



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
E-mail: tpp@tppsurgut.ru

Маркетинговое исследование

№ 116/02-00140

**о размере базовых ставок арендной платы за
муниципальное имущество, расположенное
на территории города Сургута в 2024 году**

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

Дата проведения исследования: 01.02.2023 г.- 13.03.2023 г.

г. Сургут 2023 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@lppsurgut.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@lppsurgut.ru
www.tppsurgut.ru

Пояснительная записка

В связи с рассмотрением Думой города Сургута вопроса о внесении изменений в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (утв. Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 г. №233-VI ДГ), Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» проведен ряд аналитических работ:

- проведен мониторинг стоимости арендной платы за пользование помещениями, приведенной на 1 квадратный метр, на территории города Сургута при пользовании имуществом юридических лиц, с учетом территориальных зон;
- при рассмотрении результатов проведения мониторинга необходимо учитывать, что арендная плата за пользование муниципальным имуществом начисляется без учета НДС и затрат на коммунальные услуги.

В результате проведенного исследования, экспертами Союза «Сургутская ТПП»:

1. Осуществлено территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом динамично застроенной территории города Сургут за период с 2018-2023 гг.

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

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

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

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

Территориальное зонирование города Сургут представлено в таблице 1.

Таблица 1

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

В Приложении Карта с территориальным зонированием города Сургута.

2. Классификация помещений по назначению приведено в соответствие с общепринятой в среде профессиональных участников рынка, риелторов и оценщиков, выделяя помещения офисно-торгового назначения (Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, октябрь 2021, под редакцией Лейфера Л.А.; стр. 42-44) и производственно-складского

Сертификат соответствия № СК.02.01949

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



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

3. Для обсуждения изменений, вносимых в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (утв. Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 г. №233-VI ДГ) использовать базовые ставки арендной платы коммерческих инфраструктур на территории города Сургута, рассчитанные экспертами Союза «Сургутская ТПП» с учетом ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости по итогам 2022 г., применив корректировки на состояние отделки объектов, подлежащих сдаче в аренду, и скидки на торг.

Для торгово-офисной недвижимости суммарная скидка составила 21%, в том числе корректировка на состояние отделки составила 12,5%, скидка на торг – 8,25% (Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2021, под редакцией Лейфера Л.А.; табл.325. (с. 398) и таб. 508 (с.523).

Для производственно-складской недвижимости суммарная скидка составила 29%, в том числе корректировка на состояние отделки составила 15%, скидка на торг – 13,8%. (Справочник оценщика недвижимости- 2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2021, под редакцией Лейфера Л.А.; табл. 158 (с.224) и табл. 238 (с.334).

Данные о средней стоимости арендной платы 1 кв.м. в зависимости от месторасположения представлены в таблице 2.

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	611,00	561,00	541,00	369,00	483,00	443,00	427,00	292,00
Производственно-складские				265,00				188,00

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

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

Эксперт

Департамента экспертизы и оценки

Т. А. Волохова

Генеральный директор

А. А. Чурманова



Сертификат соответствия № СК.02.01949

Союз «Сургутская торгово - промышленная палата»

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

Система менеджмента качества применительно к судебной-экспертной, оценочной и консалтинговой деятельности



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ВВЕДЕНИЕ	6
2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОННИРОВАНИЕ	7
3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	10
4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	20

1. ВВЕДЕНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Также леспромхоз, производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т. п.), завод промстройдеталей, Сургутский комбинат восточных изделий, другие предприятия. Микро-металлургический комбинат (с 2023 года) по производству метизов.

Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат «Сургутский» (производитель натуральной мясной продукции под торговой маркой «ЭКО Сургут»), ЗАО «Пивоваренный завод «Сургутский».

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

Источник информации

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>

Вместе с городом динамизирует рынок коммерческой недвижимости, как обычно, выше спрос на принципиально качественные помещения с удачным местоположением объекта.

