

Анализ изменения арендной платы, рассчитанной в соответствии с Исследованиями

№ п/п	Арендатор	Адрес	Площадь, кв. м	№ и дата договора	Срок действия договора	Бс	Кд	Кп	А	Арендная плата, руб./мес	Арендная плата в 2024	Кас	Кп	А	Арендная плата, руб./мес. В 2025 с уменьшением	Изменение цены от текущей в % месад	Поступления от сдачи в аренду муниципальному имуществу в 2024 году по действующей Методике	Арендная плата в год по предлагаемому изменению	Изменение цены от текущей в % в 2025 году	размер арендной платы по действующей методике для договоров, заключенных с применением повышающего коэффициента, по которым арендная плата может быть пересчитана	размер арендной платы по Исследованиям без учета понижающего коэффициента по договорам, по которым арендная плата может быть пересчитана и которые были заключены с применением понижающего коэффициента						
																						Размер арендной платы 1 кв.м. (руб) в соответствии с Методикой, утвержденной решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ в 2024 году				Размер арендной платы 1 кв.м. (руб) в соответствии с Исследованиями на 2025 год	
Помещения, расположенные в зоне I																											
1	АНО КИЦ "ДВО"	ул. Энергетиков, д. 13	66,50	№ 7 от 15.05.23 г.	22.05.23-21.05.28	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				14 000,00	14 000,00	0,98			13 766,28	-2%	168 000,00	165 195,33	-2%	14 000,00	39 168,50						
2	Некоммерческая организация Благотворительный фонд "Траектория Надежда"	ул. Бахилова, д. 1	59,80	№ 19 от 24.10.23 г.	15.07.23-14.07.24	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				11 750,00	11 750,00	0,98			11 553,84	-2%	141 000,00	138 646,08	-2%	11 750,00	35 222,20						
3	ИП Матвийчук Елена Петровна	ул. 30 лет Победы, д. 45	37,90	№ 10 от 30.09.21 г.	06.10.21-05.10.26	по итогам аукциона				6 583,00	6 583,00				6 583,00	0%	78 996,00	78 996,00	0%								
4	ИП Крымской Станислава Александрович	ул. Магистральная, д. 32	61,40	№ 4 от 02.02.24 г.	05.02.24-04.02.29	социальное предпринимательство (арендная плата в месяц - руб., в т.ч. НДС)				0,83	0,83				0,83	0%	9,96	9,96	0%								
5	ООО "Основа"	ул. Сибирская, д. 14	475,00	№ 14 от 16.12.22 г.	16.06.22-15.06.27	599,0	0,3	1,0	179,70	85 358,00	85 358,00	0,98			83 933,00	-2%	1 024 296,00	1 007 196,00	-2%	85 358,00	279 775,00						
6	ИП Юсупов Рустем Равилевич	ул. Университетская, д. 11	99,70	№ 21 от 18.12.23 г.	17.11.23-16.11.28	599,0	0,1	0,6	35,94	3 583,00	3 583,00	0,98			3 523,00	-2%	42 996,00	42 276,00	-2%	3 583,00	58 723,30						
7	ООО "Квестор"	ул. Бажова, д. 7/3	136,40	№ 2 от 28.01.24 г.	28.01.24-27.01.29	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				114 956,00	114 956,00	0,98			113 036,87	-2%	1 379 472,00	1 356 442,42	-2%								
8	ООО "СпецМонтажПроект"	ул. Энергетиков, д. 16 (+движимое имущество)	131,90	№ 9 от 07.07.23 г.	07.07.23-06.07.28	599,0	0,6	1,0	359,40	47 405,00	47 405,00	0,98			46 614,00	-2%	568 860,00	559 368,00	-2%	47 405,00	77 689,10						
9	ООО "СпецМонтажПроект"	пр. Мира, д. 8 (+движимое имущество)	163,80	№ 10 от 07.07.23 г.	07.07.23-06.07.28	599,0	0,6	1,0	359,40	58 870,00	58 870,00	0,98			57 887,00	-2%	706 440,00	694 644,00	-2%	58 870,00	96 478,20						
10	Автономная некоммерческая организация "Юграэлектрондорсервис"	ул. Пушкина, д. 22	43,00	№ 18 от 05.09.22 г.	22.05.22-21.05.27	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				8 561,00	8 561,00	0,98			8 418,08	-2%	102 732,00	101 016,94	-2%	8 561,00	25 327,00						
11	ООО "Югория Лифт"	пр. Ленина, д. 52	43,80	№ 3 от 31.01.24 г.	01.02.24-31.01.29	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				14 737,00	14 737,00	0,98			14 490,97	-2%	176 844,00	173 891,68	-2%	14 737,00	25 798,20						
12	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	ул. Бажова, д. 29	66,00	№ 22 от 22.09.22 г.	21.04.22-20.04.27	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				11 328,00	11 328,00	0,98			11 138,88	-2%	135 936,00	133 666,62	-2%	11 328,00	38 874,00						
13	ООО УК "СургутСервис"	ул. Декабристов, д. 12, 12/1	330,00	№ 14 от 11.08.23 г.	11.08.23-10.08.28	599,0	0,3	1,0	179,70	59 301,00	59 301,00	0,98			58 311,00	-2%	711 612,00	699 732,00	-2%	59 301,00	194 370,00						
14	ООО УК "СургутСервис"	ул. Рабочая, д. 31а	307,20	№ 16 от 11.08.23 г.	11.08.23-10.08.28	599,0	0,3	1,0	179,70	55 204,00	55 204,00	0,98			54 282,00	-2%	662 448,00	651 384,00	-2%	55 204,00	180 940,80						
15	ИП Савина Алена Александровна	пр. Ленина, д. 13	14,50	№ 21 от 22.10.19 г.	22.10.19-21.10.24	по итогам аукциона				9 758,28	9 758,28				9 758,28	0%	117 099,36	117 099,36	0%								
16	ИП Тихоматова Юлия Руслановна	ул. Бажова, д. 29	27,90	№ 3 от 29.06.20 г.	29.06.20-28.06.25	по итогам аукциона				5 014,00	5 014,00				5 014,00	0%	60 168,00	60 168,00	0%								
17	Шадрина Олеса Валентиновна	ул. 30 лет Победы, д. 28	16,30	№ 12 от 04.04.22 г.	28.03.22-27.03.27	по итогам аукциона				13 278,72	13 278,72				13 278,72	0%	159 344,64	159 344,64	0%								
18	ООО "Сургутлифтсервис"	бульвар Свободы, д. 8	16,20	№ 8 от 24.08.20 г.	10.03.20-09.03.25	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				3 013,00	3 013,00	0,98			2 962,70	-2%	36 156,00	35 552,39	-2%	3 013,00	9 541,80						
																522 700,83					514 552,45	-2%	6 272 409,96	6 174 629,41	-2%		
Помещения, расположенные в зоне II																											
19	Андреева Лариса Дмитриевна	ул. Мелик-Карамова, д. 74А	15,40	№ 15 от 24.06.22 г.	28.06.22-27.06.27	по итогам аукциона				7 133,00	7 133,00				7 133,00	0%	85 596,00	85 596,00	0%								
20	ИП Босняков Михаил Михайлович	ул. Мелик-Карамова, д. 74А	15,40	№ 8 от 05.06.23 г.	05.06.23-04.06.28	579,0	0,1	1,0	57,90	892,00	892,00	0,92			821,00	-8%	10 704,00	9 852,00	-8%	892,00	8 208,20						
21	ИП Кавкин Егор Олегович	ул. Мелик-Карамова, д. 74А	15,30	№ 5 от 12.03.24 г.	05.02.24-04.02.29	579,0	0,1	0,7	40,53	620,00	620,00	0,92			571,00	-8%	7 440,00	6 852,00	-8%	620,00	8 154,90						
22	Конюшастая Светлана Петровна	ул. Мелик-Карамова, д. 74А	30,20	№ 17 от 30.08.23 г.	28.08.23-27.08.28	579,0	0,1	1,0	57,90	1 749,00	1 749,00	0,92			1 610,00	-8%	20 988,00	19 320,00	-8%	1 749,00	16 096,60						
23	Конюшастая Светлана Петровна	ул. Мелик-Карамова, д. 74А	15,30	№ 18 от 30.08.23 г.	28.08.23-27.08.28	579,0	0,1	1,0	57,90	886,00	886,00	0,92			816,00	-8%	10 632,00	9 792,00	-8%	886,00	8 154,90						
24	Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов	ул. Маяковского, д. 45/1	75,80	№ 11 от 10.07.23 г.	16.06.23-15.06.28	579,0	0,3	1,0	173,70	13 166,00	13 166,00	0,92			12 120,00	-8%	157 992,00	145 440,00	-8%	13 166,00	40 401,40						
25	ИП Рахматулина Юлия Борисовна	ул. Маяковского, д. 16	102,70	№ 14 от 14.12.21 г.	20.12.21-19.12.26	по итогам аукциона				17 839,00	17 839,00				17 839,00	0%	214 068,00	214 068,00	0%								
26	Мирошанинова Елена Владимировна	ул. Г. Кукушкинского, д. 7	46,20	№ 11 от 30.09.21 г.	07.10.21-06.10.26	по итогам аукциона				8 302,00	8 302,00				8 302,00	0%	99 624,00	99 624,00	0%								
27	ООО "ЛЭНГЭЭРИ"	пр. Набережный, 12/1	162,50	№ 39 от 25.07.19 г.	01.12.21-08.08.24	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				29 484,00	29 484,00	0,92			27 141,58	-8%	353 808,00	325 698,90	-8%	29 484,00	86 612,50						
28	Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания "Мондлет"	ул. Нефтяников, д. 20	97,20	№ 11 от 24.03.22 г.	15.03.22-14.03.27	по итогам аукциона				11 242,00	11 242,00				11 242,00	0%	134 904,00	134 904,00	0%								
29	ООО "ДентАС"	ул. Чехова, д. 4/3	87,80	№ 22 от 27.12.23 г.	01.09.23-31.08.28	579,0	0,8	1,0	463,20	40 669,00	40 669,00	0,92			37 438,00	-8%	488 028,00	449 256,00	-8%	40 669,00	46 797,40						

