

**Финансово-экономическое обоснование к проекту решения Думы города
«О внесении изменения в решение Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ
«О Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом,
расположенным на территории города»**

1. Методикой расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ (далее – Методика) были утверждены следующие базовые ставки:

Наименование группы помещений	Базовые ставки за 1 кв.метр в месяц, руб (без учета НДС).			
	Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
Офисно - торговые	609	533	511	355
Производственно - складские	215	279	201	266

Согласно п.2 Методики ежегодно производится актуализация базовых ставок арендной платы на очередной финансовый год и плановый период, который утверждаются решением Думы города не позднее 01 июня текущего года.

Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» был проведен мониторинг стоимости арендной платы за пользование помещениями, приведенной на 1 кв.метр, на территории города Сургута при пользовании имуществом у юридических лиц, с учетом территориальных зон. Расчет представленных СТПП базовых ставок проводился по итогам 2018 года.

По результатам проведенных исследований, предлагается утвердить на 2020 год базовые ставки арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города:

Наименование группы помещений*	Базовые ставки за 1 кв.метр в месяц, (без учета НДС) руб.			
	Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
Офисно - торговые	599	579	577	387
Производственно - складские	215	279	201	252

Данные базовые ставки сформированы по аналогии с базовыми ставки 2018 года за вычетом корректировок на торг 13,9%.

К договорам аренды муниципального имущества, размер арендной платы по которым определяется на основании оценки рыночной стоимости аренды имущества, в соответствии с частью 9 статьи 17.1 ФЗ от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», применяется коэффициент актуализации базовых ставок (K_{ac}).

Коэффициент актуализации базовых ставок (K_{ac}) арендной платы за один который определяется как отношение актуализированных базовых ставок за один квадратный метр площади нежилых помещений на следующий финансовый год к базовым ставкам за один квадратный метр площади нежилых помещений текущего финансового года

Наименование группы помещений*	Коэффициент актуализации базовых ставок за 1 кв.метр в месяц, (без учета НДС) руб.			
	Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
Офисно - торговые	0,9836	1,0863	1,1292	1,0901
Производственно - складские	1	1	1	0,9474

Сравнительный анализ действующих базовых ставок с предлагаемыми Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» показывает, что уменьшение арендной платы на 2 % касается аренды помещений, расположенной в первой территориальной зоне.

По остальным трем территориальным зонам отмечается увеличение в следующем порядке:

Наименование группы помещений*	Изменение базовых ставок (%)			
	Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
Офисно - торговые	-2%	8%	11%	8%
Производственно - складские	0%	0%	0%	6%

В целях определения возможных изменений неналоговых поступлений в бюджет городского округа город Сургут в 2020 году от сдачи в аренду муниципального имущества проведен анализ 36 договоров аренды:

- 1) 24 договоров аренды, заключенных в 2018 году;
- 2) 12 договоров аренды, заключенных до 2018 и срок действия, которых истекает в 2019-2020 г.г.

Поступления арендных платежей по указанным договорам аренды в год на действующих условиях составит 11 912 тыс. руб.

В случае принятия предлагаемого Проекта общий размер арендной платы предположительно составит 12 132 тыс руб.

Таким образом, увеличение поступлений арендных платежей от сдачи в аренду муниципального имущества предполагается на 2 %.

Дополнительно следует обратить внимание, в соответствии с п. 114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, при заключении и исполнении не допускает изменение условий договора заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке.

В соответствии с частью 8 статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006

№ 135-ФЗ «О защите конкуренции», при заключении и (или) исполнении указанных в частях 1 и 3 указанной статьи договоров их цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

Учитывая указанные нормы действующего законодательства, цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Таким образом, принятие данного Проекта не повлечет уменьшения арендной платы для арендаторов, с которыми договоры заключены на основании торгов.

Приложение: Анализ изменения арендной платы, рассчитанной в соответствии с предлагаемым проектом Решения Думы города по отношению к арендной плате по договорам аренды, заключенным в 2018 году и договорам аренды, срок действия которых истекает в период до 2020 года на 2 л. 1 экз.

