

Анализ изменения арендной платы, рассчитанной в соответствии с Исследованиями

| № п/п                                      | Арендатор                                                                          | Адрес                            | Площадь, кв. м | № и дата договора   | Срок действия договора |          | Арендная плата, руб./мес.                                                                                                               |      |      |        | Изменение цены от текущей в % месяц                                             | Поступления от сдачи в аренду муниципального имущества в 2020 году по действующей Методике | Арендная плата в год по предлагаемой Методике расчета арендной платы | Изменение цены от текущей в % в 2021 год |                                  |           |              |              |            |     |  |  |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|---------------------|------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|--------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-----------|--------------|--------------|------------|-----|--|--|
|                                            |                                                                                    |                                  |                |                     | Бс                     | Кд       | Кп/Кхат                                                                                                                                 | А    | Бс   | Кд     |                                                                                 |                                                                                            |                                                                      |                                          | Кп                               | А         |              |              |            |     |  |  |
|                                            |                                                                                    |                                  |                |                     |                        |          | Размер арендной платы 1 кв.м. (руб) в соответствии с Методикой, утвержденной решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ в 2020 году |      |      |        | Размер арендной платы 1 кв.м. (руб) в соответствии с Исследованиями на 2021 год |                                                                                            |                                                                      |                                          | Сравнение текущей с предлагаемой |           |              |              |            |     |  |  |
| <b>Помещения, расположенные в зоне I</b>   |                                                                                    |                                  |                |                     |                        |          |                                                                                                                                         |      |      |        |                                                                                 |                                                                                            |                                                                      |                                          |                                  |           |              |              |            |     |  |  |
| 1                                          | Автономная некоммерческая организация "ДУО"                                        | ул. Энергетиков, 13              | 66,50          | № 11 от 22.05.18 г. | 22.05.18-              | 21.05.23 | 609,0                                                                                                                                   | 0,3  | 1,0  | 182,70 | 12 150,00                                                                       | 577,00                                                                                     | 0,30                                                                 | 1,00                                     | 173,10                           | 12 150,00 | 0%           | 145 800,00   | 145 800,00 | 0%  |  |  |
| 2                                          | ООО "Леотон"                                                                       | ул. Рабочая, д. 31               | 92,00          | № 22 от 11.09.15 г. | 11.09.15-              | 11.09.20 | по итогам аукциона                                                                                                                      |      |      |        | 36 036,00                                                                       | 36 036,00                                                                                  | 0,9633                                                               |                                          | 36 036,00                        | 0%        | 432 432,00   | 432 432,00   | 0%         |     |  |  |
| 3                                          | ИП Басова С.В                                                                      | ул. Кукуевникого, 7              | 46,20          | № 9 от 26.02.19 г.  | 26.02.19-              | 25.02.24 | 609,0                                                                                                                                   | 0,30 | 1,00 | 182,70 | 8 441,00                                                                        | 577,00                                                                                     | 0,30                                                                 | 1,00                                     | 173,10                           | 8 441,00  | 0%           | 101 292,00   | 101 292,00 | 0%  |  |  |
| 4                                          | ИП Хачатрян Э.М                                                                    | ул. Республики, 70               | 220,70         | № 13 от 13.06.18 г. | 13.06.18-              | 12.06.23 | 609,00                                                                                                                                  | 1,00 | 0,60 | 365,40 | 80 644,00                                                                       | 577,00                                                                                     | 1,00                                                                 | 0,60                                     | 346,20                           | 80 644,00 | 0%           | 967 728,00   | 967 728,00 | 0%  |  |  |
| 5                                          | ООО "Квестор"                                                                      | ул. Бажова, д. 7/3               | 136,40         | № 3 от 27.02.19 г.  | 28.01.19-              | 27.01.24 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                                                                                   |      |      |        | 111 319,00                                                                      | 111 319,00                                                                                 | 0,9633                                                               |                                          | 107 230,49                       | -4%       | 1 335 828,00 | 1 286 765,87 | -4%        |     |  |  |
| 6                                          | Автономная некоммерческая организация "Югразергондзорсервис"                       | ул. Пушкина, 22                  | 43,00          | № 3 от 28.03.18 г.  | 22.05.17-              | 21.05.22 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                                                                                   |      |      |        | 8 636,00                                                                        | 8 636,00                                                                                   | 0,9633                                                               |                                          | 8 318,82                         | -4%       | 103 632,00   | 99 825,82    | -4%        |     |  |  |
| 7                                          | ООО "УЗИ в Сургуте"                                                                | ул. Магистральная, д. 32         | 66,20          | № 27 от 16.12.19 г. | 06.12.19-              | 05.12.24 | 599,0                                                                                                                                   | 0,8  | 1,0  | 479,2  | 31 723,04                                                                       | 577,00                                                                                     | 0,80                                                                 | 1,00                                     | 461,60                           | 30 557,92 | -4%          | 380 676,48   | 366 695,04 | -4% |  |  |
| 8                                          | ООО Управляющая компания "ЗАСК"                                                    | ул. Бажова, д. 31                | 88,50          | № 7 от 07.03.19 г.  | 01.02.19-              | 31.01.24 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                                                                                   |      |      |        | 17 437,00                                                                       | 17 437,00                                                                                  | 0,9633                                                               |                                          | 16 796,58                        | -4%       | 209 244,00   | 201 558,91   | -4%        |     |  |  |
| 9                                          | ООО Управляющая компания "ЗАСК"                                                    | ул. Бажова, д. 31                | 36,70          | № 8 от 07.03.19 г.  | 01.02.19-              | 31.01.24 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                                                                                   |      |      |        | 8 148,00                                                                        | 8 148,00                                                                                   | 0,9633                                                               |                                          | 7 848,74                         | -4%       | 97 776,00    | 94 184,89    | -4%        |     |  |  |