В Сургуте расчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом производится на основании Методики расчета арендной платы, утвержденной Решением Думы города Сургута от 21.02.2018г. №233-VI ДГ и составленной на основании маркетингового исследования Сургутской торгово-промышленной палаты от 2018г., в котором определены базовые ставки арендной платы за один квадратный метр в месяц с учетом местоположения имущества и его целевого использования.

Ввиду развития города и ежегодного изменения арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости, данные маркетингового исследования, используемые в расчетах, перестали быть актуальны к текущему моменту. В связи с этим, предлагаются рекомендации по изменению действующих базовых ставок с 1 января 2023г.

Исследование проводилось в несколько этапов:

1. Сбор и систематизация информации о величине ставок аренды объектов недвижимости коммерческих инфраструктур города Сургута.
2. Исследование действующего территориального зонирования, целей использования арендуемого недвижимого имущества и базовых ставок арендной платы за 1 квадратный метр в месяц на предмет актуальности.
3. Анализ ставок арендной платы за 1 квадратный метр на территории города Сургута.
4. Внесение предложений и рекомендаций об обновлении действующего зонирования, целевого назначения и базовых ставок арендной платы, используемых Администрацией города Сургута.

2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОННИРОВАНИЕ

Введение в эксплуатацию крупных торговых и офисных зданий в период с 2012 по 2022 годы привело к перераспределению привлекательности районов и улиц города.

Основываясь на результатах проведенного мониторинга, экспертами Союза «Сургутская Торгово-промышленная палата», с целью актуализации методики расчета арендных ставок, скорректированы территориальные зоны г. Сургута:

Зона 1 – Центр

Зона 2 – Близлежащие к центру улицы

Зона 3 – Городская окраина

Зона 4 - Промышленные районы

Таблица 3.

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

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

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

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

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

Рисунок 1 – Распределение торгово-офисных помещений по зонам города Сургут.

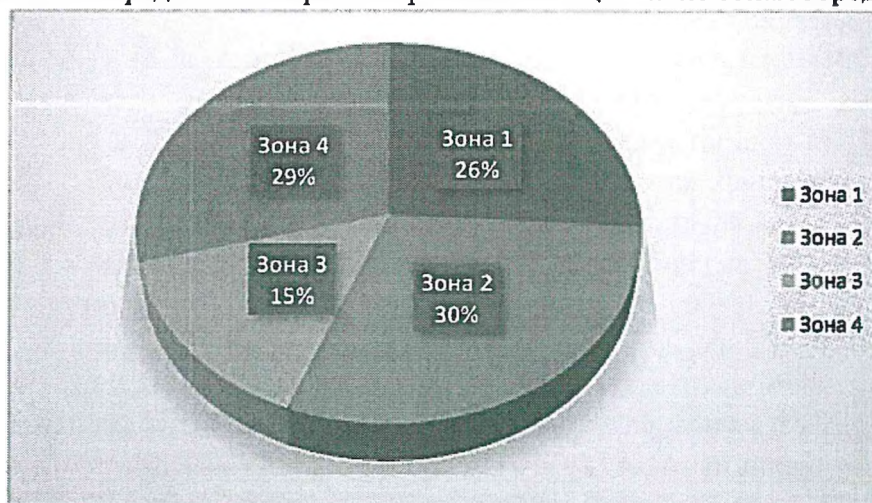
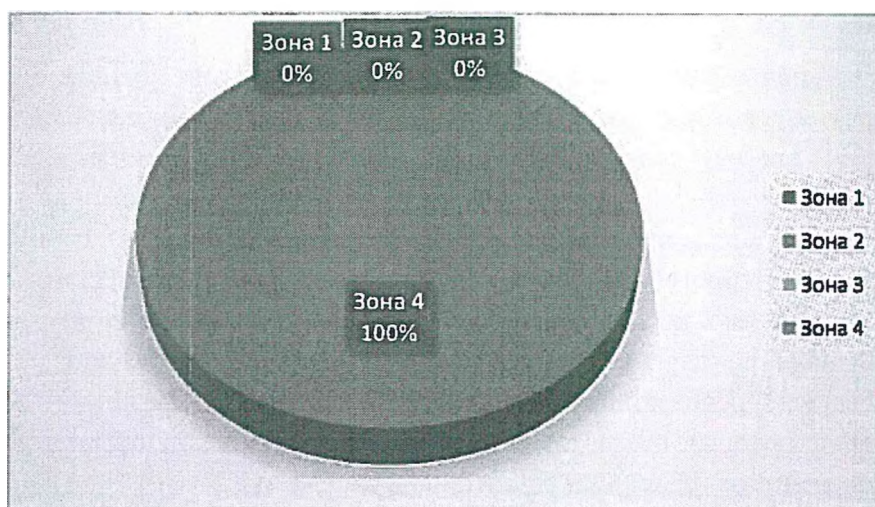


