

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

*В. А. Дронь<sup>1</sup>, А. З. Валиева<sup>1</sup>, Е. В. Предко<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> 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. Dron<sup>1</sup>, A. Z. Valieva<sup>1</sup>, E. V. Predko<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> 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](http://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.

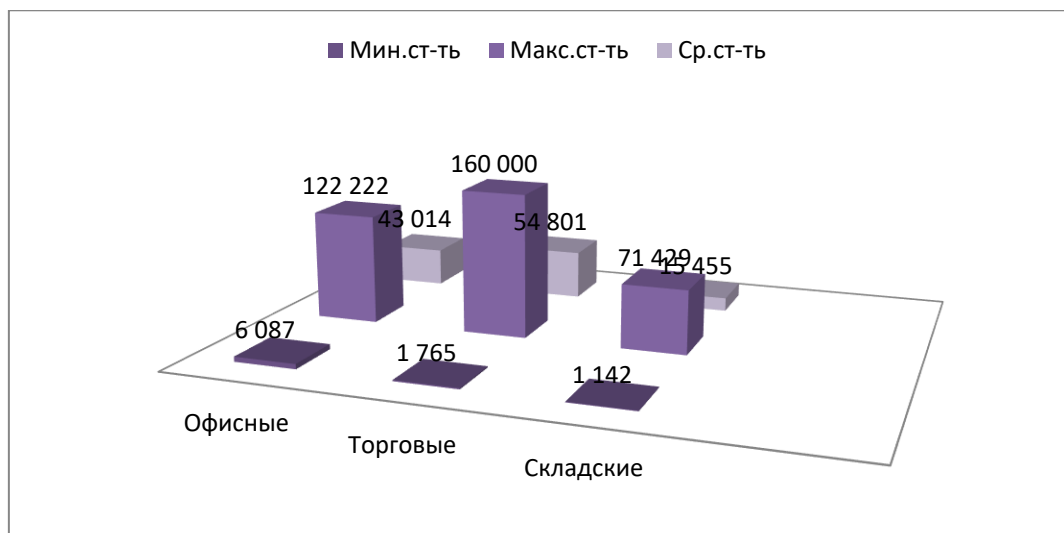


Рис. 1. Диаграмма стоимости нежилой недвижимости за 1 кв.м. по г. Томску

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 |
|----------------------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| <b>Офисные</b>                   |           |           |             |           |
| Средняя стоимость, руб./кв.м.    | 42 407    | 45 184    | 38 247      | 45 030    |
| <b>Производственно-складские</b> |           |           |             |           |
| Средняя стоимость, руб./кв. м.   | 16 013    | 16 744    | 13 938      | 20 785    |
| <b>Торговые</b>                  |           |           |             |           |
| 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.