анализ изменения арендной платы, рассчитанной в соответствии с Исследованиями (с применением понижающих коэффициентов, учитывающих вид деятельности)

№ п/п	Арендатор	Адрес	Площадь, кв. м	№ и дата договора	Срок действия договора	Бс	Кд	Кп	А	Арендная плата, руб./мес.	Арендная плата в 2024	Квс	Кп	А	Арендная плата, руб./мес. В 2025 с уменьшением	Изменение цены от текущей в % месяц	Поступления от сдачи в аренду муниципального имущества в 2024 году по действующей Методике	Арендная плата в год по предлагаемым изменениям	Изменение цены от текущей в % в 2025 году	размер арендной платы по действующей методике для договоров, заключенных с применением понижающего коэффициента, по которым арендная плата может быть пересчитана	размер арендной платы по Исследованиям без учета понижающего коэффициента по договорам, по которым арендная плата может быть пересчитана и которые были заключены с применением понижающего коэффициента
Помещения, расположенные в зоне I																					
1	АНО КИЦ "ДУО"	ул. Энергетиков, д. 13	66,50	№ 7 от 15.05.23 г.	22.05.23-21.05.28					размер арендной платы определен по рыночной стоимости	14 000,00	14 000,00	0,98		13 766,28	-2%	168 000,00	165 195,33	-2%	14 000,00	39 168,50
2	Некоммерческая организация Благотворительный фонд "Тракторная Надежда"	ул. Бахилова, д. 1	59,80	№ 19 от 24.10.23 г.	15.07.23-14.07.24					размер арендной платы определен по рыночной стоимости	11 750,00	11 750,00	0,98		11 553,84	-2%	141 000,00	138 646,08	-2%	11 750,00	35 222,20
3	ООО "Основа"	ул. Сибирская, д. 14	475,00	№ 14 от 16.12.22 г.	16.06.22-15.06.27	599,0	0,3	1,0	179,70	85 358,00	85 358,00	0,98		83 933,00	-2%	1 024 296,00	1 007 196,00	-2%	85 358,00	279 775,00	
4	ИП Юсупов Рустем Равильевич	ул. Университетская, д. 11	99,70	№ 21 от 18.12.23 г.	17.11.23-16.11.28	599,0	0,1	0,6	35,94	3 583,00	3 583,00	0,98		3 523,00	-2%	42 996,00	42 276,00	-2%	3 583,00	58 723,30	
5	ООО "СпецМонтажПроект"	ул. Энергетиков, д. 16 (+ движимое имущество)	131,90	№ 9 от 07.07.23 г.	07.07.23-06.07.28	599,0	0,6	1,0	359,40	47 405,00	47 405,00	0,98		46 614,00	-2%	568 860,00	559 368,00	-2%	47 405,00	77 689,10	
6	ООО "СпецМонтажПроект"	пр. Мира, д. 8 (+ движимое имущество)	163,80	№ 10 от 07.07.23 г.	07.07.23-06.07.28	599,0	0,6	1,0	359,40	58 870,00	58 870,00	0,98		57 887,00	-2%	706 440,00	694 644,00	-2%	58 870,00	96 478,20	
7	Автономная некоммерческая организация "Юграэнергоаудиторсервис"	ул. Пушкина, д. 22	43,00	№ 18 от 05.09.22 г.	22.05.22-21.05.27					размер арендной платы определен по рыночной стоимости	8 561,00	8 561,00	0,98		8 418,08	-2%	102 732,00	101 016,94	-2%	8 561,00	25 327,00
8	ООО "Югория Лифт"	пр. Лесина, д. 52	43,80	№ 3 от 31.01.24 г.	01.02.24-31.01.29					размер арендной платы определен по рыночной стоимости	14 737,00	14 737,00	0,98		14 490,97	-2%	176 844,00	173 891,68	-2%	14 737,00	25 798,20
9	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	ул. Божова, д. 29	66,00	№ 22 от 22.09.22 г.	21.04.22-20.04.27					размер арендной платы определен по рыночной стоимости	11 328,00	11 328,00	0,98		11 138,88	-2%	135 936,00	133 666,62	-2%	11 328,00	38 874,00
10	ООО УК "СургутСервис"	ул. Декабристов, д. 12, 12/1	330,00	№ 14 от 11.08.23 г.	11.08.23-10.08.28	599,0	0,3	1,0	179,70	59 301,00	59 301,00	0,98		58 311,00	-2%	711 612,00	699 732,00	-2%	59 301,00	194 370,00	
11	ООО УК "СургутСервис"	ул. Рабочая, д. 31а	307,20	№ 16 от 11.08.23 г.	11.08.23-10.08.28	599,0	0,3	1,0	179,70	55 204,00	55 204,00	0,98		54 282,00	-2%	662 448,00	651 384,00	-2%	55 204,00	180 940,80	
12	ООО "Сургулфитремонт"	бульвар Свободы, д. 8	16,20	№ 8 от 24.08.20 г.	10.03.20-09.03.25					размер арендной платы определен по рыночной стоимости	3 013,00	3 013,00	0,98		2 962,70	-2%	36 156,00	35 552,39	-2%	3 013,00	9 541,80
											373 110,00				366 880,75	-2%	4 477 320,00	4 402 569,04	-2%		
Помещения, расположенные в зоне II																					
13	ИП Воспалов Михаил Михайлович	ул. Мелик-Карамова, д. 74А	15,40	№ 8 от 05.06.23 г.	05.06.23-04.06.28	579,0	0,1	1,0	57,90	892,00	892,00	0,92		821,00	-8%	10 704,00	9 852,00	-8%	892,00	8 208,20	
14	ИП Кашин Егор Олегович	ул. Мелик-Карамова, д. 74А	15,30	№ 5 от 12.03.24 г.	05.02.24-04.02.29	579,0	0,1	0,7	40,53	620,00	620,00	0,92		571,00	-8%	7 440,00	6 852,00	-8%	620,00	8 154,90	
15	Копыляева Светлана Петровна	ул. Мелик-Карамова, д. 74А	30,20	№ 17 от 30.08.23 г.	28.08.23-27.08.28	579,0	0,1	1,0	57,90	1 749,00	1 749,00	0,92		1 610,00	-8%	20 988,00	19 320,00	-8%	1 749,00	16 096,60	
16	Копыляева Светлана Петровна	ул. Мелик-Карамова, д. 74А	15,30	№ 18 от 30.08.23 г.	28.08.23-27.08.28	579,0	0,1	1,0	57,90	886,00	886,00	0,92		816,00	-8%	10 632,00	9 792,00	-8%	886,00	8 154,90	
17	Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов	ул. Маяковского, д. 45/1	75,80	№ 11 от 10.07.23 г.	16.06.23-15.06.28	579,0	0,3	1,0	173,70	13 166,00	13 166,00	0,92		12 120,00	-8%	157 992,00	145 440,00	-8%	13 166,00	40 401,40	
18	ООО "ЛЭНГБЭРИ"	пр. Набережный, 12/1	162,50	№ 39 от 25.07.19 г.	01.12.21-08.08.24					размер арендной платы определен по рыночной стоимости	29 484,00	29 484,00	0,92		27 141,58	-8%	353 808,00	325 698,90	-8%	29 484,00	86 612,50
19	ООО "ДентАС"	ул. Чехова, д. 4/3	87,80	№ 22 от 27.12.23 г.	01.09.23-31.08.28	579,0	0,8	1,0	463,20	40 669,00	40 669,00	0,92		37 438,00	-8%	488 028,00	449 256,00	-8%	40 669,00	46 797,40	
20	АНО "Центр услуг социальной и трудовой адаптации больных эпилепсией, инвазивных и граждан с иными ограниченными возможностями здоровья "БлагоДар"	ул. Нефтяников, д. 10/1	17,90	№ 13 от 03.11.20 г.	02.11.20-01.11.25	579,0	0,3	1,0	173,70	3 109,00	3 109,00	0,92		2 862,00	-8%	37 308,00	34 344,00	-8%	3 109,00	9 540,70	
21	ООО УК "СургутСервис"	пр. Набережный, д. 13/2	328,00	№ 15 от 11.08.23 г.	11.08.23-10.08.28	579,0	0,3	1,0	173,70	56 974,00	56 974,00	0,92		52 448,00	-8%	683 688,00	629 376,00	-8%	56 974,00	174 824,00	
22	Ханты-Мансийское окружное отделение политической партии "Коммунистическая партия Российской Федерации"	ул. 30 лет Победы, д. 45	37,90	№ 12 от 14.07.23 г.	14.07.23-13.07.28	579,0	0,3	1,0	173,70	6 583,00	6 583,00	0,92		6 060,00	-8%	78 996,00	72 720,00	-8%	6 583,00	20 200,70	
23	ООО "РЭУ № 5"	пр. Комсомольский, д. 21/3	159,80	№ 1 от 17.01.22 г.	30.11.21-29.11.26					размер арендной платы определен по рыночной стоимости	27 241,00	27 241,00	0,92		25 076,78	-8%	326 892,00	300 921,31	-8%	27 241,00	85 173,40
24	ООО "РЭУ № 5"	пр-кт Комсомольский, ИНС-55	136,80	№ 25 от 25.11.22 г.	12.12.22-11.12.27					размер арендной платы определен по рыночной стоимости	8 673,00	8 673,00	0,92		7 983,95	-8%	104 076,00	95 807,44	-8%	8 673,00	72 914,40
25	ООО "Управляющая компания ДФЗ Восточного жилого района"	пр. Комсомольский, д. 10/3	106,10	№ 2 от 17.01.22 г.	30.11.21-29.11.26					размер арендной платы определен по рыночной стоимости	18 087,00	18 087,00	0,92		16 650,04	-8%	217 044,00	199 800,44	-8%	18 087,00	56 551,30
26	ИП Герман Н.Н.	ул. Федорова, д. 5/3	197,00	№ 1 от 22.01.24 г.	25.01.24-24.01.29					размер арендной платы определен по рыночной стоимости	34 756,00	34 756,00	0,92		31 994,73	-8%	417 072,00	383 936,75	-8%	34 756,00	105 001,00