| 10                                         | ООО "Югория Лифт"                                                                  | пр. Ленина, д. 52                | 43,80          | № 10 от 07.03.19 г. | 01.02.19-              | 31.01.24 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                                                                                   |      |      |        | 14 448,00                                                                       | 14 448,00                                                                                  | 0,9633                                                               |                                          | 13 917,36                        | -4%       | 173 376,00   | 167 008,27   | -4%        |     |  |  |
| 11                                         | ООО Управляющая компания "Сервис-3"                                                | ул. Рабочая, д. 31а              | 57,60          | № 11 от 07.03.219   | 06.07.18-              | 05.07.23 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                                                                                   |      |      |        | 12 699,00                                                                       | 12 699,00                                                                                  | 0,9633                                                               |                                          | 12 232,59                        | -4%       | 152 388,00   | 146 791,11   | -4%        |     |  |  |
| 12                                         | ООО Управляющая компания "Сервис-3"                                                | ул. Рабочая, д. 31а              | 89,60          | № 12 от 07.03.19 г. | 28.01.19-              | 27.01.24 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                                                                                   |      |      |        | 17 654,00                                                                       | 17 654,00                                                                                  | 0,9633                                                               |                                          | 17 005,61                        | -4%       | 211 848,00   | 204 067,27   | -4%        |     |  |  |
| 13                                         | ООО Управляющая компания "Сервис-3"                                                | ул. Рабочая, д. 31а              | 261,20         | № 13 от 07.03.19 г. | 28.01.19-              | 27.01.24 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                                                                                   |      |      |        | 45 822,00                                                                       | 45 822,00                                                                                  | 0,9633                                                               |                                          | 44 139,06                        | -4%       | 549 864,00   | 529 668,66   | -4%        |     |  |  |
| 14                                         | ООО "ЖЭУ № 1"                                                                      | ул. Маяковского, д. 37           | 30,30          | № 10 от 25.04.18 г. | 25.04.18-              | 24.04.23 | 609,0                                                                                                                                   | 0,30 | 1,00 | 182,70 | 5 536,00                                                                        | 577,00                                                                                     | 0,30                                                                 | 1,00                                     | 173,10                           | 5 536,00  | 0%           | 66 432,00    | 66 432,00  | 0%  |  |  |
| 15                                         | ИП Токмянина Анастасия Владимировна                                                | г. Сургут, Магистральная, дом 32 | 44,20          | № 15 от 16.05.19 г. | 01.06.19-              | 31.05.24 | по итогам аукциона                                                                                                                      |      |      |        | 40 242,41                                                                       | 577,00                                                                                     | 0,80                                                                 | 1,00                                     | 40 242,41                        | 0%        | 482 908,92   | 482 908,92   | 0%         |     |  |  |
| 16                                         | ИП Салина Алена Александровна                                                      | г. Сургут, Ленин 13              | 14,50          | № 21 от 22.10.19 г. | 22.10.19-              | 21.10.24 | по итогам аукциона                                                                                                                      |      |      |        | 9 758,28                                                                        | 577,00                                                                                     | 0,80                                                                 | 1,00                                     | 9 758,28                         | 0%        | 117 099,36   | 117 099,36   | 0%         |     |  |  |
|                                            |                                                                                    |                                  |                |                     |                        |          |                                                                                                                                         |      |      |        | <b>460 693,73</b>                                                               |                                                                                            |                                                                      |                                          | <b>450 854,84</b>                |           |              |              | <b>-2%</b> |     |  |  |
| <b>Помещения, расположенные в зоне II</b>  |                                                                                    |                                  |                |                     |                        |          |                                                                                                                                         |      |      |        |                                                                                 |                                                                                            |                                                                      |                                          |                                  |           |              |              |            |     |  |  |
| 17                                         | ООО "АУДИОФОН"                                                                     | г. Сургут Набережный 12/1        | 129,30         | № 16 от 27.05.19 г. | 01.06.19-              | 31.05.24 | 579,0                                                                                                                                   | 0,3  | 1,0  | 173,7  | 22 459,00                                                                       | 561,00                                                                                     | 0,30                                                                 | 1,00                                     | 168,30                           | 22 459,00 | 0%           | 269 508,00   | 269 508,00 | 0%  |  |  |
| 18                                         | ООО Управляющая компания "Сервис-3"                                                | г. Сургут Рабочая 31а            | 84,80          | № 11 от 07.03.19 г. | 06.07.18-              | 05.07.23 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                                                                                   |      |      |        | 4 164,00                                                                        | 4 164,00                                                                                   | 0,9689                                                               |                                          | 4 034,55                         | -3%       | 49 968,00    | 48 414,59    | -3%        |     |  |  |
| 19                                         | ИП Балтиков Артур Рафаэльевич                                                      | Энтузиастов 51                   | 75,20          | № 14 от 16.05.19 г. | 20.08.19-              | 19.08.24 | 579,0                                                                                                                                   | 0,3  | 1,0  | 173,7  | 13 062,00                                                                       | 561,00                                                                                     | 0,30                                                                 | 1,00                                     | 13 062,00                        | 0%        | 156 744,00   | 156 744,00   | 0%         |     |  |  |
| 20                                         | ИП Иванова Оксана Владимировна                                                     | г. Сургут Артема 1               | 266,40         | № 19 от 03.06.19 г. | 03.06.19-              | 03.06.24 | 579,0                                                                                                                                   | 0,7  | 1,0  | 405,3  | 10 797,00                                                                       | 561,00                                                                                     | 0,7                                                                  | 1,0                                      | 10 797,00                        | 0%        | 129 564,00   | 129 564,00   | 0%         |     |  |  |
| 21                                         | ООО "Урал Медиа Сервис"                                                            | г. Сургут Мелик-Карамова 74А     | 18,40          | № 23 от 27.10.19 г. | 27.10.19-              | 26.10.24 | 579,0                                                                                                                                   | 0,9  | 1,0  | 521,1  | 9 588,00                                                                        | 561,00                                                                                     | 0,9                                                                  | 1,0                                      | 9 588,00                         | 0%        | 115 056,00   | 115 056,00   | 0%         |     |  |  |