Рисунок 2 – Распределение производственно-складских помещений по зонам города Сургут.



3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

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

Проведенный анализ подтверждает справедливость такой классификации.

В свою очередь, торгово-офисные помещения принято различать на:

Офисная недвижимость:

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

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

Торговая недвижимость:

3. **Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них** – Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также

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

4. **Стрит – ритейл – Стрит-ритейл** – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход в улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 кв.м. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий быти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на таких улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России.

Объекты свободного назначения

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

6. **Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** – объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса:

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

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

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

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

6.5 Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

На сегодняшний день мы наблюдаем рост объема новых офисных площадей в Сургуте. До настоящего времени достаточно активно развивается тенденция использования под офисы первых этажей жилых зданий. Такие офисы пользуются большой популярностью у небольших компаний, которым не нужны большие площади, а определяющим является местоположение офиса, его доступность для потенциальных клиентов и партнеров.

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

Уровень отделки офисных помещений в офисных 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.

Третьим источником предложения офисных помещений в аренду являются 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.

В настоящее время у покупателей офисной недвижимости приоритет смещается в сторону приобретения объектов в специализированных зданиях, нежели вовлечения в оборот жилых помещений. Это связано с техническим состоянием и планировкой квартир, т.к. они не соответствуют требованиям арендаторов. Еще одним отрицательным моментом является отсутствие парковки и прочих сервисных опций.

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

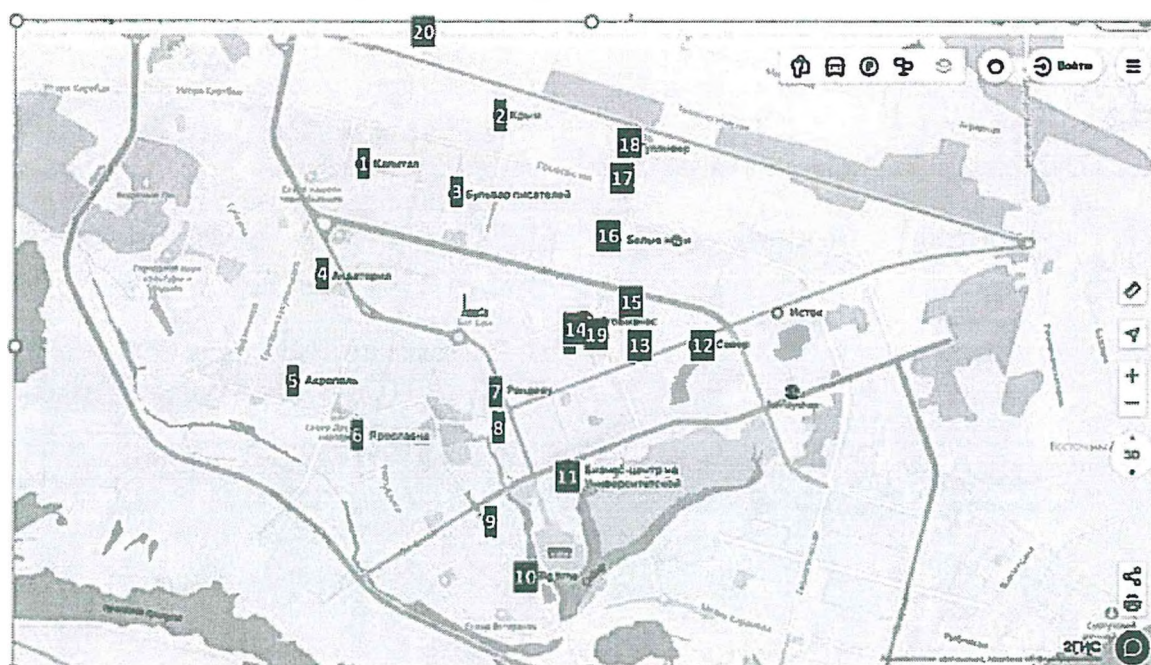
- Расположение помещения в первой линии от дороги, хорошая видимость здания (помещения) с дороги.
- Значительная близость к людским потокам, остановкам общественного транспорта, пешеходная доступность.
- Хорошие подъездные пути.
- Если помещение находится в офисном центре, то на его стоимость (арендную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

