

ООО «Центральное бюро оценки»

620075, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 5  
Расчетный счет № 40702810100120000182 в филиале «Уральский» ОАО КБ «Агропромкредит»  
к/с 30101810700000000995 в ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области  
БИК 046577995 ОГРН 1094502000636 ИНН 4502022291 КПП 667101001



УТВЕРЖДАЮ:  
Оценщик  
И.С.Тройнина

М.П.

## ОТЧЕТ

### Об оценке рыночной стоимости

1. Гостиница, назначение: нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта:  
Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, д. 19/1
2. Сооружение, протяженностью 250 п.м. инв. № 6343, адрес объекта: Россия, Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, п. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию) по состоянию на 09.04.2016 г.

**Заказчик:** *Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Открытое акционерное общество)*

**Основание:** *Договор об оценке имущества № 05/16 от 08.04.2016 г.*

**Оценщик:** *ООО «Центральное бюро оценки»*

**Отчет №:** *19/16 от 20.04.2016 г.*

**Экземпляр №:**

## Содержание

Сопроводительное письмо	3
1. Общие сведения	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о заказчике оценки	6
1.4. Сведения об оценщике	6
1.5. Описание объекта оценки	7
1.6. Анализ местоположения объекта оценки	15
1.7. Применяемые стандарты и используемая информация	16
1.8. Определения используемых терминов	16
2. Методология процесса оценки	17
2.1. Процедура оценки	17
2.2. Методика определения рыночной стоимости объекта оценка	18
3. Анализ рынка	19
3.1. Социально-экономическое развитие г. Сургута	19
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	67
5. Оценка рыночной стоимости объекта оценки	69
5.1. Оценка затратным подходом	69
5.2. Оценка сравнительным подходом	69
5.2.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	71
5.3. Оценка доходным подходом	75
6. Согласование результатов	77
7. Результат оценки	43
8. Сертификат качества	43
Приложения	44

Президенту  
Негосударственного пенсионного фонда  
«Профессиональный» (Открытое акционерное общество)  
Звереву Юрию Александровичу

В соответствии с Договором об оценке имущества № 05/16 от 08.04.2016 г., заключенным между ООО «Центральное бюро оценки» (Исполнитель) и Вами (Заказчик), Исполнителем была проведена оценка рыночной стоимости двух объектов.

Результат проведенной оценки представлен в виде настоящего Отчета.

Оценка объекта произведена на основании информации, предоставленной Заказчиком, данных технической документации и осмотра.

В результате проведенных расчетов оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объектов оценки, при существующих ограничениях, допущениях по состоянию на **09.04.2016 г.**, составляет:

1. Гостиница, назначение: нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, д. 19/1	139 480 000 (Сто тридцать девять миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек не включая НДС.
2. Сооружение, протяженностью 250 п.м. инв. № 6343, адрес объекта: Россия, Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, п. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию)	1 125 000 (Один миллион сто двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек не включая НДС.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на выполненных расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на опыте и профессиональных знаниях.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федерального стандарта оценки (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, Федерального стандарта оценки (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, Федерального стандарта оценки (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно в ООО «Центральное бюро оценки».

Обращаем внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет приведенный далее.

С уважением,

Заместитель генерального директора  
ООО «Центральное бюро оценки»

ООО «Центральное бюро оценки» Отчет № 19/16



И.С.Тройнина

**1. Общие сведения**  
**1.1. Основные факты и выводы**

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	
Объект оценки:	1. Гостиница, назначение: нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, д. 19/1
Описание объекта оценки:	Гостиница
Субъект объекта:	«Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (ОАО)
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	139 480 000
Доходный подход	Не применялся
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки округленно</i>	
<b>139 480 000 (Сто тридцать девять миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек не включая НДС.</b>	

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	
Объект оценки:	2. Сооружение, протяженностью 250 п.м. инв. № 6343, адрес объекта: Россия, Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, п. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию)
Описание объекта оценки:	Автодорога
Субъект объекта:	«Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (ОАО)
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	1 125 000
Доходный подход	Не применялся
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки округленно</i>	
<b>1 125 000 (Один миллион сто двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек не включая НДС.</b>	

**1.2 Задание на оценку**

Объект оценки	1. Гостиница, назначение: нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, д. 19/1 2. Сооружение, протяженностью 250 п.м. инв. № 6343, адрес объекта: Россия, Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, п. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию)
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для целей переоценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	09.04.2016 г.

Срок проведения оценки	С 09.04.2016 г. по 20.04.2016 г.
Дата составления отчета	20.04.2016 г.
Основание для проведения оценки	Договор об оценке имущества № 05/16 от 08.04.2016 г.,
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>При проведении оценки объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В соответствии с поставленными Заказчиком целями оценки, Оценщиком не производилась оценка прав собственности на оцениваемые объекты.</li> <li>2. Учитывая цели оценки и предполагаемое использование ее результатов в хозяйственной деятельности предприятия, Заказчик и Оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности расчетов.</li> <li>3. Оценщик не несет ответственности за полноту и достоверность информации по оцениваемым основным фондам, предоставленной Заказчиком.</li> <li>4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из достоверных источников. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</li> <li>6. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объектов является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.</li> <li>7. Отчет об определении рыночной стоимости оцениваемого объекта (или любая его часть) может быть использован Заказчиком в соответствии с поставленными целями.</li> <li>8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.</li> </ol>

### 1.3. Сведения о заказчике оценки

1. Заказчик оценки:	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Открытое акционерное общество)
2. Юридический адрес:	Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, 11
3. ИНН/ КПП	7701109908/770101001

### 1.4. Сведения об оценщике

1. Оценщик, выполнивший отчет	Тройнина Ирина Сергеевна
2. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации:	является членом общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» согласно свидетельству за регистрационным номером № 007890
3. Сведения о профессиональной подготовке и стаж работы:	Оценщик, составивший данный отчет, имеет высшее строительное образование и профессиональное образование в области оценки предприятия (бизнеса): - диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 674720 от 13.04.2009 г. выдан «Российский государственным институтом интеллектуальной собственности» г. Москва - свидетельство о повышении квалификации № 2984 от 03.05.2012 г. - стаж работы в сфере оценочной деятельности: 4 года
4. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	гражданская ответственность оценщика застрахована в СК «ВТБ Страхование» на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, на период с 03 марта 2016 г. по 2 марта 2017 г., что подтверждается полисом обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51266-0000075
5. Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» находится по адресу: г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1 .
<i>Сведения об организации, заключившей трудовой договор с Оценщиком</i>	
6. Исполнитель оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное бюро оценки», ОГРН 1094502000636, выполняя требования ст.15.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., с изменениями и дополнениями
7. Юридический и фактический адрес:	620075, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 5.
8. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1094502000636

## 1.5. Описание объекта оценки

Таблица №1

Наименование	1. Гостиница, назначение: нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, д. 19/1
Назначение	Гражданское
Субъект права:	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Открытое акционерное общество)
Вид права:	Собственность
Год постройки	2008 г.
Этажность	4
Высота, м	2,85
Общая площадь здания, кв.м.	2990,1
Группа капитальности	1
Характеристики объекта оценки	Фундамент: железобетонный; стены: кирпичные, обшитые плиткой с напылением из керамогранита; перегородки: кирпичные, железобетонные панели; перекрытия: железобетонные плиты; кровля: рулонная; окна: металлопластиковые; двери: филенчатые, металлопластиковые; стены: обои, плитка, гипсокартон, керамогранит; пол: линолеум, плитка; электроэнергия, водопровод, канализация, вентиляция, отопление - есть.
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано

Данные взяты из свидетельства о государственной регистрации права, технического паспорта здания.