Председатель комитета
по управлению имуществом



С.М. Пешков

**Анализ изменения арендной платы, рассчитанной в соответствии с предлагаемым проектом Решения Думы города
по отношению к арендной плате по договорам аренды заключенным в 2018 году и договорам аренды, срок дейс которых истекает в период до 2020 года**

№ п/п	Арендатор	Адрес	Площадь, кв. м	№ и дата договора	Срок действия договора	Бс	Кл	Кп/Кв	А	Арендная плата, руб./мес	Бс	Кл	Кп	А	Арендная плата, руб./мес	Изменение цены от текущей в %	Поступления от сдачи в аренду муниципального имущества в 2020 году по действующей Методике	Арендная плата в год по предлагаемой Методике расчета арендной платы	Изменение цены от текущей в % в 2020 год
						Размер арендной платы 1 кв.м. (руб.) в соответствии с Методикой, утвержденной решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ					Размер арендной платы 1 кв.м. (руб.) в соответствии с Исследованиями на 2020 год					Сравнение текущей с предлагаемой			
Помещения, расположенные в зоне I										661 434,00					671 158,46	1%	7 937 208,00	8 654 382,74	1%
1	Автономная некоммерческая организация "ДУО"	ул. Энергетиков, 13	66,50	№ 11 от 22.05.18 г.	22.05.18-21.05.23	609,0	0,3	1,0	182,70	12 150,00	599,00	0,30	1,00	179,70	11 950,00	-2%	145 800,00	143 400,00	-2%
2	Ханты-Мансийское региональное отделение партии "Единая Россия"	пр. Ленина, д. 45	147,80	№ 28 от 09.09.14 г.	01.03.14-01.03.19	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				17 263,00	17 263,00	0,9836			16 979,89	-2%	207 156,00	203 758,64	-2%
3	ООО "Леотек"	ул. Рабочая, д. 31	92,00	№ 22 от 11.09.15 г.	11.09.15-11.09.20	по итогам аукциона				36 036,00	36 036,00	0,9836			35 445,01	-2%	432 432,00	425 340,12	-2%
4	ИП Басова С.В.	ул. Кукунерикского, 7	46,20	№ 9 от 26.02.19 г.	26.02.19-25.02.24	609,0	0,30	1,00	182,70	8 441,00	599,00	0,30	1,00	179,70	8 302,00	-2%	101 292,00	99 624,00	-2%
5	ИП Карявнева С.И.	ул. 30 лет Победы, д. 17	336,40	№ 18 от 30.06.15 г.	01.07.15-01.07.20	384,00	0,50	0,90	172,80	58 130,00	599,00	0,35	1,00	209,65	70 526,00	18%	697 560,00	846 312,00	18%
6	ИП Хячатын Э.М.	ул. Республики, 70	220,70	№ 13 от 13.06.18 г.	13.06.18-12.06.23	609,00	1,00	0,60	365,40	80 644,00	599,00	1,00	0,60	359,40	79 320,00	-2%	967 728,00	951 840,00	-2%
7	ООО "Жилищно-эксплуатационное управление - 5"	ул. Майская, д. 13/1	269,10	№ 11 от 26.05.15 г.	17.05.15-17.05.20	174,00	1,00	0,90	156,60	42 141,00	599,00	0,30	1,00	179,70	48 357,00	13%	505 692,00	580 284,00	13%
8	ООО "Управляющая компания ДНБ Центрального жилого района"	ул. Декабристов, д. 12/1	49,30	№ 4 от 08.02.2017	08.02.17-07.02.20	174,00	1,00	1,00	174,00	8 578,00	599,00	0,30	1,00	179,70	8 859,00	3%	102 936,00	106 308,00	3%
9	ООО "Квестер"	ул. Бажова, д. 7/3	136,40	№ 3 от 27.02.19 г.	28.01.19-27.01.24	609,00	1,50	1,00	913,50	124 601,00	124 601,00	0,9836			122 557,54	-2%	1 495 212,00	1 470 690,52	-2%
10	ООО "Сургутгазтранс"	бр. Свободы, д. 8	16,20	№ 2 от 10.03.15 г.	10.03.15-09.03.20	182,00	1,00	1,00	182,00	2 948,00	599,00	0,30	1,00	179,70	2 911,00	-1%	35 376,00	34 932,00	-1%
11	ООО "Кемка складсезжа"	ул. Декабристов, д. 9	44,50	№ 13 от 17.06.15 г.	15.06.15-15.06.20	1070,00	0,40	1,00	428,00	19 046,00	599,00	0,70	1,00	419,30	18 659,00	-2%	228 552,00	223 908,00	-2%
12	ООО "Кинологический центр "Югрия"	ул. Энергетиков, д. 16	132,50	№ 13 от 29.06.16 г.	19.03.16-31.05.19	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				26 673,00	26 673,00	0,9836			26 235,56	-2%	320 076,00	314 826,75	-2%
13	Автономная некоммерческая организация "Юграэнергоапперсервис"	ул. Пушкина, 22	43,00	№ 3 от 28.03.18 г.	22.05.17-21.05.22	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				8 636,00	8 636,00	0,9836			8 494,37	-2%	103 632,00	101 932,44	-2%