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

Расположение основных офисных центров.

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

Рисунок 3. Расположение основных офисных центров.



Расположение основных торговых центров.

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

Сертификат соответствия № СК.02.01949

Союз «Сургутская торгово - промышленная палата»

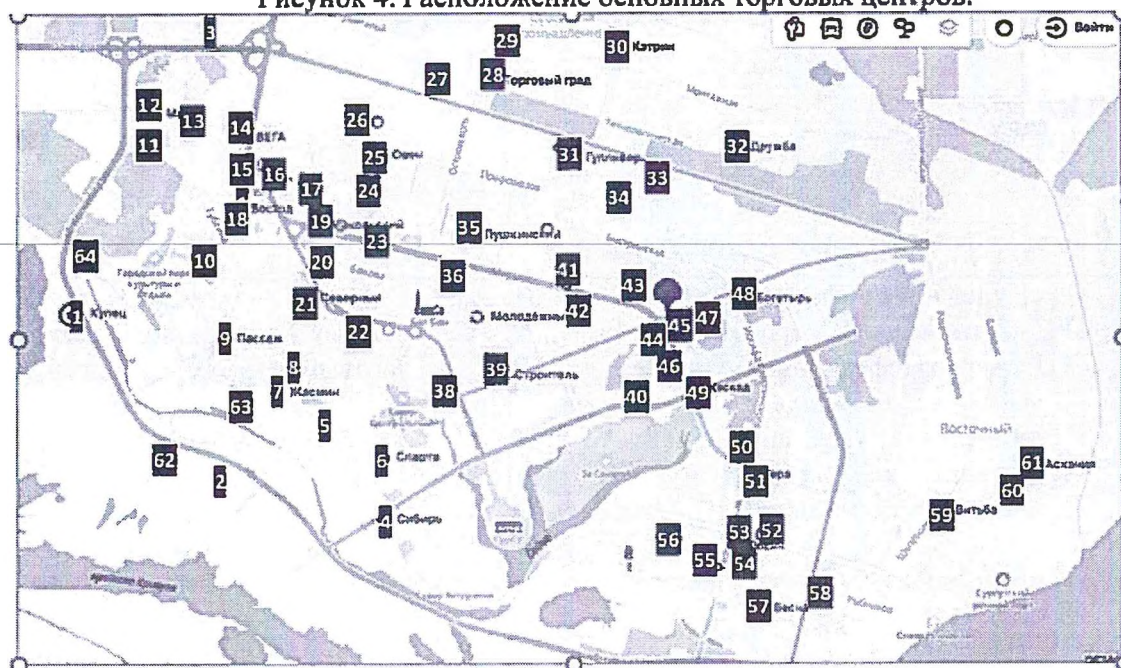
соответствует требованиям ГОСТ Р ИСО 9001 – 2015 (ISO 9001:2015)

