

УДК 332.62

DOI: 10.17223/19988648/45/14

**Е.А. Лазарева, Н.А. Тюленева**

## **АНАЛИЗ ЦЕН НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. ТОМСКА**

*В статье рассмотрены виды коммерческой недвижимости; ситуации, требующие ее оценки; охарактеризованы основные методы оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости; представлены факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости. Анализ статистических данных позволил выявить наиболее востребованные виды коммерческой недвижимости и предпочтительные районы распределения объектов на рынках аренды и продажи коммерческой недвижимости.*

*Ключевые слова: коммерческая недвижимость, аренда коммерческой недвижимости, продажа коммерческой недвижимости, виды коммерческой недвижимости, методы оценки; факторы, определяющие стоимость коммерческой недвижимости.*

Отличительной чертой рынка недвижимости в первую очередь является особенность товара, который на нем продается. Товар, предлагаемый на таком рынке, – это объект недвижимости. В отличие от других товаров, объект недвижимости является неподвижным и непереносимым.

Рынок коммерческой недвижимости представляет собой рынок объектов недвижимости, используемых с целью получения дохода.

В 1990-е гг. на начальных этапах формирования рынка коммерческой недвижимости в России данные об объектах сделок были непубличными, а сами рынки закрытыми. После завершения стагнации спроса, вызванной кризисом 1998 г., общий устойчивый тренд был на повышение цен и ставок аренды. Экономический кризис 2008–2009 гг. привел к существенному снижению спроса и заметной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. В 2008–2009 гг. экономика России серьезно пострадала из-за финансово-экономического кризиса, что привело к снижению предпринимательской активности и существенному снижению спроса на рынке коммерческой недвижимости. Во второй половине 2010 г. рынок вошел в фазу стабильности, однако после 2014 г. на рынке происходит падение объемов продаж при стабильности цен. Дефицит площадей высоких классов в офисной, торговой, производственно-складской недвижимости был обусловлен более серьезным подходом к качеству и назначению объектов, что можно охарактеризовать как переход из начальной стадии в стадию становления на рынке коммерческой недвижимости. С 2016 г. основной проблемой стало отсутствие массового спроса на бан-

ковские кредитные продукты, падение инвестиционной активности вложений в коммерческую недвижимость.

Рынок коммерческой недвижимости обладает таким рядом специфических особенностей, присущих рынку недвижимости в целом, как:

- локальность (вследствие неизменяемого местоположения объектов);
- сезонные колебания;
- необходимость государственной регистрации сделок;
- вложения капитала в недвижимость. Ему сопутствуют три группы затрат: расходы на поддержание объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии, ежегодный налог на владение недвижимостью, высокие транзакционные издержки при сделках с недвижимостью;
- низкая эластичность предложения объектов недвижимости, так как строительство занимает достаточно продолжительное время, а здания и сооружения относительно долговечны.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость;
- недвижимость промышленного назначения;
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

- на застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

Классификации коммерческой недвижимости в России уделяется все большее внимание, поскольку быстрое развитие рынка коммерческой недвижимости предполагает наличие критериев и методики оценки того или иного объекта.

В западной практике объекты коммерческой недвижимости распределены по четырем основным классам: А, В, С и D. Они описывают офисные помещения «международного стандарта» (классы А, В и С), а существенная часть зданий в России не может быть отнесена даже к классу D, в связи с чем большая часть офисных площадей, относящихся к помещениям

«отечественного стандарта», остаются не охваченными этой классификацией. Поэтому для отечественного рынка коммерческой недвижимости более подходящей считается классификация по типу операций и выделенным объектам недвижимости, представленная на рис. 1.

