

Маркетинговое исследование

№ 116/02-00029

**о размере базовых ставок арендной платы за
муниципальное имущество, расположенное
на территории города Сургута в 2027 году**

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

Дата проведения исследования: 15.01.2026 г. - 02.02.2026 г.

г. Сургут 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	3
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТНОМ УЧРЕЖДЕНИИ И ОБ ЭКСПЕРТЕ	5
2. ВВЕДЕНИЕ	5
3. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	12
4. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	15
5. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	26
6. ВЫВОДЫ	31
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ИССЛЕДОВАНИИ	32
ПРИЛОЖЕНИЯ	33

Пояснительная записка

В связи с рассмотрением Думой города Сургута вопроса о внесении изменений в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (утв. Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 г. №233-VI ДГ), Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» на основании письма Департамента имущественных и земельных отношений исх. № 38-02-27079/5 от 22.12.2025 г. проведено маркетинговое исследование в отношении размера арендной платы за нежилые помещения (из расчета за 1 кв. метр) на территории города Сургута.

В рамках маркетингового исследования проведен ряд аналитических работ:

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

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

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

1. Территориальное зонирование города Сургута для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом застройки территории города Сургута предложено в маркетинговом исследовании № 116/02-00101 от 2025 года, проведенном экспертами Сургутской ТПП, в течение 2025 года изменений не произошло.

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

3. Для обсуждения изменений, вносимых в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (утв. Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 г. №233-VI ДГ), использовать базовые ставки арендной платы коммерческих структур на территории города Сургута, рассчитанные экспертами Сургутской ТПП с учетом ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости по итогам 2025 г., и применить корректировки на состояние отделки объектов, подлежащих сдаче в аренду, и скидки на торг.

Для офисно-торговой недвижимости суммарная скидка, с учетом округления, составила 29%, в том числе корректировка на состояние отделки 20,5%, скидка на торг 8,24%. Для производственно-складской недвижимости суммарная скидка, с учетом округления, составила 26 %, в том числе корректировка на состояние отделки 12%, скидка на торг 13,7%.

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

Таблица 1

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб., без учета НДС и коммунальных услуг				Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, с учетом скидок на торг и состояния отделки, руб., без учета НДС и коммунальных услуг			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	679,00	602,00	583,00	415,00	482,00	427,00	414,00	295,00
Производственно-складские				314,00				232,00

Проведенный анализ рынка аренды коммерческой недвижимости позволяет сделать вывод о том, что среди предпринимателей, сдающих помещения в аренду, лишь незначительная часть применяет ОСНО, в основном, применяют УСН. Учитывая, что лица, применяющие УСН, стали плательщиками НДС с 01.01.2025 года, и могут применять разные ставки: с 01.01.2025 г. – 0,5,7,20%, с 01.01.2026 г. - 5,7,22%, в предложениях 2025 года, 2026 года, размещаемых арендодателями, размер арендной платы указывался с НДС. Включение стоимости коммунальных платежей в предложениях отражается альтернативно.

При проведении расчетов экспертом произведено выделение коммунальных расходов и НДС. Таким образом, в стоимость базовых ставок коммунальные услуги и НДС не включены.

Эксперт
Департамента экспертизы и оценки

Генеральный директор



Т. А. Волохова

А. А. Чурманова

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТНОМ УЧРЕЖДЕНИИ И ОБ ЭКСПЕРТЕ.

Сведения об экспертном учреждении:

Союз «Сургутская торгово-промышленная палата»:

Место нахождения: 628403, Тюменская область, 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 № СК.02.26227 от 17.09.2023 г. Системы менеджмента качества применительно к судебно-экспертной, оценочной и консалтинговой деятельности о соответствии требований ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015) сроком действия до 16.09.2026 г.

Сведения об эксперте:

Волохова Татьяна Анатольевна:

- Диплом Тюменского государственного университета КС №15719 от 24 мая 2013 года, регистрационный номер 3068 от 27 июня 2013 года, по специальности «Экономика и управление на предприятии» (операции с недвижимым имуществом).

- Диплом о профессиональной переподготовке регистрационный № 050217 от 20.04.2017 г. Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №045337-1 от 01.11.2024 г.

- Член Саморегулируемой ассоциации оценщиков «Экспертный совет», реестровый номер 2999, 101000г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр.1.

- Выписка №46932 из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

- Стаж работы в оценочной деятельности: 11 лет, в том числе экспертом 4 года.

2. 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». Они являются крупнейшими тепловыми электростанциями России и Европы.

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»).

Источник информации :

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

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

Перечень реализуемых/планируемых к реализации инвестиционных проектов в городе Сургуте в 2025-2026г.

Таблица 2.1

1. Создание инновационного научно-технологического центра «ЮНИТИ ПАРК».

На территории города продолжается реализация приоритетного регионального проекта, включенного как флагманский проект в Стратегию города, по созданию крупнейшего научно-технологического центра, включающего в себя объекты науки и образования (университет, технопарк, центр высоких биомедицинских технологий (геномная лаборатория), коммерческого и социально-культурного назначения, жилья.

На площади более 5 тыс. кв. метров разместятся лаборатории молекулярно-генетических методов исследования, клеточных, микрофлюидных технологий, масс-спектрометрии, биоинформатики, биобанк.

Следующим объектом планируется создать технопарк – включающий научно-исследовательский парк и научно-технологические центры для инновационных компаний, основной задачей которого является вовлечение новых специалистов и бизнес-проектов в образовательную и научную среду с целью последующей коммерциализации.

В составе проекта запланировано строительство Университетского комплекса (далее – Кампус), включающего университетские корпуса, студенческие общежития и спортивный центр.

В дальнейшем планируется создать университетскую школу, инновационный детский сад, центр развития талантов и молодежи (дом детского творчества), а также жилье для научно-педагогических работников и обучающихся

2. Индустриальный парк – Югра.

В сфере промышленности продолжается реализация инвестиционного проекта «Индустриальный парк – Югра», который является одним из наиболее значимых инвестиционных проектов города. Приказом