14	ЧУДПО ЦГО "Лингва"	ул. Энергетиков, 3/2	162,10	№ 4 от 28.03.18 г.	11.01.18-10.01.23	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				26 788,00	26 788,00	0,9836			26 348,68	-2%	321 456,00	316 184,12	-2%
15	ООО "Малюкина"	ул. Маяковская, д. 32	66,20	№ 9 от 16.04.18 г.	01.01.18-31.12.23	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				32 886,00	32 886,00	0,9836			32 346,67	-2%	394 632,00	388 160,64	-2%
16	ООО "Управляющая Организация Ремонтно-эксплуатационное управление № 9"	ул. Лермонтова, д. 2	161,90	№ 6 от 04.03.19 г.	12.07.18-11.07.23	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				36 545,00	36 545,00	0,9836			35 945,66	-2%	438 540,00	431 347,94	-2%
17	ООО Управляющая компания "ЗАСК"	ул. Бажова, д. 31	88,50	№ 7 от 07.03.19 г.	01.02.19-31.01.24	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				17 437,00	17 437,00	0,9836			17 151,03	-2%	209 244,00	205 812,40	-2%
18	ООО Управляющая компания "ЗАСК"	ул. Бажова, д. 31	36,70	№ 8 от 07.03.19 г.	01.02.19-31.01.24	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				8 148,00	8 148,00	0,9836			8 014,37	-2%	97 776,00	96 172,47	-2%
19	ООО "Уют"	ул. Студенческая, д. 16	15,00	№ 5 от 04.03.19 г.	12.12.18-11.12.23	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				3 720,00	3 720,00	0,9836			3 658,99	-2%	44 640,00	43 907,90	-2%
20	ООО "Югрия Лифт"	пр. Ленина, д. 52	43,80	№ 10 от 07.03.19 г.	01.02.19-31.01.24	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				14 448,00	14 448,00	0,9836			14 211,05	-2%	173 376,00	170 532,63	-2%
21	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	ул. Рабочая, д. 31а	57,60	№ 11 от 07.03.219	06.07.18-05.07.23	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				12 699,00	12 699,00	0,9836			12 490,74	-2%	152 388,00	149 888,84	-2%
22	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	ул. Рабочая, д. 31а	89,60	№ 12 от 07.03.19 г.	28.01.19-27.01.24	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				17 654,00	17 654,00	0,9836			17 364,47	-2%	211 848,00	208 373,69	-2%
23	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	ул. Рабочая, д. 31а	261,20	№ 13 от 07.03.19 г.	28.01.19-27.01.24	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				45 822,00	45 822,00	0,9836			45 070,52	-2%	546 864,00	540 846,23	-2%
Помещения, расположенные в зоне II										166 520,00					172 714,36	4%	1 698 240,00	2 072 572,29	4%
24	ООО "ЖЗУ № 1"	ул. Маяковского, д. 37	30,30	№ 10 от 25.04.18 г.	25.04.18-24.04.23	533,0	0,30	1,00	159,90	4 845,00	579,00	0,30	1,00	173,70	5 263,00	8%	58 140,00	63 156,00	8%
25	Ханты-Мансийское окружное отделение политической партии Коммунистическая партия РФ	ул. Маяковского, 45/1	80,48	№ 7 от 16.04.18 г.	14.12.17-13.12.18	533,00	0,30	1,00	159,90	12 869,00	579,00	0,30	1,00	173,70	13 979,00	8%	154 428,00	167 748,00	8%
26	ООО "РЭУ № 5"	мкр. 23, 111-429	33,10	№ 19 от 16.12.18 г.	16.12.18-15.12.23	279,00	1,00	0,70	195,30	6 464,00	279,00	1,00	0,70	195,30	6 464,00	0%	77 568,00	77 568,00	0%
27	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	пр. Набережный, д. 13/2	328,00	№ 27 от 02.09.14 г.	02.09.14-02.09.19	174,00	1,00	1,00	174,00	57 072,00	579,00	0,30	1,00	173,70	56 974,00	0%	684 864,00	683 688,00	0%
28	ООО "Благодар"	ул. Нефтяников, 10/1	17,90	№ 2 от 10.01.17 г.	10.01.17-09.01.20	419,00	0,70	1,00	293,30	5 250,00	579,00	0,30	1,00	173,70	3 109,00	-69%	63 000,00	27 308,00	-69%
29	ООО "Благодар"	ул. Нефтяников, 10/1	14,30	№ 2 от 27.02.19 г.	27.02.19-26.02.24	533,0	0,3	1,0	159,9	2 287,00	579,00	0,30	1,00	173,70	2 484,00	8%	27 444,00	29 808,00	8%
30	Благотворительный Фонд помощи заключенным "Вместе"	ул. Нефтяников, д. 20	59,50	№ 10 от 18.05.17 г.	05.08.16-08.08.19	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				13 916,00	13 916,00	1,0863			15 116,95	8%	166 992,00	181 403,41	8%