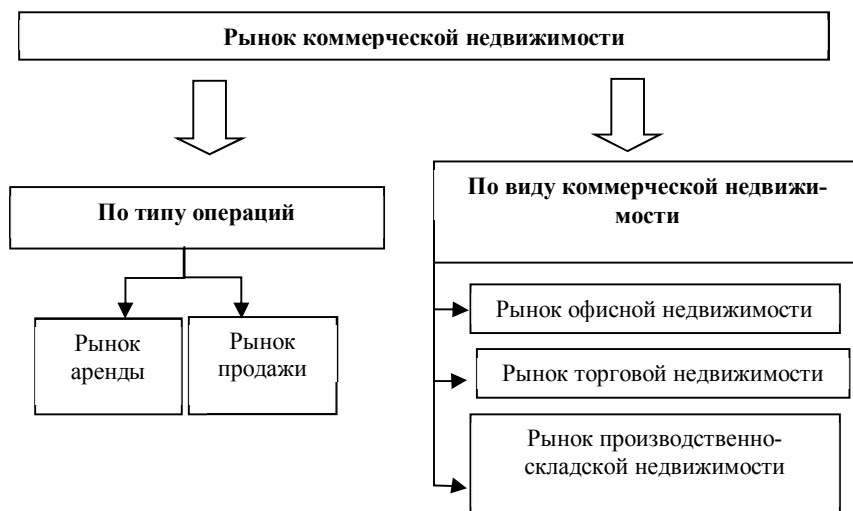


Рис. 1. Классификация рынка коммерческой недвижимости (составлено по [1])

Рынок коммерческой недвижимости отличается от других сегментов рынка недвижимости тем, что сделки с коммерческой недвижимостью, как правило, носят конфиденциальный характер и открытая информация часто бывает неполной или неверной.

На практике появляется множество случаев, когда возникает необходимость оценить рыночную стоимость имущества предприятий. Изучение отечественной и зарубежной литературы позволило нам выявить ситуации, требующие оценки коммерческой недвижимости. В обобщенном виде они представлены в табл. 1.

Таблица 1. Ситуации, требующие оценки коммерческой недвижимости\*

Ситуация	Пояснения
Продажа	В этом случае чаще всего используют оценку рыночной стоимости коммерческой недвижимости, которая позволяет определить, за какую стоимость данный объект может быть продан, чтобы обосновать запрашиваемую продавцом цену и избежать конфликтов между продавцом и покупателем
Передача в доверительное управление	Проводится с целью последующего ее объективного и максимально правильного использования доверительным управляющим. Независимый оценщик привлекается для определения рыночной стоимости коммерческой недвижимости, при необходимости специалист окажет помощь в составлении технико-экономического обоснования

Ситуация	Пояснения
Привлечение инвесторов	Целесообразность инвестирования со стороны инвестора складывается из расчета текущей рыночной стоимости коммерческой недвижимости и величины рисков. Проведение оценки необходимо, чтобы наиболее точно обосновать рыночную и инвестиционную стоимость коммерческой недвижимости, обозначить привлекательность инвестиций и определить существующие риски для инвестора
Приватизация	В этом случае при передаче частным лицам различные активы, в том числе объекты недвижимости, оцениваются в обязательном порядке
Экономические споры	Для цивилизованного способа разрешения конфликта споры, связанные с доказательством прав на имущество, разрешаются в судебном порядке, в процессе которого проводится обязательная оценка объекта спора. Отчет об оценке коммерческой недвижимости представляет собой документ доказательного значения, следовательно, компетентное обоснование рыночной стоимости объекта спора послужит главным аргументом, на который будет опираться заинтересованная сторона
Получение кредита под залог недвижимости	Оценка коммерческой недвижимости необходима для определения кредитоспособности заемщика в случаях его кредитования
Страхование имущества	Оценка коммерческой недвижимости при его страховании необходима для определения величины страхового возмещения. Независимый оценщик определяет оптимальную величину страхового возмещения и на основании расчета подготавливает документ доказательного значения, который может впоследствии быть ключевым аргументом при решении спора о размере страховой выплаты
Налогообложение имущества	Оценка коммерческой недвижимости для определения налогооблагаемой базы и размера налоговых платежей
Постановка на баланс недвижимости	Оценка коммерческой недвижимости для постановки на баланс компании проводится, если недвижимость получена по договорам безвозмездной передачи либо создана собственными силами, без наличия подтверждающих документов. Оценка коммерческой недвижимости необходима для внесения ее в уставной капитал. В случае если в оплату акций при учреждении акционерного общества вносится недвижимое имущество, в обязательном порядке привлекается оценщик для определения рыночной стоимости данного имущества
Переход на МСФО	Оценка коммерческой недвижимости необходима при переходе предприятия на МСФО. Отражение всех активов предприятия по их справедливой (рыночной) стоимости является необходимой процедурой при выходе на международные рынки

\* Составлено по [2].

Наиболее распространенными ситуациями, в которых осуществляется оценка коммерческой недвижимости, являются: продажа крупных объектов коммерческой недвижимости, привлечение инвесторов, получение кредита под залог недвижимости и экономические споры.