<p>Министерства промышленности и торговли Российской Федерации «Индустриальный парк – Югра» включен в реестр индустриальных (промышленных) парков.</p>
<p>3. Строительство второго моста через реку Обь.</p> <p>Мост имеет стратегически важное значение как для Югры, так и для России в целом. В составе объекта, общей протяженностью 45,5 км, восемь искусственных сооружений, включая мост через Обь длиной 1,7 км, три путепровода общей протяженностью 251,71 метра и четыре малых моста общей длиной 321,86 метра через реки Сухой Аган, Казенная, Полой.</p>
<p>4. Создание производственного комплекса по выпуску фасонного металлопроката.</p> <p>Технологический цикл предполагает сбор и переработку металлолома, литье и выпуск готовой продукции. Продукция нового металлургического комплекса, а именно металлопрокат и арматура, будут востребованы как строительной отраслью города, так и автономного округа.</p>
<p>5. Строительство рыбозаводного завода.</p> <p>Компанией «Бенар» реализуется инвестиционный проект «Строительство рыбозаводного завода», в рамках реализации которого планируется строительство инкубационного, перерабатывающего цехов, рыбозаводных прудов для целей искусственного воспроизводства ценных видов промысловых рыб пеляди, муксуна, стерляди.</p>
<p>6. Реконструкция здания городского рынка.</p> <p>В результате реализации проекта город получит современное торговое пространство – фуд-молл, концепцией которого предусмотрены и торговые места для пищевых продуктов, в том числе местного производства, рестораны национальной кухни.</p> <p>В летний период 2026 года будут выполнены работы по строительству новых сетей отопления и водоснабжения. Инвестором выполнены работы по ремонту помещения бывшего обувного магазина и преобразованию в ресторан «Перчини». В рамках реконструкции данной части здания выполнены следующие работы: ремонт фасада, замена окон, входной группы, замена внутренних сетей отопления, водоснабжения, канализации и электроснабжения, устройство систем пожаротушения и пожарной сигнализации, благоустройство прилегающей территории. Официальное открытие ресторана состоялось 16.08.2025. Следующим этапом будут осуществлены аналогичные работы по ремонту помещения ресторана Пипле. Начаты работы по капитальному ремонту кровли центрального зала. С целью не допустить остановки деятельности Рынка, на период выполнения работ, был организован переезд предпринимателей центрального зала в Залы №2 и №3. На текущий момент Рынок функционирует с прежней номенклатурой товаров и доступом покупателей со стороны улицы Островского. В процессе выполнения работ по ремонту кровли будут заменены изношенные металлические прогоны и смонтирован новый «пирог» кровли</p>
<p>7. Реконструкция железнодорожного вокзала.</p> <p>Срок реализации проекта – 2027 год (перенос с 2025 года). Возведен и функционирует временный павильон железнодорожного вокзала, который будет выполнять функции вокзала в период реконструкции здания, в 2023 году снесено здание вокзала. В проект реконструкции инициировано внесение изменений на привокзальной площади предусмотрят стоянку для междугородних автобусов, а зал ожидания и билетные кассы автовокзала смогут разместиться в здании нового железнодорожного комплекса. Появится транспортно-пересадочный узел и будет обеспечена удобная пересадка для пассажиров, следующих в другие города «мультимодальными маршрутами», по внесенным изменениям пройдена государственная экспертиза достоверности технических решений. Также предусмотрено строительство в 2026 году закрытого перехода (конкорса) из здания вокзала на посадочные платформы.</p> <p>В настоящее время на объекте практически завершена укладка фундамента. Вся инженерная инфраструктура: канализация, тепло- и водоснабжение подведена, подрядчиком обеспечена строительная готовность фундаментной плиты, организована работа по возведению монолитного каркаса здания, а также проложены внутриплощадные инженерные коммуникации. Следующий этап: установка колонн, перекрытий. Возведение каркаса здания строящегося железнодорожного вокзала запланировано до конца 2025 года</p>
<p>8. Культурно-спортивный кластер «СпортЗавод».</p> <p>Срок реализации проекта – 2021 – 2035 годы.</p> <p>Проект предусматривает открытие в городе современного культурно-спортивного кластера, включающего в себя экстрим парк для вело-, скейт-, горнолыжных дисциплин, самокат, лонгборд, скалолазного, лучного направления, олимпийского батута, пространство для культурных мероприятий, а также свободное пространство для досуга.</p>

Для реализации проекта созданы инфраструктура для развития сообщества и проведения событий (КСК «СпортЗавод, открытый каток, трасса, крытый скейтпарк), а также креативное сообщество, состоящее из представителей культуры, спорта и предпринимательских групп. Во второй очереди инвестиционного проекта планируется, строительство и эксплуатация многоцелевого здания формата 20×30 м под спортивные и культурные мероприятия, размещение резидентов согласно миссии проекта. Также вторая очередь реализации проекта включает в себя расширение парковки, обустройство открытых спортивных и событийных площадок (пляжный волейбол, скейтпарк, стритбол), размещение контейнерного городка, включающего в себя лекторий, коворкинг, прокат велосипедов.

9. Реализация проекта жилой застройки «Марьяна гора» компанией «Сибпромстрой-Югория».

Инвестором запланировано строительство 26 многоквартирных домов (около 400 тыс. кв. метров жилья), двух школ на 1 250 мест каждая, 4 детских садов на 300 мест каждый, спортивного комплекса с бассейном, торгового и медицинского центров, обустройство площадок для выгула собак, предусмотрено создание парковочных мест достаточных для жителей и гостей микрорайона. С 2021 года ООО «Сибпромстрой-Югория» были выданы разрешения на строительство 6 жилых домов, общей площадью 78,7 тыс. кв. метров 1 522 квартиры, на 1 школу на 900 учащихся, на 1 детский сад на 300 мест, 3 трансформаторных подстанции и 1 распределительный пункт с трансформаторной подстанцией. В 2022 – 2025 годах получены разрешения на ввод: 4 жилых домов (980 квартир), детского сада (300 мест)

10. Проект «Комплексное развитие территории жилой застройки части микрорайонов 1, 2 города Сургута»

с учетом механизма «Югорский стандарт».

Заключены 2 договора о комплексном развитии территории. В рамках реализации договоров будут расселены и снесены 9 многоквартирных домов, возведены 4 объекта общей площадью 59 474 кв. м, 752 квартиры в которых смогут проживать 1702 человека, 60 помещений коммерческого назначения для торговли, общепита и оказания услуг.

11. Комплексное развитие территории бывшего совхоза «Северный».

В рамках заключенного договора предусмотрены следующие обязательства застройщика:

- строительство многоквартирных жилых домов комфорт-класса этажностью от 9 до 25 со встроенными общественными помещениями;
- строительство объектов инженерной, транспортной инфраструктуры;
- передача в муниципальную собственность 3 однокомнатных квартир площадью не менее 40 кв. м каждая в целях обеспечения маломобильных групп населения;
- передача в муниципальную собственность земельного участка площадью 14 300 кв. м, проектной документации, положительного заключения государственной экспертизы данной документации на совмещенную школу-детский сад с объектами дополнительного образования (школа – 300 учащихся, детский сад – 260 мест). Градостроительный потенциал данной территории предусматривает жилую застройку площадью 110 359 кв. метров. В настоящее время на территорию бывшего совхоза «Северный» разработана и утверждена документация по планировке территории, ведутся работы по согласованию план-графика исполнения обязательств по строительству и вводу объектов капитального строительства в эксплуатацию

12. Комплексное развитие части территории микрорайона 43 в городе Сургуте.

Строительство и безвозмездная передача в муниципальную собственность объекта капитального строительства - детский сад на 300 мест площадью не менее 6 600 кв.м. должны быть осуществлены в срок не позднее шести лет с момента заключения договора.

Также данным договором предусмотрены обязательства застройщика в части строительства и безвозмездной передачи в муниципальную собственность многофункциональной детской игровой площадки, спортивной площадки, благоустройство лесопарковой зоны (включая пешеходно-тропиночную сеть, декоративное освещение, малые архитектурные формы) в границах планировочной структуры микрорайона 43, парка культуры и отдыха в микрорайоне 35А

13. Проектом Закона Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «О бюджете Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов» запланировано предоставление городу субсидии на модернизацию объектов жилищно-коммунального хозяйства в объеме 1,687 млрд. рублей, предоставляемой за счет казначейского инфраструктурного кредита.

