



Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
Союз «Сургутская торгово-промышленная палата»
628403, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 34а
Тел. (3462) 550-322, 550-320
Факс (3462) 550-320
E-mail: tpp@tppsurgut.ru

Экспертное заключение
о размере базовых ставок арендной платы за
муниципальное имущество, расположенное
на территории города Сургута, в 2022 году

ЗАКАЗЧИК: Департамент имущественных и земельных отношений
Администрации города Сургута

г. Сургут 2022 г.



ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 116/02-00091

г. Сургут

«25» февраля 2022 г.

1. **Дата проведения экспертизы** – начата: 03 февраля 2022 г.
окончена: 25 февраля 2022 г.
2. **Место проведения экспертизы** – г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 34А, к. 306
3. **Основание экспертизы:** Письмо Департамент имущественных и земельных отношений г. Сургута исх. № 38-02-864/2 от 20.01.2022 г., Соглашение о сотрудничестве между Администрацией города Сургута и Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» от 18.12.2019 г.
4. **Заказчик:** ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ Администрации города Сургута
5. **Экспертная организация:**
Союз «Сургутская торгово-промышленная палата»:

Адрес: 628403, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,
ул. 30 лет Победы, д. 34а.
ИНН: 8602163014

ОГРН: 1028600005752, дата присвоения: 28.12.2002 г.

Сертификат соответствия ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015) применительно к
судебно-экспертной, оценочной и консалтинговой деятельности, № СК.02.01949, срок
действия: до 16.09.2023 г.

Союз «Сургутская торгово-промышленная палата» проводит независимую
экспертизу в соответствии с:

Законом РФ от 07.07.1993 № 5340-1 «О торгово-промышленных палатах в
Российской Федерации»,

Федеральным законом от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-
экспертной деятельности в Российской Федерации» (для судебной экспертизы),

Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в
Российской Федерации»,

Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых
организациях»,

Федеральным законом от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов
деятельности", согласно которому экспертная деятельность не подлежит обязательному
лицензированию,

Гражданско-процессуальным кодексом РФ, Уголовно-процессуальным кодексом
РФ, Арбитражным процессуальным кодексом РФ, - для судебных экспертиз,

а также руководствуясь разъяснениями Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного Суда РФ, составляющими судебную практику, связанную с осуществлением экспертной деятельности.

Экспертная деятельность для Союза «Сургутская торгово-промышленная палата» является уставным видом деятельности, согласно п.п. 19, 25 ст. 15 Устава Сургутской ТПП (в редакции, утвержденной Конференцией Палаты 26.01.2017 г.).

Экспертная организация действует в соответствии с действующим законодательством как независимый эксперт и не имеет никакой финансовой, имущественной или какой-либо заинтересованности в результатах проведенной экспертизы.

Экспертная организация, ее руководитель, равно как и эксперты, проводившие данную экспертизу, не находились и не находятся в какой-либо зависимости от органа или лица, назначивших экспертизу, сторон и других лиц, заинтересованных в исходе дела.

Заключение экспертов дано только на основании результатов проведенных исследований и в соответствии со специальными познаниями экспертов.

Экспертная деятельность осуществляется в соответствии с требованиями СТО ТПП 20-03-10 «Порядок проведения экспертизы экспертными организациями/ подразделениями Торгово-промышленных палат в Российской Федерации. Общие положения». Утвержден и введен в действие Решением комиссии ТПП РФ по экспертизе и аттестации экспертов по товарной экспертизе, протокол №39 от 20 февраля 2007г.

Сведения об эксперте:

Волохова Татьяна Анатольевна

- Диплом КС №15719 от 24 мая 2013 года Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Тюменский государственный университет» г. Тюмень;
- Диплом о профессиональной переподготовке регистрационный № 050217 от 20.04.2017 г. Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №031510-1 от 09.11.2021 г.;
- Место нахождения эксперта (почтовый адрес): Тюменская область, Ханты – Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 34а. Конт. тел. 8(3462) 55-03-22, tpp@tppsurgut.ru;
- Общий стаж работы - 8 лет.

6. Объект экспертизы (оценки): средняя рыночная стоимость аренды 1 кв.м. помещений, находящихся в муниципальной собственности города Сургута на 2022 год.

7. Цели и задачи экспертизы:

Определить актуальность утвержденных решением Думы города Сургута от 21.02.2018 года №233-VI ДГ «Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» базовых ставок арендной платы за пользование муниципальным имуществом и обосновать необходимость

внесения корректировок в действующие базовые ставки арендной платы за муниципальное имущество на 2023 год.

Общая часть

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 26.12.2012г. №281-V ДГ), Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» в 2022 году проведено маркетинговое исследование стоимости арендной платы за пользование коммерческими помещениями, расположенными на территории города Сургута.

