



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ул. Энгельса, 8, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский

Администрация г. Сургута
Те. № 01-11-11409/17-0
от 29.11.2017



На № 18-02-2358/17 от 29.09.2017

О продлении срока исполнения поручения
постоянного комитета Думы города

Председателю Думы города
Н.А. Краснояровой

Уважаемая Надежда Александровна!

Администрация города направляет дополнительную информацию в части проведения мероприятий, направленных на исследование актуальности и обоснованности методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной решением Думы города от 26.12.2012 № 281-V ДГ, подготовленную комитетом по управлению имуществом в соответствии с поручением постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу, утвержденным постановлением Председателя Думы города от 21.12.2016 № 49 (в редакции от 28.09.2017 № 42).

В связи с необходимостью дополнительной проработки данного вопроса прошу продлить срок исполнения поручения до 10.02.2018.

Приложение: на 20 л. в 1 экз.

И.о. главы Администрации города

А.А. Жердев

ИНФОРМАЦИЯ

о выполнении постановления Думы города от 21.12.2016 № 49 «О поручении постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу»

Постановлением Думы города от 21.12.2016 № 49 «О поручении постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу», в целях повышения эффективности использования муниципального имущества города, Администрации города было поручено в срок до 01.06.2017 провести мероприятия, направленные на исследование актуальности и обоснованности методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной решением Думы города от 26.12.2012 № 281-V ДГ.

В соответствии с техническим заданием комитета по управлению имуществом Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» было проведено маркетинговое исследование стоимости арендной платы коммерческих инфраструктур на территории города Сургута. Результаты поступили в комитет по управлению имуществом 11.10.2017.

На основании исследований подготовлен проект решения Думы города «Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» (далее – Проект).

Проект был представлен на обсуждение рабочей группе с участием представителей Аппарата Думы города, Контрольно-счетной палаты под руководством заместителя председателя Думы города А.М. Кириленко. После доработки с учетом мнения участников рабочей группы 21.11.2017 направлен для согласования структурными подразделениями Администрации города.

В соответствии с Постановлением Главы города от 05.09.2017 № 137, в целях выявления положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской деятельности и местного бюджета, Проект подлежит проведению углубленной оценки регулирующего воздействия.

В целях обеспечения эффективного проведения процедур, предусмотренных постановлением Главы города, прошу продлить срок исполнения протокольного поручения до 10.02.2018.

Председатель комитета
по управлению имуществом

С.М. Пешков

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель главы
Администрации города

Н.Н. Кривцов

« » 2017

«24» 2017

Проект

вносится

Администрацией города

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ**

ДУМА ГОРОДА

РЕШЕНИЕ

**Об утверждении методики
расчета арендной платы
за пользование муниципальным
имуществом, расположенным
на территории города**

В соответствии со статьёй 41 Бюджетного кодекса РФ, статьёй 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в редакции от 28.11.2015), решением Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ «О положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности» Дума города РЕШИЛА:

1. Утвердить методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (далее – Методика) согласно приложению.

2. Решение Думы города от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города», признать утратившим силу, за исключением положений пункта 14.

3. Положения пункта 14 решения Думы города от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города», применяются к договорам аренды, заключенным по 08.11.2017 и действуют до наступления срока их окончания.

4. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования.

Председатель Думы города

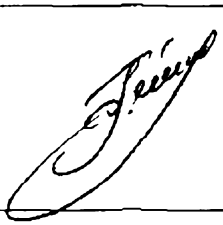
Глава города

Н.А. Красноярова
« ____ » _____ 2017

В.Н. Шувалов
« ____ » _____ 2017

СОГЛАСОВАНО

Должность, Ф.И.О.	Подпись (возможные замечания)	Дата согласования документов	
		Дата вх.	Дата исх.
Заместитель главы Администрации города А.А. Жердев		« . . . »	« . . . »
Заместитель главы Администрации города Н.Н. Кривцов		« . . . »	« . . . »
Начальник управления экономики и стратегического планирования С.Г. Мединцева		« . . . »	« . . . »
Директор департамента финансов Администрации города Е.В. Дергунова		« . . . »	« . . . »
Начальник правового управления Администрации города И.В. Гордеева		« . . . »	« . . . »
Начальник управления бюджетного учета и отчетности Администрации города М.А. Новикова		« . . . »	« . . . »
Начальник управления по природопользованию и экологии Н.Н. Шарипов		« . . . »	« . . . »
Начальник управления физической культуры и спорта Ш.Б. Лукманов		« . . . »	« . . . »
Председатель комитета культуры и туризма В.П. Фризен		« . . . »	« . . . »
Начальник отдела молодежной политики А.В. Судаков		« . . . »	« . . . »