В силу закрытого характера сделок с коммерческой недвижимостью, их меньшего объема и отсутствия полноценных объектов-аналогов (из-за существенной зависимости величины спроса на объекты недвижимости от местоположения объекта, состояния инфраструктуры в районе нахождения недвижимости) определение цен на основе общедоступных рыночных данных становится проблематичным для продавца на рынке коммерческой недвижимости. Поэтому для определения цены объектов коммерческой недвижимости нередко привлекаются оценщики. В связи с чем оценка коммерческой недвижимости является наиболее распространенным видом оценки недвижимости.

### **Методы оценки коммерческой недвижимости**

Для оценки недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, сравнительный и доходный. Подходы к оценке различных объектов собственности имеют сходства, однако вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности.

Затратный подход к оценке недвижимости рассматривает стоимость недвижимости с точки зрения понесенных издержек, т.е. затраты на приобретение активов не обуславливают прогнозируемые доходы. В наибольшей степени он применим при оценке имущества для целей страхования, также для оценки объектов нового строительства – технико-экономический анализ нового строительства, для определения наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Также он может быть необходим тогда, когда оценка объекта в целях поимущественного налогообложения или наложения ареста требует отделения стоимости зданий и сооружений от стоимости земли. Оценка коммерческой недвижимости затратным подходом дает нижний предел возможного диапазона рыночной стоимости в случае превышения спроса над предложением на рынке коммерческой недвижимости. Оценка коммерческой недвижимости затратным подходом дает верхней предел возможного диапазона рыночной стоимости в случае преобладания предложения (избыток свободных площадей) над спросом.

Оценка коммерческой недвижимости затратным подходом, имеет определяющее значение при выполнении следующих оценочных задач:

- оценке на пассивных рынках;
- оценке объектов специального назначения;
- страховании и налогообложения имущества;
- переоценке основных средств.

Оценка коммерческой недвижимости доходным подходом основана на ожидаемых будущих доходах от использования объекта недвижимости.

Оценка коммерческой недвижимости доходным подходом заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о не-

движимости как источнике дохода. В данном конкретном случае это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор [5, с. 15–16].

Основным недостатком доходного подхода является то, что в отличие от двух других подходов оценки он основан на прогнозных данных. Оценка коммерческой недвижимости доходным подходом четко показывает инвестору либо продавцу стоимость объекта недвижимости с учетом существующих долгосрочных договоров аренды. Для оценки коммерческой недвижимости целесообразнее в рамках доходного подхода использовать метод дисконтированных денежных потоков. При построении денежного потока необходимо учитывать все возможные источники получения дохода, но все-таки главными показателями, определяющими уровень дохода, будут площадь объекта и уровень арендной ставки [5, с. 18–19].

Сравнительный подход к индивидуальной оценке недвижимости, являясь методологически наиболее обоснованным при оценке рыночной стоимости как стоимости в обмене, выглядит наименее методически обеспеченным по сравнению с двумя другими.

Согласно пп. 14 и 22 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1) сравнительный подход представляет совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах [6]. Его применение целесообразно, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В табл. 2 на основе анализа существующих подходов к оценке представлены методы, которые, на наш взгляд, более всего подходят к оценке рыночной стоимости коммерческой недвижимости.

Таблица 2. Методы оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости\*

Подход	Стоимость объекта коммерческой недвижимости (КН)	Методы
Затратный	КН = Затраты на строительство – Износ + Стоимость земельного участка	Метод сравнительной единицы Позлементный метод Сметный метод Индексный метод
Доходный	КН = Стоимость будущих доходов от его использования	Метод капитализации Метод дисконтирования денежных потоков
Сравнительный (рыночный)	КН = Стоимости аналогичных объектов с идентичными характеристиками	Метод парных продаж Метод количественных корректировок

\* Составлено по [5].

Применение сравнительного (рыночного) подхода обусловлено спецификой рынка коммерческой недвижимости, зачастую отсутствием инфор-

мации по сделкам с объектами-аналогами с идентичными характеристиками, в связи с чем при формировании цены объекта недвижимости оценщики, как правило, используют доходный и затратный подходы.

В табл. 3 представлены основные факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость в сегменте коммерческой недвижимости.