№ п/п	Арендатор	Адрес	Площадь, кв. м	№ и дата договора	Срок действия договора	Бс	Кд	Кп	А	Арендная плата, руб./мес.	Арендная плата в 2024	Кас	Кп	А	Арендная плата, руб./мес. В 2025 с учетом индексации	Изменение цены от текущей в % месяц	Поступления от сдачи в аренду муниципальному владению в 2024 году по действующей Методике	Арендная плата в год по предлагаемым изменениям	Изменение цены от текущей в % в 2025 году	размер арендной платы по действующей методике для договоров, заключенных с применением понижающего коэффициента, по которым арендная плата может быть пересчитана	размер арендной платы по действующей методике без учета понижающего коэффициента по договорам, по которым арендная плата может быть пересчитана и которые были заключены с применением понижающего коэффициента
30	АНО "Центр услуг социальной и трудовой адаптации больных эпилепсией, инвазивно и граждан с низкими ограничениями возможностями здоровья "БлагоДар"	ул. Нефтяников, д. 10/1	17,90	№ 13 от 03.11.20 г.	02.11.20-01.11.25	579,0	0,3	1,0	173,70	3 109,00	3 109,00	0,92			2 862,00	-8%	37 308,00	34 344,00	-8%	3 109,00	9 540,70
31	ООО УК "СургутСервис"	пр. Набережный, д. 13/2	328,00	№ 15 от 11.08.23 г.	11.08.23-10.08.28	579,0	0,3	1,0	173,70	56 974,00	56 974,00	0,92			52 448,00	-8%	683 688,00	629 376,00	-8%	56 974,00	174 824,00
32	Ханты-Мансийское окружное отделение политической партии "Коммунистическая партия Российской Федерации"	ул. 30 лет Победы, д. 45	37,90	№ 12 от 14.07.23 г.	14.07.23-13.07.28	579,0	0,3	1,0	173,70	6 583,00	6 583,00	0,92			6 060,00	-8%	78 996,00	72 720,00	-8%	6 583,00	20 200,70
33	ООО "РЭУ № 5"	пр. Комсомольский, д. 21/3	159,80	№ 1 от 17.01.22 г.	30.11.21-29.11.26	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				27 241,00	27 241,00	0,92			25 076,78	-8%	326 892,00	300 921,31	-8%	27 241,00	85 173,40
34	ООО "РЭУ № 5"	пр-кт Комсомольский, КНС-55	136,80	№ 25 от 25.11.22 г.	12.12.22-11.12.27	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				8 673,00	8 673,00	0,92			7 983,95	-8%	104 076,00	95 807,44	-8%	8 673,00	72 914,40
35	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района"	пр. Комсомольский, д. 10/3	106,10	№ 2 от 17.01.22 г.	30.11.21-29.11.26	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				18 087,00	18 087,00	0,92			16 650,04	-8%	217 044,00	199 800,44	-8%	18 087,00	56 551,30
36	ИП Герман Н.Н.	ул. Федорова, д. 5/3	197,00	№ 1 от 22.01.24 г.	25.01.24-24.01.29	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				34 756,00	34 756,00	0,92			31 994,73	-8%	417 072,00	383 936,75	-8%	34 756,00	105 001,00
37	АНО ДО "Реабилитационно-коррекционный и развивающий центр "Кеша"	пр. Набережный, д. 12/1	220,70	№ 25 от 27.11.19 г.	27.11.19-26.11.24	уменьшение размера арендной платы на 50% в связи с проведением капитального ремонта				37 780,00	37 780,00	0,92			34 778,48	-8%	453 360,00	417 341,76	-8%	37 780,00	117 633,10
38	АНО ДО "Реабилитационно-коррекционный и развивающий центр "Кеша"	пр. Набережный, д. 12/2	125,40	№ 6 от 29.07.20 г.	08.07.20-07.07.25	уменьшение размера арендной платы на 50% в связи с проведением капитального ремонта				10 891,00	10 891,00	0,92			10 025,74	-8%	130 692,00	120 308,87	-8%	10 891,00	66 838,20
39	ООО Центр дополнительного образования и коррекции "Логоритм"	пр. Набережный, д. 4	66,80	№ 26 от 27.11.19 г.	01.11.19-31.10.24	по итогам аукциона				11 603,00	11 603,00				11 603,00	0%	139 236,00	139 236,00	0%		
40	ПАО "МегаФон"	ул. 30 лет Победы, д. 32	196,00	И-СРГ/Д-АНИ/13 от 02.12.20 г.	02.12.20-01.12.25	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				39 200,00	39 200,00	0,92			36 085,66	-8%	470 400,00	433 027,98	-8%		
Помещения, расположенные в зоне III										386 879,00					360 601,95	-7%	4 642 548,00	4 327 223,44	-7%		
41	АНО дополнительного профессионального образования "Академия современного образования-Югры"	ул. Мечникова, д. 13	81,60	№ 2 от 02.03.23 г.	02.03.23-01.03.28	577,0	0,3	1	173,10	14 125,00	14 125,00	0,90			12 754,00	-10%	169 500,00	153 048,00	-10%	14 125,00	42 513,60
42	ИП Бочарова Валентина Владимировна	ул. Привокзальная, д. 16/2	57,70	№ 6 от 04.02.22 г.	05.02.22-04.02.27	по итогам аукциона				9 988,00	9 988,00				9 988,00	0%	119 856,00	119 856,00	0%		
43	ИП Бочарова Валентина Владимировна	ул. Привокзальная, д. 16/2	27,20	№ 16 от 01.07.22 г.	01.07.22-30.06.27	по итогам аукциона				4 708,00	4 708,00				4 708,00	0%	56 496,00	56 496,00	0%		
44	Мирошникова Елена Владимировна	ул. Толстого, д. 24	30,10	№ 4 от 11.05.21 г.	24.05.21-23.05.26	по итогам аукциона				5 210,00	5 210,00				5 210,00	0%	62 520,00	62 520,00	0%		
45	Нифитов Александр Александрович	ул. Крылова, д. 21	40,10	№ 6 от 12.05.23 г.	12.05.23-11.05.28	577,0	0,1	1	57,70	2 314,00	2 314,00	0,90			2 089,00	-10%	27 768,00	25 068,00	-10%	2 314,00	20 892,10
46	Швахова Наталья Олеговна	ул. Мечникова, д. 9	34,60	№ 9 от 30.09.21 г.	22.09.21-21.09.26	по итогам аукциона				16 202,00	16 202,00				16 202,00	0%	194 424,00	194 424,00	0%		
47	ПАО "МегаФон"	ул. Крылова, д. 21	71,50	№ 1 от 24.02.21 г.	02.01.21-01.01.26	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				42 423,55	42 423,55	0,90			38 306,19	-10%	509 082,60	459 674,24	-10%		
Помещения, расположенные в зоне IV										94 970,55					89 257,19	-6%	1 139 646,60	1 071 086,24	-6%		
48	ООО "АТЛАНТМЕД"	ул. Аграрная, д. 6	168,40	№ 3 от 15.03.23 г.	15.03.23-14.03.28	387,0	0,80	0,3	92,88	15 641,00	15 641,00	0,88			13 822,00	-12%	187 692,00	165 864,00	-12%	15 641,00	57 592,80
49	ИП Андреева Ярослава Денисовна	пос. Луиный, д. 1	64,90	№ 5 от 05.05.23 г.	05.05.23-04.05.28	387,0	0,10	1,0	38,70	2 512,00	2 512,00	0,88			2 220,00	-12%	30 144,00	26 640,00	-12%	2 512,00	22 195,80
50	ИП Юсупов Рустем Равилевич	ул. Декабристов, д. 1а	1 079,10	№ 20 от 10.11.23 г.	10.11.23-09.11.28	252,0	0,10	0,8	20,16	21 755,00	21 755,00	0,94			20 374,00	-6%	261 060,00	244 488,00	-6%	21 755,00	254 667,60
ИТОГО										39 908,00					36 416,00	-9%	478 896,00	436 992,00	-9%		
										1 044 458,38					1 000 827,59	-4%	12 533 500,56	12 009 931,09	-4%	721 017,00	2 382 872,70
																				разница	1 661 855,70