| 22                                         | ООО "Урал Медиа Сервис"                                                            | г. Сургут Мелик-Карамова 74А     | 30,20          | № 30 от 20.12.19 г. | 30.12.19-              | 29.12.24 | 579,0                                                                                                                                   | 0,9  | 1,0  | 521,1  | 15 926,00                                                                       | 561,00                                                                                     | 0,9                                                                  | 1,0                                      | 15 926,00                        | 0%        | 191 112,00   | 191 112,00   | 0%         |     |  |  |
| 23                                         | Ханты-Мансийское окружное отделение политической партии Коммунистическая партия РФ | ул. Маяковского, 45/1            | 80,48          | № 28 от 20.12.19 г. | 13.12.18-              | 12.12.21 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                                                                                   |      |      |        | 14 635,00                                                                       | 14 635,00                                                                                  | 0,9689                                                               |                                          | 14 180,03                        | -3%       | 175 620,00   | 170 160,31   | -3%        |     |  |  |
| 24                                         | ООО "РЭУ № 5"                                                                      | мкр.23, ТП-429                   | 33,10          | № 19 от 16.12.18 г. | 16.12.18-              | 15.12.23 | 279,00                                                                                                                                  | 1,00 | 0,70 | 195,30 | 6 464,00                                                                        | 279,00                                                                                     | 1,00                                                                 | 0,70                                     | 195,30                           | 6 464,00  | 0%           | 77 568,00    | 77 568,00  | 0%  |  |  |
| 25                                         | ООО "Благодар"                                                                     | ул. Нефтяников, 10/1             | 14,30          | № 2 от 27.02.19 г.  | 27.02.19-              | 26.02.24 | 579,0                                                                                                                                   | 0,3  | 1,0  | 173,7  | 2 484,00                                                                        | 561,00                                                                                     | 0,30                                                                 | 1,00                                     | 168,30                           | 2 484,00  | 0%           | 29 808,00    | 29 808,00  | 0%  |  |  |
| 26                                         | ООО "УК ДЕЗ ЦХР"                                                                   | ул. Нефтяников, д. 20            | 59,50          | № 29 от 20.12.19 г. | 30.12.19-              | 29.12.24 | заключен по итогам торгов                                                                                                               |      |      |        | 30 924,00                                                                       | 561,00                                                                                     | 0,30                                                                 | 1,00                                     | 30 924,00                        | 0%        | 371 088,00   | 371 088,00   | 0%         |     |  |  |
| 27                                         | Межрегиональная общественная организация "Семь морей"                              | ул. Маяковского, д. 16           | 102,70         | № 12 от 18.06.18 г. | 31.05.18-              | 30.05.23 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                                                                                   |      |      |        | 21 840,00                                                                       | 21 840,00                                                                                  | 0,9689                                                               |                                          | 21 160,78                        | -3%       | 262 080,00   | 253 929,31   | -3%        |     |  |  |
| 28                                         | ИП Герман Н.Н.                                                                     | ул. Федорова 5/3                 | 302,80         | № 4 от 04.03.19 г.  | 25.01.19-              | 24.01.24 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                                                                                   |      |      |        | 36 730,00                                                                       | 36 730,00                                                                                  | 0,9689                                                               |                                          | 35 587,70                        | -3%       | 440 760,00   | 427 052,36   | -3%        |     |  |  |
| 29                                         | ООО "УК ДЕЗ ЦХР"                                                                   | ул. Нефтяников, д. 20            | 21,70          | № 24 от 27.10.19 г. | 23.10.19-              | 22.10.24 | заключен по итогам торгов                                                                                                               |      |      |        | 9 900,00                                                                        | 561,00                                                                                     |                                                                      |                                          | 9 900,00                         | 0%        | 118 800,00   | 118 800,00   | 0%         |     |  |  |
| 30                                         | Некоммерческая организация "Фонд обслуживания Анонимных алкоголиков"               | г. Сургут Мелик-Карамова 74А     | 18,30          | № 18 от 03.06.19 г. | 01.04.19-              | 30.03.20 | 579,0                                                                                                                                   | 0,3  | 1    | 173,7  | 3 179,00                                                                        | 561,00                                                                                     | 0,30                                                                 | 1,00                                     | 168,30                           | 3 079,89  | -3%          | 38 148,00    | 36 958,68  | -3% |  |  |
| 31                                         | АНО ДО "Реабилитационно-коррекционный и развивающий центр "Кеша"                   | г. Сургут Набережная, 12/1       | 217,50         | № 25 от 27.11.19 г. | 27.11.19-              | 26.11.24 | 579,0                                                                                                                                   | 0,3  | 1    | 173,7  | 37 780,00                                                                       | 561,00                                                                                     | 0,30                                                                 | 1,00                                     | 168,30                           | 36 605,25 | -3%          | 453 360,00   | 439 263,00 | -3% |  |  |
| 32                                         | ООО Центр дополнительного образования и коррекции "Логоритм"                       | г. Сургут Набережная 4           | 66,80          | № 26 от 27.11.19 г. | 01.11.19-              | 31.10.24 | 579,0                                                                                                                                   | 0,3  | 1    | 173,7  | 11 603,00                                                                       | 561,00                                                                                     | 0,30                                                                 | 1,00                                     | 11 603,00                        | 0%        | 139 236,00   | 139 236,00   | 0%         |     |  |  |
|                                            |                                                                                    |                                  |                |                     |                        |          |                                                                                                                                         |      |      |        | <b>251 535,00</b>                                                               |                                                                                            |                                                                      |                                          | <b>247 855,19</b>                |           |              |              | <b>-1%</b> |     |  |  |
| <b>Помещения, расположенные в зоне III</b> |                                                                                    |                                  |                |                     |                        |          |                                                                                                                                         |      |      |        |                                                                                 |                                                                                            |                                                                      |                                          |                                  |           |              |              |            |     |  |  |