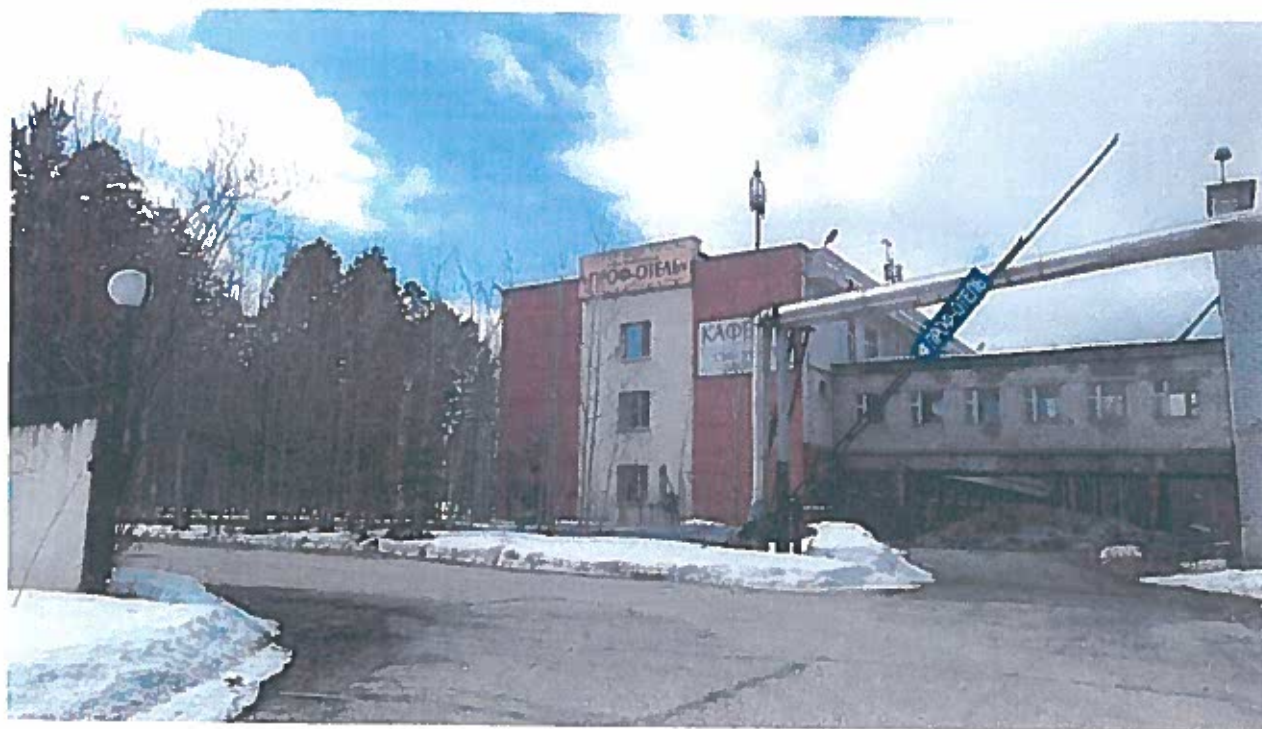
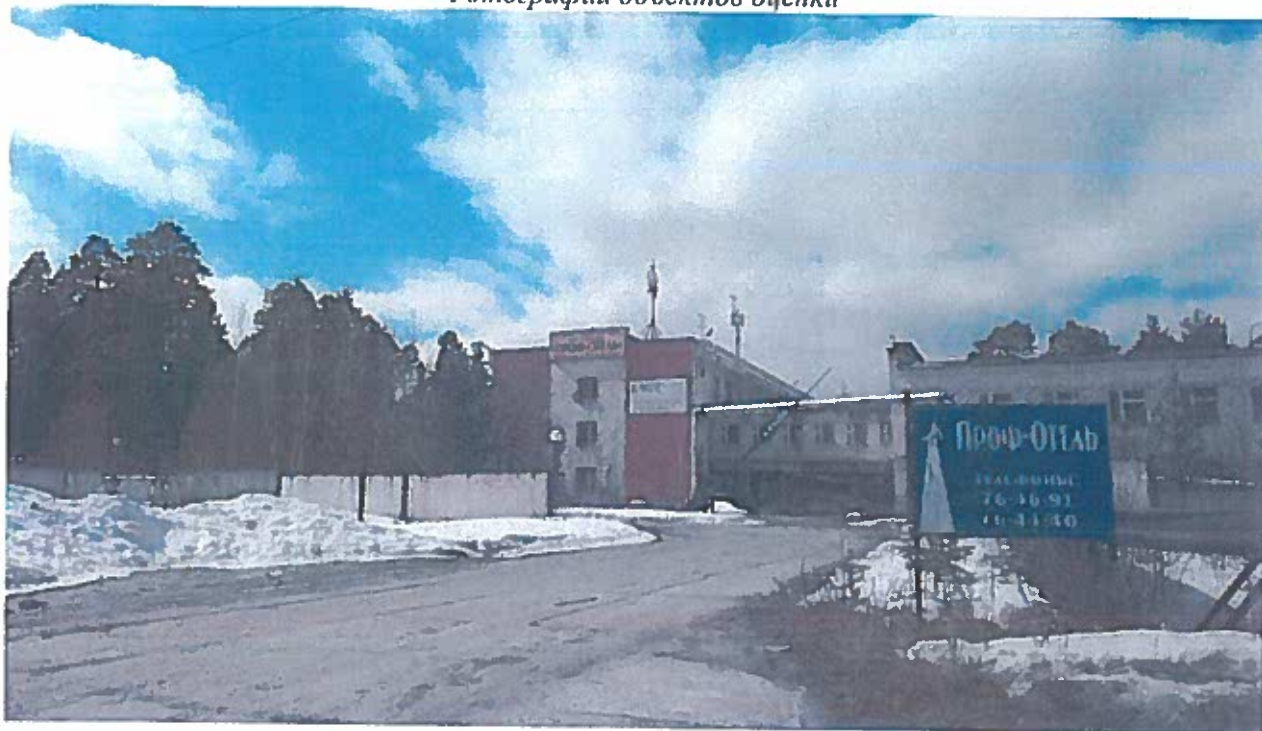
Наименование	2. Сооружение, протяженностью 250 п.м. инв. № 6343, адрес объекта: Россия, Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, п. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию)
Назначение	Автодорога
Субъект права:	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Открытое акционерное общество)
Покрытие	Асфальт

### Описание земельного участка:

Земельный участок, кадастровый номер № 86:10:0101215:51, общей площадью 3583 кв. м, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Электротехническая, 19/1, территориальная зона Р.1, в границах, указанных в кадастровом плане этого участка, категория земель – земли населенных пунктов, участок предоставлен под гостиницу. Земельный участок находится у Продавца на праве аренды, что подтверждается Договором аренды земельного участка № 844 от 13.12.2013, зарегистрирован 07.03.2014 № регистрационной записи 86-86-03/008/2014-384



