

Информация к депутатским слушаниями 30.11.2012
по вопросу «О результатах проведения анализа действующих базовых ставок аренды
муниципального имущества»

В связи с рассмотрением, Думой города Сургута, вопроса о внесении изменений в методику расчета арендной платы, в адрес Сургутской торгово-промышленной палаты поступило письмо с запросом проведения ряда аналитических работ:

- провести мониторинг стоимости арендной платы 1 квадратного метра на территории города Сургута, при пользовании имуществом иных юридических лиц, с учетом территориальных зон;
- провести сравнительный анализ базовых ставок арендной платы за один квадратный метр муниципального имущества и арендной платы за пользование имуществом сторонних организаций;
- представить заключение, об актуальности действующих базовых ставок, учтенных в Постановление Главы города от 13.10.2008 № 61 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» (изм. от 10.02.2012 № 09).

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

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

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

Первый этап работы заключался в сборе информации о стоимости арендных ставок в недвижимости коммерческих инфраструктур г. Сургута. Для анализа действующих ставок рассылались запросы в различные организации, фирмы. Также был проанализирован весь массив предложений и спроса (интернет-ресурсы, печатные СМИ).

При проведении мониторинга и сравнительного анализа учитывалось, что расчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом начисляется на условиях чистой аренды, т. е. арендатор несет дополнительные затраты на оплату коммунальных услуг и НДС.

ПРЕДЛАГАЕМОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

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

С целью осуществления актуализации методики расчета арендных платы, мы разделили город условно на четыре территориальных зоны:

Зона 1 – Центр;

Зона 2 – Близлежащие к центру улицы;

Зона 3 – Окраина;

Зона 4 – Загород.

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

Таблица 1

Территориальное зонирование г. Сургута

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

РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Сургут – это экономический центр Югры, который продолжает укреплять свои позиции в регионе с каждым годом. Неуклонно вместе с городом продолжает развиваться рынок коммерческой недвижимости, увеличивается спрос на принципиально качественные помещения, с удачным местоположением объекта и др.

На территории города Сургута расчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом производится на основании методики расчета арендной платы утвержденной постановлением Главы г. Сургута от 13.10.2008 № 61 (с изм. от 10.02.2012 № 09) и составленной на основании маркетингового исследования Сургутской торгово-промышленной палаты **06.12.2004 г.**, в котором определены базовые ставки арендной платы за один квадратный метр в месяц с учетом местоположения имущества и его целевого использования. С 2004 г. базовые ставки ежегодно увеличивались на индекс потребительских цен.

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

Таблица 2

Ставки арендной платы за 1 квадратный метр в месяц

№ п/п	Отраслевая и целевая характеристики пользуемого имущества	с 01.01.2012			Результаты маркетингового исследования				Рекомендуемые базовые ставки за 1 м.кв. в мес. (руб.) -19,9%			
		Базовые ставки за 1 м.кв. в мес. (руб.)										
		зоны			зоны				зоны			
		I	II	III	З	О	Б	Ц	З	О	Б	Ц
1	Бытовое обслуживание 57%	250	329	577	505	648	847	1102	405	519	678	883
2	Аптеки, оптики:	227	423	529	403	600	806	1008	323	481	646	807
2.1	Производство лекарственных и оптических форм 47%	227	423	529	403	600	806	1008	323	481	646	807
2.2	Отпуск лекарственных средств по льготным рецептам гражданам, имеющим право на получение набора социальных услуг 49%	112	211	264	202	300	403	504	162	240	323	404
3	Образовательная деятельность 43%	265	306	465	434	548	703	898	348	439	563	719
4	Торговая деятельность (включая торговля по типу выставочных залов):	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.1	Торговля продовольственными товарами 60%	239	491	637	508	847	1045	1186	407	678	837	950
4.2	Торговля промышленными товарами 24%	535	672	797	696	940	1181	1423	557	753	946	1140
4.3	Торговля книгами, периодическими изданиями 45%	163	238	542	314	450	641	916	252	360	513	734
4.4	Оптовая торговля10%	265	398	595	354	474	630	840	284	380	505	673
4.5	Торговля детским питанием 17%	302	465	465	420	540	635	706	336	433	509	566