Это позволит построить котельную тепловой мощностью 18,5 МВт для обеспечения тепловой энергией территории жилой застройки и объектов социально-культурного назначения (поликлиника, средняя

общеобразовательная школа, спорткомплекс) посёлка Юность, сети водоснабжения поселка Юность общей мощностью 7152,72 куб. м воды в сутки, сети водоотведения поселка Юность общей мощностью 5347,81 куб. м стоков в сутки. На территории поселка запланировано строительство 3-х школ: на 1000 учащихся, на 844 учащихся, на 239 учащихся; 4-х детских садов: 2 по 300 мест, 1 на 350 мест, 1 на 71 место. Планируемый ввод жилья 395 100 кв. м. Планируемая численность населения поселка Юность составит 13239 жителей.

Также средства пойдут на строительство и реконструкцию в 2027-2028 годах сетей теплоснабжения в целях подключения перспективных потребителей западной части города Сургута (микрорайоны 35, 35А) для нужд теплоснабжения жилой застройки общей площадью домов порядка 388,5 тыс. м² и объектов социального назначения, а также выполнить перераспределение существующих тепловых нагрузок в северо-западной части города для высвобождения мощности с котельной К-45.

14. «Строительство Креативного кластера в городе Сургуте».

Проект предполагает создание новой экономики с горизонтальной моделью управления и экспортом продуктов и услуг, созданной самими участниками и резидентами креативного кластера. Ведется подготовка управленческих документов проекта «Создание Креативного Кластера в городе Сургуте» («Креативный Кластер»).

15. На территории города Сургута планируется к реализации инвестиционный проект «Термальный лечебно-оздоровительный комплекс «Источник здоровья», направленный на поддержание и развитие туристско-рекреационного потенциала города и региона.

Срок реализации инвестиционного проекта 2023 – 2028 года.

Источник информации: <https://admsurgut.ru>

В 2025 году велось активное строительство объектов в городе Сургуте.

Таблица 2.2

Ввод в эксплуатацию объектов
«Спортивный комплекс с универсальным игровым залом (микрорайон А)» Строительство объекта завершено, получено разрешение на ввод от 07.10.2025 №86-10-31-2025
Строительство объектов
«Спортивный комплекс с универсальным игровым залом в микрорайоне Хоззона» (по улице Маяковского).
«Спортивный комплекс с универсальным игровым залом и дворец боевых искусств» в микрорайоне 30А в городе Сургуте. I этап строительства. Дворец боевых искусств» и «Спортивный комплекс с универсальным игровым залом и дворец боевых искусств» в микрорайоне 30А в муниципальном образовании городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. II этап строительства. Спортивный комплекс с универсальным игровым залом».
«Спортивный комплекс с искусственным льдом (микрорайон Хоззона)»
«Средняя общеобразовательная школа в микрорайоне 20А города Сургута (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)» на 1 500 мест.
«Средняя общеобразовательная школа в микрорайоне 5А города Сургут (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)».
Строительство станции переливания крови в микрорайоне 31А мощностью до 11 000 доноров и до 20 тысяч литров крови и ее компонентов в год. Общая площадь здания 6 900 м ² .

Источник информации: <https://admsurgut.ru/gorodskaya-vlast/administratsiya/strukturnye-podrazdeleniya/otdel-sotsialno-ekonomicheskogo-prognozirovaniya/gorod-v-tsifrakh/osnovnye-sotsialno-ekonomicheskie-pokazateli/>

Развитие строительства недвижимости напрямую формирует рынок коммерческой недвижимости, увеличивая предложение качественных площадей (офисы, ритейл, склады), что в краткосрочной перспективе стабилизирует или снижает арендные ставки из-за конкуренции.

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 2 моста через Обь), имеются аэропорт и речной порт.

Объем городского бюджета ежегодно растет, как в объеме доходов, так и расходов, оставаясь социально ориентированным: в 2025 году он был рекордно большим (около 51,5 млрд руб., увеличившись к концу года), а на 2026 год планируется еще больший рост с расходами в 58,1 млрд руб. за счет роста налоговых поступлений и поддержки округа, направляя основные средства на образование, культуру, спорт и благоустройство.

Сургут – крупнейший муниципалитет Югры, промышленный центр региона, Тюменской области, один из главных центров нефтедобывающей промышленности России. Его называют столицей нефтяного края, индустриальным и энергетическим сердцем Севера.

При этом Сургут является культурным, медицинским, образовательным, инновационным, торговым центром региона, городом с высоким экономическим потенциалом и локомотивом городской агломерации Сургут-Нефтеюганск.

Сургут является самым крупным по численности населения муниципальным образованием в округе. Показателем привлекательности Сургута является устойчивый прирост населения. В год своего 430-летия в 2024 году город достиг отметки 430 тысяч жителей. При этом, каждый третий горожанин из числа молодёжи. В год семьи количество многодетных семей увеличилось на 1,5 тысячи.

Из таблицы 2.3. также можно увидеть рост населения и денежных доходов населения по годам, что показывает на привлекательность города.

Таблица 2.3.

Наименование показателя	Единица измерения	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
1. Население												
1.1. Численность постоянного населения												
на начало года	тыс. чел.	340,8	348,6	360,6	366,2	373,9	380,6	387,2	398,4	406,9	420,3	432,9
на конец года	тыс. чел.	348,6	360,6	366,2	373,9	380,6	387,2	398,4	406,9	420,3	432,9	439,9
среднегодовая	тыс. чел.	344,7	354,6	363,4	370,1	377,3	383,9	392,8	402,7	413,6	424,9	436,4
1.2. Естественный прирост населения	тыс. чел.	4,8	4,9	4,2	4,1	3,8	3,0	2,7	3,3	3,4	3,4	2,5
1.3. Миграционный прирост населения	тыс. чел.	3,0	7,0	1,4	3,6	2,9	3,7	5,9	5,2	10,0	5,7	4,5
2. Денежные доходы населения												
2.1. Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц)	рубль	49 825	50 550	51 646	53 623	56 041	57 196	60 185	67 066	71 223	78 469	84 995
2.2. Среднедушевые	рубль	43 387	44 043	45 083	46 753	48 912	49 927	52 568	58 549	62 178	68 546	74 194

Наименование показателя	Единица измерения	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
располагаемые денежные доходы населения (в месяц)												
2.3. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям)	рубль	75 839	79 540	82 601	85 949	91 343	95 030	100 489	116 396	126 144	140 303	150 235
2.4. Средний размер назначенных страховых пенсий по старости (в месяц)	рубль	19 860	20 214	20 857	21 439	22 235	23 448	24 835	27 896	30 148	32 241	36 066

Источник информации: <https://admsurgut.ru/rubric/19026>

Сургут стал лидером в Югре по вводу жилья в 2025 году. 240 тысяч квадратных метров жилья ввели в эксплуатацию в Сургуте по итогам 2025 года.

В 2026 году в Сургуте ожидается продолжение развития жилых районов, с акцентом на восточную часть города, включая модернизацию инфраструктуры в «Золотой Рыбке» и «Марьиной Горе», а также реализация инициативных проектов от жителей, направленных на благоустройство и создание новых общественных пространств, включая велодорожки и скейт-площадки. Акцент будет сделан не только на новое строительство, но и на развитие существующих территорий, а также на улучшение дорожной сети, при этом Сургутский район демонстрирует хорошие показатели по вводу жилья, что создаёт основу для дальнейшего роста.