| № п/п        | Арендатор                                                     | Адрес                    | Площадь, кв.м | № и дата договора  | Срок действия договора                                                                                                                  |          | Бс                                                                              | Кд   | Кп/Ккат | А      | Арендная плата, руб./мес. | Бс                               | Кд       | Кп     | А      | Арендная плата, руб./мес. | Изменение цены от текущей в % месяц | Поступления от сдачи в аренду муниципального имущества в 2020 году по действующей Методике | Арендная плата в год по предлагаемой Методике расчета арендной платы | Изменение цены от текущей в % в 2021 год |
|--------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------|------|---------|--------|---------------------------|----------------------------------|----------|--------|--------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|              |                                                               |                          |               |                    | Размер арендной платы 1 кв.м. (руб) в соответствии с Методикой, утвержденной решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ в 2020 году |          | Размер арендной платы 1 кв.м. (руб) в соответствии с Исследованиями на 2021 год |      |         |        |                           | Сравнение текущей с предлагаемой |          |        |        |                           |                                     |                                                                                            |                                                                      |                                          |
| 33           | Политическая партия КОММУНИСТИЧЕСКАЯ ПАРТИЯ КОММУНИСТЫ РОССИИ | ул Привокзальная, д.16/2 | 27,20         | № 8 от 16.04.18 г  | 01.12.17-                                                                                                                               | 30.11.22 | размер арендной платы определен по рыночной стоимости                           |      |         |        |                           | 4 529,00                         | 4 529,00 | 0,9688 |        | 4 387,71                  | -3%                                 | 54 348,00                                                                                  | 52 652,57                                                            | -3%                                      |
| 34           | ИП Фаралзов Р.И.                                              | ул Мечникова, 9          | 35,10         | № 18 от 16.12.18 г | 16.12.18-                                                                                                                               | 15.12.23 | 577,0                                                                           | 0,80 | 1,0     | 461,60 | 16 202,00                 | 559,00                           | 0,80     | 1,00   | 447,20 | 15 697,00                 | -3%                                 | 194 424,00                                                                                 | 188 364,00                                                           | -3%                                      |
| <b>ИТОГО</b> |                                                               |                          |               |                    |                                                                                                                                         |          |                                                                                 |      |         |        | <b>20 731,00</b>          |                                  |          |        |        | <b>20 084,71</b>          | <b>-3,00%</b>                       | <b>248 772,00</b>                                                                          | <b>241 016,57</b>                                                    | <b>-3,22%</b>                            |
|              |                                                               |                          |               |                    |                                                                                                                                         |          |                                                                                 |      |         |        | <b>732 959,73</b>         |                                  |          |        |        | <b>718 794,75</b>         | <b>-0,07</b>                        | <b>8 795 516,76</b>                                                                        | <b>8 625 536,95</b>                                                  | <b>-0,07</b>                             |