*Фотографии объектов оценки*





















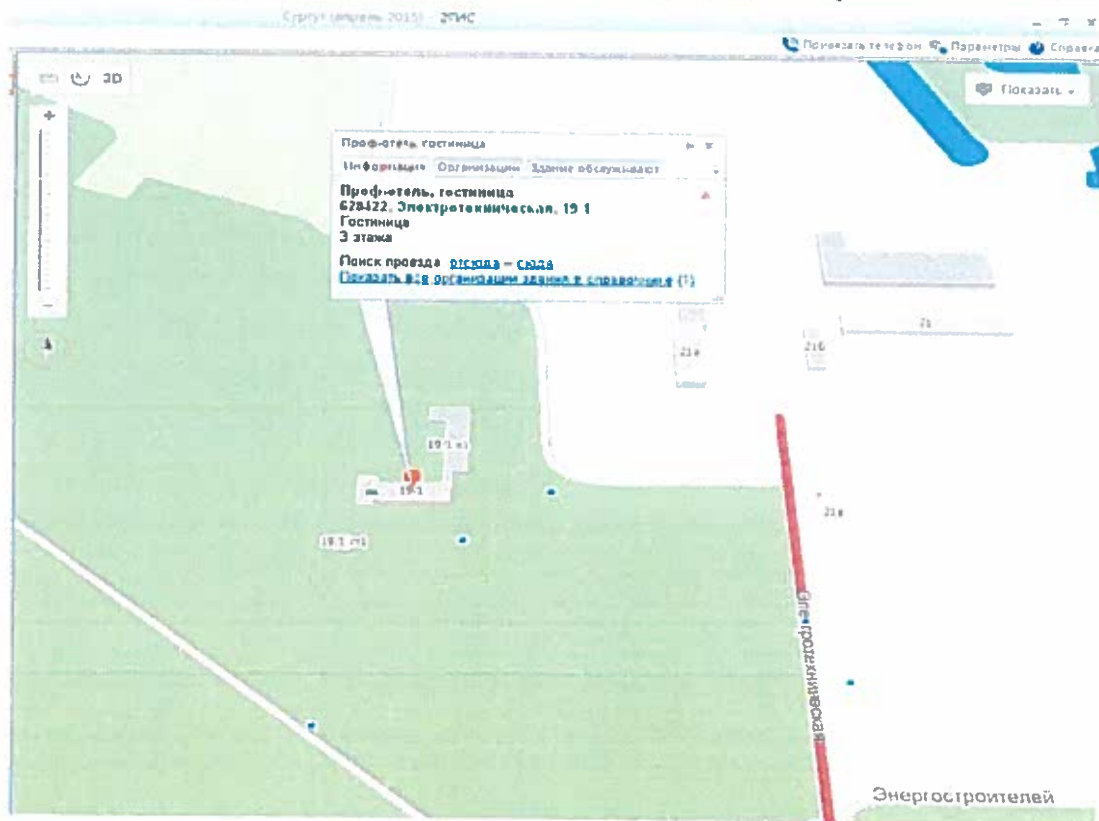




### 1.6. Анализ местоположения объекта оценки

Наименование характеристики	Описание
Местоположение	Тюменская область, Ханты-мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, д.19/1
Престижность района расположения объекта оценки	Низкая
Преобладающая застройка микрорайона	Административные и производственные здания
Полнота застройки	Около 30%
Характеристика доступности	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Интенсивность движения в данном районе невысокая, объекты находятся в пригороде, в пос. Кедровом
Виды транспорта	Доступ к объекту оценки осуществляется на автомобильном транспорте.
Запыленность и загазованность воздуха	Средняя
Благоустройство территории	Объекты промышленности в районе расположения объекта - ГРЭС. Озеленение соответствует норме; Подъезд соответствует норме, дорога с твердым покрытием (асфальт). Есть возможность парковки, организована стоянка для автотранспорта.
Другие особенности (факторы) месторасположения объекта оценки снижающие/повышающие его привлекательность	В здании по ул. Электротехническая, д.19/1 расположена Гостиница.

Рис. 1. Местоположение Объекта оценки на карте г. Сургута (карта местоположения)



## 1.7. Применяемые стандарты и используемая информация

### 1) Применяемые стандарты оценки:

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федерального стандарта оценки (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, Федерального стандарта оценки (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, Федерального стандарта оценки (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

### 2). Для оценки стоимости объектов использовались нижеследующие документы:

Свидетельство о государственной регистрации права 86 АВ 032082.

Свидетельство о государственной регистрации права 86 АВ 032083.

Технический паспорт

Техническое описание объекта недвижимости

Техническая информация, интервьюирование Заказчика.

## 1.8. Определения используемых терминов.

Ниже даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**Оценка имущества** — определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

**Примечание:** основные цели оценки - отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставной капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

**Объект оценки** — имущество, предъявляемое к оценке.

**Дата оценки имущества** - дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

**Услуга по оценке имущества** – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**База оценки имущества** - вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

**Примечание:** база оценки может быть основана на следующих видах стоимости - рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая: стоимость специализированного имущества.

**Рыночная стоимость имущества** — расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать» согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

**Восстановительная стоимость имущества** — стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

**Процедура оценки имущества** — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора

и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

*Примечание:* в практике оценки имущества используют следующие подходы — затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

**Затратный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

*Примечание:* 1. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности. 2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

**Подход сравнительного анализа продаж** – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

**Доходный подход-способ** оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

*Примечание:* при реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечного инвестиционного анализа.

**Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

*Примечание:* 1. Износ определяют на основе фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского учета.

2. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

3. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

**Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональный износ имущества** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Внешний износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Земельный участок как объект земельных отношений** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Земельный участок** – часть территории, имеющая границы, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре.

**Недвижимость (земельная)** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

## 2. Методология процесса оценки

### 2.1. Процедура оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Заключение с заказчиком договора об оценке;

- Инспекция объекта оценки;
- Анализ предоставленных документов;
- Беседы с балансодержателем;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов;
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- Составление и передача заказчику отчета об оценке.

## 2.2. Методика определения рыночной стоимости объектов оценки

Расчет рыночной стоимости объекта производится по следующей методике:

Рыночная стоимость объектов оценки определяется с учетом всех присутствующих в них достоинств и недостатков, т.е. функциональной и экономической полезности и накопленного износа, который складывается из физического, внешнего и функционального износа.

Базисом для определения стоимости служат подходы:

**рыночный**, который заключается в сравнении продаж объектов аналогичных оцениваемому, в соответствии с которым цены аналогов корректируются с учетом срока продаж, разницы технологических параметров и прочих условий продажи;

**затратный**, требующий определения восстановительной (с учетом износа) стоимости объекта оценки.

**доходный**, при котором анализируется возможность генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Рыночная стоимость складывается из суммы произведений стоимостей (определенных каждым из вышеперечисленных подходов) и соответствующих весовых коэффициентов.

$$PC = C_{рп} \times K_1 + BC \times K_2 + C_{дп} \times K_3$$

*Формула № 1*

$C_{рп}$  - стоимость объекта, определенная сравнительным подходом;

$BC$  - восстановительная (с учетом износа) стоимость объекта;

$C_{дп}$  - стоимость объекта, определенная доходным подходом;

$K_1, K_2$  и  $K_3$  - весовые коэффициенты, учитывающие значимость оценки каждым подходом, при условии что,  $K_1 + K_2 + K_3 = 1$ .

### 3. Анализ рынка

#### 3.1. Социально-экономическое развитие г. Сургута

##### Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-декабре 2015 года

Общее количество учтенных организаций по городу Сургуту – 13 808 единиц или 105 % к уровню предыдущего года.

Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования за январь-декабрь 2015 года (темпы роста к соответствующему периоду 2014 года):

- индекс промышленного производства – 87 %;
- инвестиции в основной капитал в сопоставимых ценах – 88,8 %;
- объём выполненных работ и услуг по виду деятельности «строительство» в сопоставимых ценах – 83,8 %;
- ввод в эксплуатацию жилых домов – 61,7 %;
- выполнено услуг по виду экономической деятельности «транспорт и связь» в сопоставимых ценах – 76 %;
- оборот розничной торговли в сопоставимых ценах – 77 %;
- объём платных услуг населению в сопоставимых ценах – 87,2 %;
- сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) – 65,5 %;
- численность постоянного населения (на конец периода) – 102,3%;
- уровень регистрируемой безработицы (на конец периода) – 0,23%;
- среднемесячный душевой доход – 101,9 %;
- среднемесячная заработная плата – 105 %;
- среднемесячная трудовая пенсия по старости – 111,7 %;
- реальные доходы населения – 89 %;
- реальная заработная плата – 91,7 %;
- реальная трудовая пенсия по старости – 97,6 %.

Мониторинг достижения целевых показателей, установленных Указами Президента Российской Федерации, производится по состоянию на первое число каждого месяца в рамках перечня, сформированного на основании предложений структурных подразделений Администрации города и муниципальных учреждений, опирающихся на перечень «Целевые показатели социально-экономического развития Ханты – Мансийского автономного округа – Югры, установленные Указами Президента Российской Федерации». Данный перечень показателей включает 40 целевых показателей.