Таблица 3. Факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости \*

Место по степени значимости фактора	Фактор	Описание влияния на стоимость объекта коммерческой недвижимости
1	Назначение объектов	Удельная цена объекта коммерческой недвижимости в бизнес-центре, офисном помещении всегда будет дороже, чем в складских и производственных помещениях
2	Действие эффекта масштаба	Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади
3	Близость к 1-й линии автомагистрали	Расположение на территории вдоль оживленной автомагистрали (на 1-й линии) обеспечивает постоянный интенсивный поток автомобильного транспорта. Цены объектов на 1-й линии выше
4	Наличие инженерных коммуникаций	Считается, что элемент благоустройства есть, если существует техническая возможность подключения (установки) этого элемента благоустройства. Водоснабжение (канализация) в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящихся в здании, в котором расположено помещение
5	Состояние отделки помещений	Необходимость дополнительной отделки, ремонта помещения отодвигает возможность получения дохода от использования коммерческой недвижимости, в связи с чем стоимость помещений, не пригодных к использованию без проведения дополнительных ремонтных работ, ниже, чем стоимость объектов, пригодных к использованию в соответствии с целью использования
6	Наличие отдельного входа	Наличие отдельной входной группы является фактором, повышающим привлекательность торгово-офисного помещения (особенно в случае, если отдельный вход расположен со стороны оживленной улицы с большим пешеходным трафиком)
7	Этаж помещений	Наиболее коммерчески привлекательными являются торгово-офисные помещения, расположенные на 1-м этаже, здания с отдельной входной группой. Диапазон видов воз-

Место по степени значимости фактора	Фактор	Описание влияния на стоимость объекта коммерческой недвижимости
		<p>возможного использования таких помещений наиболее широк: могут быть размещены магазины, кафе, салоны красоты, отделения банков, офисы и пр. Удельная рыночная стоимость помещений на 1-м этаже наибольшая. На 2-м и выше этажах жилых зданий размещать нежилые помещения разрешено, только если под ними также располагаются нежилые помещения. Второй и выше этажи в административных зданиях характеризуются меньшей проходимостью, чем первый этаж, 2-й и последующий этажи наиболее часто используются под офисы. С точки зрения коммерческой привлекательности помещения на 2-м и последующем этажах хуже, чем помещения на 1-м этаже. Соответственно, удельная рыночная стоимость помещений на 2-м и последующих этажах будет ниже. Наиболее дешевые помещения предлагаются, как правило, на цокольном и подвальном этажах здания</p>
8	Наличие парковки	<p>Значительное влияние на стоимость аренды и продажи торгово-офисной недвижимости оказывает транспортная доступность здания, в котором они находятся. В большинстве случаев здания с отсутствующей (затрудненной) парковкой имеют ставки аренды на 10% ниже по сравнению с теми зданиями, где подобные факторы отсутствуют. Таким образом, наличие парковки у объекта недвижимости расценивается как повышающий фактор стоимости. В данном случае оценивалось наличие качества парковки</p>

\* Составлено по [1, 7].

Одним из важных параметров при оценке объекта коммерческой недвижимости является его общая площадь. Чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость одного квадратного метра. Качество внутренней отделки объекта оценки также является значимым фактором при определении его стоимости. Чем лучше качество отделки объекта, тем выше стоимость одного квадратного метра. При этом чем более выгодно местоположение объекта, тем более оправдано высокое качество его отделки. Количество факторов может быть больше. Однако все же на конечную стоимость объекта коммерческой недвижимости влияет совокупность множества факторов, а не один отдельно взятый параметр.

Наилучшим образом реальную картину рынка показывают цены, так как именно они наиболее чувствительны к любым изменениям, происходящим на рынке. Анализ динамики цен позволяет выявить тенденции рынка, влияние и зависимость тех или иных факторов. А наличие базы, информации по ценам позволяет проводить более объективную оценку ситуации на рынке коммерческой недвижимости сравнительным подходом.



### Анализ рынков продажи и аренды коммерческой недвижимости на примере г. Томска

В качестве объекта исследования нами была проанализирована совокупность объектов недвижимости г. Томска в сегменте коммерческой недвижимости как по видам коммерческой недвижимости, так и по районам распределения объектов на рынках аренды и продажи коммерческой недвижимости.

В качестве информационной базы для анализа рассматривались данные статистики цен на продажу и аренду недвижимости системы НЕАГЕНТ и информационной базы «Недвижимость в Томске» по состоянию на 01.06.2018 [8].

