



**Российская Федерация**  
**Тюменская область**  
**Ханты-Мансийский автономный округ**  
**Сургутская Торгово-Промышленная палата**  
628403, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 34а;  
Тел. (3462) 501-611, 500-950  
Факс (3462) 501-611  
E-mail: [tpp@tppsurgut.ru](mailto:tpp@tppsurgut.ru)

**Маркетинговое исследование стоимости  
арендной платы коммерческих инфраструктур  
на территории города Сургута**

**Заказчик: Департамент имущественных и земельных отношений  
администрации муниципального образования Ханты-  
Мансийского автономного округа – Югры города Сургута**

**Дата составления: 12.11.2012 г.**

**СУРГУТ 2012 г.**

**СУРГУТСКАЯ  
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ  
ПАЛАТА**

ул. 30 лет Победы, 34а, г. Сургут,  
Тюменская область, Россия, 628403  
Тел./факс (3462) 50-09-50  
E-mail: tpp@tppsurgut.ru  
www. tppsurgut.ru



**SURGUT CHAMBER  
OF  
COMMERCE AND INDUSTRY**

34a, 30 let Pobedy Str., Surgut,  
Tumen region, Russia, 628403  
Phone/fax (3462) 50-09-50  
E-mail: tpp@tppsurgut.ru  
www. tppsurgut.ru

12.11.2012 г.

**Директору Департамента  
имущественных и земельных  
отношений  
Г-ну Полукееву С. М.**

Уважаемый Сергей Михайлович!

В связи с рассмотрением, Думой города Сургута, вопроса о внесении изменений в методику расчета арендной платы, в адрес Сургутской торгово-промышленной палаты поступило письмо № 07-01-14-10493/12-0 от 26.07.2012 г. с запросом проведения ряда аналитических работ:

- провести мониторинг стоимости арендной платы 1 квадратного метра на территории города Сургута, при пользовании имуществом иных юридических лиц, с учетом территориальных зон, указанных в приложении 1;
- провести сравнительный анализ базовых ставок арендной платы за один квадратный метр муниципального имущества, указанных в приложении 2 и арендной платы за пользование имуществом сторонних организаций. (При проведении мониторинга и сравнительного анализа необходимо учитывать, что арендная плата за пользование муниципальным имуществом начисляется без учета НДС и затрат на коммунальные услуги);
- представить заключение, об актуальности действующих базовых ставок, учтенных в Постановлении Главы города от 13.10.2008 № 61 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» (изм. от 10.02.2012 № 09).

Цель проведения исследования – выявление тенденции изменения базовых ставок арендной платы за 1 кв. м. площадей различного назначения на Сургутском рынке недвижимости.

В результате проведенного исследования Сургутской торгово-промышленной палатой выявлено, что:

1. Территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы на сегодняшний момент не соответствует рыночной ситуации;
2. Цели использования арендуемых помещений частично утратили свою актуальность;
3. Базовые ставки арендной платы необходимо в будущем корректировать ввиду активного развития рынка аренды коммерческой недвижимости г. Сургута.

### ПРЕДЛАГАЕМОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Распределение улиц, районов, проспектов, проездов, согласно обновленного территориального зонирования, предложенного Сургутской торгово-промышленной палатой, представлено в таблице 1 и в приложении 3.

Таблица 1

#### Территориальное зонирование г. Сургута

ЦЕНТР (Зона 1)	БЛИЗЛЕЖАЩИЕ К ЦЕНТРУ УЛИЦЫ (Зона 2)	ОКРАИНА (Зона 3)	ЗАГОРОД (Зона 4)
<b>включает в себя следующие улицы, районы, проезды и проспекты</b>			
30 лет Победы (д. 1-30)	30 лет Победы (д. 30-62)	18 зона Главснаб	Автомобилистов
50 лет ВЛКСМ	60 лет Октября	30 лет Победы (д. 62-86)	Андреевский заезд
Бульвар Писателей	Артема	Аэрофлотская	Аэропорт
Бажова	Восход	Быстринская	Буровая
Бахилова	Генерала Иванова	Взлетный	ГРЭС
Гагарина	Геологическая	Гидростроитель	Заячий остров
Декабристов	Геологов	Грибоедова	И. Глухова
Дзержинского	Губкина	Домостроителей	Индустриальная
Дружбы	И. Каролинского	Звездный	Инженерная
Ленина	И.Кайдалова	И. Киртбая	Лесная
Лермонтова	Комсомольский	Крылова	Локомотивный
Майская	Кукуевицкого	Медвежий угол	п. Белый Яр
Мира (д. 1-47)	Ленинградская	Мечникова	Промзона
Островского	Магистральная	Московская	Промузел
Просвещения	Маяковского	Мунарева	Промышленная
Профсоюзов	Мелик-Карамова	Нагорная	СМП
Пушкина	Мира (д.47 – 56)	Нефтеюганское шоссе	Снежный
Республики	Нефтяников	Нижнеуртовское шоссе	Солнечный
Северная	Набережный	п. Кедровый	Сосновая
Сибирская	Первопроходцев	Привокзальная	Таежный
Свободы	Пролетарский	Производственная	Технологическая
Студенческая	Рабочая	Рыбников	Энергостроителей
Университетская	УБР	Сергея Безверхова	Юность
Чехова	Федорова	Сургутская	
Энгельса	Ф. Показаньева	Терешковой	
Энергетиков	Энтузиастов	Толстого	
	Югорская	Ф. Салманова	
	Юности	Черный – мыс	
		Щепеткина	

### РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В ходе проведенного анализа выявлено, что величина базовых ставок на 2012 год, предложенных Администрацией г. Сургута, должна быть скорректирована, ввиду активного развития города и ежегодного роста арендной платы на рынке коммерческой недвижимости. В связи с чем, предлагаются рекомендации по изменению действующих базовых ставок с 1 января 2013 года (таблица 2).