Сумма недополученных доходов в случае изменения базовых ставок с соответствии с данными экспертного заключения при изменении базовых ставок на 2025 год составит

-523 569,00

Возможные поступления без применения понижающих коэффициентов

28 594 472,40

Савкин Мария Дмитриевна
(3462) 52-80-23

№ п/п	Арендатор	Адрес	Площадь, кв. м	№ и дата договора	Срок действия договора		Бс	Кд	Кп	А	Арендная плата, руб./мес.	Арендная плата в 2024	Кас	Кп	А	Арендная плата, руб./мес. В 2025 с уменьшением	Изменение цены от текущей в % месяц	Поступления от сдачи в аренду муниципального имущества в 2024 году по действующей Методике	Арендная плата в год по предлагаемым изменениям	Изменение цены от текущей в % в 2025 году	размер арендной платы по действующей методике для договоров, заключенных с применением понижающего коэффициента, по которым арендная плата может быть пересчитана	размер арендной платы по Исследованиям без учета понижающего коэффициента по договорам, по которым арендная плата может быть пересчитана и которые были заключены с применением понижающего коэффициента		
					от	до																	Размер арендной платы 1 кв.м. (руб) в соответствии с Методикой, утвержденной решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ в 2024 году	Размер арендной платы 1 кв.м. (руб) в соответствии с Исследованиями на 2025 год
27	АНО ДО "Реабилитационно-коррекционный и развивающий центр "Ксма"	пр. Набережный, д. 12/1	220,70	№ 25	от 27.11.19 г.	27.11.19-26.11.24						уменьшение размера арендной платы на 50% в связи с проведением капитального ремонта	37 780,00	37 780,00	0,92			34 778,00	-8%	153 360,00	417 336,00	-8%	37 780,00	117 633,10
28	АНО ДО "Реабилитационно-коррекционный и развивающий центр "Ксма"	пр. Набережный, д. 12/2	125,40	№ 6	от 29.07.20 г.	08.07.20-07.07.25						уменьшение размера арендной платы на 50% в связи с проведением капитального ремонта	10 891,00	10 891,00	0,92			10 026,00	-8%	130 692,00	120 312,00	-8%	10 891,00	66 838,20
Помещения, расположенные в зоне III												291 560,00				268 397,07	-8%	3 498 720,00	3 220 764,83	-8%				
29	АНО дополнительного профессионального образования "Академия современного образования-Югры"	ул. Мечникова, д. 13	81,60	№ 2	от 02.03.23 г.	02.03.23-01.03.28	577,0	0,3	1	173,10	14 125,00	14 125,00	0,90			12 754,00	-10%	169 500,00	153 048,00	-10%	14 125,00	42 513,60		
30	Нифитов Александр Александрович	ул. Крылова, д. 21	40,10	№ 6	от 12.05.23 г.	12.05.23-11.05.28	577,0	0,1	1	57,70	2 314,00	2 314,00	0,90			2 089,00	-10%	27 768,00	25 068,00	-10%	2 314,00	20 892,10		
Помещения, расположенные в зоне IV												16 439,00				14 843,00	-10%	197 268,00	178 116,00	-10%				
31	ООО "АТЛАНТМЕД"	ул. Аграрная, д. 6	168,40	№ 3	от 15.03.23 г.	15.03.23-14.03.28	387,0	0,80	0,3	92,88	15 641,00	15 641,00	0,88			13 822,00	-12%	187 692,00	165 864,00	-12%	15 641,00	57 592,80		
32	ИП Андреев Ярослав Денисович	пос. Луговой, д. 1	64,90	№ 5	от 05.05.23 г.	05.05.23-04.05.28	387,0	0,10	1,0	38,70	2 512,00	2 512,00	0,88			2 220,00	-12%	30 144,00	26 640,00	-12%	2 512,00	22 195,80		
33	ИП Юсупов Руслан Равилевич	ул. Декабристов, д. 1а	1 079,10	№ 20	от 10.11.23 г.	10.11.23-09.11.28	252,0	0,10	0,8	20,16	21 755,00	21 755,00	0,94			20 374,00	-6%	261 060,00	244 488,00	-6%	21 755,00	254 667,60		
ИТОГО												39 908,00				36 416,00	-9%	478 896,00	436 992,00	-9%				
												721 017,00				686 536,82	-5%	8 652 204,00	8 238 441,86	-5%			721 017,00	2 382 872,70

Сумма недополученных доходов в случае изменения базовых ставок с соответствии с данными экспертного заключения при изменении базовых ставок на 2025 год составит

-413 762,00

Возможные поступления без применения понижающих коэффициентов

28 594 472,40

Савчин Марина Дмитриевна
(3462) 52-80-23

Стоимость за 1 кв.м. согласно маркетинговым исследованиям				Стоимость за 1 кв.м с учетом скидки на торг			
647	586	573	376	589	533	521	342
			274				236

Маркетинговое исследование

№ 116/02-00158

**о размере базовых ставок арендной платы за
муниципальное имущество, расположенное
на территории города Сургута в 2025 году**

**Заказчик: Департамент имущественных и земельных отношений
Администрации города Сургута**

Дата проведения исследования: 12.01.2024 г. - 26.02.2024 г.

г. Сургут 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	3
1. ВВЕДЕНИЕ	5
2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОННИРОВАНИЕ	8
3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	10
4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	19
5. ВЫВОДЫ	23
6. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ИССЛЕДОВАНИИ	24
ПРИЛОЖЕНИЯ	25

Пояснительная записка

В связи с рассмотрением Думой города Сургута вопроса о внесении изменений в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (утв. Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 г. №233-VI ДГ), Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» на основании письма Департамента имущественных и земельных отношений исх. № 38-02-364/4 от 12.01.2024 г. проведено маркетинговое исследование в отношении размера арендной платы за нежилые помещения (из расчета за 1 кв. метр) на территории города Сургута.

В рамках маркетингового исследования проведен ряд аналитических работ:

- мониторинг стоимости арендной платы за пользование нежилыми помещениями, приведенной на 1 квадратный метр, на территории города Сургута при пользовании имуществом юридических лиц, с учетом территориальных зон;
- расчет средней стоимости арендной платы (1 кв.м.) за муниципальное имущество с учетом территориальных зон и корректировок (на состояние отделки объектов и скидки на торг).

При рассмотрении результатов учитывалось, что арендная плата за пользование муниципальным имуществом начисляется без учета НДС и затрат на коммунальные услуги.

При проведении исследования экспертами Союза «Сургутская ТПП» установлено следующее:

1. Территориальное зонирование города Сургута для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом застройки территории города Сургута предложено в маркетинговом исследовании № 116/02-00140 от 2023 года, проведенном экспертами Сургутской ТПП, в течение 2023 года изменений не произошло.

2. Классификация помещений по назначению приведена в соответствии с общепринятой в среде профессиональных участников рынка, риелторов и оценщиков, выделяя помещения офисно-торгового назначения и производственно-складского назначения.

3. Для обсуждения изменений, вносимых в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (утв. Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 г. №233-VI ДГ), использовать базовые ставки арендной платы коммерческих структур на территории города Сургута, рассчитанные экспертами Сургутской ТПП с учетом ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости по итогам 2023 г., и применить корректировки на состояние отделки объектов, подлежащих сдаче в аренду, и скидки на торг.

Для офисно-торговой недвижимости суммарная скидка, с учетом округления, составила 26%, в том числе корректировка на состояние отделки 17%, скидка на торг 9%. Для производственно-складской недвижимости суммарная скидка, с учетом округления, составила 29%, в том числе корректировка на состояние отделки 15%, скидка на торг 14%.

Данные о средней стоимости арендной платы 1 кв.м. в зависимости от месторасположения представлены в таблице 1.

Таблица 1

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб., без учета НДС и коммунальных услуг				Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, с учетом скидок на торг и состояния отделки, руб., без учета НДС и коммунальных услуг			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	647,00	586,00	573,00	376,00	479,00	434,00	424,00	278,00
Производственно-складские				274,00				195,00

Проведенный анализ рынка аренды коммерческой недвижимости позволяет сделать вывод о том, что среди предпринимателей, сдающих помещения в аренду, лишь незначительная часть являются плательщиками НДС (в основном, применяют УСНО); в расчетах стоимость предложения указывается без НДС и коммунальных платежей. Таким образом, в стоимость базовых ставок коммунальные услуги и НДС не включены.

Эксперт

Департамента экспертизы и оценки



Т. А. Волохова

Генеральный директор

А. А. Чурманова

1. ВВЕДЕНИЕ

Сургут - город в России, в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, административный центр Сургутского района. Крупнейший город округа.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

Город расположен в Сургутской низине (Сургутском полесье) в центре Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Обь в её среднем течении. Город окружает тайга. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Средняя высота над уровнем моря - 30 м. Выделяются возвышенные равнины (150 - 301 м), низменные (100 - 150 м), а также низины (менее 100 м).