№ п/п	Отраслевая и целевая характеристики пользуемого имущества	с 01.01.2012			Результаты маркетингового исследования				Рекомендуемые базовые ставки за 1 м.кв. в мес. (руб.) -19,9%			
		Базовые ставки за 1 м.кв. в мес. (руб.)										
		зоны			зоны				зоны			
		I	II	III	З	О	Б	Ц	З	О	Б	Ц
4.6	Торговля товарами смешанного ассортимента 32%	365	386	668	474	671	959	1337	380	537	768	1071
5	Тёплый склад 15%	163	171	234	234	285	315	336	187	228	252	269
5.1	Теплый гараж 63%	154	231	263	356	388	423	462	285	311	339	370
6	Холодный склад 18%	173	125	173	178	254	298	330	143	203	239	264
6.1	Холодный гараж 44%	117	126	137	154	234	280	313	123	187	224	251
* 1	Банковская, страховая деятельность * 18%	604	742	1438	755	888	1268	1585	755	888	1268	1585
8	Здравоохранение 42%	275	465	626	463	698	927	1159	371	559	743	928
9	Ветеринарные клиники 37%	180	277	372	278	419	556	695	223	336	445	557
10	Игровой, шоу-бизнес	1138	1199	1725	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Деятельность ресторанов, кафе, баров 64%	227	324	547	540	591	657	932	433	473	526	747
11.1	Деятельность столовых при предприятиях и учреждениях 62%	152	265	302	334	397	472	559	268	318	378	448
12	Офисные помещения 31%	341	418	658	444	637	920	1302	356	510	737	1043
13	Производственные помещения 19%	95	163	341	124	271	420	567	99	217	336	454
14	Рынки -55%	1532	2383	2918	1984	2267	3023	3526	1655	1891	2521	3151
15	Почтовая деятельность 42%	227	227	227	403	403	403	403	323	323	323	323
16	Отделения телекоммуникационн ой связи:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.1	Размещение оборудования и 10% абонентских отделов	515	515	515	710	710	710	710	569	569	569	569
16.2	Другие цели -3%	938	938	938	1136	1136	1136	1136	910	910	910	910
17	Культура, детско- подростковый досуг и спорт 67%	120	120	120	250	250	250	250	200	200	200	200
18	Досуг (не указанный в п. 17) 67%	132	141	219	275	300	350	456	220	240	280	365
19	Спорт (не указанный в п. 17) 58%	128	139	185	253	273	315	365	203	219	252	292
20	Охранная деятельность 25%	341	366	629	486	540	856	1070	389	433	686	857
21	Салон цветов, подарочный салон 37%	139	206	540	238	373	586	920	191	299	469	737
22	Помещения, используемые некоммерческими организациями 70%	239	239	239	508	508	508	508	407	407	407	407

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

№ п/п	Отраслевая и целевая характеристики пользуемого имущества	с 01.01.2012			Результаты маркетингового исследования				Рекомендуемые базовые ставки за 1 м.кв. в мес. (руб.) -19,9%			
		Базовые ставки за 1 м.кв. в мес.(руб.)										
		зоны			зоны				зоны			
		I	II	III	З	О	Б	Ц	З	О	Б	Ц
23	Осуществление экспертной деятельности, проектно- изыскательных, измерительных работ, научно-практических разработок, производство интеллектуального продукта, работы по благоустройству и озеленению территории города (в п. 25) 70%	378	378	378	803	803	803	803	643	643	643	643
24	Помещения, используемые персональными творческими мастерскими, не осуществляющими предпринимательскую деятельность 90%	31	38	46	66	84	102	120	53	67	82	96
25	Помещения для размещения организаций, обслуживающих жилой фонд 70%	137	137	137	291	291	291	291	233	233	233	233
26	Рекламная и дизайнерская деятельность 17%	275	297	632	377	483	780	975	302	387	625	781
27	Помещения, используемые для обслуживания и 38% перевозки пассажиров	186	186	186	320	320	320	320	256	256	256	256
28	Гостиничные услуги 12%	509	718	1038	728	910	1136	1420	583	729	910	1137
29	Прочие (не указанные выше) 11%	531	730	928	760	892	1050	1235	609	714	841	989

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

- генеральный директор ЗАО «Компания РАДАС» Смагин Сергей Юрьевич,
- директор Департамента экспертизы и оценки Сургутской ТПП Добровольская Татьяна Владимировна,
- генеральный директор ОАО «Реформа» Конобиевский Александр Владимирович,
- директор ЗАО «Агентство оценки «Прайс-Информ» Зайнутдинов Ильдар Закиевич.

По итогам маркетингового исследования пришли к выводу, что в результате проведенных расчетов среднее повышение арендных ставок составило 38%, следует отметить, что по некоторым позициям рост составил до 90%.

Учитывая, что миссией торгово-промышленных палат является поддержка и обеспечение развития малого и среднего бизнеса, предлагаем расчет базовых ставок, отражающих рыночный уровень арендных ставок, вводить постепенно, в виде переходного периода от 6 месяцев до 1 года, с применением переходного коэффициента.