В результате проведенного маркетингового исследования экспертом Сургутской ТПП установлено следующее:

1. Классификация помещений по назначению предложена в заключении от 2018 года проведенного экспертами Сургутской ТПП (включает помещения офисно-торгового и производственно-складского назначения), с 2018 года изменений не произошло.

2. Территориальное зонирование города Сургута для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом застройки территории города Сургута, предложено в заключении от 2018 года проведенного экспертами Сургутской ТПП, с 2018 года изменений не произошло.

3. Определена средняя стоимость аренды 1 квадратного метра коммерческой недвижимости (в соответствии с приведенной классификацией), рассчитанная экспертом Сургутской ТПП с учетом ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости в 2022 г., и применены корректировки на состояние отделки объектов, подлежащих сдаче в аренду, и скидки на торг.

Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 года №233-VI ДГ утверждена Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, действующая с последующими изменениями. Указанным решением Думы города Сургута на основании Маркетингового исследования Сургутской ТПП утверждено территориальное зонирование города Сургута и базовые ставки арендной платы за 1 кв.м. муниципального имущества в соответствии с классификацией помещений по назначению согласно общепринятой.

Исследовательская часть

В Сургуте расчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом производится на основании Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 года №233-VI ДГ, с последующими изменениями.

В целях определения актуальности утвержденных указанным решением Думы города Сургута 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 арендной платы объектов коммерческой недвижимости города Сургута.
2. Анализ ставок арендной платы за 1 квадратный метр на территории города Сургута.
3. Применение корректировок и итоговые расчеты.

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ СУРГУТЕ В 2022 ГОДУ

Анализ рынка коммерческой недвижимости в городе Сургуте в 2022 году проводился с учетом выводов, сделанных в Маркетинговом исследовании, выполненном экспертами Сургутской ТПП в 2018 году.

В настоящее время в Сургуте отмечается большое число предложений по предоставлению в аренду коммерческой недвижимости. За период 2012 – 2018 гг. в оборот коммерческой недвижимости в Сургуте введено несколько тысяч квадратных метров за счет открытия крупных торговых, торгово-развлекательных, офисных и торгово-офисных объектов. За период 2020-2021 гг. в городе Сургуте введены в эксплуатацию торгово-офисные центры «Green Лайт» по улице Университетской, «Югра Молл» по проспекту Пролетарский, гипермаркет «Леруа Мерлен» (17 тыс. кв. метров, более 280 рабочих мест по продаже товаров для строительства, отделки и обустройства дома, дачи и сада), гипермаркет низких цен «Маяк» (торговой площадью более 2 тыс. кв. метров, в котором представлен широкий ассортимент товаров для дома и продуктов питания), торговый центр «Автомолл» на Югорском тракте (автотехнический центр по продаже автозапчастей и сервисному обслуживанию). За 2021 год введено в эксплуатацию 35 торговых объектов общей торговой площадью 24 тыс. кв. метров на 434 рабочих места (2020 год – 232 единицы / 20,5 тыс. кв. метров / 803 рабочих места).

Несмотря на открытие новых торговых-офисных объектов, часть действующих объектов по различным причинам закрывается, помещения переоборудуются под другие виды предпринимательской деятельности, такие как объекты общественного питания и доставка еды, складские помещения, оптовая торговля, офисные помещения, оказание бытовых, юридических и других видов услуг.

Анализ рынка коммерческой недвижимости в городе Сургуте в 2022 году проводился с учетом выводов, сделанных в Маркетинговом исследовании, выполненном экспертами Сургутской ТПП в 2018 году (территориальное зонирование и классификация помещений - Офисно-торговые, Производственно-складские - остаются актуальными).

Предложения коммерческой торгово-офисной недвижимости в аренду в Сургуте распределены следующим образом:

1. До настоящего времени достаточно активно развивается тенденция использования под офисы и торговые помещения первых этажей жилых зданий. Такие помещения пользуются большой популярностью у небольших компаний, которым не нужны большие

площади, а определяющим является местоположение офиса (торговой точки), его доступность для потенциальных клиентов и партнеров.

2. Реконструированные и перепрофилированные здания, ранее неофисного назначения: бывшие жилые здания, детские сады, административные здания и общежития. Такие объекты максимально приспособлены под сдачу в аренду офисных и торговых помещений с минимальным уровнем инвестиций в них. Уровень отделки помещений в 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 планировок этажей.

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

4. Специализированные торговые, торгово-развлекательные и торгово-офисные центры. Предложения помещений в аренду в этих объектах определяется обычно высокой стоимостью за счет удачного расположения объекта, высокой проходимости, уровня отделки высокого класса, наличие парковки и наличие сопутствующих услуг арендаторам (реклама, маркетинг, совместные акции и т.п.).