Сургут находится в 250 км к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км от Москвы. Площадь города - 353,97 км². Географические координаты: 61°41' с. ш., 73°26' в. д.

В городе расположены две крупные электростанции (ГРЭС) объединённой энергетической системы Урала, работающие на попутном и природном газе. Первая из них, Сургутская ГРЭС-1 мощностью 3280 МВт принадлежит ПАО «ОГК-2», вторая, Сургутская ГРЭС-2 (5600 МВт), принадлежит ПАО «Юнипро».

В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов АО «Россети Тюмень» - крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 1 июля 2005 года АО «Россети Тюмень» является распределительной сетевой компанией. АО «Россети Тюмень» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1 млн км².

В Сургуте располагается АО «Газпром энергосбыт Тюмень» - крупнейшая энергосбытовая компания - гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России.

В городе размещается офис управления ОАО «ТЭСС» - крупнейшего предприятия Уральского Федерального округа в сфере комплексного сервисного обслуживания, капитального ремонта и реконструкции объектов электроэнергетики.

Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие нефтегазовые компании, штаб-квартиры которых базируются в городе - ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ), «Газпром трансгаз Сургут» (дочернее общество ПАО «Газпром»).

В городе Сургуте находятся заводы: железобетонных изделий, завод промышленных строительных деталей, завод пеноблоков, завод профлиста, завод мобильных домов, завод мобильных комплексов, Сургутский электрошитовой завод, электротехнический завод, производство поверочных газовых смесей, а также Сургутский мясокомбинат, Сургутский комбинат восточных изделий, Сургутский гормолзавод, Сургутский хлебзавод, Сургутский пивоваренный завод, фабрика по изготовлению мебели УЮТ и другие предприятия.

В настоящее время реализуемые проекты в Сургуте:

- Школа-детский сад в поселке Голд Финш;
- Оптимизация и развитие производственного комплекса НОВОТЕХ;
- Спортивный комплекс с искусственным льдом (мкр. Хоззона);
- Спортивный комплекс с универсальным игровым залом микрорайон Хоззона;
- Дворец боевых искусств микрорайон 30А;
- Спортивный комплекс с универсальным игровым залом микрорайон 30А;
- Сеть автоматизированных станций проката электросамокатов;
- Участок дороги - проспект Комсомольский на участке от улицы Федорова до улицы Кайдалова в г. Сургуте;
- Спортивный комплекс с универсальным игровым залом микрорайон А;
- Городской рынок. Реконструкция;
- Производственный комплекс по выпуску фасонного проката мощностью 100 тыс. тонн в год;
- Сургутский рыбоперерабатывающий завод;
- Культурно-спортивный кластер "Спорт-Завод";
- Средняя общеобразовательная школа в микрорайоне 5А (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой);
- Средняя общеобразовательная школа в микрорайоне 38 (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой);
- Научно-технологический центр в г. Сургуте;
- Средняя общеобразовательная школа в микрорайоне 34 (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой);
- Сургутский транспортно-логистический комплекс;
- Средняя общеобразовательная школа в микрорайоне 20А (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой);
- Средняя общеобразовательная школа № 9 в микрорайоне 39. Блок 2;
- Термальный лечебно-оздоровительный комплекс "Источник здоровья";
- Индустриальный парк-Югра.

Сургут занимает выгодное экономико-транспортно-географическое положение: он расположен на пересечении железнодорожной магистрали с мощной водной артерией - рекой Обью. Город является важным транспортным узлом: через него проходят железная дорога, федеральная автомагистраль (включающая единственную переправу через Обь на сотни километров), имеются аэропорт и речной порт.

Позиции города в рейтингах 2022 – 2023 годов

1. В 2023 году Сургут – лидер среди заказчиков муниципального уровня по итогам Национального рейтинга прозрачности закупок
2. В 2023 году, по итогам рейтинга городов по уровню развития государственно-частного партнерства, проводимого Национальным центром государственно-частного партнерства и ВЭБ.РФ, Сургут среди 208 городов России занял 3 место с интегральным показателем 76,1 %. Рейтинг проводится 2 раза в год, с 2021 года Сургут входит в тройку лидеров
3. В 2023 году Сургут признан победителем в номинации «Лучший город российского Севера» по оценке качества жизни среди городов с населением более 250 тыс. человек в рамках VIII Международного форума, проходившего в Финансовом университете при Правительстве Российской Федерации
4. В 2023 году Сургут занял I место в рейтинге социально-экономической устойчивости муниципалитетов Югры (59,64 балла), разработанным Уральским институтом управления – филиалом Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС)
5. В 2023 году Сургут занял I место в номинации «Муниципальная экономическая политика и управление муниципальными финансами» регионального этапа Всероссийского конкурса «Лучшая муниципальная практика». Сургут набрал 65,19 баллов по заявленным практикам «Система

стратегического управления города», «Практика управления бюджетными доходами и расходами в городе Сургуте посредством реализации инициативных проектов»
6. В 2023 году Сургут занял 2 место в группе «Холодных городов» по индексу качества жизни – рейтинг среди городов с относительно неблагоприятными климатическими условиями в зимний период, средним или выше среднего уровнем доходов, преимущественно положительной динамикой численности населения, разрабатываемый государственной корпорацией развития «ВЭБ.РФ», аудиторско-консалтинговой группой «Технологии Доверия», РАНХиГС
7. По итогам 2022 года Сургут занял 1 место среди муниципалитетов Югры в конкурсе «Лучший муниципалитет по цифровой трансформации»
8. В 2022 году Сургут занял 3 позицию в рейтинге муниципальных образований автономного округа по уровню качества проведения процедур оценки регулирующего воздействия, сформированного Депэкономки Югры
9. По итогам 2022 года Сургут на 3 месте по Индексу качества городской среды среди крупных и больших городов, находящихся в условно дискомфортном климате (рейтинг подводит Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, за 2022 год – 217 баллов, за 2021 год – 204 балла, за 2020 год – 200 баллов, за 2019 год – 180 баллов)
10. По итогам 2022 года город занял 6 место (50,37 рейтинговых балла) из 13 городских округов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в рейтинге (с 2021 года рейтинг с учетом новых критериев оценки) по итогам реализации механизмов поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций и социального предпринимательства, обеспечения доступа негосударственных (немунципальных) организаций к предоставлению услуг (работ) в социальной сфере и внедрения конкурентных способов оказания муниципальных услуг (работ) в социальной сфере (2021 год – 5 место, 2020 год – 11 место, 2019 – 8 место, 2018 – 10 место, 2017 – 2 место)
11. За 2022 год Сургут по итогам рейтинга муниципальных образований Югры по обеспечению условий благоприятного инвестиционного климата и содействию развитию конкуренции занял 7 место с 92 баллами в группе «С» – муниципальные образования с удовлетворительными условиями развития предпринимательской и инвестиционной деятельности, удовлетворительным уровнем развития конкуренции (за 2021 год – 3 место, 88 баллов, группа С)
12. По итогам 2022 года Сургут занял 20 позицию с результатом 58,61 балла в рейтинге «умных городов» в группе (63 города) крупных городов (2021 год – 3 место, 86,25 балла)

Источники информации <https://admsurgut.ru/rubric/19017>
<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>
http://invest.admsurgut.ru/list_item/17/sozдание-industrialnogo-parka-v-gorode-surgute

В целях определения актуальности утвержденных решением Думы города Сургута от 21.02.2018г. №233-VI ДГ базовых ставок и обоснования необходимости внесения корректировок в действующие базовые ставки арендной платы за муниципальное имущество с учетом развития рынка недвижимости в городе Сургуте и иных факторов, влияющих на размер арендной платы за коммерческую недвижимость, было проведено настоящее исследование.

Исследование проводилось в несколько этапов:

1. Сбор и систематизация информации о величине ставок аренды объектов недвижимости коммерческих структур города Сургута.
2. Исследование действующего территориального зонирования, целей использования арендуемого недвижимого имущества и базовых ставок арендной платы за 1 квадратный метр в месяц на предмет актуальности.
3. Анализ ставок арендной платы за 1 квадратный метр на территории города Сургута.
4. Расчет ставки арендной платы за муниципальное имущество с учетом корректировок (на состояние отделки объектов и скидки на торг).

2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Территориальное зонирование города Сургута для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом застройки территории города Сургута, предложено в маркетинговом исследовании № 116/02-00140 от 2023 года, проведенного экспертами Сургутской ТПП. За 2023 год существенных изменений в территориальном расположении города и предложенного зонирования не произошло.

Зона 1 – Центр

Зона 2 – Близлежащие к центру улицы

Зона 3 – Городская окраина

Зона 4 - Промышленные районы

Таблица 2.