По состоянию на 01.01.2016:

- по 28 показателям плановое значение 2015 года достигнуто;
- по 5 показателям плановое значение 2015 года не достигнуто;
- по 7 показателям сроки подведения по итогам года в январе– феврале 2016 года.

Администрацией города утверждён распоряжением от 28.04.2015 № 1262 «План мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в муниципальном образовании город Сургут на 2015-2017 годы» (далее – План).

План составлен в соответствии с рекомендациями Правительства Российской Федерации и Правительства Ханты – Мансийского автономного округа – Югры, с учётом «Плана мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в Ханты – Мансийском автономном округе – Югре в 2015 году и на 2016 и 2017 годы».

Отчет по Плану ежеквартальный, подведены итоги по состоянию на 01.01.2016. Отчёт об исполнении Плана размещён на сайте Администрации города.

За 2015 год объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним производителям промышленной продукции составил 390 млрд. рублей, индекс промышленного производства к уровню предыдущего года – 87 %, индекс цен – 115,3 %.

Структура отгруженного продукта промышленных производств за отчетный год в разрезе видов экономической деятельности:

добыча полезных ископаемых – 1,2 %,

обрабатывающие производства – 78,1 %,

производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 20,7 %.

По виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» объём отгруженных товаров собственного производства за отчётный год составил 4,8 млрд. рублей, индекс производства к уровню 2014 года – 98,4 %, индекс цен – 106,2 %.

По виду экономической деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» объём отгруженных товаров собственного производства за отчётный год составил 80,8 млрд. рублей, индекс производства к уровню предыдущего года – 87,6 %, индекс цен – 104 %.

Предприятиями энергетической отрасли за отчётный год произведено:

электроэнергии – 53,7 млрд. квт-час, что на 10,5 % меньше, чем в 2014 году,

теплоэнергии – 3,6 млн. Гкал (на 5 %).

Снижение объёмов выработки электроэнергии в 2015 году обусловлено простоем и длительным ремонтом энергоблока № 4 на Сургутской ГРЭС-2 вследствие обрушения кровли в отделении энергоблока. Сокращение производства электроэнергии также обусловлено снижением энергопотребления предприятиями нефтегазового комплекса и предложением более дешевой электроэнергии другими электростанциями, расположенными в Российской Федерации. Объёмы отпуска теплоэнергии зависят от температуры наружного воздуха.

По виду экономической деятельности «обрабатывающие производства» объём отгруженных товаров собственного производства за отчётный год составил 304,7 млрд. рублей, индекс производства к уровню предыдущего года – 87 %, индекс цен – 118,4 %.

Снижение объёмов производства обрабатывающих производств обусловлено, в основном, падением по виду деятельности «производство кокса и нефтепродуктов», которое, в свою очередь, связано со сложившейся ситуацией на мировом рынке нефтепродуктов, характеризующейся превышением предложения над спросом.

Структура отгруженного продукта обрабатывающих производств за отчётный год:

98,1 % - кокс и нефтепродукты,

0,76 % - продукция стройиндустрии,

0,38 % - продукция пищевой отрасли,

0,63 % - услуги по техобслуживанию и ремонту оборудования,

0,05 % - текстильная продукция,

0,03 % - полиграфическая продукция,

0,08 % - продукция прочих производств, в основном, переработка вторичного сырья.

Отдельные обрабатывающие отрасли, ориентированные на конечный спрос и сталкивающиеся с сильной конкуренцией ввозимой продукции, находятся в условиях относительного дефицита собственных средств и остро нуждаются во внешних источниках. В сложившихся условиях на получение кредитных средств по высоким процентным ставкам производители идут неохотно.

Обрабатывающими предприятиями за отчётный год произведено в натуральном выражении (в процентах к уровню предыдущего года):

- конструкций и деталей железобетонных – 194 тыс. куб. м (84,5 %);



- газет – 8,2 млн. штук (88 %);
- материалов нетканых – 33,6 млн. кв. метров (92,5 %);
- хлебобулочных изделий – 13500 тонн (102,4 %);
- кондитерских изделий – 380 тонн (96,3 %);
- колбасных изделий – 7481 тонна (99,9 %);
- мясных полуфабрикатов – 776 тонн (97,4 %).

Объём работ, выполненный собственными силами по виду деятельности «строительство», за 2015 год составил 36,2 млрд. рублей или 83,8 % к уровню 2014 года.

Введено в эксплуатацию 212 тыс. кв. метров жилья, в том числе индивидуальных жилых домов общей площадью 6,7 тыс. кв. метров.

За счёт бюджетных средств построены (выкуплены) и введены в эксплуатацию:  
хоккейный корт «Магистраль» площадью 983,7 кв. метров (реконструкция);  
детский сад в микрорайоне 40 на 350 мест (процедура выкупа объекта);  
детский сад «Золотой ключик» (реконструкция) по улице Энтузиастов на 200 мест;  
средняя общеобразовательная школа на 801 учащегося в 40 микрорайоне по улице Крылова;  
пристрой муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения средней общеобразовательной школы № 10 площадью 4,5 тыс. кв. метров;

хореографическая школа в микрорайоне «ПИКС» площадью 1,3 тыс. кв. метров;

расширение Сургутской специальной (коррекционной) образовательной школы VIII вида «Школа с углубленной трудовой подготовкой» (пристрой мастерских и спортивно-оздоровительного блока) в микрорайоне 28 - 2,6 тыс. кв. метров;

столовая на 300 посадочных мест муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения средней общеобразовательной школы № 20;

спортивный центр с универсальным игровым залом № 5 по проспекту Ленина на 1,5 тыс. кв. метров;

внутриквартальные проезды для обеспечения подъезда к общеобразовательным учреждениям в микрорайоне 24 (внутриквартальные проезды - 8185 кв. метров, тротуары 2184 кв. метров, наружное освещение 1,3 км);

полигон для захоронения твердых бытовых отходов площадью 53,9 тыс. кв. метров;

обустройство сквера в 32 микрорайоне площадью 60,2 тыс. кв. метров;

магистральный водовод в Восточном жилом районе от улицы 9 П (Нефтеюганское шоссе) по улице Рационализаторов до существующей водопроводной камеры протяжённостью 2,65 км.

Частными инвесторами построены и введены в эксплуатацию 183 тыс. кв. метров (2014 год – 304,7 тыс. кв. метров) объектов коммерческого и социального назначения, в том числе:

- спортивный комплекс «Пионер» по улице Просвещения площадью 1,1 тыс. кв. метров;

- учебный центр в 8 микрорайоне по улице Республики площадью 1 тыс. кв. метров;

- встроенно-пристроенные помещения в многоэтажных жилых домах общей площадью 14,1 тыс. кв. метров;

- 48,6 тыс. кв. метров предприятий торговли и общественного питания;

- 21 тыс. кв. метров административных и офисных помещений;

- 97,2 тыс. кв. метров производственных объектов, в том числе: 1 станция технического обслуживания автомобилей с автомойкой, 3 сервисных центра, автосалон «SUZUKI» (реконструкция) по улице Профсоюзов, 3 автомойки, 14 автостоянок, в том числе подземные и пристроенные к многоэтажным жилым домам.

Для подключения введенных социальных и производственных объектов приняты в эксплуатацию 55,7 км инженерных сетей.

В рамках инвестиционной программы СГМУП «Горводоканал» по развитию систем водоснабжения и водоотведения принят в эксплуатацию объект «Магистральный водовод по улице 1 «З» от Нефтеюганского шоссе до развязки НГДУ с закольцовкой по улице Киртбая до микрорайона Нефтяников (2 этап - участок водовода по улице 1 «З» от улицы Губкина до улицы 4 «З» с закольцовкой с ВУ «Кедровый лог») протяжённостью 1863,3 метра.

Объём инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по предварительным данным за отчётный год составил 41,6 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к

уровню предыдущего года – 88,8 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 14,2 % (5,9 млрд. рублей).