Директор департамента образования А.Н. Томазова		Дата вх.	Дата исх.
		« . . . »	« . . . »
Директор департамента архитектуры и градостроительства, главный архитектор А.В. Усов		Дата вх.	Дата исх.
		« . . . »	« . . . »
Директор департамента городского хозяйства Р.А. Богач		Дата вх.	Дата исх.
		« . . . »	« . . . »
Председатель комитета по управлению имуществом Администрации города С.М. Пешков		Дата вх.	Дата исх.
		« . . . »	« . . . »
Руководитель аппарата Думы города		Дата вх.	Дата исх.
		« . . . »	« . . . »

22.11.17.

Рассылка:

Комитет по управлению имуществом

Департамент финансов

Управление бюджетного учета и отчетности

Управление по связям с общественностью и средствами массовой информации

Руководителям структурных подразделений Администрации города

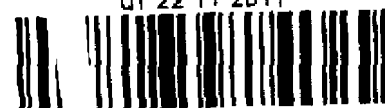
Пешков Сергей Михайлович

(3462) 52-83-25

Емельянова Римма Гареевна

(3462) 52-83-25

КУИ № 30-01-09-175/17-0
от 22.11.2017





Российская Федерация
Тюменская область
Ханты-Мансийский автономный округ
Союз «Сургутская торгово-промышленная палата»
626403, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 34а
Тел. (3462) 501-611, 500-950
Факс (3462) 501-611
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 2017 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) 50-09-50
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) 50-09-50
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), в адрес Союза «Сургутская торгово-промышленная палата» поступил запрос о проведении ряда аналитических работ:

- проведении мониторинга 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 проведении 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» предлагается:

1. Осуществить территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом динамично застроившейся территории города Сургут за период с 2012-2017гг..

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
Кукуевникого (квартал А, 6 мкр.)	Комсомольский	И. Каролинского	Заячий остров
Ленина	Кукуевникого	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	Нижневартовское шоссе
Островского	Набережный	Рыбников	п. Кедровый
Просвещения	Никольская	С. Билецкого	Производственная
Пушкина	Первопроходцев	п.Снежный	Промышленная
Рабочая	Пролетарский	п.Тайжный	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			

2. Классификацию помещений по назначению привести 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 9 мес. 2017г., применив корректировки на состояние отделки объектов, подлежащих сдаче в аренду, и скидки на торг.

Для офисно-торговой 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)

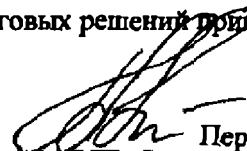
Для производственно – складской недвижимости суммарная скидка составила 32%, в том числе корректировка на состояние отделки составила 18%, скидка на торг – 15%. (Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том I, части 1 и 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород,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

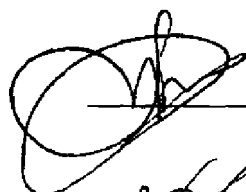
Данные о средней стоимости арендной платы 1 кв.м. в зависимости от месторасположения представлены в таблице .

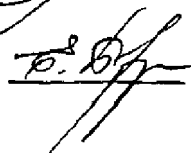
Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб.				Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, с учетом скидок на торг и состояния отделки, руб.			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	707	619	594	412	510	446	428	297
Производственно-складские	250	324	234	309	170	221	159	210

Проведенный анализ рынка аренды коммерческой недвижимости позволяет сделать вывод о том, что среди предпринимателей, сдающих помещения в аренду, ничтожная 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»:

 Первухина А.В.

 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 2018г.

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 2017 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	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
Кукуевецкого (квартал А, 6 мкр.)	Комсомольский	И. Каролинского	Заячий остров
Ленина	Кукуевецкого	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	Нижневартовское 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 окрестность (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.