-169 979,81

Сумма недополученных доходов в случае изменения базовых ставок с соответствии с данными экспертного заключения при изменении базовых ставок на 2021 год составит 169 979,81 руб в год, что в процентном выражении меньше 1 процента

Емельянова Римма Гареевна  
(3462) 52-83-25



**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](mailto:tpp@tppsurgut.ru)

**Экспертное заключение**  
**о размере базовых ставок арендной платы за**  
**муниципальное имущество, расположенное**  
**на территории города Сургута, в 2020 году**

**ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению имуществом**  
**Администрации города Сургута**

**г. Сургут 2020 г.**

Российская Федерация  
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра  
**СОЮЗ «СУРГУТСКАЯ  
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ  
ПАЛАТА»**  
ул. 30 лет Победы, 34а, г. Сургут,  
ХМАО-Югра, Россия, 628403.  
Тел./факс (3462) 55-03-20  
e-mail: tpp@tppsurgut.ru  
www.tppsurgut.ru



Russian Federation  
Khanty-Mansiysky District-Ugra  
**UNION  
SURGUT CHAMBER OF  
COMMERCE AND INDUSTRY**  
34a, 30 let Pobedy Str., Surgut,  
HMAO, Russia, 628403  
Phone/fax (3462) 55-03-20  
e-mail: tpp@tppsurgut.ru  
www.tppsurgut.ru

\*\*\*\*\*  
**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 116/02-000403**

г. Сургут

«30» апреля 2020 г.