Таблица 2

#### Ставки арендной платы за 1 квадратный метр в месяц

№ п/п	Отраслевая и целевая характеристики пользуемого имущества	с 01.01.2012			Результаты маркетингового исследования				Рекомендуемые базовые ставки за 1 м.кв. в мес. (руб.) -19,9%			
		Базовые ставки за 1 м.кв. в мес. (руб.)										
		зоны			зоны				зоны			
		I	II	III	З	О	Б	Ц	З	О	Б	Ц
1	Бытовое обслуживание	250	329	577	505	648	847	1102	405	519	678	883
2	Аптеки, оптики:	227	423	529	403	600	806	1008	323	481	646	807
2.1	Производство лекарственных и оптических форм	227	423	529	403	600	806	1008	323	481	646	807

№ п/п	Отраслевая и целевая характеристики пользующего имущества	с 01.01.2012			Результаты маркетингового исследования				Рекомендуемые базовые ставки за 1 м.кв. в мес. (руб.) -19,9%			
		Базовые ставки за 1 м.кв. в мес. (руб.)										
		зоны			зоны				зоны			
		I	II	III	З	О	Б	Ц	З	О	Б	Ц
2.2	Отпуск лекарственных средств по льготным рецептам гражданам, имеющим право на получение набора социальных услуг	112	211	264	202	300	403	504	162	240	323	404
3	Образовательная деятельность	265	306	465	434	548	703	898	348	439	563	719
4	Торговая деятельность (включая торговля по типу выставочных залов):	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.1	Торговля продовольственными товарами	239	491	637	508	847	1045	1186	407	678	837	950
4.2	Торговля промышленными товарами	535	672	797	696	940	1181	1423	557	753	946	1140
4.3	Торговля книгами, периодическими изданиями	163	238	542	314	450	641	916	252	360	513	734
4.4	Оптовая торговля	265	398	595	354	474	630	840	284	380	505	673
4.5	Торговля детским питанием	302	465	465	420	540	635	706	336	433	509	566
4.6	Торговля товарами смешанного ассортимента	365	386	668	474	671	959	1337	380	537	768	1071
5	Тёплый склад	163	171	234	234	285	315	336	187	228	252	269
5.1	Теплый гараж	154	231	263	356	388	423	462	285	311	339	370
6	Холодный склад	173	125	173	178	254	298	330	143	203	239	264
6.1	Холодный гараж	117	126	137	154	234	280	313	123	187	224	251
7	Банковская, страховая деятельность *	604	742	1438	755	888	1268	1585	755	888	1268	1585
8	Здравоохранение	275	465	626	463	698	927	1159	371	559	743	928
9	Ветеринарные клиники	180	277	372	278	419	556	695	223	336	445	557
10	Игорный, шоу-бизнес	1138	1199	1725	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Деятельность ресторанов, кафе, баров	227	324	547	540	591	657	932	433	473	526	747
11.1	Деятельность столовых при предприятиях и учреждениях	152	265	302	334	397	472	559	268	318	378	448
12	Офисные помещения	341	418	658	444	637	920	1302	356	510	737	1043
13	Производственные помещения	95	163	341	124	271	420	567	99	217	336	454
14	Рынки	1532	2383	2918	1984	2267	3023	3526	1655	1891	2521	3151
15	Почтовая деятельность	227	227	227	403	403	403	403	323	323	323	323

\* При анализе стоимости аренды имущества под банковскую и страховую деятельность были рассмотрены только действующие арендные ставки, состояние этих объектов по отделке сравнимо с объектами муниципальной собственности, поэтому мы не применяем корректирующий коэффициент 19,9%

№ п/п	Отраслевая и целевая характеристики используемого имущества	с 01.01.2012			Результаты маркетингового исследования				Рекомендуемые базовые ставки за 1 м.кв. в мес. (руб.) -19,9%			
		Базовые ставки за 1 м.кв. в мес. (руб.)										
		зоны			зоны				зоны			
		I	II	III	З	О	Б	Ц	З	О	Б	Ц
16	Отделения телекоммуникационной связи:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.1	Размещение оборудования и абонентских отделов	515	515	515	710	710	710	710	569	569	569	569
16.2	Другие цели	938	938	938	1136	1136	1136	1136	910	910	910	910
17	Культура, детско-подростковый досуг и спорт	120	120	120	250	250	250	250	200	200	200	200
18	Досуг (не указанный в п. 17)	132	141	219	275	300	350	456	220	240	280	365
19	Спорт (не указанный в п. 17)	128	139	185	253	273	315	365	203	219	252	292
20	Охранная деятельность	341	366	629	486	540	856	1070	389	433	686	857
21	Салон цветов, подарочный салон	139	206	540	238	373	586	920	191	299	469	737
22	Помещения, используемые некоммерческими организациями	239	239	239	508	508	508	508	407	407	407	407
23	Осуществление экспертной деятельности, проектно-изыскательных, измерительных работ, научно-практических разработок, производство интеллектуального продукта, работы по благоустройству и озеленению территории города	378	378	378	803	803	803	803	643	643	643	643
24	Помещения, используемые персональными творческими мастерскими, не осуществляющими предпринимательскую деятельность	31	38	46	66	84	102	120	53	67	82	96
25	Помещения для размещения организаций, обслуживающих жилой фонд	137	137	137	291	291	291	291	233	233	233	233
26	Рекламная и дизайнерская деятельность	275	297	632	377	483	780	975	302	387	625	781
27	Помещения, используемые для обслуживания и перевозки пассажиров	186	186	186	320	320	320	320	256	256	256	256
28	Гостиничные услуги	509	718	1038	728	910	1136	1420	583	729	910	1137
29	Прочие (не указанные выше)	531	730	928	760	892	1050	1235	609	714	841	989

В ходе проведения анализа рынка аренды коммерческой недвижимости выявлено, что необходимо внести изменения в перечень функционального назначения арендуемого недвижимого имущества, используемого Администрацией г. Сургута при расчете арендной платы за объекты, а именно: исключить из перечня «игорный, шоу-бизнес» (пункт 10).

Федеральный закон от 29 декабря 2006 года № 244-ФЗ «О государственном регулировании деятельности по организации и проведению азартных игр и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» определяет правовые основы государственного регулирования деятельности по организации и проведению азартных игр на территории Российской Федерации и устанавливает ограничения на осуществление данной деятельности в целях защиты нравственности, прав и законных интересов граждан. Закон предусматривает, что на территории Российской Федерации могут создаваться игорные зоны, при этом на территории одного субъекта может быть создано не более одной игорной зоны. На данный момент существует 4 таких зоны и территория города Сургута в них не входит, ввиду чего данный пункт целевого использования предлагается исключить.