№ п/п	Арендатор	Адрес	Площадь, кв. м	№ и дата договора	Срок действия договора	Бс	Кл	Кп/Кв. т	А	Арендная плата, руб./мес	Бс	Кл	Кп	А	Арендная плата, руб./мес	Изменение цены от текущей в % месяц	Поступления от сдачи в аренду муниципального имущества в 2020 году по действующей Методике	Арендная плата в год по предлагаемой Методике расчета арендной платы	Изменение цены от текущей в % в 2020 год		
						Размер арендной платы 1 кв.м. (руб.) в соответствии с Методикой, утвержденной решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ				Размер арендной платы 1 кв.м. (руб.) в соответствии с Исследованиями на 2020 год				Сравнение текущей с предлагаемой							
31	Межрегиональная общественная организация "Семь морей"	ул. Маяковского, д. 16	102,70	№ 12	от 18.06.18 г.	31.05.18-	30.05.23	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				20 105,00	20 105,00	1,0863		21 840,06	8%	241 260,00	262 080,74	8%	
32	ИП Герман Н.Н.	ул. Федорова 5/3	302,80	№ 4	от 04.03.19 г.	25.01.19-	24.01.24	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				33 812,00	33 812,00	1,0863		36 729,98	8%	405 744,00	440 759,71	8%	
33	ИП Ханова О.А.	ул. Нефтяников, д. 20	21,70	№ 1	от 27.02.19 г.	25.01.19-	23.01.20	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				9 900,00	9 900,00	1,0863		10 754,37	8%	118 800,00	129 052,44	8%	
	Помещения, расположенные в зоне III									164 748,00	4 789,60	2,93	2,00	662,60	167 119,22	1%	1 976 976,00	2 065 430,65	1%		
34	Политическая партия КОММУНИСТИЧЕСКАЯ ПАРТИЯ КОММУНИСТЫ РОССИИ	ул. Приокзальная, д. 16/2	27,20	№ 8	от 16.04.18 г.	01.12.17-	30.11.22	размер арендной платы определен по рыночной стоимости				4 011,00	4 011,00	1,1292		4 529,22	11%	48 132,00	54 350,65	11%	
35	ИП Фараджов Р.И.	ул. Мечникова, 5	35,10	№ 18	от 16.12.18 г.	16.12.18-	15.12.23	511,0	0,80	1,0	408,80	14 349,00	577,00	0,80	1,00	461,60	16 202,00	11%	172 188,00	194 474,00	11%
36	ИП Мельник С.М.	ул. Шепеткина, 52	728,30	№ 14	от 06.07.18 г.	06.07.18-	05.01.20	201,0	1,00	1,0	201,00	146 388,00	201,00	1,00	1,00	201,00	146 388,00	0%	1 756 656,00	1 756 656,00	0%
	Итого									592 702,00	4 789,60	2,93	2,00	662,60	1 011 032,14	2,00%	11 912 474,60	12 132 385,69	2,00%		

Емельянова Римма Гареевна
(3462) 52-83-25



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

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

**ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению имуществом Администрации
Муниципального образования городской округ Сургут**

г. Сургут 2018 г.

Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
**СОЮЗ «СУРГУТСКАЯ
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ
ПАЛАТА»**

ул. 30 лет Победы, 34а, г. Сургут,
ХМАО-Югра, Россия, 628403,
Тел./факс (3462) 55-03-20
e-mail: tpp@tppsurgut.ru
www.tppsurgut.ru



Russian Federation
Khanty-Mansiysky District-Ugra
**UNION
SURGUT CHAMBER OF
COMMERCE AND INDUSTRY**

34a, 30 let Pobedy Str., Surgut,
HMAO, Russia, 628403
Phone/fax (3462) 55-03-20
e-mail: tpp@tppsurgut.ru
www.tppsurgut.ru

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 26.12.2012г. №281-V 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 2012-2018 гг.

Центр (Зона 1) – деловой и исторический центр города; территория с развитой инженерной и социальной инфраструктурой, удобным транспортным сообщением с любой частью города. В данной зоне расположены офисы крупных компаний и корпораций ОАО «Сургутнефтегаз», АО «Тюменьэнерго», Западно-Сибирский ПАО «Сбербанк», Филиал АО «Газпромбанк», 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.

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

2. Классификация помещений по назначению приведено в соответствие с общепринятой в среде профессиональных участников рынка, риелторов и оценщиков, выделяя помещения офисно-торгового (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; стр. 42-44) и производственно-складского назначения (Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том I, части 1 и 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; стр.39-42).

3. Для обсуждения изменений, вносимых в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (утв.

Решением Думы города Сургута от 26.12.2012г. №281-V ДГ) 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 2018г., применив корректировки на состояние отделки объектов, подлежащих сдаче в аренду, и скидки на торг.

Для торгово-офисной недвижимости суммарная скидка составила 27,9%, в том числе корректировка на состояние отделки составила 14%, скидка на торг – 13,9% (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; таблицы 56 (с. 183) и 92 (с.313))

Для производственно-складской недвижимости суммарная скидка составила 32%, в том числе корректировка на состояние отделки составила 18%, скидка на торг – 15%. (Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том I, части 1 и 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; таблицы 59 (с. 176 часть 1) и 29 (с.175 часть 2))

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

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	696,10	672,56	668,80	449,63	526,25	508,46	505,61	339,92
Производственно-складские				292,54				215,89

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 эксперты Союза «Сургутская «ТПП»:



Татаринов В.А.

Борода Е.А.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ВВЕДЕНИЕ	6
2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОННИРОВАНИЕ	6
3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	9
4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	17

1. ВВЕДЕНИЕ

Сургут - крупнейший промышленный и культурный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Тюменской области, один из главных центров нефтедобывающей промышленности России. Его называют столицей нефтяного края, индустриальным и энергетическим сердцем Севера.

Вместе с городом динамично развивается 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 26.12.2012г. №281-V ДГ и составленной на основании маркетингового исследования Сургутской торгово-промышленной палаты от 12.11.2012г., 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 2019г.

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 2018 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 1.

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

Центр (Зона 1) – деловой и исторический центр города; территория с развитой инженерной и социальной инфраструктурой, удобным транспортным сообщением с любой частью города. В данной зоне расположены офисы крупных компаний и корпораций ОАО

«Сургутнефтегаз», АО «Тюменьэнерго», Западно-Сибирский ПАО «Сбербанк», Филиал АО «Газпромбанк», 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 промышленном районе, п. Черный Мыс.