- 1. Дата проведения экспертизы – начата: 23 апреля 2020  
окончена: 30 апреля 2020**
- 2. Место проведения экспертизы – г.Сургут, ул. 30 лет Победы, 34А, к. 306**
- 3. Основание экспертизы: Письмо КУМИ г. Сургута исх. № 30-02-1430/0 от 23.04.2020 г., Соглашение о сотрудничестве между Администрацией города Сургута и Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» от 10.09.2010 г.**
- 4. Заказчик: Комитет по управлению имуществом 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.02.05541, срок  
действия: до 04.09.2020 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.

2

---

Сертификат соответствия № СК.02.05541

Союз «Сургутская торгово - промышленная палата»

соответствует требованиям ГОСТ Р ИСО 9001 – 2015 (ISO 9001:2015)

Система менеджмента качества применительно к судебно-экспертной,  
оценочной и консалтинговой 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)»;

- 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 - 6 лет.

**6. Объект экспертизы (оценки):** средняя рыночная стоимость аренды 1 кв.м. помещений, находящихся в муниципальной собственности города Сургута на 2020 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 2021 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 2018 году проведено маркетинговое исследование стоимости арендной платы за пользование коммерческими помещениями, расположенными на территории города Сургута.

В результате проведенного маркетингового исследования экспертами Сургутской ТПП установлено следующее:

1. Классификация помещений по назначению приведена в соответствие с общепринятой в среде профессиональных участников рынка недвижимости, риелторов и оценщиков, и включает помещения офисно-торгового и производственно-складского назначения.

2. Осуществлено территориальное зонирование города Сургута для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом застройки территории города Сургута, сложившейся по состоянию на 2018 гг.

3. Определена средняя стоимость аренды 1 квадратного метра коммерческой недвижимости (в соответствии с приведенной классификацией), рассчитанная экспертами Сургутской ТПП с учетом ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости в 2018 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 2020 ГОДУ

Анализ рынка коммерческой недвижимости в городе Сургуте в 2020 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. При этом в 2019 и 2020 годах в Сургуте не введено в эксплуатацию новых специализированных объектов торгово-офисного назначения. Соответственно, данные и выводы, приведенные в Маркетинговом исследовании Сургутской ТПП 2018 года, 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 многоэтажных 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               | 679,17                                                               | 660,05 | 657,15 | 448,57 |
| Производственно-складские     |                                                                      |        |        | 280,80 |

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» к «удовлетворительному».

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

- Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; таблицы 56 (с. 183) и 92 (с.313) – корректировки составили соответственно, на состояние отделки 14%, на торг 13,9%; суммарно – 27,9%.

- Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том I, части 1 и 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под

редакцией Лейфера Л.А.; таблицы 59 (с. 176 часть 1) и 29 (с.175 часть 2) – корректировки составили соответственно, на состояние отделки 18%, на торг 15%; суммарно – 33%.

### 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               | 679,17                                                               | 660,05 | 657,15 | 448,57 | 489,68                                                                                                            | 475,90 | 473,81 | 323,42 |
| Производственно-складские     |                                                                      |        |        | 280,80 |                                                                                                                   |        |        | 188,14 |

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

Учитывая несущественные изменения средней стоимости аренды 1 кв.м. коммерческих помещений на рынке города Сургута в 2020 году по сравнению с данными 2018 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 2021 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 № 116/02-06403 от 30.04.2020 г.

Сертификат соответствия № СК.02.05541  
Союз «Сургутская торгово - промышленная палата»  
соответствует требованиям ГОСТ Р ИСО 9001 – 2015 (ISO 9001:2015)  
Система менеджмента качества применительно к судебно-экспертной,  
оценочной и консалтинговой деятельности