В проведении маркетинговых исследований, анализе полученной информации, согласовании вопросов о зонировании территории города, систематизации данных и принятии итоговых решений принимали участие члены Комитета Сургутской ТПП:

генеральный директор ЗАО «Компания РАДАС» \_\_\_\_\_ Смагин С.Ю.,

директор Департамента экспертизы и оценки Сургутской ТПП \_\_\_\_\_ Добровольская Т.В.,

генеральный директор ОАО «Реформа» \_\_\_\_\_ Конобиевский А.В.,

директор ЗАО «Агентство оценки «Прайс-Информ» \_\_\_\_\_ Зайнутдинов И.З.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно в Сургутскую торгово-промышленную палату.

С уважением,  
генеральный директор  
Сургутской ТПП

\_\_\_\_\_ В.Н. Болотов

## СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ВВЕДЕНИЕ	8
2. АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	8
3. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	11
4. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К РАСЧЕТАМ	12
5. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	16
Приложение 1	17
Приложение 2	19
Приложение 3	21

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Сургут – это экономический центр Югры, который продолжает укреплять свои позиции в регионе с каждым годом. Так за 2011 год прирост экономики г. Сургута к уровню прошлого года составил 1,6 процента. Итоговый финансовый результат по всем видам экономической деятельности крупных и средних организаций составил 158,6 % к показателю 2010 года и в денежном выражении оценивается в сумме 305,7 млрд. рублей.

Неуклонно вместе с городом продолжает развиваться рынок коммерческой недвижимости, увеличивается спрос на принципиально качественные помещения, с удачным местоположением объекта и др.

На территории города Сургута расчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом производится на основании методики расчета арендной платы утвержденной постановлением Главы г. Сургута от 13.10.2008 № 61 (с изм. от 10.02.2012 № 09) и составленной на основании маркетингового исследования Сургутской торгово-промышленной палаты 06.12.2004 г., в котором определены базовые ставки арендной платы за один квадратный метр в месяц с учетом местоположения имущества и его целевого использования.

Ввиду активного развития города и ежегодного роста арендной платы на рынке коммерческой недвижимости, данные маркетингового исследования, используемые в расчетах, на сегодняшний день, не актуальны. В связи с чем, предлагаются рекомендации по изменению действующих базовых ставок с 1 января 2013 года.

Исследование проводилось в четыре этапа:

1. Сбор и систематизация информации о стоимости арендных ставок в недвижимости коммерческих инфраструктур г. 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, в том числе с использованием методов корреляционно-регрессионного анализа.

4. Внесение предложений и рекомендаций об обновлении действующего зонирования, целевого назначения и базовых ставок арендной платы, используемых Администрацией г. Сургута.

## 2. АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На рынке коммерческой недвижимости г. Сургута преобладают сделки аренды, поэтому рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, но развивается медленно.

Так, за период 2011 года субъектами хозяйственной деятельности за счет собственных средств, введено в эксплуатацию более 54 тыс. кв. метров площадей административно-бытовых зданий и производственных площадей. Кроме того, уже с начала 2012 года к настоящему моменту введено в эксплуатацию более 83,4 тыс. кв. метров производственных, административно-бытовых и торговых площадей, а также 14,8 тыс. кв. метров гаражей, 8 автостоянок, 2 автоцентра, 4 автосервиса, 2 АЗС.

Встроено-пристроенных площадей на первых этажах ранее сданных жилых домов, довольно популярных на рынке коммерческой недвижимости, введено 15,7 тыс. кв. метров в 2011 году.

Продолжает расширяться сеть объектов торговли, по итогам 9 прошедших месяцев 2012 года введено в эксплуатацию порядка 30 тыс. кв. метров общей площади, в том числе за счет нового строительства на 27 118,5 кв. метров. Введено в эксплуатацию 27 магазинов, проведена реконструкция 3-х магазинов. Введено в эксплуатацию 5 торговых центров: «Рим» (990 кв. метров), «Гулливер» (6050,9 кв. метров), «Мазда» (884 кв. метра),

«Каскад» (1695,5 кв. метров), И.П. Магро А.И. (755 кв.метров). Открыто 14 предприятий общественного питания общедоступной сети на 903 места.

До конца 2012 года ожидается введение в эксплуатацию еще 4 строящихся крупных торговых центров: Сити Молл, Союз, Агора, Аура.

1. Торгово-развлекательный центр «Сургут Сити Молл» — это особый грандиозный проект регионального масштаба с развлекательной составляющей и обширным списком многоформатных арендаторов. ТРЦ «Сургут Сити Молл» расположен в непосредственной близости к центральной части г. Сургута на пересечении улиц Энгельса, Дзержинского и Югорского тракта. Общая площадь – 154 000 м<sup>2</sup>.

2. Торговый комплекс «Союз» - трехуровневый объект, будет включать в себя удобную парковку на 230 мест. Торгово-развлекательный центр «Союз» будет расположен прямо в центре города, на пересечении проспекта Мира и улицы 30 лет Победы. Общая площадь 22 000 м<sup>2</sup>.

3. «Агора» – трехэтажный торговый центр, расположенный на ул. Профсоюзов — одной из центральных магистралей города, всего в 400 м. от Автовокзала. Общая площадь 42000 кв.м.

4. ТРЦ «Аура» — масштабный проект двухуровневого торгового центра, который будет располагаться на выезде из города в сторону Нефтеюганска. Торговая галерея включает свыше 200 магазинов, парковка комплекса рассчитана на 2,5 тыс. машино-мест. Общая площадь – 100000 м<sup>2</sup>, из которых в аренду сдадутся около 65000 кв. м.

Произведем краткий анализ сегментов рынка аренды коммерческой недвижимости г. Сургута:

- офисные помещения;
- недвижимость торгового назначения;
- недвижимость складского и производственного назначения;

Основной спрос на офисные помещения сосредоточен в сегменте наиболее качественных помещений, с удачным местоположением и грамотной концепцией. Стоимость ставки арендной платы за 1 кв.м. в месяц офисных помещений уменьшается в прямой зависимости от удаленности местоположения объекта коммерческой недвижимости от Центра. Так, средняя стоимость арендной платы за 1 квадратный метр в месяц офисных помещений колеблется от 444 до 1302 рублей в зависимости от зоны расположения объекта. Площадь арендуемых/сдаваемых в аренду помещений офисного назначения колеблется от 10,0 кв. м. до 3200,0 кв. м.