В табл. 4–5 представлены интервалы цен и арендных ставок в сегменте коммерческой недвижимости.

*Таблица 4. Средняя стоимость продажи 1 кв. м по видам коммерческой недвижимости г. Томска\**

Вид коммерческой недвижимости	Средняя цена, тыс. руб. / 1 кв. м	Максимальная цена, тыс. руб. / 1 кв. м	Минимальная цена, тыс. руб. / 1 кв. м	Кол-во объектов
Всего	х	х	х	528
В т.ч.:				
офисные	45	100	4	126
торговые	56	150	1	161
склады	14	58	0,5	132

\* Составлено по [8].

Анализ данных табл. 4 показал, что наибольшую долю на рынке продажи коммерческой недвижимости г. Томска составили помещения торгового назначения – 30,5%, за ними следуют помещения складского назначения – 25%. Меньшее предложение на рынке отмечается по офисным помещениям – 23,9%. В аспекте изменения диапазона цен продажи объектов коммерческой недвижимости наибольший разброс цен отмечается по помещениям торгового назначения. По ним же наблюдаются и наибольшие показатели средних цен за 1 кв. м.

*Таблица 5. Средняя стоимость аренды 1 кв. м по видам коммерческой недвижимости г. Томска\**

Вид коммерческой недвижимости	Средняя цена, тыс. руб. / 1 кв. м за мес.	Максимальная цена, тыс. руб. / 1 кв. м за мес.	Минимальная цена, тыс. руб. / 1 кв. м за мес.	Кол-во объектов
Всего	х	х	х	915
В т.ч.:				
офисные	0,60	1,5	0,5	397
торговые	0,47	2,00	0,1	228
склады	0,20	0,83	0,05	198

\* Составлено по [8].

Наибольшую долю на рынке аренды коммерческой недвижимости г. Томска, как свидетельствуют данные табл. 5, составили помещения офисного назначения – 43,4%, за ними следуют помещения торгового назначения – 24,9%, склады – 21,6%. Наибольший разброс цен отмечается по торговым помещениям, а наибольшие показатели средних цен за 1 кв. м – по офисным помещениям.

На рис. 2, 3 представлены данные по рынкам предложения аренды и продажи коммерческой недвижимости, характеризующие распределение объектов предложения на рынке по районам г. Томска.

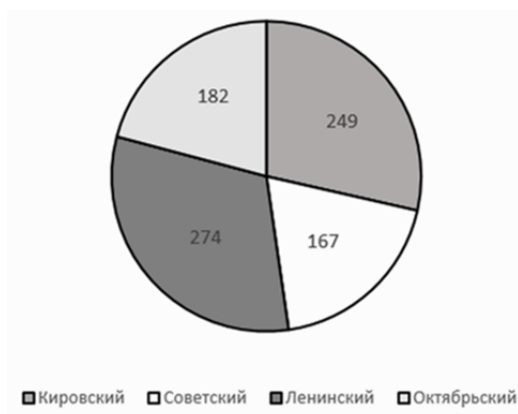


Рис. 2. Распределение объектов аренды коммерческой недвижимости по районам г. Томска, ед. (составлено по [8])

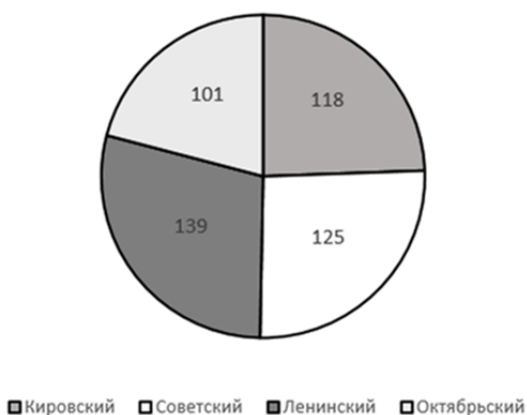


Рис. 3. Распределение объектов продажи коммерческой недвижимости по районам г. Томска, ед. (составлено по [8])

Наибольшее количество объектов аренды и продажи отмечается по Ленинскому району г. Томска – 31,4 и 28,97% соответственно от общего рынка аренды и продажи объектов коммерческой недвижимости.

Наименьший объем предложения по аренде наблюдается в Советском районе, составивший 19,2%, а по рынку продажи – в Октябрьском районе, доля которого составляет 20,9%.