Центр	Близлежащие к центру улицы	Городская окраина	Промышленные районы
(Зона 1)	(Зона 2)	(Зона 3)	(Зона 4)
30 лет Победы (18-20А мкр)	30 лет Победы (31-32 мкр.)	30 лет Победы (31Б-31В мкр.)	Автомобилистов
50 лет ВЛКСМ	60 лет Октября	А. Усольцева	18 зона Главснаб
Бульвар Писателей	Артема	п.Взлетный	Андреевский заезд
Бажова	Аэрофлотская	п.Геологов	Базовая
Бахилова	Быстринская	Глухова	Буровая
Гагарина	Восход	Грибоедова	п.Гидростроитель
Декабристов	Генерала Иванова	п.Дорожный	ГРЭС
Дзержинского	Геологическая	Д.Коротчаева	Домостроителей
Дружбы	Губкина	Есенина	Заячий остров
Кукуевинского (квартал А, 6 мкр.)	И. Кайдалова	И.Захарова	Звездный
Ленина	И. Киртбая	И. Каролинского	Индустриальная
Ленинградская	Комсомольский	Крылова	Инженерная
Лермонтова	Кукуевинского	М.Поливановой	Комплектовочная
Магистральная	Лесная	Мечникова	Медвежий угол
Майская	Маяковского	Мундрова	Нефтеюганское шоссе
Мира	Мелик-Карамова	Нагорная	Нижнеуртовское шоссе
Островского	Московская	Привокзальная	п. Кедровый
Просвещения	Нефтяников	Рыбников	Производственная
Пушкина	Набережный	С. Билецкого	Промышленная
Рабочая	Никольская	п.Снежный	Рационализаторов
Республики	Первопроходцев	п.Тайжный	СМП
Северная	Пролетарский	Терешковой	Сосновая
Сергея Безверхова	Профсоюзов	Толстого	Сургутская
Сибирская	Университетская (20А,31,32 мкр.)	Тюменский тракт (АУРА)	Технологическая
Свободы	Федорова	Ф. Салманова	Черный Мыс
Студенческая	Ф. Показаньева	Щепеткина	Электротехническая
Университетская (7 кв., 18-20 мкр.)	Чехова	Югорская	Энергостроителей
Энгельса	Энтузиастов	Югорский тракт	п. Юность

Центр	Близлежащие к центру улицы	Городская окраина	Промышленные районы
Энергетиков			
Юности			

Центр (Зона 1) – деловой и исторический центр города. Наиболее престижный и дорогой район города. Территория с развитой инженерной и социальной инфраструктурой, удобным транспортным сообщением с любой частью города. В данной зоне расположены основные бизнес-центры, торговые центры, рестораны, кафе, бары, крупные деловые центры, и т.д.

Близлежащие к центру улицы (Зона 2) – улицы, находящиеся в непосредственной близости к центру города, имеющие развитую транспортную инфраструктуру, на которых расположены офисные центры и торговые площади.

Городская окраина (Зона 3) включает в себя удаленные от центра районы, места оптовой торговли и офисы, расположенные вблизи производственных площадок: Сибпромстрой, Союз Оптовиков. Купец, а также удаленные от центра города производственные, складские площади и хранилища. Большая часть объектов, входящих в данную зону, расположена в близлежащих поселках Таежный, Дорожный, Снежный.

Промышленные районы (Зона 4) - включает в себя гаражные кооперативы, складские и производственные помещения, расположенные в Северном и Восточном промышленных районах, п. Черный Мыс.

Рисунок 1 – Распределение офисно-торговых помещений по зонам города Сургут.

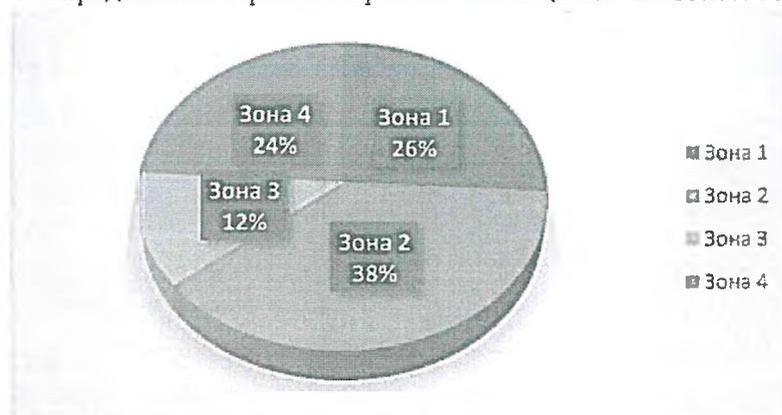
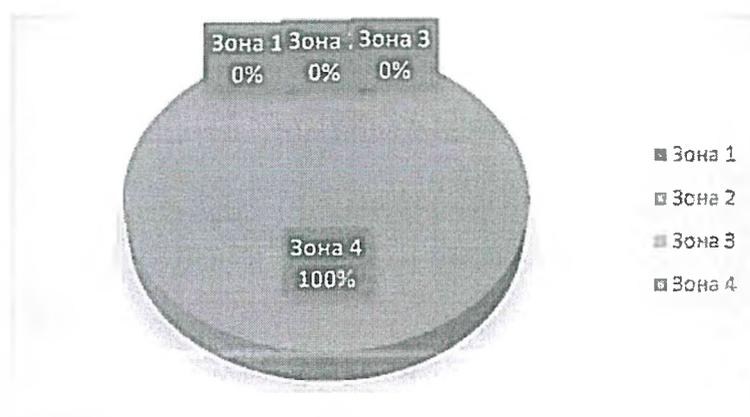


Рисунок 2 – Распределение производственно-складских помещений по зонам города Сургут.



3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

В международной практике объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на четыре основных группы:

- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- Земельные участки;
- Жилая недвижимость.

В связи с тем, что офисная, торговая недвижимость и сходные типы объектов характеризуются аналогичными ценообразующими факторами и их влияние на стоимость этих объектов подобно, то все эти объекты были объединены в одну группу офисно-торгового назначения.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Проведенный анализ подтверждает справедливость такой классификации.

В свою очередь, офисно-торговую недвижимость принято разделять на:

Офисная недвижимость:

1. *Высококласные офисы (Офисы классов А, В)* - высококлассные бизнес – центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль) с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

2. *Офисные объекты классов С и ниже* – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты: в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами

владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

3. *Объекты свободного назначения* – объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

4. *Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса:*

4.1 *Загородные отели* – отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.

4.2 *Специализированные спортивные объекты* – специализированные фитнес-центры, физкультурно – оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.

4.3 *Культурно-развлекательные центры* – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.

4.4 *Объекты общественного питания* – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

4.5 *Автоцентры* – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Торговая недвижимость:

1. *Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади* – Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный центр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.

2. *Стрит-ритейл* – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход в улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 кв.м. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий быти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг: заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными

ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на таких улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России.

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Лейфера Л.А.; (таб. 7, стр. 47-51), (Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Лейфера Л.А.; (таб. 7, стр. 49-50).

До настоящего времени достаточно активно развивается тенденция использования под офисы, торговлю первых этажей жилых зданий. Такие помещения пользуются большой популярностью у небольших компаний, которым не нужны большие площади, а определяющим является местоположение помещения, его доступность для потенциальных клиентов и партнеров.

Следующим, более качественным источником предложения в аренду помещений в г. Сургуте, являются реконструированные и перепрофилированные здания, ранее неофисно-торгового назначения: бывшие жилые здания, детские сады, административные здания и общежития. Собственники таких объектов постарались максимально приспособить данные объекты под сдачу в аренду помещений с минимальным уровнем инвестиций в них.

Уровень отделки помещений в офисных, торговых зданиях данной категории выше в сравнении с первой группой. В зданиях существует минимально необходимое количество телефонных линий в точном соответствии с количеством арендаторов. Чаще всего, данные здания не предполагают эффективных офисных, торговых планировок этажей.

Третьим источником предложения помещений в аренду являются специализированные офисные центры, торговые центры. Для этого сектора рынка характерно наиболее качественное на рынке предложение офисных, торговых помещений в аренду. Как правило, это удачно расположенные здания в центральной части города с хорошим уровнем отделки и наличием организации некоторых сопутствующих услуг арендаторам.

Месторасположение – является важным фактором, образующим ставку аренды недвижимости. В него входят:

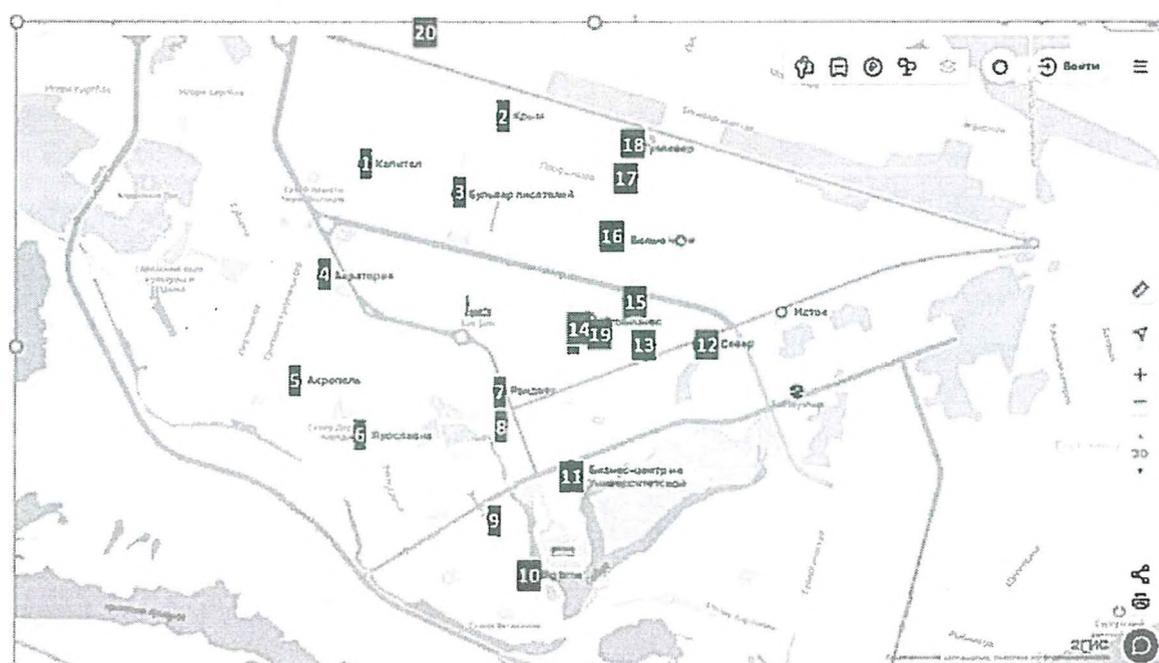
- Расположение помещения в первой линии от дороги, хорошая видимость здания (помещения) с дороги.
- Значительная близость к людским потокам, остановкам общественного транспорта, пешеходная доступность.
- Хорошие подъездные пути.
- Если помещение находится в офисном, торговом центре, то на его стоимость (арендную ставку) влияет также этаж, на котором расположено помещение, в свою очередь этаж обуславливает возможность образования отдельного входа (наличие отдельного входа увеличивает стоимость или арендную ставку помещения).