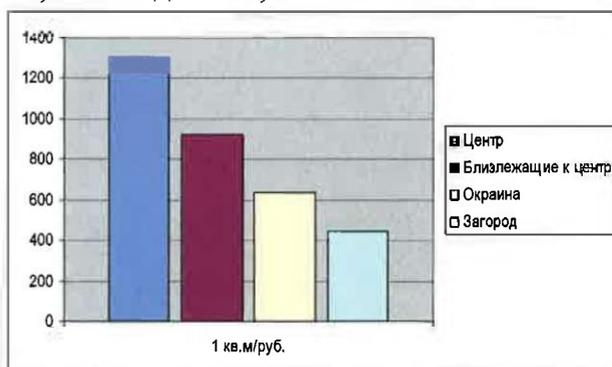


Рисунок 1 - Средняя стоимость 1 кв. м. за аренду офисной недвижимости по районам, руб./кв.м./мес.

Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Стоимость ставки арендной платы за 1 кв. м. в месяц помещений торгового назначения изменяется в зависимости от местоположения объекта. Так, средняя стоимость арендной платы за 1 квадратный метр в месяц помещений торгового назначения колеблется от 461 до 1068

рублей в зависимости от зоны расположения объекта и целевого использования торговой площади: торговля продовольственными товарами, промышленными товарами, книгами и др.

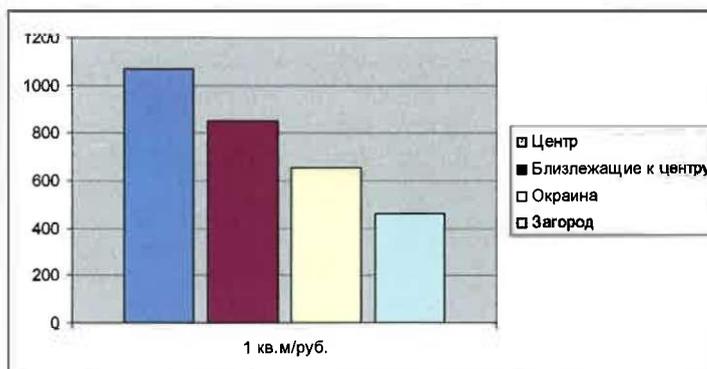


Рисунок 2 - Средняя стоимость 1 кв. м. за аренду помещений торгового назначения по районам, руб./кв.м./мес.

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок складских помещений. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отопливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др.

Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Так, средняя стоимость арендной платы за 1 квадратный метр в месяц складских помещений колеблется от 231 до 360 рублей в зависимости от зоны расположения объекта и качественных характеристик объекта, например – теплый склад и холодный склад. Площадь арендуемых складских помещений колеблется от 32,0 кв. м. до 1800,0 кв. м.

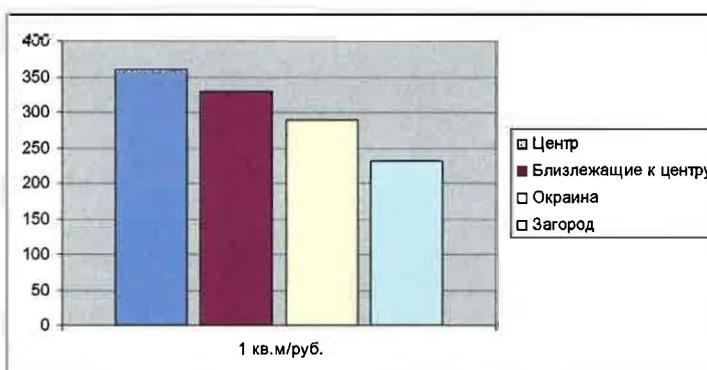


Рисунок 3 - Средняя стоимость 1 кв. м. за аренду складских помещений по районам, руб./кв.м./мес.

Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности. Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Перспектива этого сегмента рынка аренды зависит от перспективы развития национальной экономики. В основном к недвижимости производственного назначения относятся производственные базы. Средняя стоимость арендной платы за 1 квадратный метр в месяц производственных помещений колеблется от 124 до 567 рублей в зависимости от зоны расположения объекта и качественных характеристик объекта. Площадь арендуемых производственных помещений колеблется от 100,0 кв. м. до 20000,0 кв. м.

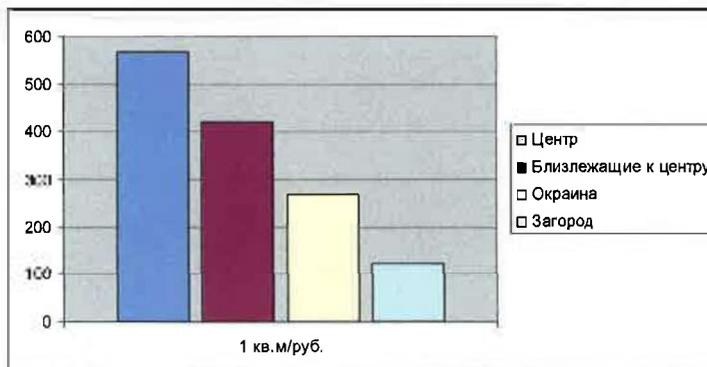


Рисунок 4 - Средняя стоимость 1 кв. м. за аренду производственных помещений по районам, руб./кв.м./мес.

Анализ рынка аренды и деление площади города на зоны - величины не постоянные. По мнению экспертов, принимающих участие в данном проекте, рыночная стоимость аренды и зонирование территории по г. Сургуту, в ближайшее время (ориентировочно в течение полугода) будет изменяться. Это связано с открытием крупных торговых центров «Аура», «Сити Молл», «Агора» и «Союз».

### 3. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

На основании результатов проведенного мониторинга актуальности действующего зонирования с учетом привлекательности территории для ведения бизнеса Сургутской торгово-промышленной палатой была выявлена частичная деформация границ территориального зонирования г. Сургута.

На момент проведения исследования выявлено, что территориальные зоны, выделенные Администрацией г. Сургута, не отвечают современным условиям аренды на рынке коммерческой недвижимости города. Данная ситуация связана с тем, что город Сургут ежегодно расширяет свои границы, вводит в эксплуатацию новые объекты, в том числе объекты коммерческой недвижимости, что приводит к перераспределению привлекательности районов и улиц города.

С целью проведения анализа стоимости арендной платы 1 квадратного метра на территории города, при пользовании имуществом иных юридических лиц, по качественным и количественным показателям с целью осуществления актуализации методики расчета арендных платы, мы разделили город условно на четыре территориальных зоны:

- Зона 1 – Центр;
- Зона 2 – Близлежащие к центру улицы;
- Зона 3 – Окраина;
- Зона 4 – Загород.