В табл. 6, 7 представлены данные, характеризующие средние цены аренды и продажи в сегменте коммерческой недвижимости по районам г. Томска.

**Таблица 6. Стоимость аренды коммерческой недвижимости за 1 кв. м в месяц по районам г. Томска\***

Район	Средняя цена, руб. / 1 кв. м за мес.
В среднем по городу	500
В т.ч. по районам:	
Советский	540
Кировский	510
Ленинский	400
Октябрьский	400

\* Составлено по [8].

**Таблица 7. Стоимость продажи коммерческой недвижимости за 1 кв. м по районам г. Томска\***

Район	Средняя цена, руб. / 1 кв. м
В среднем по городу	39 000
В т.ч. по районам:	
Советский	41 500
Кировский	45 000
Ленинский	40 000
Октябрьский	30 000

\* Составлено по [8].

По данным табл. 6 можно заметить, что наиболее высокие цены аренды коммерческой недвижимости, превышающие средние цены по городу на 2 и 8%, наблюдаются соответственно в Кировском и Советском районах г. Томска. В Ленинском и Октябрьском районах средние цены за 1 кв. м в месяц ниже относительно средних цен по городу на 20%.

Данные табл. 7 свидетельствуют о том, что стоимость продажи 1 кв. м объектов коммерческой недвижимости по Советскому, Кировскому и Ленинскому районам выше средних по городу на 6, 15 и 3% соответственно, а в Октябрьском районе стоимость продажи 1 кв. м на рынке коммерческой недвижимости ниже средних цен по городу на 23%.

На распределение цен по объектам рынка коммерческой недвижимости г. Томска в большей степени влияет не административное деление города на районы (Кировский, Советский, Ленинский, Октябрьский), а территориальное зонирование, так как коммерческая недвижимость высокого качества располагается в центральной части города, а также в разных районах города по основным магистралям. В соответствии с этим районирование

коммерческой недвижимости осуществлялось согласно территориальному делению относительно центральных магистралей проспектов Ленина, Кирова, Фрунзе. Высокие цены по аренде и продаже коммерческой недвижимости в Советском и Кировском районах обусловлены тем, что именно в этих районах проходят пересечения основных центральных магистралей города: в Советском районе – пр. Ленина и пр. Фрунзе, в Кировском районе – пр. Ленина и пр. Кирова. Основной торговый коридор города расположен по пр. Ленина – так называемой «красной линии». Концентрация качественных площадей здесь выше всего, что непосредственно влияет на спрос и цены продажи и аренды объектов коммерческой недвижимости, расположенных по пр. Ленина.

Полученные в результате исследования данные коррелируют с последними итогами исследования рынка коммерческой недвижимости г. Томска за 2016 г., проведенными экспертами бюро оценки агентства недвижимости «ТОККО» [1].

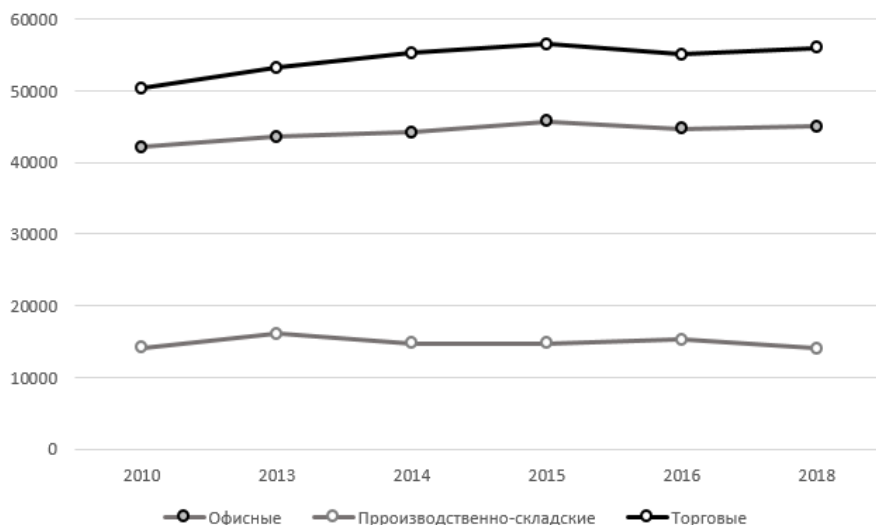


Рис. 4. Динамика средних цен объектов, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости г. Томска в 2010–2018 гг. по разным типам объектов, руб. за 1 кв. м (составлено по [1, 8])