Спросом среди арендаторов пользуются помещения небольшой квадратуры (до 100 кв.м.), в центре и близлежащих к центру улицах с качественной отделкой. Среди предложений преобладают площади от 50 до 300 кв.м. Такие помещения пользуются спросом среди мелких предпринимателей, что сопровождается длительным поиском площадей такой небольшой квадратуры.

Расположение основных офисных центров.

1. БЦ «Капитал» ул. Чехова 14/5	11. БЦ на Университетской ул. Университетская 4
2. ОЦ «Крым» ул. Островского 37/1	12. БЦ «Север» ул. 30 лет Победы 44Б
3. ДЦ «Бульвар писателей» б. Писателей 196	13. ДЦ «МС Групп» ул. 30 лет Победы 19
4. ТОЦ «Акватория» ул. Магистральная 36	14. ДЦ «РгоБизнес» ул. 50 лет ВЛКСМ 1
5. ОЦ «Акрополь» ул. Ленинградская 11	15. БЦ «Office Palace» пр. Мира 42
6. ТОЦ «Ярославна» ул. Республики 85	16. БЦ «Белые ночи» ул. Маяковского 45Б
7. БЦ «Рандеву» пр. Ленина 17	17. ОЦ «Балтийский» ул. Профсоюзов 45
8. БЦ «Сна-пресс центр» б. Свободы 1	18. ОЦ «Гулливвер» ул. Маяковского 57
9. ДЦ «Энергетик» ул. Энергетиков 20	19. ОЦ «Маяк» ул. Маяковского 31
10. БЦ «Big time» ул. Энергетиков 4	20. ОЦ «Промофис» ул. Домостроителей 19

Рисунок 3. Расположение основных офисных центров.



Расположение основных торговых центров.

1. ТЦ «Купец». Югорский тракт 18	31. ТОЦ «Гулливвер» ул. Маяковского 57
2. ТРЦ «Сити молл» Югорский тракт 38	32. ТК «Дружбы» ул. Технологическая 25/2
3. ТРЦ «Аура» Нефтеюганское шоссе 1	33. ТЦ «Торговый центр» Нефтеюганская шоссе 42
4. ТЦ «Сибирь» ул. Энгельса 11	34. ТЦ «Галерея интерьера» ул. Профсоюзов 51
5. ТЦ «Ярославна» ул. Республики 85	35. ТЦ «Пушкинский» ул. Пушкина 9
6. ТЦ «Спарта» ул. Республики 76/1	36. ТЦ «Кировский» пр. Мира 22
7. ТД «Жасмин» Набережный проспект 6/1	37. ТЦ «Молодежный» 50 лет ВЛКСМ 6Б
8. ТЦ «Невский» ул. Ленинградская ½	38. БЦ «Рандеву» пр. Ленина 17
9. ТК «Пассаж» ул. Григория Кукуевецкого 15	39. ТЦ «Стронтель» ул. Лет Победы 7/1
10. ТЦ «Снежинка» ул. Энтузиастов 47/1	40. ТЦ «Green лайт» ул. Университетская 21
11. ТК «Каскад» Флегонта Показаньева 10а	41. ТЦ «Рубин» пр. Мира 47/2
	42. ТК «Пассаж на музейной» пр. Мира 44д

Ценообразующие факторы офисно-торговой недвижимости.

Таблица 3.

№	Параметры фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

При проведении мониторинга торговых и офисных помещений, предлагаемых к аренде, были обнаружены помещения свободного назначения, которые имеют свободную планировку, могут быть расположены как в торговых и офисных центрах, так и в отдельностоящем здании, или расположены на первых этажах жилищных комплексов (например За Ручьем, Новин, Возрождение, Северная Венеция, Жемчужина Югры и др.); предлагаются к использованию как для торговых, так и для офисных помещений. Доля таких помещений в выборке составила 32%. В связи с тем, что все три типа объектов характеризуются аналогичными ценообразующими факторами и их влияние на стоимость этих объектов подобно влиянию на объекты офисно-торговой недвижимости, то все нижеперечисленные объекты были объединены в одну группу офисно-торгового назначения:

Рисунок 5. Соотношение выборки помещений офисно-торгового назначения.

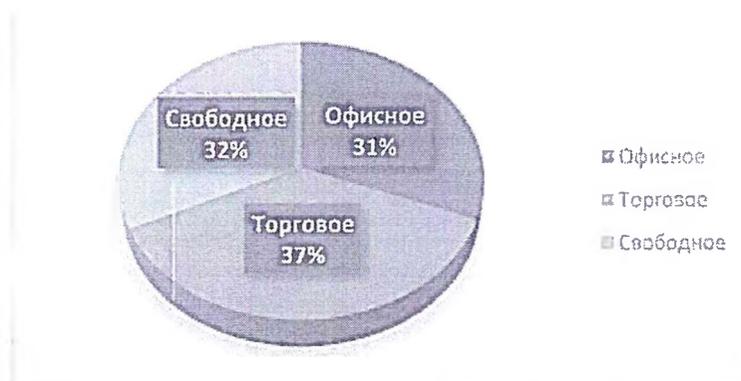
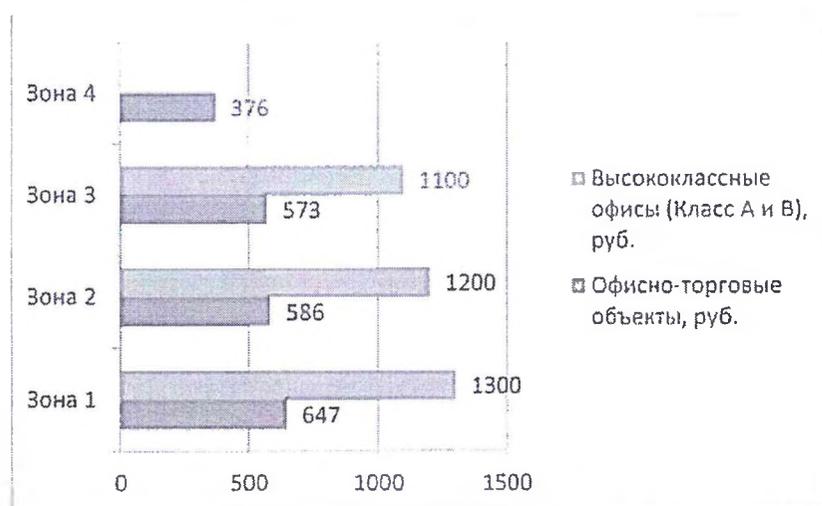


Рисунок 6. Средняя стоимость 1 кв. м. офисно-торговой недвижимости в зависимости от месторасположения.



Спрос на аренду офисно-торговых помещений обусловлен месторасположением в городе, местоположением в здании, наличием парковки, наличием отдельного входа, наличием удобного подъезда и качеством отделки помещений.

Помещения в каждой зоне были разделены по стоимости предложения на 2 группы:

- 1) Высококласные офисы (Класс А и В);
- 2) Офисно-торговые объекты.

Такое разделение было необходимо по причине того, что разброс предложений в рамках одной группы доходит до 50 %, а это, в свою очередь, приводит к некорректности результата. Таким образом, в зависимости от месторасположения, а также ценовой зоны ежемесячная средняя стоимость арендной платы за 1 кв.м. колеблется от 376 руб. до 1 300 руб.

Объекты производственно-складского назначения принято делить на следующие типы объектов:

1. *Универсальные производственно-складские объекты* – объекты производственно складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (складские, производственные, смешанные). В соответствии

с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести склады классов С и D.

2. *Специализированные высококлассные складские объекты* – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товаров, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

3. *Объекты, предназначенные для пищевого производства* – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности.

4. *Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения* – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. *Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства* – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2021, под редакцией Лейфера Л.А.; (стр. 39-41).