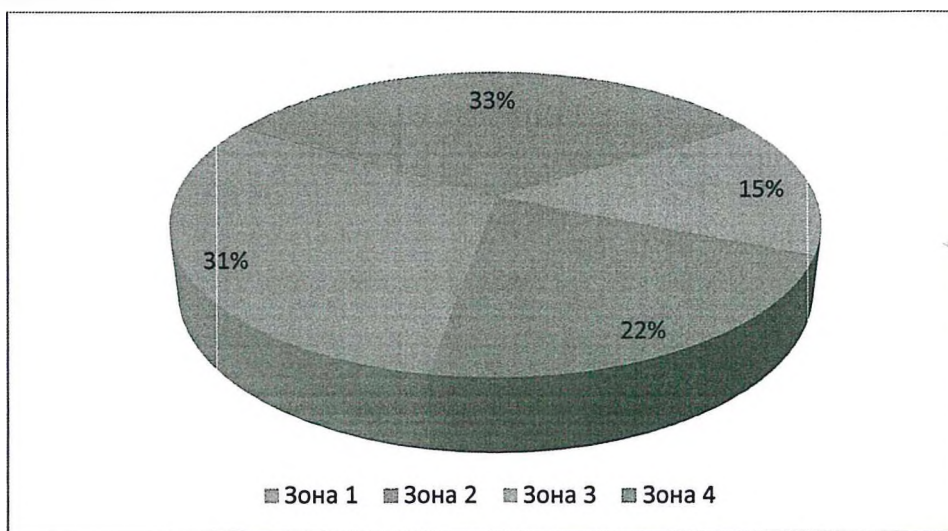


Рисунок 1 –Распределение торгово-офисных помещений по зонам города Сургут.

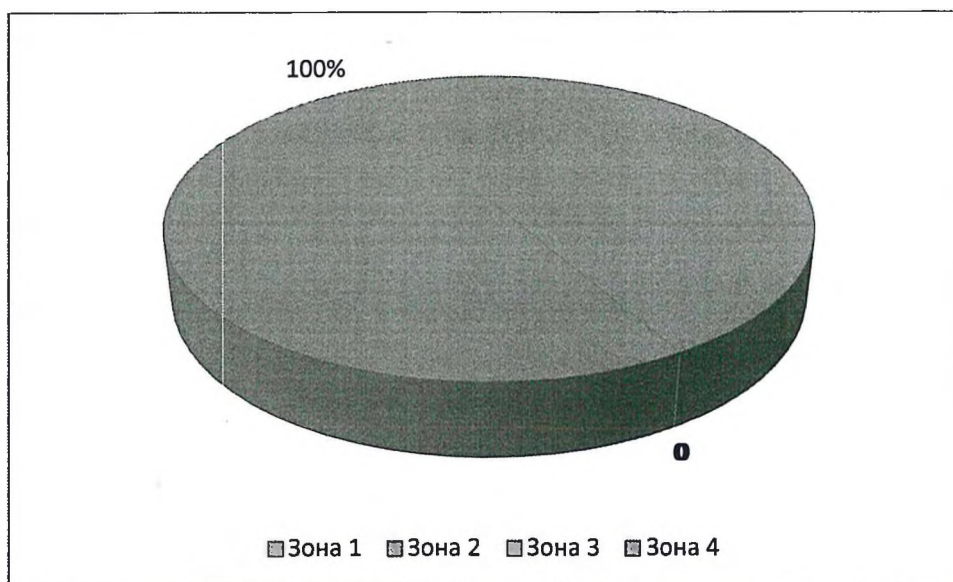


Рисунок 2 –Распределение производственно-складских помещений по зонам города Сургут.

3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

В международной практике объекты недвижимости по назначению, как правило, подразделяют на объекты торгово-офисного назначения и производственно-складского. Проведенный анализ подтверждает справедливость такой классификации.

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

1. **Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.д. К этой группе также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом.
2. **Высококласные офисы (класс А и В)** – высококласные бизнес – центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. В эту группу относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. **Высококласная торговая недвижимость** – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. В эту группу относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. **Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** – объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса:
 - 4.1 **Городские отели** – отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
 - 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** – автосалоны, дилерские центры.

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. Ул. 30 лет Победы 19 «Деловой центр»
2. Ул. Энергетиков, 4, «BIG TIME»
3. Ул. 30 лет Победы 44а «Север»
4. Ул. Ленинградская, 11, «Акрополь»
5. Ул. 50 лет ВЛКСМ 1, «Офис-Центр»
6. Писателей бульвар 19Б
7. Ул. Островского 37/1, «Крым»
8. Ул. Профсоюзов, 45, Балтийский

9. Ул.Маяковского 31 «Маяк»
10. Ул. Мира, 42 «Офис-Палас»
11. Свободы бульвар, 1 «СИА-ПРЕСС ЦЕНТР»
12. Ул. Домостроителей, 19 «ПРОМОФИС»



Рисунок 3. Расположение основных офисных центров.

Расположение крупных торговых центров.