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.

Проведя анализ муниципального имущества, предназначенного для передачи в аренду, экспертами сделан вывод о том, что среди такого имущества отсутствуют высококласные офисы (класс А и В) и специализированные торговые, торгово-развлекательные и торгово-офисные центры. В связи с этим, основываясь на представленной в Маркетинговом исследовании 2018 года классификации, муниципальное имущество относится к торгово-офисным объектам свободного назначения и сходным типам объектов недвижимости, а в части производственно-складских помещений – к универсальным производственно-складским объектам.

Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.д. К этой группе также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом.

Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие 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).

Таким образом, при проведении настоящего исследования также применена выборка объектов, относящихся к торгово-офисным объектам свободного назначения и универсальных производственно-складских объектов. Для такого вида недвижимости средние стоимости аренды за 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.			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	618,72	566,59	534,02	355,99
Производственно-складские				259,24

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 УСН); в расчетах стоимость предложения указывается без НДС.

Учитывая, что арендная плата за пользование муниципальным имуществом начисляется без учета затрат на коммунальные услуги, то средняя стоимость аренды 1 кв.м. коммерческих помещений, определенная в результате исследования экспертами Сургутской ТПП также не включает стоимости коммунальных услуг.

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК.

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

Основная часть объектов коммерческой недвижимости, проанализированной в настоящем исследовании, находится в хорошем состоянии, а состояние объектов муниципального имущества, в подавляющем большинстве, в удовлетворительном. Логично применение корректировки на состояние от «хорошего» (Класс А) к «удовлетворительному» (Класс В).

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

- Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2021, под редакцией Лейфера Л.А.; табл.325. (с. 398) и таб. 508 (с.523) – корректировки составили соответственно, на состояние отделки 16%, на торг 9%; суммарно – 25%.

Таблица 325. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, усредненные данные по России

цены офисно-торговых объектов		аналог		
объект оценки	Класс А	Класс А	Класс В	Класс С
	Класс В	1.00	1.20	1.26
	Класс С	0.84	1.00	1.05

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 508. Сравнительные данные по скидкам на торг
Активный рынок

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников в банках	Отношение средних значений опроса сотрудников в банках к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.5%	1.00
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	10.0%	1.04
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	8.5%	1.13
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.5%	0.94
5. Объекты свободного назначения	10.0%	10.0%	1.00
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	11.5%	1.00
Арендные ставки объектов			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.5%	1.00
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.5%	0.88
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.3%	0.97
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	0.94
5. Объекты свободного назначения	8.0%	7.5%	0.93
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	10.0%	0.97

- Справочник оценщика недвижимости- 2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2021, под редакцией Лейфера Л.А.; табл. 158 (с.224) и табл. 238 (с.334) – корректировки составили соответственно, на состояние отделки 15%, на торг 13,8%; суммарно – 28,8%.

Таблица 158

Арендные ставки производственно- складских объектов	аналог		
	хорошая	удовл.	без отделки
хорошая	1.00	1.18	1.44
удовл.	0.85	1.00	1.22
без отделки	0.69	0.82	1.00

Справочник оценщика недвижимости-2021. Преправк пово складск
недвижимост. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода
Показатели

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 238

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

Выводы:

В результате проведенного исследования на основе мониторинга предложений по аренде коммерческой недвижимости торгово-офисного и производственного-складского назначения, расположенной на территории города Сургута, с учетом примененных корректировок произведен расчет средней стоимости аренды, применимый для муниципального недвижимого имущества:

Таблица 2

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб.				Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, с учетом скидок на торг и состояния отделки, руб.			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	618,72	566,59	534,02	355,99	464,04	424,94	400,51	266,99
Производственно-складские				259,24				184,58

В среднюю стоимость аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости, указанную в Таблице 2, коммунальные услуги и НДС не включены.

Учитывая незначительные изменения средней стоимости аренды 1 кв.м. коммерческих помещений на рынке города Сургута в 2022 году по сравнению с данными 2021 года, а также рост предложений коммерческой недвижимости в аренду в специализированных зданиях – офисных центрах, торговых, торгово-развлекательных и торгово-офисных центрах, эксперты считают нецелесообразным увеличение базовой ставки арендной платы за 1 кв.м. площади муниципального имущества, расположенного на территории города Сургута, на 2023 год.

Эксперт

Департамента экспертизы и оценки

Т. А. Волохова

Генеральный директор

А. А. Чурманова

Без подлинной печати недействительно.

Экспертное заключение зарегистрировано в Союзе «Сургутская торгово-промышленная палата».

Регистрационный № 116/02-00091 от 25.02.2022 г.