По виду экономической деятельности «транспорт и связь» в отчетном году объем оказанных услуг составил 155,6 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года 76 %.

Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием 266,7 км, в том числе муниципальных – 245 км.

За отчетный период выполнены работы по ремонту улично-дорожной сети города (с учетом ямочного ремонта) общей площадью 123,6 тыс. кв. метров:

- струйно-инъекционным методом на площади 20,0 тыс. кв. метров,
- методом литого асфальта на площади 1,2 тыс. кв. метров,
- методом сплошного асфальтирования на площади 34,1 тыс. кв. метров,
- методом ямочного дорожного ремонта на площади 0,4 тыс. кв. метров,
- капитальный ремонт на площади 14,8 тыс. кв. метров,
- ремонт объектов на площади 53,09 тыс. кв. метров.

Оборот малого бизнеса за январь-декабрь отчетного года составил 140 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года – 96 %.

Доля налогов, поступающих от субъектов малого предпринимательства, в налоговых поступлениях бюджета города увеличилась на 2,2 % и составила 17,2 % или 1 367,2 млн. рублей (107,8 % к уровню 2014 года).

С целью повышения роли малого предпринимательства в экономике города осуществлялась реализация подпрограммы «Развитие малого и среднего предпринимательства» муниципальной программы «Создание условий для развития муниципальной политики в отдельных секторах экономики города Сургута на 2014 – 2020 годы».

В 2015 году финансирование подпрограммы «Развитие малого и среднего предпринимательства» составило 18 065,4 тыс. рублей, в том числе 5 774,1 тыс. рублей из местного бюджета и 12 291,3 тыс. рублей из средств окружного бюджета. Исполнение составило 16 904,79 тыс. рублей или 94 %, в том числе: 5 664,1 тыс. рублей из средств местного бюджета (98 %), 11 240,7 тыс. рублей из средств окружного бюджета (91 %).

В 2015 году:

оборот розничной торговли (по крупным и средним организациям) составил 51,5 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года – 77 %;

оборот общественного питания – 2,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года – 81,2 %.

Цены на товары возросли на 14,7 %, на продукцию общественного питания – на 21,6 %.

Доля оборота розничной торговли крупных и средних предприятий города в общем обороте крупных и средних предприятий округа - 45 %, общественного питания – 33 %.

Основной тенденцией последних лет является интенсивное строительство крупных торговых объектов и торгово-развлекательных центров, в каждом из которых сосредоточено до 100 и более предприятий розничной торговли и услуг различного формата, специализации, ценового сегмента.

Состояние розничной торговли определяют розничные торговые сети различной специализации и ценовой политики. Развитие предприятий сетевых компаний оказывает влияние на удовлетворение покупательского спроса, улучшение качества торгового обслуживания населения, а также способствует росту конкуренции на потребительском рынке.

В последние годы в структуре сетевых магазинов основная доля приходится на магазины федеральных и региональных сетей. При этом процесс экспансии на территорию города торговых сетей из других регионов продолжается.

Одним из стратегических направлений Администрации города является поддержка местных товаропроизводителей, которая позволяет увеличить реализацию их продукции, повысить конкурентоспособность их товаров на рынке города и за его пределами, а также продвижение товаров местных производителей в магазины розничной торговли. Новые ритейлеры также настроены на сотрудничество с местными товаропроизводителями.

В 2015 году введено в эксплуатацию и открыто 42 торговых объекта общей торговой площадью 56 457 кв. метров, в том числе за счет реконструкции 1 718 кв. метров.

В 2015 году в городе открыты 3 магазина одной из ведущих продуктовых розничных компаний в России X5 Retail Group под брендом «Пятерочка» в торговых центрах «Каскад», «Рубин» и «Самсон».

В результате открытия новых торговых объектов создано 743 новых рабочих места.

Несмотря на открытие новых торговых объектов, часть объектов по различным причинам закрывается. За год закрыты 32 магазина общей торговой площадью 12 190 кв. метров. Помещения магазинов переоборудованы под другие виды ведения предпринимательской деятельности.

По состоянию на 31.12.2015 в городе функционировало 1 340 объектов розничной торговли общей торговой площадью 678 тыс. кв. метров, в том числе 1 031 магазин и 309 объектов мелкорозничной торговли. За год общая торговая площадь увеличилась на 44 тыс. кв. метров или на 7 %.

Одним из самых привлекательных в сегменте общественного питания остается развитие сети предприятий быстрого питания и предприятий, предоставляющих посетителям дополнительные услуги. Одна из тенденций последних лет - развитие сетевых форм организации предприятий общественного питания, включая специализированные.

По состоянию на 31.12.2015 в городе функционировало 554 предприятия общественного питания на 38 075 посадочных мест, из них 383 - общедоступной сети на 21 755 посадочных мест. За год общедоступная сеть уменьшилась на 117 посадочное место или на 0,5 %.

За отчетный год открыто 24 предприятия общественного питания на 1 157 посадочных мест. Открытие новых предприятий общественного питания за 2015 год позволило дополнительно создать 182 рабочих места.

Несмотря на динамичное развитие общедоступной сети предприятий общественного питания, ежегодно закрываются из-за убыточности объекты общественного питания.

В 2015 году наблюдалось значительное закрытие открытой сети предприятий общественного питания - закрылось – 20 объектов на 1 277 мест.

Причинами закрытия являются: возросшая арендная плата, запрет на курение, увеличение стоимости продуктов, падение покупательной способности, открытие крупных торговых центров с фаст-фудами, переоборудование помещений под другие цели и др.

На территории города действуют 33 цеха малой мощности (мясная, рыбная продукция, кондитерские изделия, кулинарные изделия, минеральная вода, пиво) и 8 мини-пекарен, которые предлагают для потребителей широкий ассортимент продуктов питания.

В 2015 году открыт кулинарный цех в магазине «Магнит» по улице Генерала Иванова (ТЦ «Вершина»), цех по розливу воды «Аква Сити» по улице Автомобильная.

Ярмарочные мероприятия высоко востребованы у сургутян и позволяют создать условия для обеспечения населения качественной продукцией напрямую и по ценам товаропроизводителей, минуя посредников. Торговые места на ярмарках, проводимых при поддержке Администрации города, предоставляются бесплатно, что позволяет сохранить розничные цены на реализуемые товары ниже цен, сложившихся в предприятиях розничной торговли на аналогичный товар.

За 2015 год на территории города проведено 63 ярмарки, в том числе 42 сельскохозяйственных, из них 4 ярмарки тюменских товаропроизводителей, 1 ярмарка сельхозпроизводителей Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

В отчетном году крупными и средними организациями города оказано платных услуг населению на сумму 22 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года – 87,2 %. Цены и тарифы в среднем по всем видам услуг возросли на 14,2 %.

Удельный вес объема платных услуг, оказанных крупными и средними организациями муниципального образования населению, составляет 40 % от объема в целом по автономному округу. В общем объеме, оказываемых населению платных услуг, основной удельный вес приходится на услуги обязательного характера - транспортные, жилищно-коммунальные, связи.

В отчетном году отмечено снижение объемов предоставления услуг пассажирского транспорта, туристских услуг, услуг учреждений профессионального образования и спорта.

По состоянию на 31.12.2015 года в городе функционировало 49 объектов гостиничного хозяйства на 2 261 место. К уровню предыдущего года мощность гостиниц увеличилась на 71 место или на 3 %. На повышении качества гостиничного продукта концентрируются сегодня представители данного вида услуг. Повышаются стандарты обслуживания и расширяется спектр предоставляемых услуг.

При этом в городе Сургуте функционируют окружные лидеры гостиничного бизнеса, эффективно использующие рекреационные возможности и туристские ресурсы нашего региона, в подтверждение чему является факт проведения регионального конкурса «Гостиничный ОЛИМП-2015», по итогам которого победителями в ряде номинаций стали 9 предприятий нашего города.