По состоянию на 2025 год в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре насчитывается около 64,3 тысячи субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП). В регионе активно растет число самозанятых, превысившее 10,5 тысяч человек в одном только Ханты-Мансийске на начало 2026 года, а общее количество предпринимателей в крупнейших городах, таких как Сургут, достигает 21 тысячи, что делает город лидером по числу предпринимателей в Югре. Бизнес-активность демонстрирует рост, а сфера малого и среднего предпринимательства обеспечивает занятость 35% жителей города.

Источник информации: https://ugra-news.ru/article/v_yugre_kolichestvo_predpriyatij_malogo_i_srednego_biznesa_vyroslo_do_64_3

На настоящее время продолжается развитие предпринимательской деятельности. По состоянию на 01.08.2025 года в Сургуте зарегистрировано около семи тысяч новых самозанятых и порядка 500 индивидуальных предпринимателей.

<https://sitv.ru/arhiv/news/v-surgute-za-polgoda-zaregistrirovany-500-novykh-kompanij>

Однако развитие предпринимательства и инвестиционной привлекательности города имеет и другую сторону. В связи с развитием электронной торговли с использованием маркетплейсов и доставки товаров по городу на рынке коммерческой недвижимости города Сургута наблюдается рост пустующих помещений, сдающихся в аренду. Это показывает, что в городе имеется переизбыток нежилых помещений, которые могут быть использованы в коммерческих целях, что позволяет сделать вывод о низкой востребованности приспособленных помещений и высокую конкуренцию арендодателей, что влияет на размер арендной ставки.

Город Сургут становится более комфортным для жизни, удобное местоположение, рост населения, уровень жизни являются показателями инвестиционной привлекательности, что также влияет на требовательность арендатора к местоположению и размещению объекта и, как следствие, сказывается на размере арендной ставки.

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

Исследование проводилось в несколько этапов:

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

3. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Территориальное зонирование города Сургута для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом застройки территории города Сургута, предложено в маркетинговом исследовании № 116/02-00101 от 2025 года, проведенного экспертами Сургутской ТПП. За 2025 год существенных изменений в территориальном расположении города и предложенного зонирования не произошло.

Зона 1 – Жилые районы с престижной деловой застройкой

Зона 2 – Современная высотная жилая застройка с коммерческими объектами

Зона 3 – Городская окраина

Зона 4 - Промышленные районы

Таблица 3.1.

Жилые районы с престижной деловой застройкой	Современная высотная жилая застройка с коммерческими объектами	Городская окраина	Промышленные районы
(Зона 1)	(Зона 2)	(Зона 3)	(Зона 4)
30 лет Победы (18-20А мкр.)	30 лет Победы (31-32 мкр.)	30 лет Победы (31Б-31В мкр.)	Автомобилистов
50 лет ВЛКСМ	60 лет Октября	Аэрофлотская (Нефтеюганское ш. –ул. Индустриальная)	Аэрофлотская (ул. Индустриальная – п. Дорожный)
Александра Усольцева	Артема	п.Взлетный	18 зона Главснаб
Бажова	Бульвар Писателей	п.Геологов	Андреевский заезд
Бахилова	Быстринская	Грибоедова	Базовая
Гагарина	Восход	п.Дорожный	Буровая
Декабристов	Генерала Иванова	Дмитрия Коротчаева	п.Гидростроитель
Дзержинского	Геологическая	Ивана Захарова	Глухова
Дружбы	Губкина	Иосифа Каролинского	ГРЭС
Есенина	Ивана Кайдалова	Ивана Шидловского	Домостроителей
Григория Кукуевецкого (квартал А, 6 мкр.)	Игоря Киртбая	Марии Поливановой	Заячий остров
Ленина	Комсомольский	Мечникова	Звездный
Ленинградская	Крылова	Мунарева	Индустриальная
Магистральная	Григория Кукуевецкого (А мкр.)	Нагорная	Инженерная
Майская	Лесная	Островского (Северный промышленный район)	Комплектовочная
Маяковского (20, 20А, 17, Хоззона мкр.)	Лермонтова	Привокзальная	Медвежий угол
Мира	Маяковского (34,16а мкр.)	Рыбников	Нефтеюганское шоссе
Островского (12 -16 мкр.)	Мелик-Карамова	п.Снежный	Нижневартовское шоссе
Просвещения	Островского (13А и 15А мкр.)	п.Таёжный	п. Кедровый
Рабочая	Нефтяников	Терешковой	Производственная
Республики	Набережный	Толстого	Промышленная
Северная	Никольская	Тюменский тракт (АУРА)	Рационализаторов
Сергея Безверхова	Первопроходцев	Фарманова Салманова	СМП
Семена Билецкого	Пролетарский	Щепеткина	Сосновая
Сибирская	Профсоюзов	Югорская	Сургутская
Свободы	Пушкина	Югорский тракт	Технологическая
Студенческая	Университетская (31,32 мкр.)		Трубная
Университетская (7 кв.,18-20 мкр., 20а мкр.)	Федорова		Трудовая
Энгельса	Флегонта Показаньева		Черный Мыс
Энергетиков	Чехова		Электротехническая
Юности	Энтузиастов		Энергостроителей

Жилые районы с престижной деловой застройкой	Современная высотная жилая застройка с коммерческими объектами	Городская окраина	Промышленные районы
			п. Юность

Жилые районы с престижной деловой застройкой (Зона 1) - наиболее престижные для ведения коммерческой деятельности деловые районы 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, престижные современные высотные застройки и т.д.

Современная высотная жилая застройка с коммерческими объектами (Зона 2) – улицы, находящиеся в непосредственной близости к престижным деловым районам города, имеющие развитую транспортную инфраструктуру, на которых в основном расположены высотные многоэтажные дома жилой застройки (спальные районы), а также офисные центры и торговые площади.

Городская окраина (Зона 3) включает в себя удаленные от престижных и спальных районов улицы, на которых расположены места оптовой торговли и офисы, вблизи производственных площадок, 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 территории и улицы, на которых расположены гаражные кооперативы, складские и производственные площади. В основном расположены в Северном и Восточном промышленных районах, п. Черный Мыс.

Рисунок 3.1 –Распределение офисно-торговых помещений по зонам города Сургут.

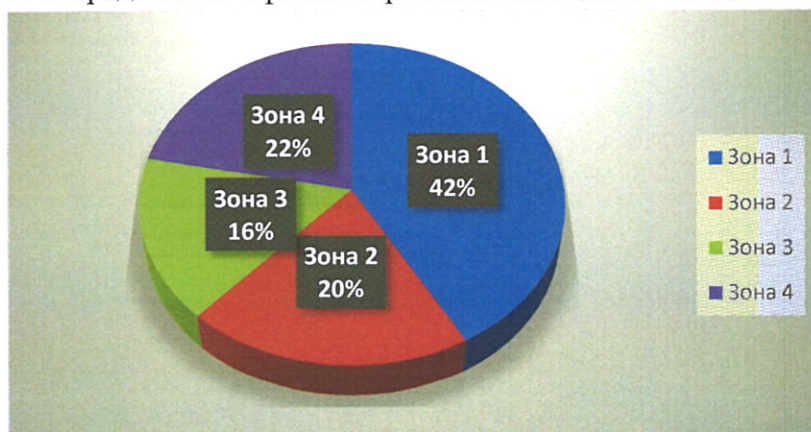
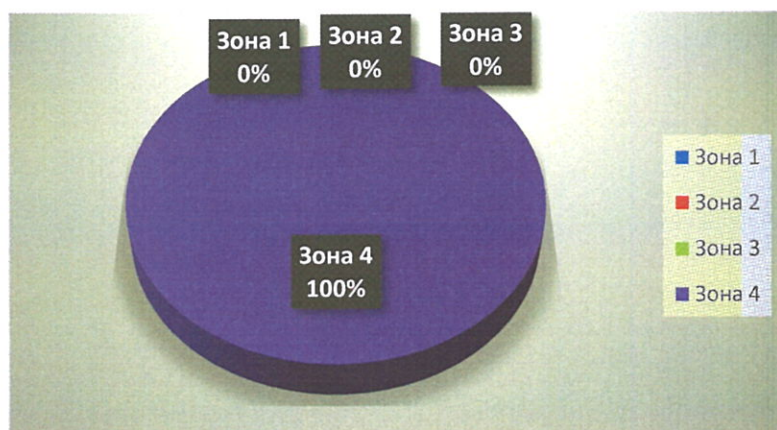


Рисунок 3.2 – Распределение производственно-складских помещений по зонам города Сургут.