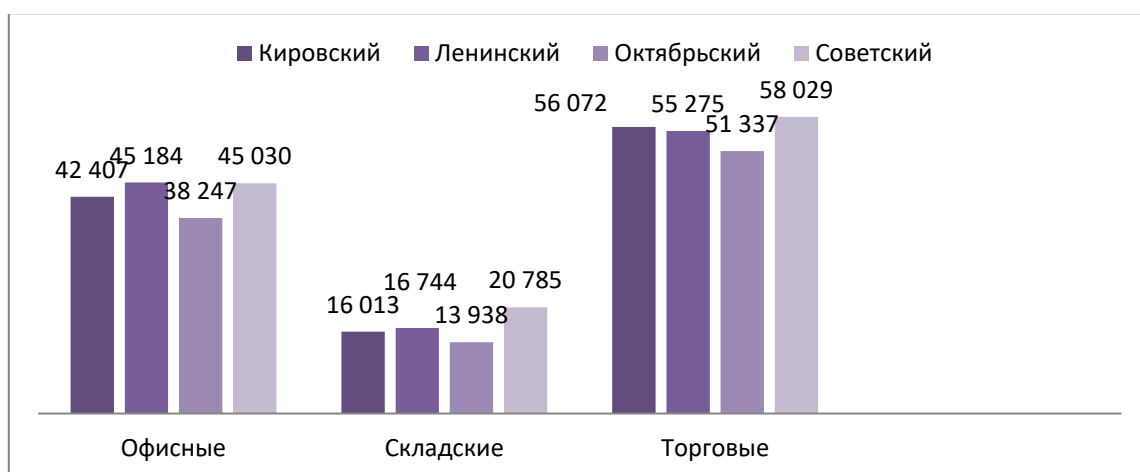


Рис. 2. Диаграмма средней стоимости нежилой недвижимости районов г. Томска

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

Таблица 2

## Средняя стоимость нежилой недвижимости в зависимости от площади

| <b>Офисные</b>                   |                       |                         |                          |                           |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Средняя стоимость, руб./кв.м.    | до 100 м <sup>2</sup> | 100-250 м <sup>2</sup>  | 250-500 м <sup>2</sup>   | Более 500 м <sup>2</sup>  |
|                                  |                       | 43 860                  | 45 254                   | 42 538                    |
| <b>Производственно-складские</b> |                       |                         |                          |                           |
| Средняя стоимость, руб./кв.м.    | до 500 м <sup>2</sup> | 500-1000 м <sup>2</sup> | 1000-5000 м <sup>2</sup> | Более 5000 м <sup>2</sup> |
|                                  | 19 244                | 15 390                  | 14 533                   | 12 704                    |
| <b>Торговые</b>                  |                       |                         |                          |                           |
| Средняя стоимость, руб./кв.м.    | до 100 м <sup>2</sup> | 100-200 м <sup>2</sup>  | 200-600 м <sup>2</sup>   | Более 600 м <sup>2</sup>  |
|                                  | 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/<br>Район             | Кировский | Ленинский | Октябрьский | Советский |
|------------------------|----------------------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| Офисные                |                                  |           |           |             |           |
| до 100<br>кв. м.       | Мин. стоимость,<br>руб./кв.м.    | 17 857    | 17 164    | 15 172      | 14 545    |
|                        | Макс. стоимость<br>руб./кв.м.    | 87 500    | 85 000    | 92 593      | 93 333    |
|                        | Средняя стоимость,<br>руб./кв.м. | 48 687    | 41 877    | 45 085      | 43 216    |
| 100-250<br>кв. м.      | Мин. стоимость,<br>руб./кв.м.    | 20 00     | 19 847    | 22 541      | 17 853    |
|                        | Макс. стоимость<br>руб./кв.м.    | 95 238    | 100 000   | 54 545      | 99 957    |
|                        | Средняя стоимость,<br>руб./кв.м. | 44 887    | 48 014    | 40 235      | 47 136    |
| 250-500<br>кв. м.      | Мин. стоимость,<br>руб./кв.м.    | 27 293    | 23 971    | 6 087       | 29 032    |
|                        | Макс. стоимость<br>руб./кв.м.    | 75 000    | 63 158    | 50 000      | 100 000   |
|                        | Средняя стоимость,<br>руб./кв.м. | 44 938    | 42 814    | 30 747      | 48 649    |
| более<br>500<br>кв. м. | Мин. стоимость,<br>руб./кв.м.    | 28 800    | 22 770    | 30 521      | 33 070    |
|                        | Макс. стоимость<br>руб./кв.м.    | 58 824    | 95 238    | 66 667      | 58 288    |
|                        | Средняя стоимость,<br>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.

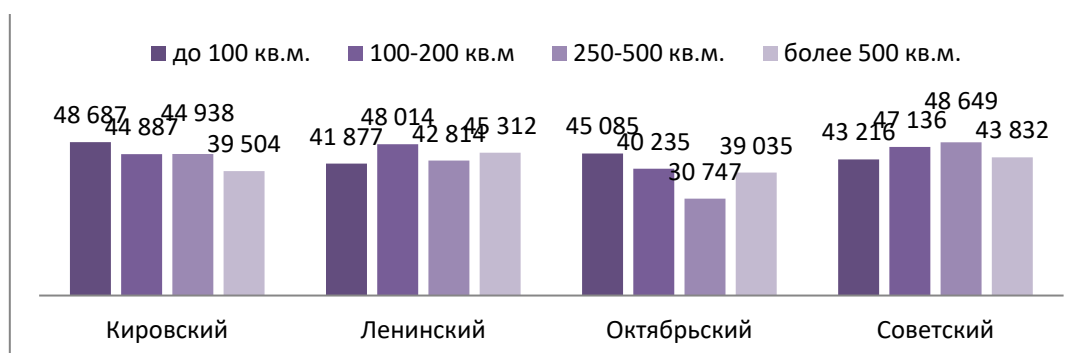


Рис. 3. Диаграмма средней стоимости одного кв. м. офисной недвижимости в зависимости от площади и района города Томска