Рост численности населения, развитие торговой и развлекательной инфраструктуры способствуют увеличению количества объектов бытового обслуживания и, соответственно, рабочих мест в этой сфере, росту конкуренции, и, как следствие, повышению качества оказываемых услуг.

По состоянию на 31.12.2015 года бытовые услуги населению города оказывали 977 предприятий. За год количество предприятий бытового обслуживания увеличилось на 5,4 % (на 50 единиц), количество рабочих мест – на 8,8 % (на 316 единиц).

Наиболее значительный прирост рабочих мест за год отмечен в секторах предоставления услуг парикмахерских и салонов красоты, услуг фотостудий, услуг по ремонту и техобслуживанию транспортных средств, услуг проката.

Из общего количества учреждений социальной сферы – 134 муниципальной формы собственности. Обеспеченность населения города по состоянию на 01.01.2016:

- учреждениями, реализующими программы дошкольного образования – 86,5 %,
- общеобразовательными учреждениями – 71,5 %,
- больничными стационарами – 67,5 %,
- амбулаторно-поликлиническими учреждениями – 130,7 %,
- массовыми библиотеками (книгообеспеченность) – 81,5 %,
- учреждениями культурно-досугового типа – 7,2 %,
- музеями – 100 %,
- парками культуры и отдыха – 28,7 %,
- профессиональными театрами – 169,7 %,
- филармониями – 100 %,
- кинотеатрами – 172 %,
- спортзалами – 57,2 %,
- бассейнами – 16,9 %.

Сальдированный финансовый результат по всем видам экономической деятельности по крупным и средним организациям за отчётный год по предварительным данным составил 726 млрд. рублей, к уровню соответствующего периода предыдущего года – 65,5 %.

В январе-сентябре 2015 года наблюдался значительный прирост значений показателя по сравнению с соответствующим периодом 2014 года, обусловленный, в основном, девальвацией рубля. В 4 квартале 2015 года произошло снижение темпов прироста показателя, обусловленного изменением конъюнктуры на сырьевых рынках.

В отчётном году наблюдался рост объёмов дебиторской задолженности организаций, в том числе просроченной.

За отчётный период налогоплательщиками города во все уровни бюджета перечислено 478 млрд. рублей, что на 4,7 % больше уровня предыдущего года. В общем объёме налоговых поступлений в бюджетную систему по округу на долю города приходится 24 %.

По сравнению с уровнем предыдущего года объёмы поступлений увеличились:

- налога на прибыль организаций – на 16 %;
- налогов на имущество – на 13,3 %;
- налога на доходы физических лиц – на 9,5 %;
- налогов на совокупный доход – на 7,8 %;
- налогов, сборов и регулярных платежей за пользование природными ресурсами – на 4 %.

Отмечено значительное снижение поступлений по налогам на товары (работы, услуги):

- по налогу на добавленную стоимость – на 26,7 %,
- по акцизам – на 42 %.

Общий объём доходов, поступивших в бюджет города за отчётный год, составил 23,3 млрд. рублей или 106,5 % к уровню предыдущего года.

По сравнению с уровнем предыдущего года объём безвозмездных поступлений от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в форме дотаций, субвенций на реализацию муниципалитетом переданных государственных полномочий, субсидий на софинансирование инвестиционных программ и иных межбюджетных трансфертов увеличился на 17,6 % и составил 13,8 млрд. рублей.

В отчётном году налоговые поступления бюджета города в составили 8 млрд. рублей или 94 % к уровню предыдущего года.

Снижение поступлений налоговых доходов обусловлено, в основном, снижением с 01.01.2015 единого норматива зачисления в бюджет города по налогу на доходы физических лиц с 38,5 % до 34 %. При этом поступление налоговых доходов в сопоставимых с предыдущим годом условиях возросло на 9,3 %.

Неналоговые доходы поступили в сумме 1,55 млрд. рублей или 83 % к уровню предыдущего года. Значительное снижение неналоговых доходов обусловлено в основном:

- изменениями, внесёнными в порядок определения арендной платы за земельные участки, согласно которым с 01.03.2015 года установлены ограничения по расчёту арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных для размещения объектов государственного, федерального, регионального и местного значения по уровню арендной платы, рассчитанной для соответствующих земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

- пересчётом арендной платы в меньшую сторону в отношении отдельных земельных участков по рыночной стоимости, на основании принятых судебных решений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной;

- недобросовестным исполнением обязанностей по уплате арендных платежей за использование муниципального имущества отдельными арендаторами.

При незначительном снижении налоговых и неналоговых доходов бюджета города в 2015 году было обеспечено планомерное финансирование запланированных направлений деятельности. Задержек по платежам не возникало. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Распоряжением Администрации города утвержден план мероприятий по мобилизации доходов, оптимизации расходов и муниципального долга бюджета городского округа город Сургут на 2015 год и плановый период 2016-2017 годов.

По итогам 2015 года полученный эффект от реализации мероприятий составил:

- по мобилизации доходов 653 752,4 тыс. рублей (123 % к плановым назначениям), главным образом, за счет мобилизации неналоговых доходов, учтенных в бюджете города.

- по оптимизации расходов 335 669,3 тыс. рублей, (95,8 % к плановым назначениям), в том числе:

- осуществлены предупредительные меры, исключающие принятие необеспеченных расходных обязательств в случае развития негативной ситуации в экономике города, путем сокращения лимитов бюджетных обязательств на сумму 188 224,2 тыс. рублей (90,4 % к плановым назначениям).

- на стадии формирования проекта бюджета города на 2015 год и плановый период 2016-2017 годов объем расходов уменьшен на 99 756,3 тыс. рублей (100,0% к плановым назначениям) за счет оптимизации действующих расходных обязательств текущего характера, экономии затрат, в том числе за счет оптимизации муниципальных закупок, в целях обеспечения инвестиционных расходов, расходов по содержанию городской инфраструктуры и расходов на содержание учреждений после ввода в эксплуатацию объектов строительства.

- за счет оптимизации сети муниципальных учреждений экономия расходов бюджета за 2015 год составила 23 133,6 тыс. рублей (128,6% к плановым назначениям).

- сокращена доля бюджетных средств, направляемых на поэтапное повышение оплаты труда отдельных категорий работников образования и культуры на 24 555,2 тыс. рублей (90,4 % к плановым назначениям).

Численность постоянного населения города на 01.01.2016 по предварительным данным составила 348,8 тыс. человек, прирост к уровню предыдущего года – 7,9 тыс. человек или 2,3 %.

Естественный прирост населения города за 2015 год составил по предварительным данным 4,7 тыс. человек, численность родившихся – 6,8 тыс. человек. К уровню предыдущего года естественный прирост снизился на 3 %, в основном, за счёт увеличения темпов прироста смертности.

Уровень рождаемости в 3,2 раза превышает уровень смертности, что, по-прежнему, обусловлено высоким уровнем численности женщин активного репродуктивного возраста.

Миграционный прирост за год составил по предварительным данным 3,2 тыс. человек (2014 год – 3,66 тыс. человек).

Продолжается процесс изменения возрастной структуры населения, обусловленный вступлением в трудоспособный возраст малочисленного молодого поколения и выбытием из трудоспособного возраста многочисленного пожилого поколения.

К уровню соответствующего периода предыдущего года по оценке:  
на 1,1 % снизилась доля лиц в трудоспособном возрасте (до 64,5 %),

на 0,57 % увеличилась доля лиц старше трудоспособного возраста (до 13,4 %),  
на 0,55 % увеличилась доля лиц младше трудоспособного возраста (до 22,2 %).

Коэффициент общей демографической нагрузки на лиц трудоспособного возраста (на 1 000 человек) детьми и пожилыми увеличился за отчетный год с 524 до 551, при этом коэффициент нагрузки детьми в 1,7 раза превышает коэффициент нагрузки пожилыми.

Коэффициент общего прироста населения в 2015 году составил 23,1 на тысячу жителей, в том числе естественного прироста – 13,7, миграционного прироста – 9,4.