Значительное превышение цен продажи торговой и офисной недвижимости по сравнению с производственными и складскими помещениями обусловлено более высокими требованиями к офисным и торговым помещениям (по расположению, состоянию отделки, инженерным коммуникациям, соответствию критериям пожарной безопасности). Благоприятная экономическая обстановка, сложившаяся на томском рынке в последние несколько лет, рост покупательной способности населения и активный развивающийся рынок услуг потребительского кредитования оказывали

положительное влияние на развитие сегмента торговой недвижимости города. На сегодняшний день наиболее развитым сегментом рынка недвижимости являются торговые помещения. В настоящее время в городе представлены следующие форматы: гипермаркеты, супермаркеты, смешанные торговые центры, универсамы. В отличие от сегмента офисной недвижимости Томска, которая располагается в основном в центральной части города, торговая недвижимость высокого качества находится не только в центральной части города, но и в микрорайонных центрах.

Снижение цен в сегменте производственных и складских помещений начиная с 2015 г. может быть причиной роста предложения. Эта тенденция связана с тем, что именно в этом сегменте рынка коммерческой недвижимости сконцентрированы наибольшие по площади, но не задействованные в предпринимательской деятельности помещения. Поскольку объекты недвижимости неразделимы с землей, а земельный налог значительно вырос из-за введения с 2015 г. расчета земельного налога исходя из кадастровой стоимости земли, владельцам единых объектов недвижимости выгоднее продать землю и находящийся на ней объект коммерческой недвижимости, чем нести высокие издержки или вступать в судебные тяжбы по переоценке кадастровой стоимости земли.

Рынок коммерческой недвижимости, являясь частью рынка недвижимости в целом, имеет присущие только данному сегменту особенности: закрытый характер сделок с коммерческой недвижимостью, меньший объем рынка в сравнении с рынком жилой недвижимости, отсутствие полноценных объектов-аналогов. Специфика рынка коммерческой недвижимости предполагает искусственный порядок формирования цен с привлечением оценщиков, которые ориентируются в большей степени не на сравнительный (рыночный), а на доходный и затратный подходы к оценке объектов коммерческой недвижимости. Анализ рынка коммерческой недвижимости Томска позволил сделать вывод о том, что на распределение цен в большей степени влияет не административное деление города на районы, а территориальное зонирование, так как коммерческая недвижимость высокого качества располагается в центральной части города, а также в разных районах города по основным магистралям. В соответствии с этим районирование коммерческой недвижимости более рационально осуществлять согласно территориальному делению относительно центральных магистралей. Тенденция снижения цен в сегменте производственных и складских помещений начиная с 2015 г., вызванная введением расчета земельного налога исходя из кадастровой стоимости земли, может быть причиной повышения предложения в сегменте производственных и складских помещений и в других регионах.

Таким образом постоянный мониторинг цен на рынке коммерческой недвижимости позволит управлять ситуацией на рынке и создаст качественную базу для методики сравнительного подхода.

*Литература*

1. Хлопцов Д.М. Анализ рынка коммерческой недвижимости г.Томска за 2016 г. // Бюро оценки агентства недвижимости «ТОККО». URL: <http://tokko.tomsk.ru> (дата обращения: 14.05.2018).
2. Ситуации, требующие оценки коммерческой недвижимости // Городская оценочная компания. URL: <http://www.cityval.ru/ocenka-kommercheskoi-nedvizhimosti> (дата обращения: 14.05.2018).
3. Арашукова С.М. Формирование и оценка рыночной стоимости недвижимости, приносящей доход : автореф. дис. ... канд. экон. наук. М., 2013. 23 с.
4. Ватракишина К.Н., Матвеева А.А. Особенности определения рыночной стоимости коммерческой недвижимости с применением различных подходов и методов оценки // Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения : сб. тр. обл. науч. конф. Тюмень, 2016. С. 596–600.
5. Тягульская Л.А., Кучеренко Ю.М. Анализ современных подходов к оценке на рынке объектов недвижимости // Экономика и современный менеджмент: теория и практика. 2016. № 11 (62). С. 13–20.
6. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1): приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки» от 20.05.2015 № 297 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
7. Ценообразующие характеристики при продаже/аренде коммерческой недвижимости [Электронный ресурс] // Платформа для публикаций Pandia.ru. URL: <http://pandia.ru/text/80/175/27020.php> (дата обращения: 14.05.2018).
8. Данные статистики цен на продажу и аренду недвижимости // Недвижимость в Томске. URL: <https://dom70.ru> (дата обращения: 14.05.2018).