1. ТРЦ «Аура», ул.Нефтеюганское шоссе ,1;
2. ТРЦ «Сити молл», ул.Югорский тракт ,38;
3. ТЦ «Агора», ул.Профсоюзов 11;
4. ТЦ «Лента», ул.30 лет Победы 74, Югорский тракт, 2 ;
5. ТЦ «Сибирь», ул. Энгельса 11;
6. ТРЦ «Вершина», ул.Генерала Иванова 1;
7. ТРЦ «Союз», ул.30 лет Победы 46;
8. ТЦ «Росич», ул.Геологическая 10;
9. ТЦ «Гера», ул.Геологическая 26;
10. ТЦ «Новый Мир», Комсомольский проспект 19;
11. ТЦ «Богатырь», ул.30 лет Победы 66;
12. ТЦ «Пассаж», ул. Григория Кукуевецкого 15;
13. ТЦ «Мир», пр.Ленина 41;
14. ТЦ «Рандеву» ,пр.Ленина 17;

15. ИЦ «Гулливер», ул.Маяковского 57;
16. Супермаркет «Борисовский», ул.Лермонтова 9а;
17. ТЦ Альфа, ул. Игоря Киртбая, 11;
18. Гипермаркет МЕТРО, ул. 30 лет Победы, 76;
19. ТЦ «КУПЕЦ», Югорский тракт, 18.



Рисунок 4. Расположение крупных торговых центров.

Ценообразующие факторы торгово-офисной недвижимости.

Таблица 2.

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,21
Расположение относительно красной линии	0,13
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,10
Наличие отдельного входа	0,10
Этаж	0,10
Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
Физическое состояние здания	0,10
Состояние отделки	0,7
Материал стен	0,3
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,3
Площадь земельного участка,	0,3

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 Возрождение, Северная Венеция, Жемчужина Югры и др.); предлагаются к использованию как для торговых, так и для офисных помещений. Доля таких помещений в выборке составила 52%. 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**:

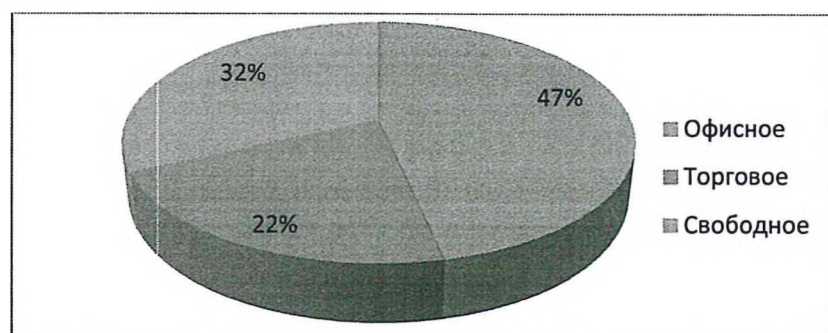


Рисунок 5. Соотношение выборки помещений торгово-офисного назначения.