Система менеджмента качества применительно к судебно-экспертной, оценочной и консалтинговой деятельности



12. РЦ «Орион» ул. Игоря Киртбая 23	43. ТРЦ «Vivaldi plaza» ул. Генерала Иванова 1
13. ТЦ «ALFA» ул. Игоря Киртбая 11	44. ТРЦ «Союз» ул. 30 лет Победы 46
14. ТЦ «ВЕГА» ул. Ленина 71	45. ТЦ «Клубника» ул. 30 лет Победы 50
15. ТЦ «Триумф» ул. Ленина 63	46. ТК «Беркут» пр. Пролетарский 4/1
16. ТЦ «Меркурий» ул. Ленина 66	47. ТЦ «BraVo» ул. 30 лет Победы 56
17. ТЦ «Премьер» ул. Чехова 6/2	48. ТЦ «Богатырь» ул. 30 лет Победы 66
18. ТЦ «Восход» ул. Энтузиастов 59 а	49. ТЦ «Каскад» пр. Пролетарский 11
19. ТЦ «Никольский» проспект Мира 5	50. ТЦ «Югра молл» пр. Пролетарский 23
20. ТЦ «Пирамида» Бажова 22/1	51. ТЦ «Гера» ул. Геологическая 26
21. ТЦ «Северный» Дзержинского 24	52. ТЦ «Москва» пр. Комсомольский 31
22. ТЦ «Мир» пр. Ленина 41	53. ТЦ «Новый мир» пр. Комсомольский 19
23. ТД «Престиж» пр. Мира 19	54. ТЦ «Росич» ул. Геологическая 10
24. ТЦ «Борисовский» ул. Лермонтова 9а	55. ТЦ «Славянский» ул. Геологическая 9
25. ТЦ «Овен» ул. Профсоюзов 30	56. ТЦ «Глобус» пр. Комсомольский 14/2
26. ТРЦ «Агора» ул. Профсоюзов 11	57. ТЦ «Геолог» ТЦ «Весна» ул. Мелик Карамова 41/1, 41/2
27. ТЦ «Керама» Нефтеюганское шоссе, 21а	58. ТЦ «Мир на Югорской» ул. Югорская 13
28. ТОК «Торговый град» Нефтеюганское шоссе 27/1	59. ТЦ «Витьба» ул. Щепеткина 48/Терешковой 38
29. ТЦ «Мегастрой» Андреевский заезд 2/4	60. ТЦ «Восточный» ул. Сосновая 19
30. ТОЦ «Кэтрин» ул. Производственная 5/1	61. ТК «Аскания» ул. Инженерная 10
	62. ГСМ «Леруа Мерлен» Югорский тракт 34
	63. Г «Маяк» пр. Набережный 5
	64. ТЦ «АВТОМОЛЛ» Югорский тракт 7/2

Рисунок 4. Расположение основных торговых центров.



Ценообразующие факторы торгово-офисной недвижимости.

Таблица 4.