В отчетном году в экономике на территории муниципального образования было занято 159 тыс. человек, что составило 95,5 % от общей численности экономически активного населения.

Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций снизилась по сравнению с уровнем предыдущего года на 4,6 % до 118 тыс. человек.

Наиболее значительное сокращение занятости по сравнению с 2014 годом произошло по видам экономической деятельности:

- деятельность воздушного транспорта;
- розничная торговля;
- строительство зданий и сооружений;
- деятельность гостиниц и ресторанов.

В обрабатывающих отраслях отмечено снижение занятости в строительной и промышленности пищевых продуктов.

За год численность безработных, зарегистрированных в органах государственной службы занятости населения возросла на 71 % до 391 человека, уровень регистрируемой безработицы увеличился на 0,1 процентного пункта и составил 0,23 %. Уровень общей безработицы оценивается на уровне 4,5 % от экономически активного населения.

За отчетный год в центр занятости за предоставлением государственных услуг в области содействия занятости населения обратилось 7 899 человек, что на 15 % больше, чем за 2014 год.

По сравнению с уровнем предыдущего года в численности граждан, признанных безработными в течение года, доля:

- женщин в общей численности безработных увеличилась на 3,1 % до 54 %,
- молодежи в возрасте от 16 до 29 лет снизилась на 2,3 % до 41 %,
- инвалидов – снизилась на 4,5 % до 12,5 %.

По сведениям, поступившим в государственную службу занятости населения от организаций города, численность работников, находящихся под риском увольнения, на 31.12.2015 – 468 человек (на 01.01.2015 – 508), в том числе 118 человек в организациях с массовым сокращением численности персонала.

Несмотря на несоответствие спроса и предложения на рынке труда, реализация мероприятий активной политики занятости на территории города оказывает положительное влияние. Из общего объема средств на мероприятия активной политики занятости направлено 38,1 млн. рублей или 67 %.

За отчетный год предприятиями и учреждениями города заявлена в центр занятости потребность в работниках - 36 194 вакансии, что на 34 % больше, чем в предыдущем году, около 70 % вакансий – для замещения рабочих профессий.

По состоянию на 31.12.2015 предприятиями и учреждениями города заявлена в службу занятости населения потребность в работниках – 1 760 вакансий, что на 60 % меньше, чем на начало года. Коэффициент напряженности на рынке труда по безработным - 0,2 человека на 1 вакансию.

За год государственной службой занятости трудоустроены 2 522 человека (2014 год – 2 528 человек), в том числе на постоянную работу - 415 человек, на временную – 2107 человек.

В реализации мероприятий по содействию занятости населения, активной политики занятости в 2015 году приняли участие более 10 тыс. человек.

В отчетном году численность граждан, которым были назначены социальные выплаты, составила 1261 человек (в процентах к предыдущему году – 102,4).

Фактические затраты на выплату пособий, стипендий, материальной помощи за отчетный год составили 18 583,7 тыс. рублей, что на 44 % больше, чем в предыдущем году.

В 2015 году по предварительным данным:



среднемесячный денежный доход на душу населения составил 49,9 тыс. рублей, в том числе располагаемый (за вычетом налогов и обязательных платежей) – 43,5 тыс. рублей, среднемесячная заработная плата одного работающего (по крупным и средним организациям) – 75,9 тыс. рублей,

среднемесячная трудовая пенсия по старости – 19,9 тыс. рублей.

Отчётный год характеризуется существенным снижением покупательной способности доходов населения, что обусловлено значительным опережением темпов роста потребительских цен по сравнению с темпами роста доходов населения. При этом снижение покупательной способности доходов в целом является более глубоким, чем заработной платы и пенсии.

К уровню 2014 года:

реальные доходы населения снизились на 11 % (89 %),

реальная заработная плата - на 8,3 % (91,7 %),

реальная трудовая пенсия по старости – на 2,4 % (97,6 %).

Соотношение доходов и величины прожиточного минимума:

среднедушевой доход обеспечил 3,5 прожиточного минимума (2014 год – 4,2),

заработная плата – 5,1 прожиточного минимума трудоспособного человека (5,9),

трудовая пенсия по старости – 1,7 прожиточного минимума пенсионера (1,9).

Численность пенсионеров всех категорий по предварительным данным на 31.12.2015 составила 91 тыс. человек, в том числе пенсионеров по старости – 81,3 тыс. человек. Рост численности за год – 5,4 % и 5,3 % соответственно.

Значительное повышение величины прожиточного минимума в связи с высокими темпами инфляции, в первую очередь, высокими темпами роста цен на продовольственные товары и замедление темпов роста доходов населения способствует увеличению доли населения, имеющего денежные доходы ниже величины прожиточного минимума.

По оперативным данным Государственной инспекции труда в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре по состоянию на 31.12.2015 задолженность по заработной плате зафиксирована в 2-х организациях города. Основными причинами возникновения задолженности являются падение объёмов работ (услуг), дебиторская и кредиторская задолженность.

По среднедушевому потреблению товаров и услуг город на одном из первых мест среди муниципальных образований округа. Данный фактор, по-прежнему, обусловлен интенсивным развитием инфраструктуры потребительского рынка.

За отчётный год обеспеченность жителей города:

- торговыми площадями увеличилась на 4,5 % до 1 943 кв. метров на 1 тысячу жителей (280 % к нормативу);

- предприятиями общепита общедоступной сети снизилась на 2,8 % до 62 посадочных мест на 1 тысячу жителей (156 % к нормативу);

- гостиницами изменилась незначительно - 6,5 койко-места на 1 тысячу жителей (108 % к нормативу);

- предприятиями бытового обслуживания увеличилась на 6,3 % до 11 рабочих мест на 1 тысячу жителей (124 % от норматива);

- личным автотранспортом осталась на уровне 2014 года (350 единиц на 1 тысячу жителей);

- жильём изменилась незначительно - 21,6 кв. метра на 1 человека (120 % от социальной нормы, установленной на территории).

За год потребительские расходы на душу населения составили по оценке 411,2 тыс. рублей. В натуральном выражении общий объём потребления населения снизился на 12 % по сравнению с уровнем предыдущего года, среднедушевое потребление – на 14 %.

Снижение объёмов потребления связано с сокращением потребительского спроса домашних хозяйств, обусловленного сокращением реальных располагаемых доходов населения.

Темпы инфляции в 2015 году значительно увеличились по сравнению с уровнем 2014 года, потребительские цены возросли на 14,5 %.

Цены на основные продукты питания, охваченные статистическим наблюдением, за отчётный год увеличились от 5 до 61 %. Цена картофеля снизилась на 7,5 %, моркови – на 6,4 %, маргарина – на 13 %, цены на огурцы и томаты за год изменились незначительно.

Розничные цены на топливо за год увеличились от 1,3 % до 6,4 %, цена газа сжиженного снизилась на 18 %.

Цены на лекарственные препараты, охваченные статистическим наблюдением, за отчетный год возросли от 5 до 76 %, снижение отмечено по бисопрололу - на 3 %.

Наиболее значительный рост цен за отчетный год отмечен на следующие непродовольственные товары: бытовую радиоэлектронную аппаратуру, машины и приборы, средства бытовой химии и косметические средства, ткани шерстяные, полушерстяные, синтетические и изделия из них, легковые автомобили, строительные и отделочные материалы.

За год значительно подорожали услуги в сфере туризма, страхования, некоторые виды бытовых услуг, услуги пассажирского транспорта.

Жилищно-коммунальные услуги за отчетный год подорожали на 9 % в том числе жилищные услуги – на 7,7 %, коммунальные услуги в среднем по всем видам – на 9,5 %.

Объем дебиторской задолженности муниципальных коммунальных предприятий за оказанные коммунальные услуги на 31.12.2015 составил 1 287 млн. рублей (к уровню на 01.01.2015 – 105,4 %), в том числе задолженность управляющих компаний, ТСЖ, частного сектора – 1 072 млн. рублей (120,6 %). За отчетный год населением по предварительным данным возмещено 97,6 % от суммы начисленных за год платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Основные проблемные вопросы, сдерживающие социально-экономическое развитие муниципального образования.

