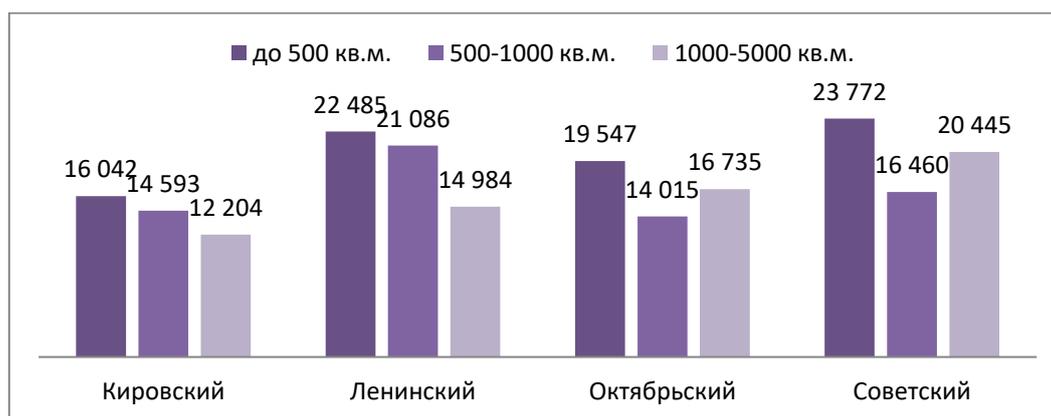


Рис. 4. Диаграмма средней стоимости за один кв.м. производственно-складской недвижимости в зависимости от площади и района города Томска

Стоимость одного кв.м. торговой недвижимости в зависимости от площади и района города Томска представлена в таблице 5.

Таблица 5

Стоимость одного кв.м. торговой недвижимости в зависимости
от площади и района г. Томска

Размер	Показатели/ Район	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский
Торговые					
до 100 кв. м.	Мин. стоимость, руб./кв.м.	7 615	1 765	3 571	30 435
	Макс. стоимость руб./кв.м.	112 500	115 385	106 667	113 699
	Средняя стоимость, руб./кв.м.	61 977	47 742	57 674	59 442
100-200 кв. м.	Мин. стоимость, руб./кв.м.	17 196	10 000	16 667	20 370
	Макс. стоимость руб./кв.м.	88 983	82 353	73 620	109 948
	Средняя стоимость, руб./кв.м.	53 251	49 432	45 280	57 785
200-600 кв. м.	Мин. стоимость, руб./кв.м.	26 201	13 889	24 975	16 119
	Макс. стоимость руб./кв.м.	87 613	97 826	80 000	112 811
	Средняя стоимость, руб./кв.м.	53 670	53 491	45 753	60 120
более 600 кв. м.	Мин. стоимость, руб./кв.м.	26 667	21 772	19 802	37 778
	Макс. стоимость руб./кв.м.	91 925	120 000	120 000	79 642
	Средняя стоимость, руб./кв.м.	56 736	64 627	51 641	53 414

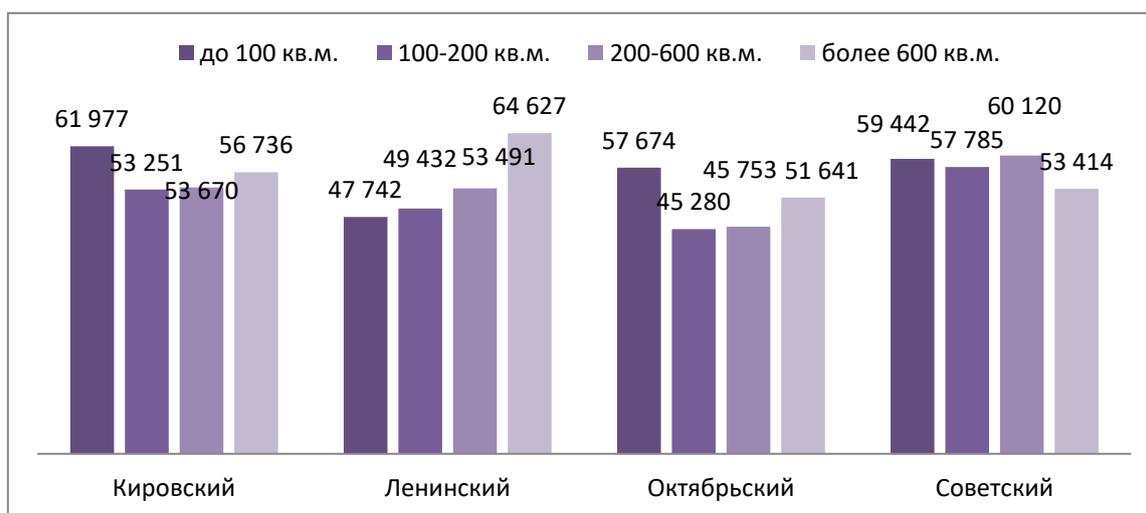


Рис. 5. Диаграмма средней стоимости за один кв.м. торговой недвижимости в зависимости от площади и района города Томска.

Таким образом, общий анализ рынка объектов коммерческой недвижимости г. Томска показал, что выборка объектов достаточно велика. Дальнейшая её детализация зависит от конкретного оспариваемого объекта [3,4,5].

Основными ценообразующими параметрами рынка коммерческой недвижимости применительно к городу Томску являются площадь, местоположение, отделка, расположение относительно остановок общественного транспорта, сегмента коммерческой недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Попова, И.В. Анализ рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения в целях оспаривания ее кадастровой стоимости на примере г. Пензы // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. 2021. Т. 11, № 1. С. 132–141.
2. Хлопцов, Д.М. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Томска за 2016 г. // Бюро оценки агентства недвижимости «ТОККО». URL: <http://tokko.tomsk.ru>
3. Автоматизированная информационная система «ORIS»: [Электронный ресурс] / URL oris.tomsk.ru свободный.
4. Информационная база данных Авито: [Электронный ресурс] / URL: avito.ru свободный.
5. Оперативный справочно-информационный портал города Томска: [Электронный ресурс] / URL: tomsk.ru09.ru свободный.

© В. А. Дронь, А. З. Валиева, Е. В. Предко, 2022