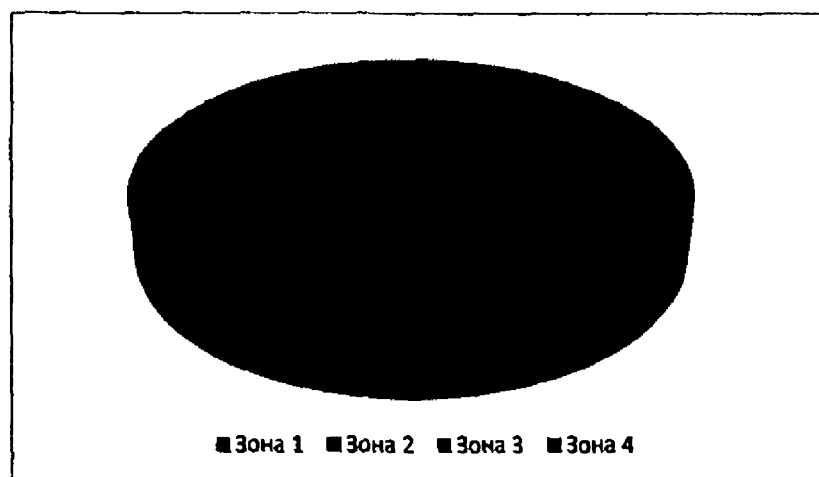


Рисунок 1 –Распределение офисно-торговых помещений по зонам города Сургут.

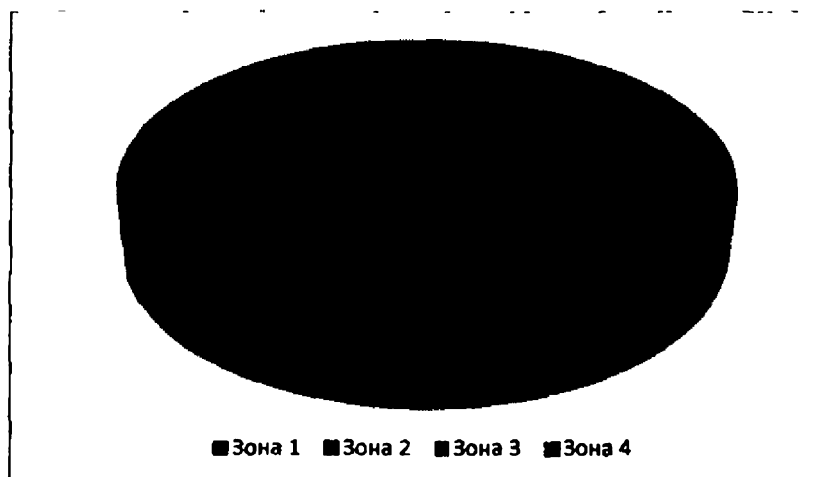


Рисунок 2 –Распределение производственно-складских помещений по зонам города Сургут.

3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

В свою очередь, офисно-торговые помещения принято различать на:

1. **Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** – отдельностоящие 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 многоквартирных 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 не офисного 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.Гагарина 11
2. ул.Островского 37/1 Офис Крым
3. Ул.Лермонтова 11/5
4. Ул.Лермонтова 9/1
5. Ул.30 лет Победы 19 Деловой центр
6. Ул.30 лет Победы 21
7. Ул.Маяковского 51



Рисунок 3. Расположение основных офисных центров.

- 8. Ул.Маяковского 31
- 9. Ул.50 лет ВЛКСМ 1
- 10. Ул.30 лет Победы 44а
- 11. ТЦ «Сибирь»

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 «Зеленый берег», ул.Нефтеюганское шоссе 16/1;
- 6 .ТЦ «Сибирь», ул. Энгельса 11;
- 7 .ТРЦ «Вершина», ул.Генерала Иванова 1;
- 8 .ТРЦ «Союз», ул.30 лет Победы 46;
- 9 .ТЦ «Росич», ул.Геологическая 10;
- 10. ТЦ «Гера», ул.Геологическая 26;
- 11. ТЦ «Новый Мир», Комсомольский проспект 19;
- 12. ТЦ «Богатырь», ул.30 лет Победы 66;
- 13. ТЦ «Пассаж», ул. Григория Кукуевецкого 15;
- 14. ТЦ «Мир», пр.Ленина 41;
- 15. ТЦ «Рандеву» ,пр.Ленина 17;
- 16. ИЦ «Гулливер», ул.Маяковского 57;



Рисунок 4. Расположение крупных торговых центров.

17. Центральный городской рынок, ул.Островского 14/1;
18. Супермаркет «Борисовский», ул.Лермонтова 9а;
19. Гипермаркет МАГНИТ, ул. Быстринская, 5; Нефтеюганское шоссе, 16/1;
20. Гипермаркет МЕТРО, ул. 30 лет Победы, 76;
21. ТЦ «КУПЕЦ», Югорский тракт, 18.

Ценообразующие факторы офисно-торговой недвижимости.

Таблица 2.

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, относящегося к объекту	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 **офисно-торгового назначения**:



Рисунок 5. Соотношение выборки помещений офисно-торгового назначения.