**Lazareva E.A.**, Accountant, «NalogInfo» (Tomsk, Russian Federation). E-mail: [kat.shine@mail.ru](mailto:kat.shine@mail.ru)

**Tyuleneva N.A.**, Doctor of Economics, Professor Department of Finance and Accounting Institute of Economics and Management, National Research Tomsk State University (Tomsk, Russian Federation). E-mail: [aola79@yandex.ru](mailto:aola79@yandex.ru)

**ANALYSIS OF REAL ESTATE VALUE ON THE EXAMPLE OF THE TOMSK'S COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET**

**Keywords:** commercial real estate, rent of commercial real estate, sale of commercial real estate, types of commercial real estate, methods for assessing commercial real estate, factors influencing commercial real estate value.

DOI: 10.17223/19988648/44/14

The article reviewed types of commercial real estate and certain cases requiring degree of evaluation. Besides it describes essential estimation methods of the market value of commercial real estate. It also classifies the factors influencing commercial real estate value. Commercial real estate data analysis has been conducted to estimate Tomsk facility allocation as of 01.06.2017. The analysis has made it possible to find out the most demanded types of commercial real estate and districts of the city

*References*

1. Khloptsov D.M. Analiz rynka kommercheskoy nedvizhimosti g.Tomska za 2016 g. // Byuro otsenki agentstvo nedvizhimosti «ТОККО». [URL]: <http://tokko.tomsk.ru>, 14.05.2018.
2. Situatsii. trebuyushchiye otsenki kommercheskoy nedvizhimosti // Gorodskaya otsenochnaya kompaniya. [URL]: <http://www.cityval.ru/ocenka-kommercheskoi-nedvizhimosti>, 14.05.2018.

3. Arashukova S.M. Formirovaniye i otsenka rynochnoy stoimosti nedvizhimosti. prinosyashchey dokhod : avtoref. dis. kand. ekon. nauk : 08.00.10 / S.M. Arashukova. Moskva. 2013, pp. 23.

4. Vatrakshina K.N. Osobennosti opredeleniya rynochnoy stoimosti kommercheskoy nedvizhimosti s primeneniym razlichnykh podkhodov i metodov otsenki / K.N. Vatrakshina. A.A. Matveyeva // Aktualnyye voprosy nauki i khozyaystva: novyye vyzovy i resheniya: sb. tr. obl. nauch. konf. Tyumen. 2016, pp. 596-600.

5. Tyagulskaya L.A. Analiz sovremennykh podkhodov k otsenke na rynke obyektov nedvizhimosti / L.A. Tyagulskaya. Yu.M. Kucherenko // Ekonomika i sovremennyy menedzhment: teoriya i praktika. 2016. № 11(62). pp. 13-20.

6. Obshchiye ponyatiya otsenki, podkhody i trebovaniya k provedeniyu otsenki (FSO N 1): prikaz Minekonomrazvitiya Rossii «Ob utverzhdenii Federalnogo standarta otsenki» ot 20.05.2015 № 297 // KonsultantPlyus: sprav. Pravovaya sistema. Versiya Prof. Elektron. Dan. Dostup iz lokalnoy seti Nauch. b-ki Tom. gos. un-ta.

7. Tsenoobrazuyushchiye kharakteristiki pri prodazhe/arende kommercheskoy nedvizhimosti // Platforma dlya publikatsiy Pandia.ru. [URL]: <http://pandia.ru/text/80/175/27020.php>, 14.05.2018.

8. Dannyye statistiki tsen na prodazhu i arendu nedvizhimosti // Nedvizhimost v Tomske [Ofits. sayt]. [URL]: <https://dom70.ru>, 14.05.2018.

**For referencing:**

**Lazareva E.A., Tyuleneva N.A.** Analiz cen nedvizhimosti na primere rynka kommercheskoy nedvizhimosti g. Tomsk [Analysis of real estate value on the example of the Tomsk's commercial real estate market]. Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika – Tomsk State University Journal of Economics, 2019, no. 45, pp. 201–215.