Можно сделать вывод, что в большей части помещения офисно-торгового назначения находятся в Зоне 1, производственно-складского назначения в основном расположены в Зоне 4.

4. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

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

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

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

Проведенный анализ подтверждает справедливость такой классификации.

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

Офисная недвижимость:

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

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

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

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

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

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

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

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

Торговая недвижимость:

1. *Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них* – Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально

спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный центр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.

2. *Стрит-ритейл* – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход в улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 кв.м. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-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.

3. *Торговые площади* – встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу «стрит-ритейл». К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2025, под редакцией Лейфера Л.А.; (таб. 7, стр. 61-65), Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2025, под редакцией Лейфера Л.А.; (таб. 6, стр. 61-63).

В городе Сургуте наблюдается большое количество предложений по сдаче в аренду помещений разных классификаций.

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

Следующим, более качественным источником предложения в аренду помещений в г. Сургуте, являются реконструированные и перепрофилированные здания, ранее неофисно-торгового назначения: бывшие жилые здания, детские сады, административные здания и общежития. Собственники таких объектов постарались максимально приспособить данные объекты под сдачу в аренду помещений с минимальным уровнем инвестиций в них. Уровень отделки помещений в офисных, торговых зданиях данной категории выше в сравнении с первой группой. В зданиях существует минимально необходимое количество

телефонных линий в точном соответствии с количеством арендаторов. Чаще всего, данные здания не предполагают эффективных офисных, торговых планировок этажей.

Третьим источником предложения помещений в аренду являются специализированные офисные центры, торговые центры. Для этого сектора рынка характерно наиболее качественное на рынке предложение офисных, торговых помещений в аренду. Как правило, это удачно расположенные здания в центральной части города с хорошим уровнем отделки и наличием организации некоторых сопутствующих услуг арендаторам. Так как муниципальное имущество не располагается в помещениях/зданиях, указанных выше, в расчетах базовой ставки они не учитывались.

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

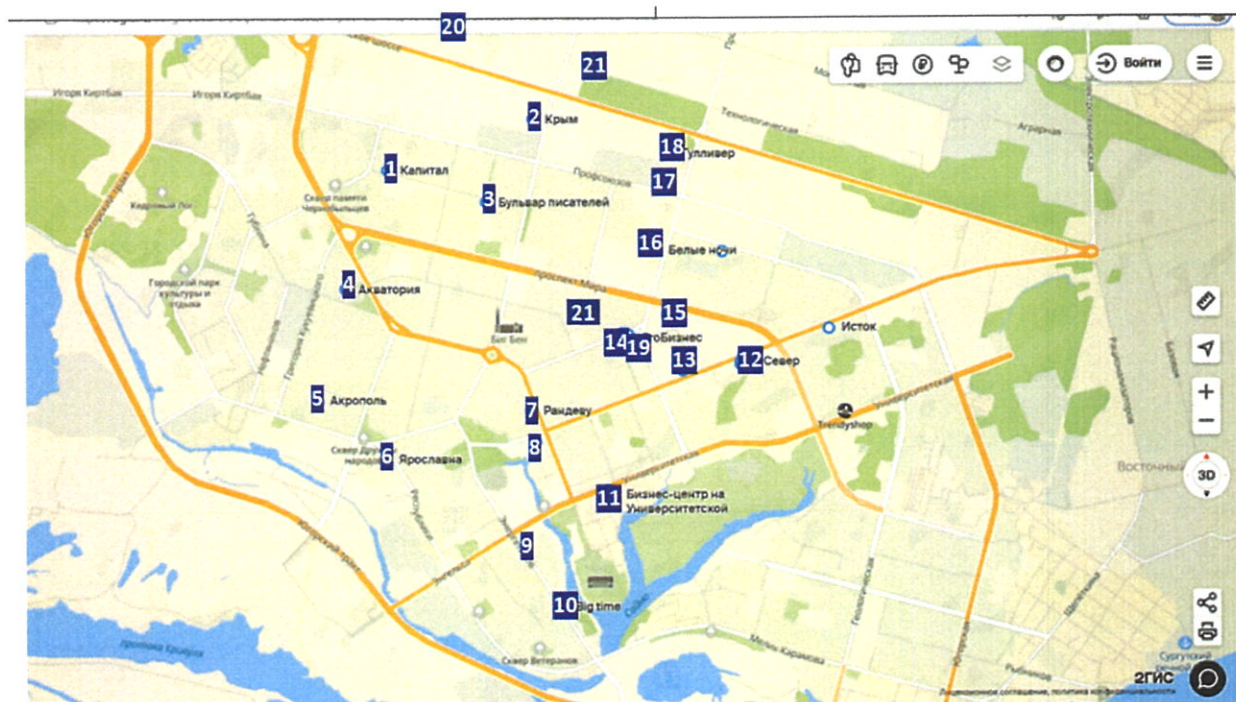
- Расположение помещения в первой линии от дороги, хорошая видимость здания (помещения) с дороги.
- Значительная близость к людским потокам, остановкам общественного транспорта, пешеходная доступность.
- Хорошие подъездные пути.
- Если помещение находится в офисном, торговом центре, то на его стоимость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

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

Расположение основных офисных центров.

1. БЦ «Капитал» ул. Чехова 14/5	11. БЦ на Университетской ул.
2. ОЦ «Крым» ул. Островского 37/1	Университетская 4
3. ДЦ «Бульвар писателей» б. Писателей 19б	12. БЦ «Север» ул. 30 лет Победы 44Б
4. ТОЦ «Акватория» ул. Магистральная 36	13. ДЦ «Мс Групп» ул. 30 лет Победы 19
5. ОЦ «Акрополь» ул. Ленинградская 11	14. ДЦ «ПроБизнес» ул. 50 лет ВЛКСМ 1
6. ТОЦ «Ярославна» ул. Республики 85	15. БЦ «Office Palase» пр. Мира 42
7. БЦ «Рандеву» пр. Ленина 17	16. БЦ «Белые ночи» ул. Маяковского 45б
8. БЦ «Сиа-пресс центр» б. Свободы 1	17. ОЦ «Балтийский» ул. Профсоюзов 45
9. ДЦ «Энергетик» ул. Энергетиков 20	18. ОЦ «Гулливер» ул. Маяковского 57
10. БЦ «Big time» ул. Энергетиков 4	19. ОЦ «Маяк» ул. Маяковского 31
	20. ОЦ «Промофис» ул. Домостроителей 19
	21. БЦ «Планета» пр. Мира 34/3

Рисунок 4.1. Расположение основных офисных центров.