Территориальное зонирование г. Сургута

ЦЕНТР (Зона 1)	БЛИЗЛЕЖАЩИЕ К ЦЕНТРУ УЛИЦЫ (Зона 2)	ОКРАИНА (Зона 3)	ЗАГОРОД (Зона 4)
<b>включает в себя следующие улицы, районы, проезды и проспекты</b>			
30 лет Победы (д. 1-30)	30 лет Победы (д. 30-62)	18 зона Главснаб	Автомобилистов
50 лет ВЛКСМ	60 лет Октября	30 лет Победы (д. 62-86)	Андреевский заезд
Бульвар Писателей	Артема	Аэрофлотская	Аэропорт
Бажова	Восход	Быстринская	Буровая
Бахилова	Генерала Иванова	Взлетный	ГРЭС
Гагарина	Геологическая	Гидростроитель	Заячий остров
Декабристов	Геологов	Грибоедова	И. Глухова
Дзержинского	Губкина	Домостроителей	Индустриальная
Дружбы	И. Каролинского	Звездный	Инженерная

ЦЕНТР (Зона 1)	БЛИЗЛЕЖАЩИЕ К ЦЕНТРУ УЛИЦЫ (Зона 2)	ОКРАИНА (Зона 3)	ЗАГОРОД (Зона 4)
Ленина	И.Кайдалова	И. Киртбая	Лесная
Лермонтова	Комсомольский	Крылова	Локомотивный
Майская	Кукуевецкого	Медвежий угол	п. Белый Яр
Мира (д. 1-47)	Ленинградская	Мечникова	Промзона
Островского	Магистральная	Московская	Промузел
Просвещения	Маяковского	Мунарева	Промышленная
Профсоюзов	Мелик-Карамова	Нагорная	СМП
Пушкина	Мира (д.47 – 56)	Нефтеюганское шоссе	Снежный
Республики	Нефтяников	Нижнеуртовское шоссе	Солнечный
Северная	Набережный	п. Кедровый	Сосновая
Сибирская	Первопроходцев	Привокзальная	Таежный
Свободы	Пролетарский	Производственная	Технологическая
Студенческая	Рабочая	Рыбников	Энергостроителей
Университетская	УБР	Сергея Безверхова	Юность
Чехова	Федорова	Сургутская	
Энгельса	Ф. Показаньева	Терешковой	
Энергетиков	Энтузиастов	Толстого	
	Югорская	Ф. Салманова	
	Юности	Черный – мыс	
		Щепеткина	

Приводимое в настоящем обзоре зонирование территории города Сургута было проведено, исходя из функционального использования арендуемых помещений, характера застройки города, а также покупательских предпочтений граждан.

«Центр (Зона 1)» – это престижная территория с развитой инженерной и социальной инфраструктурой, удобным транспортным сообщением с любой частью города. В данной зоне расположены такие влияющие на привлекательность окружающей территории объекты, как офисы крупных компаний и корпораций (ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Газпром», ОАО «Тюменьэнерго», ОАО «Уралсвязьинформ», Мегафон и др.), банки (Сбербанк, Газпромбанк, Ханты-Мансийский банк, Сургутнефтегазбанк и др.), рестораны, кафе и бары, крупные торговые и деловые центры и др. Данная зона насыщена объектами по всем целевым назначениям, ввиду своей высокой привлекательности.

«Близлежащие к центру (Зона 2)» – прилегает к центру города, имеет развитую транспортную инфраструктуру, за счет которой доступность центра можно приравнять к 10-15 минутам. В этой зоне расположены по большей части офисные центры и торговые площади.

«Окраина (Зона 3)» – включает в себя гаражные кооперативы, складские и производственные помещения, места оптовой торговли и офисы удаленного типа. Транспортная насыщенность низкая, инфраструктура практически не развита.

«Загород (Зона 4)» – характеризуется как преимущественно промышленная зона. На территории данной зоны большую площадь занимают производственные помещения и прилегающие территории, склады и хранилища. К данной зоне относятся объекты ж/д вокзала и аэропорта. Большая часть объектов, относящаяся к данной зоне, находится за пределом города Сургута и входит в состав Сургутского района – пос. Снежный, пос. Белый Яр, пос. Солнечный и др.

#### 4. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К РАСЧЕТАМ

Наиболее широкое применение в наших исследованиях нашло приемы корреляционного анализа, который позволяют количественно выразить взаимосвязь между показателями.

**Регрессионный анализ** предназначен для выбора формы связей, типа модели, определения расчетных значений зависимой переменной.

Методы регрессионного анализа рассчитаны, главным образом, на случай устойчивого нормального распределения, в котором изменения от опыта к опыту проявляются лишь в виде независимых испытаний.

Выделяются различные формальные задачи регрессионного анализа. Они могут быть простыми или сложными по формулировкам, по математическим средствам и трудоемкости.

Первая задача — выявить факт изменчивости изучаемого явления при определенных, но не всегда четко фиксированных условиях.

Вторая задача — выявить тенденцию как периодическое изменение признака. Сам по себе этот признак может быть зависим или не зависим от переменной-условия. Но это не важно для рассматриваемой задачи, которая ограничивается лишь выявлением тенденции и ее особенностей.

Третья задача — это выявление закономерности, выраженной в виде корреляционного уравнения.

### Коэффициент корреляции Пирсона

Коэффициент характеризует наличие только линейной связи между признаками, обозначаемыми, как правило, символами X и Y. Формула расчета коэффициента корреляции построена таким образом, что, если связь между признаками имеет линейный характер, коэффициент Пирсона точно устанавливает тесноту этой связи. Поэтому он называется также коэффициентом линейной корреляции Пирсона. Если же связь между переменными X и Y не линейна, то Пирсон предложил для оценки тесноты этой связи так называемое корреляционное отношение.

Для исследования арендной ставки производился опрос арендаторов (арендодателей), в результате было получено большое количество информации по объектам недвижимости различного назначения, для точности выборки данных.

Величина коэффициента линейной корреляции Пирсона не может превышать +1 и быть меньше чем -1. Эти два числа +1 и -1 — являются границами для коэффициента корреляции. Когда при расчете получается величина большая +1 или меньшая -1 — следовательно, произошла ошибка в вычислениях.

Знак коэффициента корреляции очень важен для интерпретации полученной связи. Подчеркнем еще раз, что если знак коэффициента линейной корреляции — плюс, то связь между коррелирующими признаками такова, что большей величине одного признака соответствует большая величина другого признака. Иными словами, если один показатель увеличивается, то соответственно увеличивается и другой показатель. Такая зависимость носит название прямо пропорциональной зависимости.