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) Офисно-торговые 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 412 руб. до 1 085 руб.

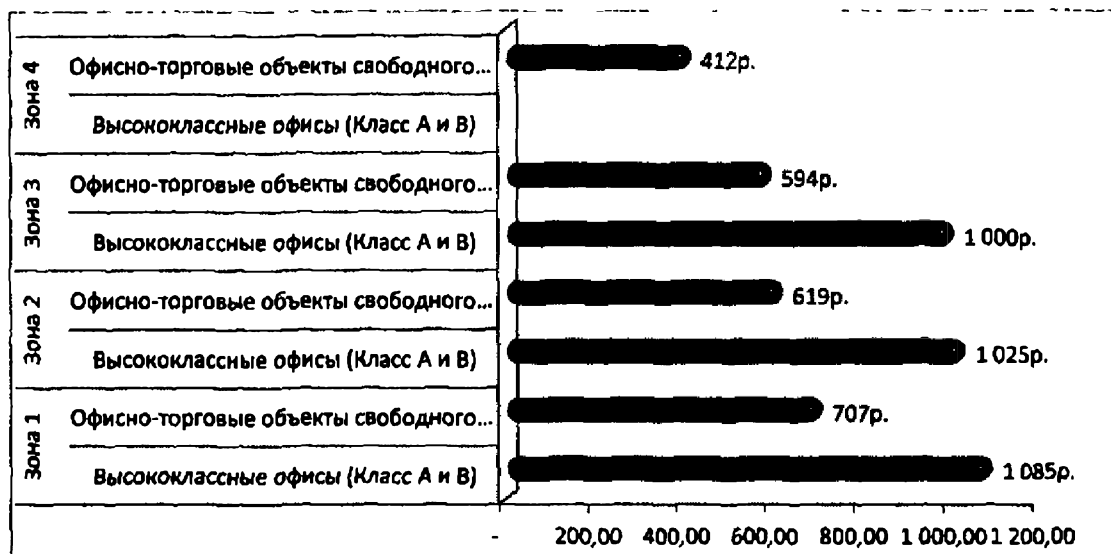


Рисунок 6. Средняя стоимость 1 кв.м. офисно-торговой недвижимости в зависимости от месторасположения.

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 (и складские и производственные и 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. Высокоточные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высокоточным 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.

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. находится в пределах от 234 руб. до 324 руб, площадь, предлагаемых площадей варьируется от 120 до 1200 кв.м.

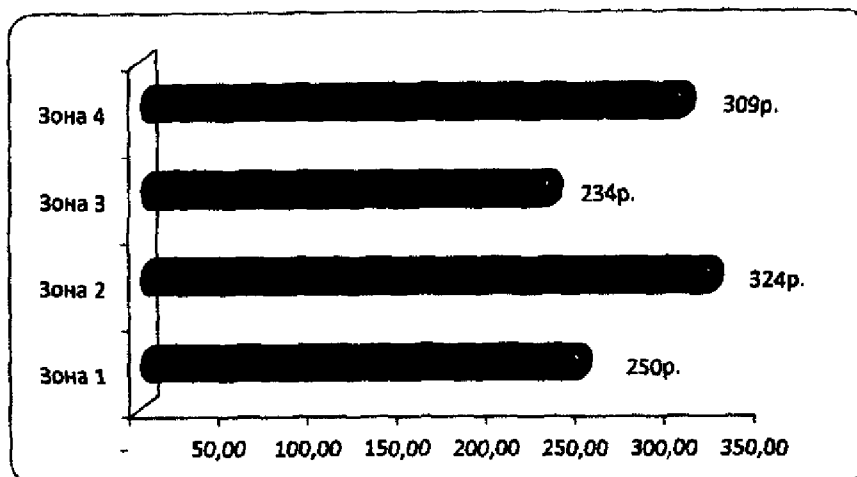


Рисунок 7. Средняя стоимость 1 кв.м. производственно - складских помещений в зависимости от месторасположения.

Представленные данные очищены от стоимости коммунальных платежей и налога на добавленную стоимость в размере 18% . Для каждой зоны был произведен расчет среднеквадратичного отклонения по формуле:

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

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 высокклассные офисы (класс А и В). В связи с этим, основываясь на представленной выше классификации, муниципальное имущество относится к офисно-торговым 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	707	619	594	412
Производственно-складские	250	324	234	309

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 ставок, 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	707	619	594	412	510	446	428	297
Производственно-складские	250	324	234	309	170	221	159	210

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»:



Первухина А.В.

Татаринов В.А.

Борода Е.А.