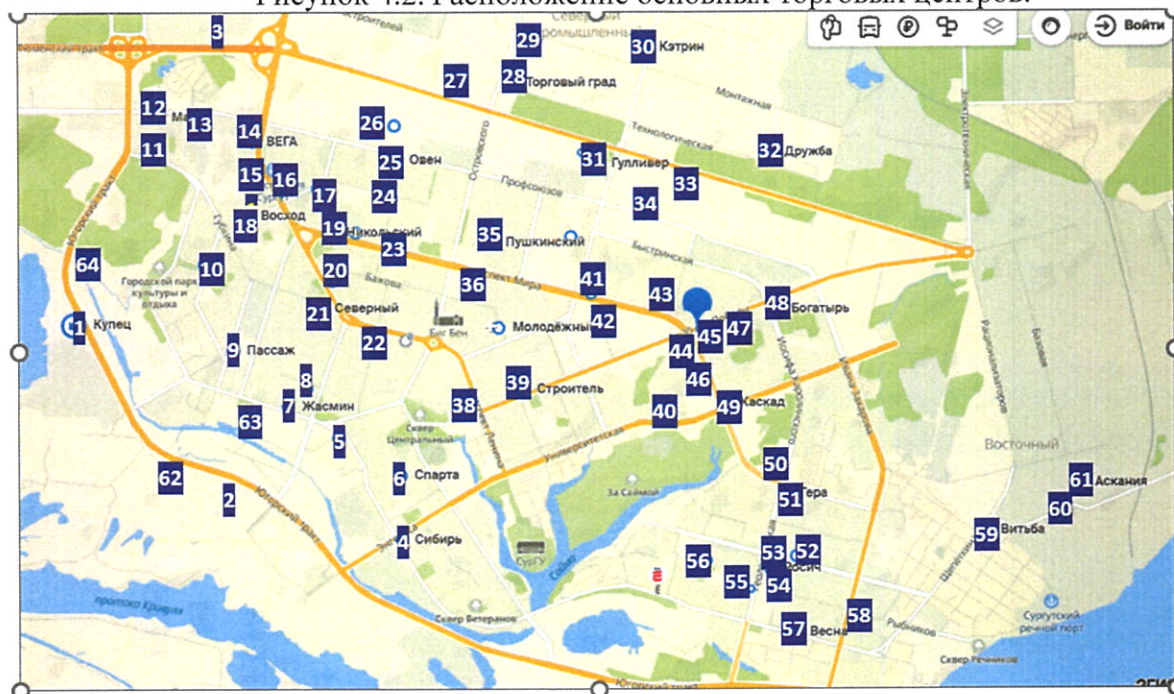


Расположение основных торговых центров.

- | | |
|---|--|
| 1. ТЦ «Купец» Югорский тракт 18 | 33. ТЦ «Торговый центр» Нефтеюганское шоссе 42 |
| 2. ТРЦ «Сити молл» Югорский тракт 38 | 34. ТЦ «Галерея интерьера» ул. Профсоюзов 51 |
| 3. ТРЦ «Аура» Нефтеюганское шоссе 1 | 35. ТЦ «Пушкинский» ул. Пушкина 9 |
| 4. ТЦ «Сибирь» ул. Энгельса 11 | 36. ТЦ «Кировский» пр. Мира 22 |
| 5. ТЦ «Ярославна» ул. Республики 85 | 37. ТЦ «Молодежный» 50 лет ВЛКСМ 6Б |
| 6. ТЦ «Спарта» ул. Республики 76/1 | 38. БЦ «Рандеву» пр. Ленина 17 |
| 7. ТД «Жасмин» Набережный проспект 6/1 | 39. ТЦ «Строитель» ул. 30 лет Победы 7/1 |
| 8. ТЦ «Невский» ул. Ленинградская 1/2 | 40. ТЦ «Green лайт» ул. Университетская 21 |
| 9. ТК «Пассаж» ул. Григория Кукуевецкого 15 | 41. ТЦ «Рубин» пр. Мира 47/2 |
| 10. ТЦ «Снежинка» ул. Энтузиастов 47/1 | 42. ТК «Пассаж на музейной» пр. Мира 44д |
| 11. ТК «Каскад» Флегонта Показаньева 10а | 43. ТРЦ «Vivaldi plaza» ул. Генерала Иванова 1 |
| 12. РЦ «Орион» ул. Игоря Киртбая 23 | 44. ТРЦ «Союз» ул. 30 лет Победы 46 |
| 13. ТЦ «ALFA» ул. Игоря Киртбая 11 | 45. ТЦ «Клубника» ул. 30 лет Победы 50 |
| 14. ТЦ «ВЕГА» ул. Ленина 71 | 46. ТК «Беркут» пр. Пролетарский 4/1 |
| 15. ТЦ «Триумф» ул. Ленина 63 | 47. ТЦ «BraVo» ул. 30 лет Победы 56 |
| 16. ТЦ «Меркурий» ул. Ленина 66 | 48. ТЦ «Богатырь» ул. 30 лет Победы 66 |
| 17. ТЦ «Премьер» ул. Чехова 6/2 | 49. ТЦ «Каскад» пр. Пролетарский 11 |
| 18. ТЦ «Восход» ул. Энтузиастов 59 а | 50. ТЦ «Югра молл» пр. Пролетарский 23 |
| 19. ТЦ «Никольский» проспект Мира 5 | 51. ТЦ «Гера» ул. Геологическая 26 |
| 20. ТЦ «Пирамида» Бажова 22/1 | 52. ТЦ «Москва» пр. Комсомольский 31 |
| 21. ТЦ «Северный» Дзержинского 24 | 53. ТЦ «Новый мир» пр. Комсомольский 19 |
| 22. ТЦ «Мир» пр. Ленина 41 | 54. ТЦ «Росич» ул. Геологическая 10 |
| 23. ТД «Престиж» пр. Мира 19 | 55. ТЦ «Славянский» ул. Геологическая 9 |
| 24. ТЦ «Борисовский» ул. Лермонтова 9а | 56. ТЦ «Глобус» пр. Комсомольский 14/2 |
| 25. ТЦ «Овен» ул. Профсоюзов 30 | 57. ТЦ «Геолог» ТЦ «Весна» ул. Мелик Карамова 41/1, 41/2 |
| 26. ТРЦ «Агора» ул. Профсоюзов 11 | |

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
31. ТОЦ «Гулливвер» ул. Маяковского 57	62. ГСМ «Лемана про» Югорский тракт 34
32. ТК «Дружбы» ул. Технологическая 25/2	63. ГНЦ «Маяк» пр. Набережный 5 стр. 6
	64. ТЦ «АВТОМОЛЛ» Югорский тракт 7/2

Рисунок 4.2. Расположение основных торговых центров.



Ценообразующие факторы офисно-торговой недвижимости.