Если же получен знак минус, то большей величине одного признака соответствует меньшая величина другого. Иначе говоря, при наличии знака минус, увеличению одной переменной соответствует уменьшение другой переменной. Такая зависимость носит название обратно пропорциональной зависимости.

В общем виде формула для подсчета коэффициента корреляции такова:

$$r_{xy} = \frac{\sum (x_i - \bar{x}) \cdot (y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum (x_i - \bar{x})^2 \cdot \sum (y_i - \bar{y})^2}} \quad (1)$$

где  $x_i$  — значения, принимаемые в выборке X,

$y_i$  — значения, принимаемые в выборке Y;

$\bar{x}$  — средняя по X,  $\bar{y}$  — средняя по Y.

Расчет коэффициента корреляции Пирсона предполагает, что переменные X и Y распределены нормально.

## Выявление тренда

Первая задача, которая возникает при анализе рядов динамики, заключается в выявлении и описании основной тенденции развития изучаемого тренда.

Необходимость построения тренда в нашей работе заключалось в том, что по помещениям некоторых назначений отсутствовала информации во всех без исключения районах города. Необходимо было проследить динамику изменения арендных ставок, на примере помещений других назначений, по которым анализировалась вся информация, чтобы выявить неизвестные значения. Предполагалось, что рынок ведет себя одинаково в одном сегменте недвижимости.

Трендом называется плавное и устойчивое изменение уровней явления во времени, свободное от случайных колебаний.

Линия тренда или линейную фильтрацию можно добавить к любому ряду данных на диаграмме без накопления, плоской диаграмме, диаграмме с областями, линейчатой диаграмме, гистограмме, графике, биржевой, точечной или пузырьковой диаграмме. Линия тренда всегда связана с рядом данных, но не представляет данные этого ряда. Она предназначена для отображения тенденций в существующих данных или прогнозов будущих данных.

Линии тренда позволяют наглядно показать тенденции изменения данных и помогают анализировать задачи прогноза. Такого типа анализ также называется регрессионным анализом. С помощью регрессионного анализа можно продолжить линию тренда на диаграмме, чтобы оценить значения, которые находятся за пределами фактических данных.

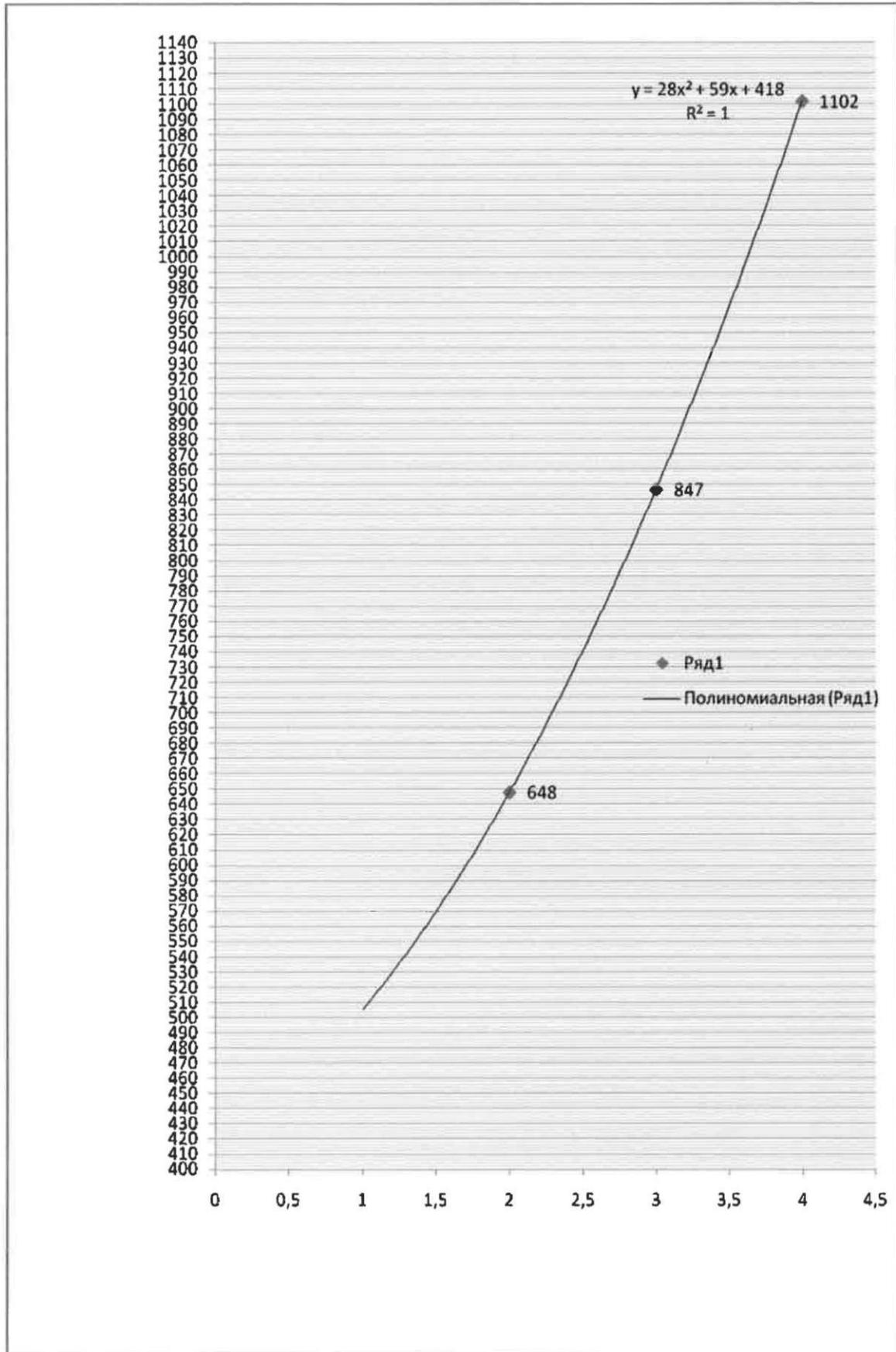
### Выбор верного типа линии тренда для данных

При добавлении линии тренда на диаграмму можно выбрать любой из следующих шести различных типов тренда или регрессии: прямые, логарифмические, полиномиальные, степенные и экспоненциальные линии тренда, а также линии тренда с линейной фильтрацией. Тип линии тренда, который следует выбирать, определяется типом имеющихся данных.