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

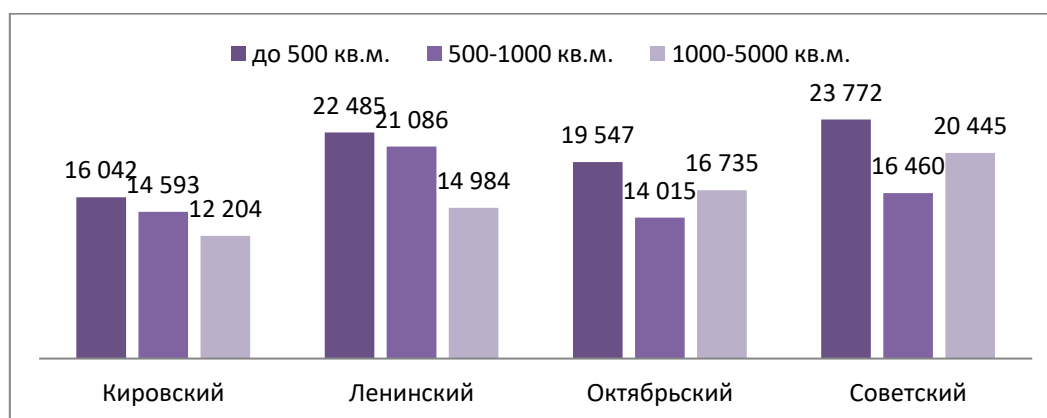


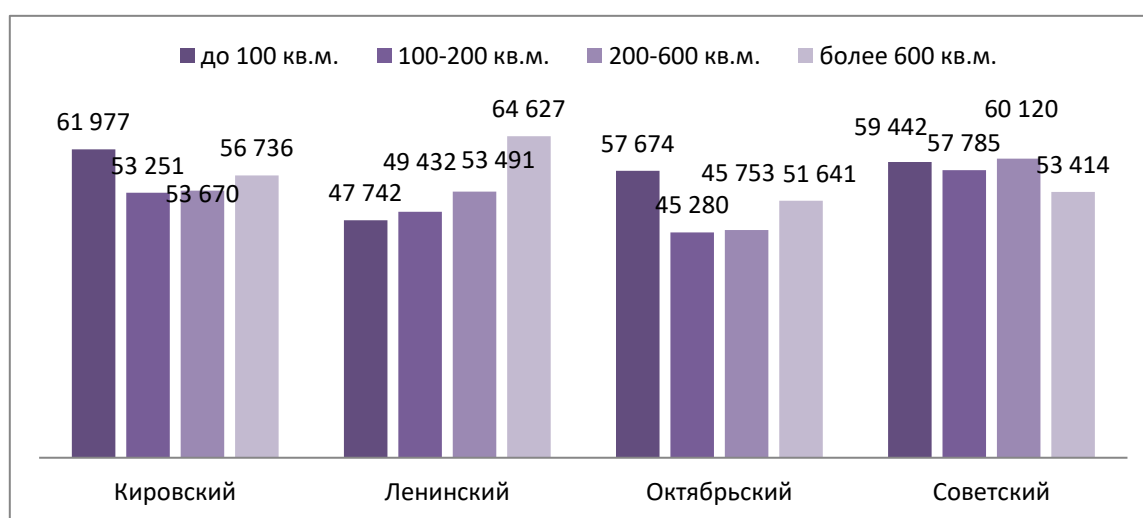
Рис. 4. Диаграмма средней стоимости за один кв.м. производственно-складской недвижимости в зависимости от площади и района города Томска

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/<br>Район             | Кировский | Ленинский | Октябрьский | Советский |
|------------------------|----------------------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| <b>Торговые</b>        |                                  |           |           |             |           |
| до 100<br>кв. м.       | Мин. стоимость,<br>руб./кв.м.    | 7 615     | 1 765     | 3 571       | 30 435    |
|                        | Макс. стоимость<br>руб./кв.м.    | 112 500   | 115 385   | 106 667     | 113 699   |
|                        | Средняя стоимость,<br>руб./кв.м. | 61 977    | 47 742    | 57 674      | 59 442    |
| 100-200<br>кв. м.      | Мин. стоимость,<br>руб./кв.м.    | 17 196    | 10 000    | 16 667      | 20 370    |
|                        | Макс. стоимость<br>руб./кв.м.    | 88 983    | 82 353    | 73 620      | 109 948   |
|                        | Средняя стоимость,<br>руб./кв.м. | 53 251    | 49 432    | 45 280      | 57 785    |
| 200-600<br>кв. м.      | Мин. стоимость,<br>руб./кв.м.    | 26 201    | 13 889    | 24 975      | 16 119    |
|                        | Макс. стоимость<br>руб./кв.м.    | 87 613    | 97 826    | 80 000      | 112 811   |
|                        | Средняя стоимость,<br>руб./кв.м. | 53 670    | 53 491    | 45 753      | 60 120    |
| более<br>600<br>кв. м. | Мин. стоимость,<br>руб./кв.м.    | 26 667    | 21 772    | 19 802      | 37 778    |
|                        | Макс. стоимость<br>руб./кв.м.    | 91 925    | 120 000   | 120 000     | 79 642    |
|                        | Средняя стоимость,<br>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](http://oris.tomsk.ru) свободный.
4. Информационная база данных Авито: [Электронный ресурс] / URL: [avito.ru](http://avito.ru) свободный.
5. Оперативный справочно-информационный портал города Томска: [Электронный ресурс] / URL: [tomsk.ru09.ru](http://tomsk.ru09.ru) свободный.

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