Таблица 4.1.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Состояние отделки	0,07
5	Этаж расположения	0,06
6	Физическое состояние объекта	0,05
7	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
8	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
9	Наличие отдельного входа	0,04
10	Тип парковки	0,03
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,03
12	Материал стен	0,03
13	Тип планировки	0,03
14	Наличие охраны	0,03
15	Возраст здания	0,03

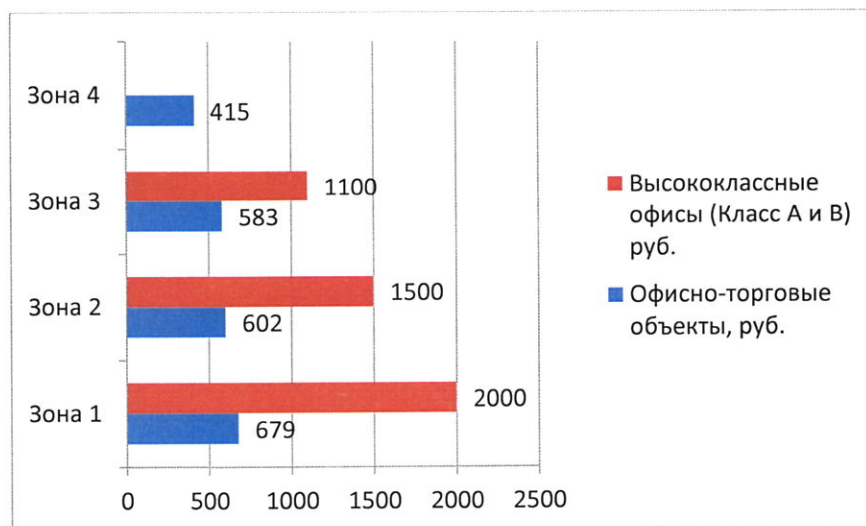
№	Наименование фактора	Вес фактора
16	Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

При проведении мониторинга торговых и офисных помещений, предлагаемых к аренде, были обнаружены помещения свободного назначения, которые имеют свободную планировку, могут быть расположены как в торговых и офисных центрах, так и в отдельностоящем здании, или расположены на первых этажах жилищных комплексов (например За Ручьем, Новин, Возрождение, Северная Венеция, Жемчужина Югры, Марьино гора, 4 сезона и др.); предлагаются к использованию как для торговых, так и для офисных помещений. Доля таких помещений в выборке составила 48%. В связи с тем, что все три типа объектов характеризуются аналогичными ценообразующими факторами и их влияние на стоимость этих объектов подобно влиянию на объекты офисно-торговой недвижимости, то все нижеперечисленные объекты были объединены в одну группу **офисно-торгового назначения**:

Рисунок 4.3. Соотношение выборки помещений офисно-торгового назначения.



Рисунок 4.4. Средняя стоимость 1 кв. м. офисно-торговой недвижимости в зависимости от месторасположения.



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

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

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

Такое разделение было необходимо по причине того, что разброс предложений в рамках одной группы достаточно велик, 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 412 руб. до 2 000 руб.

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

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

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

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

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

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

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2025, под редакцией Лейфера Л.А.; (стр. 61-63).

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

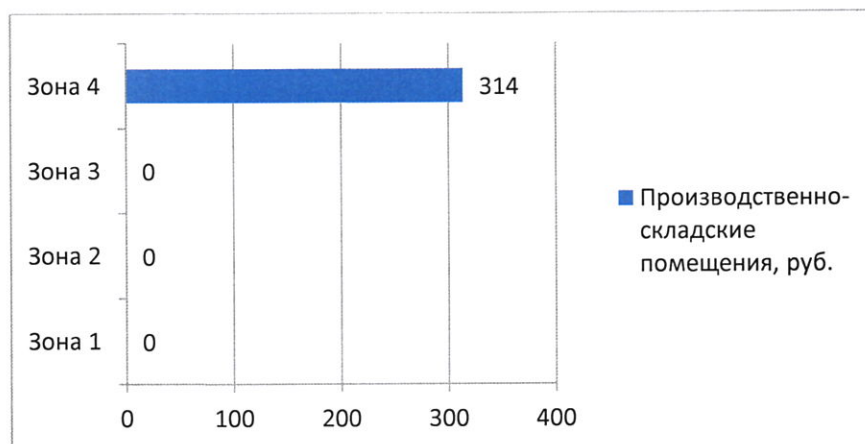
Ценообразующие факторы производственно-складских объектов.

Таблица 4.2.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,07
5	Материал стен	0,06
6	Наличие железнодорожной ветки	0,04
7	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
8	Этаж расположения	0,04
9	Наличие ограждения	0,03
10	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,03
11	Наличие грузоподъемных механизмов	0,03
12	Наличие холодильных камер	0,03
13	Состояние отделки	0,03
14	Наличие парковки	0,03
15	Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

Средняя ежемесячная стоимость арендной платы за 1 кв.м. составляет 314,00 руб., предлагаемые площади варьируются от 22 до 1 300 кв.м.

Рисунок 4.5. 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 исследуемых предложениях на рынке коммерческой недвижимости, в которых включены **коммунальные платежи**, вносилась корректировка, согласно справочнику оценщика недвижимости - 2025. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, 2025, под редакцией Лейфера Л.А.

Для офисно-торговых помещений корректировка составила - 13,0%.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.			
7.1. ДОЛЯ ТИПОВЫХ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА) ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ВАЛОВОЙ АРЕНДЫ			
Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального, валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,3%	3,1%
Отопление	5,1%	4,3%	6,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	11,0%	14,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1,5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	1,3%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,5%	4,4%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	10,4%	18,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	6,0%	10,6%

Для производственно-складских помещений корректировка составила – 14,7%.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

7.3. ДОЛЯ ТИПОВЫХ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА) ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО- СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ВАЛОВОЙ АРЕНДЫ

Таблица 24. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	5,6%	7,6%
Водоснабжение и канализация	3,1%	2,6%	3,6%
Отопление	4,9%	4,1%	5,8%
Итого коммунальные платежи	14,7%	12,3%	17,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,3%	1,6%	3,1%
Интернет и средства связи	1,4%	1,0%	1,7%
Охрана и обеспечение безопасности	2,6%	2,2%	3,1%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,1%	3,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,2%	1,4%	3,0%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,0%	4,6%
Итого эксплуатационные платежи	14,6%	10,3%	19,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,6%	5,6%	9,5%

Источник информации: - Справочник оценщика недвижимости - 2025. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, 2025, под редакцией Лейфера Л.А., табл.8. (стр. 65) и табл. 24. (стр.91).

В исследуемых предложениях на рынке коммерческой недвижимости НДС включен в стоимость предложений.

С 01.01.2025 года, применяемые ставки НДС: - 0,5,7,20%, с 01.01.2026 г. - 5,7,22%. С 01.01.2026 г. число плательщиков НДС выросло за счет снижения лимита выручки до 20 млн. рублей.

При проведении расчетов экспертом произведено выделение коммунальных расходов и НДС. Таким образом, в стоимость базовых ставок коммунальные услуги и НДС не включены.

Для каждой зоны был произведен расчет среднеквадратичного отклонения по формуле:

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

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

Проведя анализ муниципального имущества, предназначенного для передачи в аренду сделан вывод о том, что среди такого имущества отсутствуют высококлассные

офисы (класс А и В). В связи с этим, основываясь на представленной выше классификации, муниципальное имущество офисно-торгового назначения относится к офисным объектам класса С и ниже, объектам свободного назначения, торговым помещениям и помещениям стрит ритейл, а в части производственно-складского назначения - к универсальным производственно-складским объектам. Для такого вида недвижимости средние стоимости аренды за 1 кв.м. в зависимости от месторасположения представлены в таблице 4.3.