Линия тренда получается наиболее точной, когда ее величина достоверности аппроксимации близка к единице. При аппроксимации данных с помощью линии тренда значение величины достоверности аппроксимации рассчитывается приложением Excel автоматически. При необходимости полученный результат можно показать на диаграмме.

Данные: Центр (Ц), Близлежащие к центру улицы (Б), Окраина (О), Загород (З).

З	х
О	648
Б	847
Ц	1102



Вывод: По этому ряду определяем, что арендная ставка помещений под бытовое обслуживание в районе загорода равна 505 руб./кв.м.

## 5. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

На основании визуального осмотра объектов сдаваемых в аренду администрацией эксперты пришли к выводу, что необходимо ввести скидку, которая включается в себя: отложенный ремонт, уторговывание и состояние объекта на момент осмотра. Это связано с тем, что помещения давно не подлежали ни капитальному, ни текущему ремонту, следовательно, что арендатор будет делать ремонт для дальнейшей привлекательности объекта за свой счет. Даже если арендатор не станет делать ремонт, состояние помещений требует ремонта, а объекты-аналоги, представленные на рынке коммерческой недвижимости города Сургута, находятся в хорошем или отличном состоянии.

Отложенный текущий ремонт – устранимый физический износ, в состав которого включаются затраты на ремонт объекта оценки для приведения его к нормальному уровню качества. Иногда ремонтные работы откладываются для уменьшения расходов в определенном году.

По городу Сургуту затраты на ремонт, в том числе материалы составляют от 500,00 до 1000,00 рублей за квадратный метр. Отложенный текущий ремонт составляет 1% от рыночной стоимости объекта оценки.

Корректировка на уторговывание – цена сделки на рынке зачастую бывает ниже, чем цена предложения продавца. Величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам.

Корректировка на уторговывание берется на основании журнала «Регистр оценщиков № 4», таблица 3. Скидка на уторговывание, стр. 8.

Наименование объекта	Аренда, %		
	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Торгово-офисные объекты	8,9	8,1	9,8
Производственно-складские объекты	11,0	9,9	12,0

Состояние отделки – отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. ниже, если помещение требует ремонта.

Корректировка на состояние отделки определена на основании «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2011, таблица 29, 30, стр. 148.

Состояние отделки	Отличная	Хорошая	Удовлетворительная	Требуется ремонт
Отличная	0%	5%	10%	15%
Хорошая	-5%	0%	5%	10%
Удовлетворительная	-10%	-5%	0%	5%
Требуется ремонт	-15%	-10%	-5%	0%

Таким образом, складывая все три величины, получаем:

Наименование объекта	Объект аналог	
	Хорошее состояние	Отличное состояние
Объект оценки	$1,0 + 8,9 + 10,0 = 19,9$	$1,0 + 8,9,0 + 15,0 = 24,9$

Значение скидки может колебаться от 19,9% до 24,9% в зависимости от назначения объекта и состояния объекта-аналога.

Основной массив коммерческой недвижимости, проанализированной для получения информации о стоимости аренды ставки, находится в хорошем состоянии, поэтому применяем корректировку равную 19,9 %.

## Территориальные зоны для применения базовой ставки арендной платы

<b>I зона</b>	<b>II зона</b>	<b>III зона</b>
<b>включает в себя следующие районы, улицы, проезды и проспекты</b>	<b>включает в себя следующие районы, улицы, проезды и проспекты</b>	<b>включает в себя следующие районы, улицы, проезды и проспекты</b>
район Восточная промзона	Кедровый проезд	бул. Свободы
район ГРЭС	Локомотивный проезд	бул. Писателей
ул. Аэрофлотская (с 31 строения)	наб. И. Кайдалова	пр. Дружбы
ул. Декабристов (Черный Мыс)	Нефтеюганское шоссе	пр. Ленина
пос. Взлетный	пр. Взлетный	пр. Мира
пос. Дорожный	пр. Комсомольский	пр. Набережный
пос. Звездный	пр. Марии Поливаной	пр. Советов
пос. Кедровый	пр. Мунарева	район Аэропорта (помещения внутри здания)
пос. Снежный	пр. Первопроходцев	ул. 30 лет Победы
пос. Юность	пр. Пролетарский	ул. 50 лет ВЛКСМ
Промзона	ул. 30 лет Победы (от гипермаркета «Богатырь» до кольца ГРЭС)	ул. Бажова
Промузел	ул. Артема	ул. Бахилова
Черный мыс	ул. Аэрофлотская (с 1 по 30 строение)	ул. Гагарина
	ул. Быстринская	ул. Генерала Иванова
	ул. Восход	ул. Гр.Кукуевичского
	ул. Геологическая	ул. Декабристов
	ул. Грибоедова	ул. Дзержинского
	ул. Губкина	ул. Ленинградская
	ул. И.Каролинского	ул. Лермонтова
	ул. И. Киртбая	ул. Магистральная
	ул. Крылова	ул. Майская
	ул. Мелик-Карамова	ул. Маяковского
	ул. Мечникова	ул. Островского
	ул. Московская	ул. Просвещения
	ул. Нагорная	ул. Профсоюзная
	ул. Нефтяников	ул. Пушкина
	ул. Озерная	ул. Республики