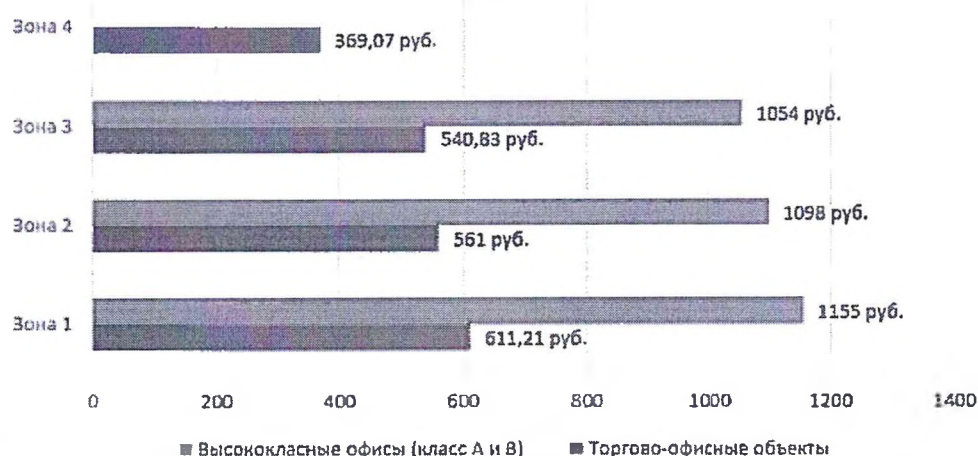
№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к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

При проведении мониторинга торговых и офисных помещений, предлагаемых к аренде, были обнаружены помещения свободного назначения, которые имеют свободную планировку, могут быть расположены как в торговых и офисных центрах, так и отдельностоящие здания, или расположены на первых этажах жилищных комплексов (например За Ручьем, Новин, Возрождение, Северная Венеция, Жемчужина Югры и др.); предлагаются к использованию как для торговых, так и для офисных помещений. Доля таких помещений в выборке составила 33%. В связи с тем, что все три типа объектов характеризуются аналогичными ценообразующими факторами и их влияние на стоимость этих объектов подобно влиянию на объекты офисно-торговой недвижимости, то все нижеперечисленные объекты были объединены в одну группу торгово-офисного назначения:

Рисунок 5. Соотношение выборки помещений торгово-офисного назначения.



Рисунок 6. Средняя стоимость 1 кв. м. торгово-офисной недвижимости в зависимости от месторасположения.



Спрос на аренду офисных помещений обусловлен месторасположением, наличием парковки и качеством отделки помещений. Успешная деятельность предприятия торговли зависит от месторасположения (первая линия, первый этаж, близость крупных торговых центров с хорошим трафиком), наличием удобного подъезда транспорта клиентов и грузового, для доставки товаров.

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

- 1) Высококласные офисы (Класс А и В);
- 2) Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

Такое разделение было необходимо по причине того, что разброс предложений в рамках одной группы доходит до 50 %, а это, в свою очередь, приводит к некорректности результата. Таким образом, в зависимости от месторасположения, а также ценовой зоны

ежемесячная средняя стоимость арендной платы за 1 кв.м. колеблется от 369,07 руб. до 1 155 руб.

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

1. *Универсальные производственно-складские объекты* — объекты производственно складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (складские, производственные, смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести склады классов C и D.

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

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

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

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

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

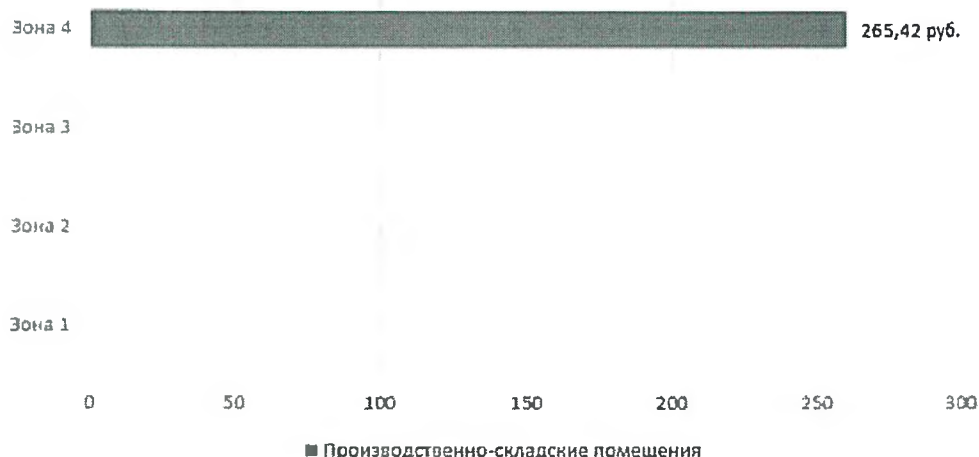
Ценообразующие факторы производственно-складских объектов.