Таблица 4.3.

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб., без учета НДС и коммунальных услуг			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	679,00	602,00	583,00	415,00
Производственно-складские				314,00

В среднюю стоимость аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости, указанную в Таблице 4.3., коммунальные услуги и НДС не включены.

5. 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 скидки на торг.

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

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

Для офисно-торговых помещений корректировки составили соответственно:

- *на состояние отделки 20,5%*. Данная корректировка позволяет перевести состояние помещения из хорошего в удовлетворительное. Согласно данным справочника оценщика, коэффициент перевода цены для офисных и свободных помещений составляет 0,82, для торговых помещений составляет 0,77. Итого корректировка составила $(0,82+0,77)/2=0,795=20,5\%$.

- *на торг 8,24%*. Согласно данным справочника оценщика, процент скидки на торг составил 8,24%. Во внимание эксперт принимал офисные объекты класса С и ниже (8,0%), объекты свободного назначения (8,7%), торговые центры и помещения в них (8,2%), помещения стрит ритейл (7,8%), торговые площади (8,5%). Итого корректировка составила $(8,0\%+8,7\%+8,2\%+7,8\%+8,5\%)/5=8,24\%$;

суммарно, с учетом округления: 29%.

Источник информации: - Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость», табл.414. (стр. 453) и табл. 506 (стр.542), - Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Торговая недвижимость», табл.414. (стр. 461,462) и табл. 477. (стр.528).

Корректировка на состояние отделки для офисных помещений.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 414. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.81	0.79	0.83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.63	0.60	0.67
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.82	0.81	0.84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.65	0.62	0.68

Корректировка на состояние отделки для торговых помещений.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
10.8.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ			
В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные по данным экспертного опроса, для различных категорий городов, а также усредненные по России.			
Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не к их долговечным конструктивным элементам.			
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России			
Таблица 414. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0.84	0.82	0.86
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0.76	0.74	0.78
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0.66	0.63	0.69

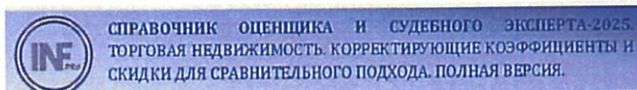
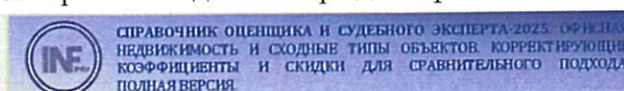


Таблица 414. Продолжение.

таблица 4.4. Продолжение.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,84	0,82	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,74	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,63	0,69

Корректировка скидки на торг для офисных помещений.



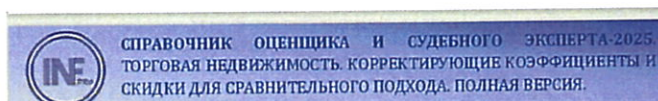
12.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

12.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 506. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	6,7%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	7,9%	9,4%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	7,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,1%	11,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,2%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	6,9%	9,2%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	8,6%	11,3%

Корректировка скидки на торг для торговых помещений.



11.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

11.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Для производственно-складских помещений корректировки составили соответственно:

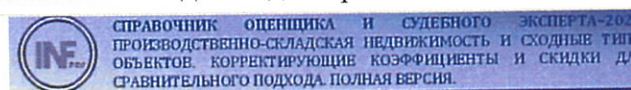
- на состояние отделки 12%. Данная корректировка позволяет перевести состояние помещения из хорошего в удовлетворительное. Согласно данным справочника оценщика, коэффициент перевода цены для производственно-складских объектов составляет 0,88. Итого корректировка составила $0,88=12,00\%$.

- на торг 13,7%. Согласно данным справочника оценщика, процент скидки на торг для производственно-складских объектов составил 13,7%;

суммарно, с учетом округления: 26%.

Источник информации: - Справочник оценщика и судебного эксперта- 2025. «Производственно-складская недвижимость». табл. 369 (стр.392) и табл. 483 (стр.514).

Корректировка на состояние отделки для производственно-складских помещений.



Матрицы коэффициентов

Таблица 369. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		хорошая	удовл.	треб. замены/ без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,43
	удовл.	0,85	1,00	1,21
	треб. замены/ без отделки	0,70	0,83	1,00

Таблица 370. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошая	удовл.	треб. замены/ без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,14	1,31
	удовл.	0,88	1,00	1,15
	треб. замены/ без отделки	0,76	0,87	1,00

Корректировка скидки на торг для производственно-складских помещений.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2021
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.1.1.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 483. Значения «Скидки на торг» по мнению
экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные
по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,4%	15,5%	17,4%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	15,0%	14,1%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,7%	15,7%	17,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20,2%	18,9%	21,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,9%	13,7%	16,2%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	12,7%	14,7%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	14,0%	13,5%	14,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,1%	14,3%	15,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,0%	17,8%	20,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,9%	12,7%	15,1%

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

Таблица 5.1.

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб., без учета НДС и коммунальных услуг				Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, с учетом скидок на торг и состояния отделки, руб., без учета НДС и коммунальных услуг			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	679,00	602,00	583,00	415,00	482,00	427,00	414,00	295,00
Производственно-складские				314,00				232,00

В среднюю стоимость аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости, указанную в Таблице 5.1, коммунальные услуги и НДС не включены.

6. ВЫВОДЫ

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

Таблица 6.1.

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб., без учета НДС и коммунальных услуг				Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, с учетом скидок на торг и состояния отделки, руб., без учета НДС и коммунальных услуг			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	679,00	602,00	583,00	415,00	482,00	427,00	414,00	295,00
Производственно-складские				314,00				232,00

В среднюю стоимость аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости, указанную в Таблице 6.1, коммунальные услуги и НДС не включены.

Процент изменения стоимости аренды коммерческих помещений 2024 г.-2025 г..

Таблица 6.2.

Наименование группы помещений	% изменения стоимости аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, с учетом скидок на торг и состояния отделки, руб., без учета НДС и коммунальных услуг, 2024 г.-2025г.			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	+0,84 %	+2,89 %	+4,55 %	+7,66 %
Производственно-складские				+8,92 %

Учитывая несущественные изменения средней стоимости аренды 1 кв.м. коммерческих помещений на рынке города Сургута в 2025 году по сравнению с данными 2024 года, эксперты считают нецелесообразным изменение базовой ставки арендной платы за 1 кв.м. площади муниципального имущества, расположенного на территории города Сургута, на 2027 год.

Эксперт

Департамента экспертизы и оценки

Т. А. Волохова

Генеральный директор

Без подлинной печати недействительно.

А. А. Чурманова

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

Регистрационный № 116/02-00029 от 02.02.2026 г.

7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ИССЛЕДОВАНИИ.

1. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2025, под редакцией Лейфера Л.А.;
2. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2025, под редакцией Лейфера Л.А.;
3. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2025, под редакцией Лейфера Л.А.;
4. Справочник оценщика недвижимости - 2025. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, 2025, под редакцией Лейфера Л.А.;
5. Интернет ресурсы: <https://avito.ru>; <https://cian.ru>; <https://surgut.etagi.com>; <https://admsurgut.ru>; <https://ru.wikipedia.org>; <https://2gis.ru/surgut>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

Карта с территориальным зонированием города Сургута.

Pr
pa