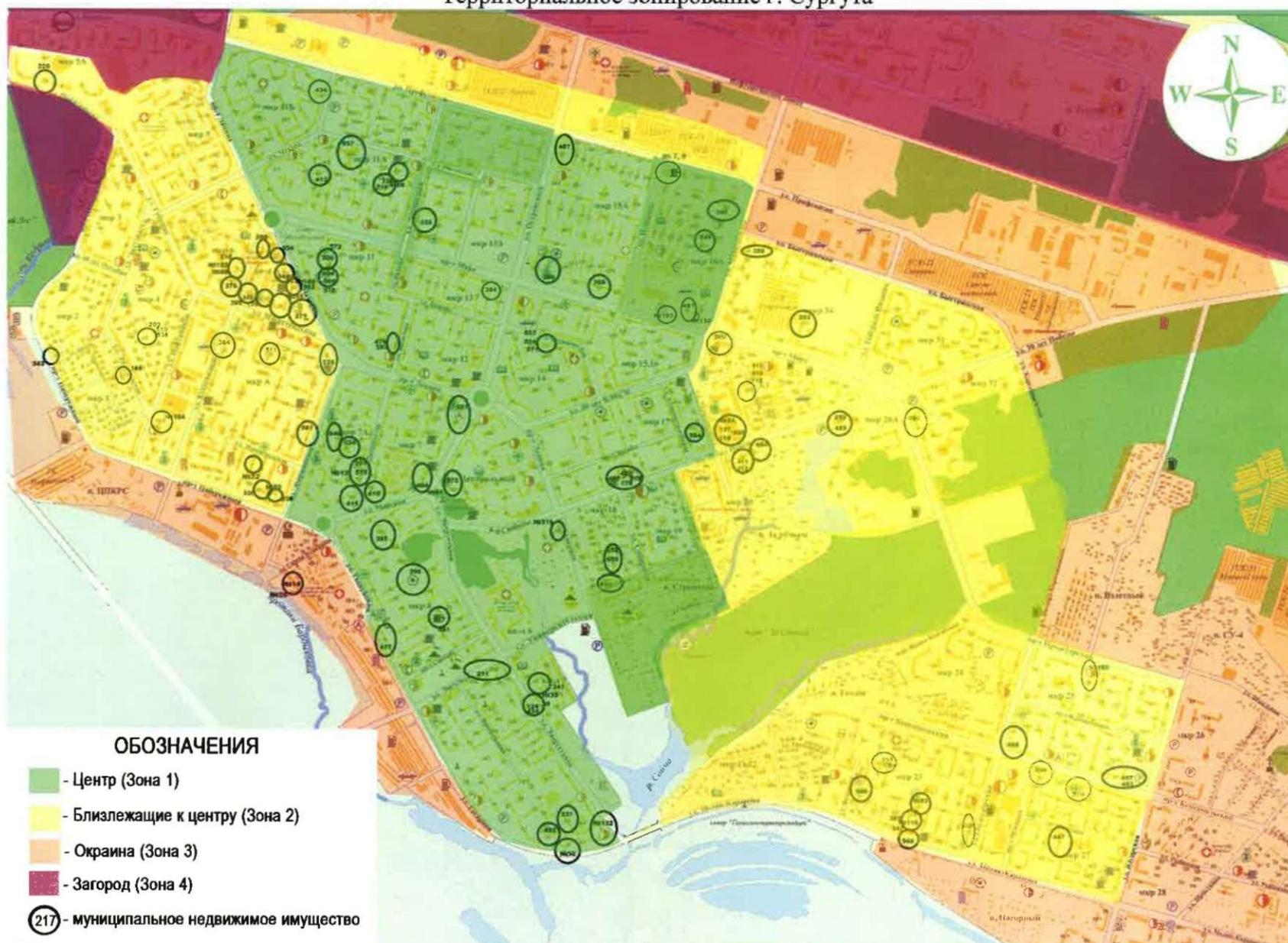
	ул. Привокзальная	ул. Северная
	ул. Показаньева	ул. Студенческая
	ул. Рабочая	ул. Чехова
	ул. Рыбников	ул. Энгельса
	ул. С. Билецкого	ул. Энергетиков
	ул. Сибирская	
	ул. Сургутская	
	ул. Толстого	
	ул. Университетская	
	ул. Федорова	
	ул. Щепеткина	
	ул. Электротехническая	
	ул. Энтузиастов	
	ул. Югорская	
	ул. Юности	

## Базовые ставки арендной платы за один квадратный метр в месяц

№ п/п	Цель использования арендуемого недвижимого имущества	Базовые ставки за 1 кв. м. в месяц (руб.) по зонам		
		I	II	III
1	Бытовое обслуживание:	250	329	577
2	Аптеки, оптики:	227	423	529
2.1.	Производство лекарственных и оптических форм	227	423	529
2.2.	Отпуск лекарственных средств по льготным рецептам гражданам, имеющим право на получение набора социальных услуг	112	211	264
3	Образовательная деятельность	265	306	465
4	Торговая деятельность (включая торговлю по типу выставочных залов):	0	0	0
4.1.	Торговля продовольственными товарами:	239	491	637
4.2.	Торговля промышленными товарами	535	672	797
4.3.	Торговля книгами, периодическими изданиями	163	238	542
4.4.	Оптовая торговля	265	398	595
4.5.	Торговля детским питанием	302	465	465
4.6.	Торговля товарами смешанного ассортимента	365	386	668
5	Теплый склад	163	171	234
5.1.	Теплый гараж	154	231	263
6	Холодный склад	173	125	173
6.1.	Холодный гараж	117	126	137
7	Банковская, страховая деятельность	604	742	1 438
8	Здравоохранение	275	465	626
9	Ветеринарные клиники	180	277	372
10	Игорный, шоу-бизнес	1 138	1 199	1 725
11	Деятельность ресторанов, кафе, баров	227	324	547
11.1.	Деятельность столовых при предприятиях и учреждениях	152	265	302
12	Офисные помещения	341	418	658
13	Производственные помещения	95	163	341
14	Рынки	1 532	2 383	2 918
15	Почтовая деятельность	227	227	227
16	Отделения телекоммуникационной связи:	0	0	0
16.1.	Размещение оборудования и абонентских отделов	515	515	515
16.2.	Другие цели	938	938	938

17	Культура, детско-подростковый досуг и спорт	120	120	120
18	Досуг (не указанный в п. 17)	132	141	219
19	Спорт (не указанный в п. 17)	128	139	185
20	Охранная деятельность	341	366	629
21	Салон цветов, подарочный салон	139	206	540
22	Помещения, используемые некоммерческими организациями	239	239	239
23	Осуществление экспертной деятельности, проектно-изыскательных, измерительных работ, научно-практических разработок, производство интеллектуального продукта; работы по благоустройству и озеленению территорий города (организацией победившей в конкурсе по размещению муниципального заказа)	378	378	378
24	Помещения, используемые персональными творческими мастерскими, не осуществляющими предпринимательскую деятельность	31	38	46
25	Помещения для размещения организаций, обслуживающих жилой фонд	137	137	137
26	Рекламная и дизайнерская деятельность	275	297	632
27	Помещения, используемые для обслуживания и перевозки пассажиров	186	186	186
28	Гостиничные услуги	509	718	1 038
29	Прочие (не указанные выше)	531	730	928

## Территориальное зонирование г. Сургута



СУРГУТСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА

628403, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 34 а тел/факс: 501-611, тел. приемной 500-950 E-mail: [larina@tppsurgut.ru](mailto:larina@tppsurgut.ru)