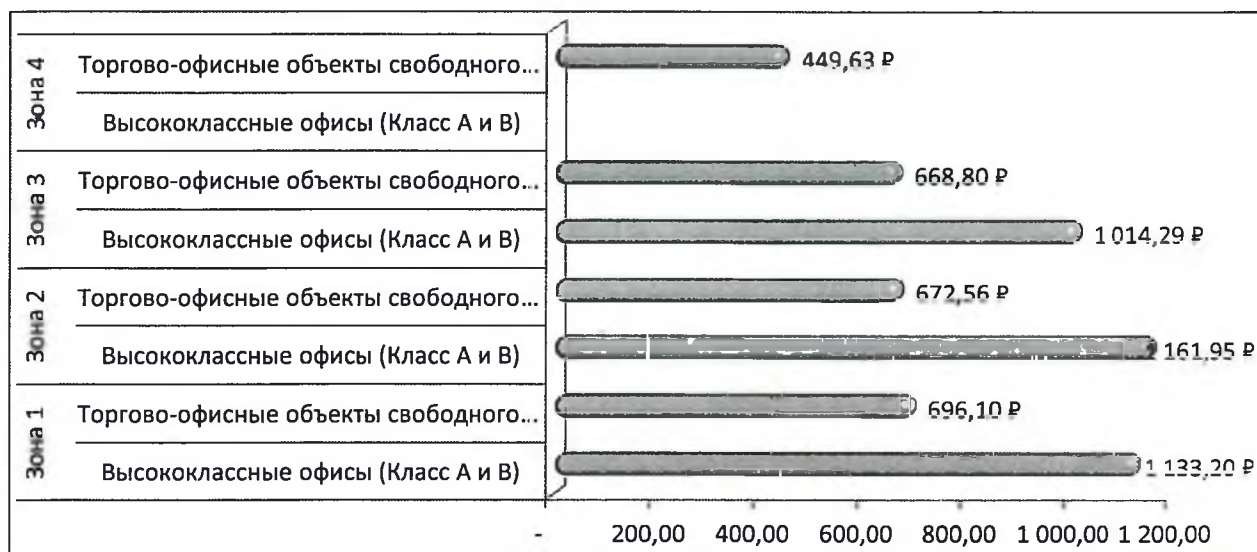


Рисунок 6. Средняя стоимость 1 кв. м. торгово-офисной недвижимости в зависимости от месторасположения.

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 449,63 руб. до 1 161,95 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 отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (складские, производственные, смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести склады классов С 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 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, 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 3.

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,14
Физическое состояние здания	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Наличие отопления	0,11
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,07
Наличие железнодорожной ветки	0,07
Этаж расположения	0,04
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04
Доступная электрическая мощность	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04

Средняя ежемесячная стоимость арендной платы за 1 кв.м. составляет 292,54 руб, предлагаемые площади варьируются от 120 до 8200 кв.м.

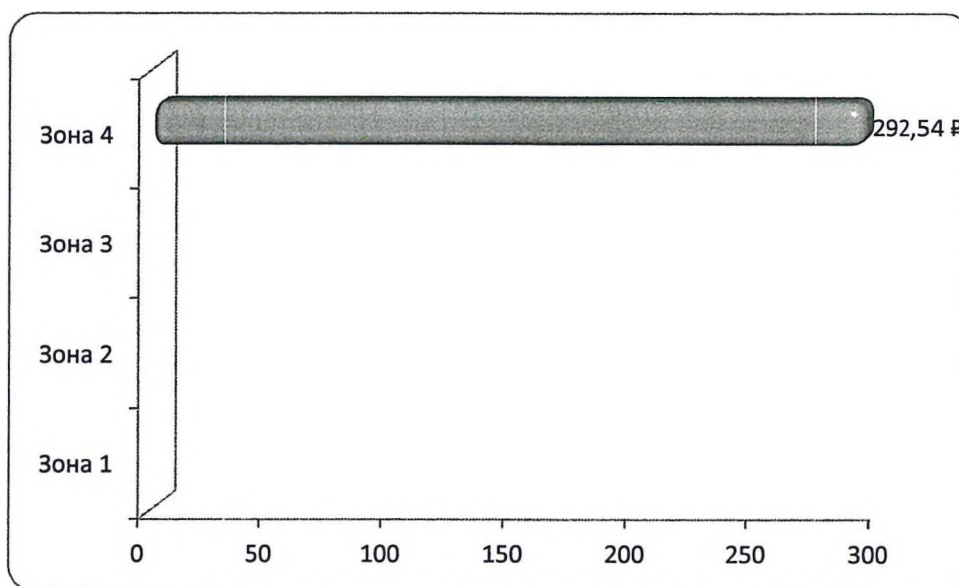


Рисунок 7. Средняя стоимость 1 кв.м. производственно - складских помещений в зависимости от месторасположения.

Представленные данные не охватывают стоимость коммунальных платежей и налога на добавленную стоимость в размере 18%. 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 4.

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб.			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	696,10	672,56	668,80	449,63
Производственно-складские				292,54

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» к «удовлетворительному».

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

- Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; таблицы

56 (с. 183) и 92 (с.313) – корректировки составили соответственно, на состояние отделки 14%, на торг 13,9%; суммарно – 27,9%.

- Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том I, части 1 и 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; таблицы 59 (с. 176 часть 1) и 29 (с.175 часть 2) – корректировки составили соответственно, на состояние отделки 18%, на торг 15%; суммарно – 32%.

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

Таблица 5.

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 уторговывания и состояния отделки, руб.			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно- торговые	696,10	672,56	668,80	449,63	526,25	508,46	505,61	339,92
Производстве нно-складские				292,54				215,89

В проведении маркетинговых исследований, анализе полученной информации, согласовании вопросов о зонировании территории города, систематизации данных и принятии итоговых решений принимали участие эксперты Союза «Сургутская «ТПП»:



Татаринов В.А.

Борода Е.А.