Таблица 5.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Средняя ежемесячная стоимость арендной платы за 1 кв.м. составляет 265,42 руб., предлагаемые площади варьируются от 33 до 3 157 кв.м.

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



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

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

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

Проведя анализ муниципального имущества, предназначенного для передачи в аренду сделан вывод о том, что среди такого имущества отсутствуют высококласные офисы (класс А и В). В связи с этим, основываясь на представленной выше 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. Для такого вида недвижимости средние стоимости аренды за 1 кв.м. в зависимости от месторасположения представлены в таблице.

Таблица 6.

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб.			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	611,21	561,00	540,83	369,07
Производственно-складские				265,42

4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК.

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

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

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

- Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2021, под редакцией Лейфера Л.А.; табл.325. (с. 398) и таб. 508 (с.523) – корректировки составили соответственно, на состояние отделки 12,5% $((0,8+0,95)/2=0,875=12,5\%)$, на торг 8,25% $(8,5+7,5+8+9=33/4=8,25\%)$; суммарно – 21%.

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

цены офисно-торговых объектов		класс		
объект оценки	Класс А	Класс А	Класс В	Класс С
		1,00	1,20	1,20
	Класс В	0,84	1,00	1,05
	Класс С	0,80	0,95	1,00

Справочник оценщика недвижимости- 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректировки коэффициентов и скидок для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 508 Сравнительные данные по скидкам на торг
Активный рынок

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников в банках	Отношение средних значений опроса сотрудников в банках к значению опроса экспертов-оценщиков
Цены при продаже объектов			
1. Высokoклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	7,5%	1,00
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	10,3%	1,04
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	8,5%	1,13
4. Стрит-ритейл	9,0%	8,5%	0,94
5. Объекты свободного назначения	10,0%	10,0%	1,00
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5%	11,5%	1,00
Активный рынок объектов			
1. Высokoклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	7,5%	1,00
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,5%	0,88
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	7,3%	0,97
4. Стрит-ритейл	8,0%	7,5%	0,94
5. Объекты свободного назначения	9,0%	7,5%	0,83
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	10,0%	0,97

- Справочник оценщика недвижимости- 2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2021, под редакцией Лейфера Л.А.; табл. 158 (с.224) и табл. 238 (с.334) – корректировки составили соответственно, на состояние отделки 15%, на торг 13,8%; суммарно – 29%.

Таблица 158

Арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
объект оценки		хорошая	удовл.	без отделки
	хорошая	1,00	1,18	1,44
	удовл.	0,85	1,00	1,22
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Сертификат соответствия № СК.02.01949

Союз «Сургутская торгово - промышленная палата»

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

Система менеджмента качества применительно к судебной-экспертной, оценочной и консалтинговой деятельности



Сертификат соответствия № СК.02.01949
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

**Границы расширенного интервала значений скидок на
торг**

Таблица 238

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

334

Расчет базовых арендных ставки, с учетом корректировок, приведен в таблице ниже.

Таблица 7.

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	611,00	561,00	541,00	369,00	483,00	443,00	427,00	292,00
Производственно-складские				265,00				188,00

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 8.

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	611,00	561,00	541,00	369,00	483,00	443,00	427,00	292,00
Производственно-складские				265,00				188,00

В среднюю стоимость аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости, указанную в Таблице 8, коммунальные услуги и НДС не включены.

Эксперт

Департамента экспертизы и оценки

Генеральный директор



[Signature]

Т. А. Волохова

[Signature]

А. А. Чурманова

Без подлинной печати недействительно.

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

Регистрационный № 116/02-00140 от 13.03.2023 г.