Спрос на складские помещения на рынке города Сургута обусловлен наличием или отсутствием отопления помещения, наличием специального оборудования и степенью автоматизации, месторасположением складских помещений (удаленность от транспортных узлов), а также наличием охранной, пожарной сигнализаций и систем видеонаблюдения. Требования, предъявляемые к производственным помещениям, определяются спецификой и технологией производства, требованиями пожарной и экологической безопасности. Помещения такого типа предлагаются в большинстве своем в долгосрочную аренду, а спрос напрямую зависит от темпов развития национальной экономики.

Ценообразующие факторы производственно-складских объектов.

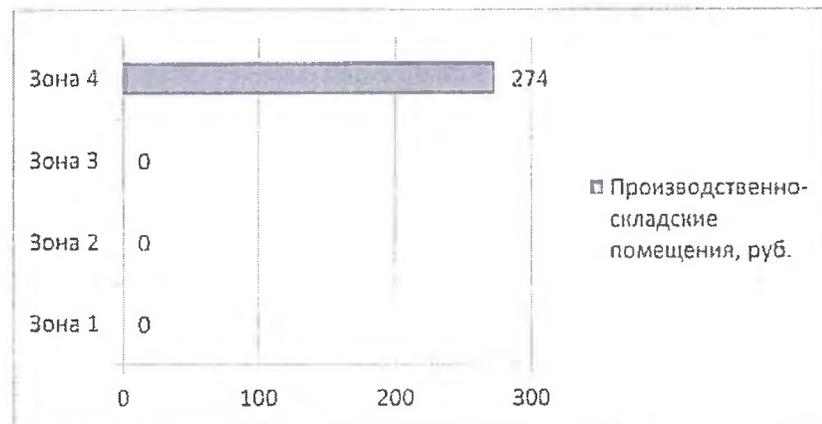
Таблица 4.

	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07

№	Фактор	Вес фактора
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Средняя ежемесячная стоимость арендной платы за 1 кв.м. составляет 274,00 руб., предлагаемые площади варьируются от 17 до 5 242 кв.м.

Рисунок 7. Средняя стоимость 1 кв.м. производственно - складских помещений в зависимости от месторасположения.



Представленные данные не содержат стоимость коммунальных платежей и налога на добавленную стоимость в размере 20%. Для каждой зоны был произведен расчет среднеквадратичного отклонения по формуле:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n - 1}}$$

В пределах каждой выборки, эта величина не превысила показателя в 2,5 единицы, что говорит об объективности полученных значений средней стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости офисно-торговых и производственно-складских помещений в каждой группе.

Проведя анализ муниципального имущества, предназначенного для передачи в аренду сделан вывод о том, что среди такого имущества отсутствуют высококлассные офисы (класс А и В). В связи с этим, основываясь на представленной выше классификации, муниципальное имущество офисно-торгового назначения относится к офисным объектам класса С и ниже, объектам свободного назначения, торговым помещениям и помещениям стрит ритейл, а в части производственно-складского назначения - к универсальным производственно-складским объектам. Для такого вида недвижимости средние стоимости аренды за 1 кв.м. в зависимости от месторасположения представлены в таблице 5.

Таблица 5.

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб., без учета НДС и коммунальных услуг			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	647,00	586,00	573,00	376,00
Производственно-складские				274,00

В среднюю стоимость аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости, указанную в Таблице 5, коммунальные услуги и НДС не включены.

4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК.

Как правило, цена сделки на рынке зачастую бывает ниже, чем цена предложения продавца. В этой связи, эксперты предлагают к полученным величинам базовых ставок применить корректировку на уторговывание.

Основная часть объектов коммерческой недвижимости, проанализированной в настоящем исследовании, находится в хорошем состоянии (с хорошим состоянием отделки, не требующие ремонта, расположенные в высококлассных зданиях), а состояние объектов муниципального имущества, в подавляющем большинстве, в удовлетворительном состоянии (с удовлетворительным состоянием отделки, зачастую требуют проведения ремонта). Логично применение корректировки на состояние от «хорошего» к «удовлетворительному».

Величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам. Корректировка предлагается применить на основании справочных изданий:

Для офисно-торговых помещений корректировки составили соответственно:

- на состояние отделки 17%. Данная корректировка позволяет перевести состояние помещения из хорошего в удовлетворительное. Согласно данным справочника оценщика, коэффициент перевода цены для офисных и свободных помещений составляет 0,84, для торговых помещений составляет 0,82. Итого корректировка составила $(0,84+0,82)/2=0,83=17,00\%$.

- на торг 8,58%. Согласно данным справочника оценщика, процент скидки на торг составил 8,58%. Во внимание эксперт принимал офисные объекты класса С и ниже (8,5%), объекты свободного назначения (8,7%), торговые помещения (8,7%), помещения стрит ритейл (8,4 %). Итого корректировка составила $(8,5\%+8,7\%+8,7\%+8,4\%)/4=8,58\%$;

суммарно, с учетом округления: 26%.

Источники информации: - Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость», табл.269. (стр. 343) и табл. 183 (стр.272), - Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Торговая недвижимость»; табл.269. (стр. 362) и табл. 231 (стр.302).

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и секторы под: объекты
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Новая версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 183 Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококлассного объекта (класса А,В), сопоставимого по другим параметрам	0,80	0,72	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококлассного объекта (класса А,В), сопоставимого по другим параметрам	0,84	0,74	0,95

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Новая версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 231 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,70	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,79	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,69	0,77

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и стоимость павильонных объектов
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного метода. Пятая версия

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 269. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,5%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного метода. Пятая версия

12.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

12.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 296. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	9,8%	9,0%	10,6%
2. Стрит-ритейл	9,3%	8,6%	10,0%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	8,2%	7,8%	9,6%
2. Стрит-ритейл	8,4%	7,5%	9,3%

Для производственно-складских помещений корректировки составили соответственно:

- на состояние отделки 15%. Данная корректировка позволяет перевести состояние помещения из хорошего в удовлетворительное. Согласно данным справочника оценщика, коэффициент перевода цены для производственно-складских объектов составляет 0,85. Итого корректировка составила $0,85 = 15,00\%$.

- на торг 13,8%. Согласно данным справочника оценщика, процент скидки на торг для производственно-складских объектов составил 13,8%;

суммарно, с учетом округления: 29%.

Источник информации: - Справочник оценщика недвижимости- 2021. «Производственно-складская недвижимость табл. 158 (с.224) и табл. 238 (с.334).

Таблица 158

Арендные ставки производственно-складских объектов		выкуп		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,10	1,44
	удовл.	0,85	1,00	1,22
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Средняя стоимость аренды объектов недвижимости в Республике Беларусь. Индексирующие коэффициенты и ставки для арендного рынка
По состоянию на 01.09.2023

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 2.38

Класс объектов	Индексный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	10,6%	24,2%
2. Специализированные высокочлаассные складские объекты	16,3%	10,3%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	18,1%	11,7%	24,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,3%	28,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,2%	11,8%	24,5%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,8%	6,9%	19,1%
2. Специализированные высокочлаассные складские объекты	12,3%	7,8%	16,7%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	14,8%	9,4%	20,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,0%	11,2%	24,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,6%	9,0%	20,2%

334

Результат расчета базовых арендных ставок, с учетом корректировок, приведен в таблице ниже.

Таблица 6.

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб., без учета НДС и коммунальных услуг				Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, с учетом скидок на торг и состояния отделки, руб., без учета НДС и коммунальных услуг			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	647,00	586,00	573,00	376,00	479,00	434,00	424,00	278,00
Производственно-складские				274,00				195,00

В среднюю стоимость аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости, указанную в Таблице 6, коммунальные услуги и НДС не включены.

5. ВЫВОДЫ

В результате проведенного исследования на основе мониторинга предложений по аренде коммерческой недвижимости офисно-торгового и производственно-складского назначения, расположенной на территории города Сургута, с учетом примененных корректировок произведен расчет средней стоимости аренды (1 кв.м.), применимый для недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности:

Таблица 7.

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб., без учета НДС и коммунальных услуг				Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, с учетом скидок на торг и состояния отделки, руб., без учета НДС и коммунальных услуг			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	647,00	586,00	573,00	376,00	479,00	434,00	424,00	278,00
Производственно-складские				274,00				195,00

В среднюю стоимость аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости, указанную в Таблице 7, коммунальные услуги и НДС не включены.

Учитывая незначительные изменения средней стоимости аренды 1 кв.м. коммерческих помещений на рынке города Сургута в 2023 году по сравнению с данными 2022 года, эксперты считают целесообразным изменение базовой ставки арендной платы за 1 кв.м. площади муниципального имущества, расположенного на территории города Сургута, на 2025 год.

Эксперт

Департамента экспертизы и оценки

Т. А. Волохова

Генеральный директор

А. А. Чурманова



Без подлинной печати недействительно.

Маркетинговое исследование зарегистрировано в Союзе «Сургутская торгово-промышленная палата».

Регистрационный № 116/02-00158 от 26.02.2024 г.

6. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ИССЛЕДОВАНИИ.

1. Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2023, под редакцией Лейфера Л.А.;
2. Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2023, под редакцией Лейфера Л.А.;
3. Справочник оценщика недвижимости - 2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2021, под редакцией Лейфера Л.А.;
4. Справочник оценщика недвижимости - 2022. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Нижний Новгород, 2022, под редакцией Лейфера Л.А.;
5. Интернет ресурсы: - www.avito.ru; <https://admsurgut.ru>; <https://ru.wikipedia.org>; <https://2gis.ru/surgut>.