1. Зависимость бюджетного потенциала муниципального образования и благосостояния населения от финансово-экономического положения градообразующих предприятий топливно-энергетического комплекса, которое, в свою очередь, зависит от ситуации на мировых сырьевых рынках.

2. Недостаточная пропускная способность и высокий износ объектов инфраструктуры внешнего транспорта.

3. Износ основных средств энергопроизводств.

4. Демографическая ситуация характеризуется процессом смены поколений, обуславливающим снижение доли населения в трудоспособном возрасте.

5. Ограниченность бюджетных средств на капитальные расходы:

- на строительство и ремонт автомобильных дорог, средний физический износ которых на сегодняшний день в границах города составляет около 50 %;

- на строительство, реконструкцию и ремонт инженерных сетей, где также ежегодно растет объем недоремонта;

- на переселение из жилищного фонда временных ветхих, аварийных и непригодных для проживания строений;

- на строительство, реконструкцию и ремонт объектов культуры, молодежной политики и спорта, большинство из которых находятся в приспособленных помещениях, имеют высокий износ, по ряду учреждений сохраняется низкая обеспеченность.

### Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования городской округ город Сургут за январь-декабрь 2015 года

(по состоянию на 25.01.2016)

№ п/п	ПОКАЗАТЕЛИ	Ед.изм.	2014 г. отчёт	2015 г. прел.дан.	%
1.	<b>Производство товаров и услуг *</b>				
	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по производителям промышленной продукции	млн.руб.	389024,7	390292,6	100,3
	-индекс физического объема **	%	103,3	87,0	
	-индекс цен	%	103,3	115,3	
	в том числе по видам экономической деятельности:				
	добыча полезных ископаемых	млн.руб.	4610,3	4816,3	104,5

	-индекс физического объема	%	61,7	98,4	
	-индекс цен	%	110,7	106,2	
	обрабатывающие производства	млн.руб.	295704,4	304692,7	103,0
	-индекс физического объема **	%	106,3	87,0	
	-индекс цен	%	103,1	118,4	
	производство и распределение электроэнергии, газа и воды	млн.руб.	88710,0	80783,7	91,1
	-индекс физического объема	%	96,9	87,6	
	-индекс цен	%	103,5	104,0	
	Производство основных видов промышленной продукции в натуральном выражении				
	Электричество	млн.квт-ч.	59981,0	53665,6	89,5
	Теплоэнергия	тыс.Гкал	3794,9	3613,1	95,2
	Конструкции и детали железобетонные	тыс.куб.м.	229,9	194,4	84,5
	Материалы нетканые	млн.кв.м	36,3	33,6	92,5
	Газеты	млн.шт.	9,4	8,2	88,1
	Хлебобулочные изделия	тонн	13179,9	13500,0	102,4
	Кондитерские изделия	тонн	394,1	379,5	96,3
	Колбасные изделия	тонн	7491,6	7480,8	99,9
	Мясные полуфабрикаты	тонн	795,9	775,6	97,4
	Объем выполненных работ по виду деятельности "строительство"	млн.руб.	42061,2	36224,2	86,1
	-индекс физического объема	%	82,2	83,8	
	-индекс цен	%	106,8	102,8	
	Выполнено услуг по виду экономической деятельности "транспорт и связь"	млн.руб.	184909,0	155614,2	84,2
	-индекс физического объема	%	98,9	76,0	
	-индекс цен	%	98,6	110,7	
2.	<b>Инвестиции</b>				
	Объем инвестиций в основной капитал за счёт всех источников финансирования *	млн.руб.	42500,2	41563,3	97,8
	-индекс физического объема	%	84,1	88,8	
	-индекс цен	%	103,3	110,1	
	Ввод в эксплуатацию жилья и объектов соцкультбыта				
	Жилые дома (общая площадь квартир),	тыс.кв.м	343,6	212,0	61,7
	в том числе индивидуальное строительство	тыс.кв.м	19,9	6,7	33,8
	Общеобразовательные учреждения	уч.мест	1/825	1/801	
	Дошкольные образовательные учреждения	ед/мест	6/1620	2/550	
	Билдинг-сад	ед/мест	2/195		
	Школа-детский сад (мест - всего/в том числе - учебных мест)	ед/мест/уч мест	1/300/200		
	Реконструкция (расширение) здания СурГУ под детский сад работников СурГУ	ед/мест	1/340		
	Расширение Сургутской специальной (коррекционной) образовательной школы VIII вида "Школа с углубленной трудовой подготовкой" (пристрой мастерских и спортивно-оздоровительного блока)	тыс.кв.м		2,6	
	Расширение МБОУ СОШ № 20 (столовая)	тыс.кв.м		0,778	

	Расширение МБОУ СОШ № 10 (пристрой)	тыс.кв.м		4,5	
	Хореографическая школа в микрорайоне ПИКС	ед/мест		1/300	
	Спортивный центр с универсальным игровым залом на территории МОУ	ед/тыс.кв.м		1/1,5	
	Спортивный центр с универсальным игровым залом	ед/тыс.кв.м	1/2,4		
	Хоккейный корт "Магистраль" по ул. Мечникова	тыс.кв.м		1,0	
	Спортивный комплекс "Пионер" по ул. Просвещения	тыс.кв.м		1,1	
	Учебный центр в микрорайоне 8	тыс.кв.м		1,0	
	Храмы	ед/тыс.кв.м	2/4,7		
	Бюро похоронного обслуживания на территории городского кладбища	тыс.кв.м	0,132		
	Автодром НОУ "Самиул" в зоне ГРЭС	тыс.кв.м	11,3		
	Полигон для захоронения твердых бытовых отходов (II - очередь строительства, 2-ой этап)	тыс.кв.м		53,9	
	Обустройство сквера в микрорайоне 32	тыс.кв.м		60,2	
<b>3.</b>	<b>Малый бизнес</b>				
	Оборот малого бизнеса	млн.руб.	127416,7	140179,0	110,0
	-индекс физического объема	%	101,4	96,0	
	-индекс цен	%	106,4	114,6	
<b>4.</b>	<b>Рынок товаров и услуг *</b>				
	Оборот розничной торговли	млн.руб.	58332,1	51527,8	88,3
	-индекс физического объема	%	120,0	77,0	
	-индекс цен	%	105,7	114,7	
	Оборот общественного питания	млн.руб.	2937,5	2901,0	98,8
	-индекс физического объема	%	145,8	81,2	
	-индекс цен	%	108,1	121,6	
	Объем реализации платных услуг	млн.руб.	22131,1	22029,5	99,5
	-индекс физического объема	%	82,8	87,2	
	-индекс цен	%	107,1	114,2	
<b>5.</b>	<b>Финансы</b>				
	Сальдированный финансовый результат по всем видам экономической деятельности *	млн.руб.	1108530	726310	65,5
	Поступление налоговых доходов в бюджетную систему РФ	млн.руб.	456254	477919	104,7
<b>6.</b>	<b>Демография и занятость населения</b>				
	Естественный прирост	человек	4875	4729	97,0
	численность родившихся	человек	6919	6839	98,8
	численность умерших	человек	2044	2110	103,2
	Миграционный прирост	человек	3657	3221	88,1
	Численность постоянного населения				
	на начало периода	тыс.чел.	332,3	340,8	102,6
	на конец периода	тыс.чел.	340,8	348,8	102,3
	в среднегодовом исчислении	тыс.чел.	336,6	344,8	102,4
	Из общей численности населения (на конец периода):				
	моложе трудоспособного возраста	%	21,6	22,2	
	в трудоспособном возрасте	%	65,6	64,5	
	старше трудоспособного возраста	%	12,8	13,4	

Коэффициент демографической нагрузки на 1000 человек трудоспособного возраста:					
детьми	%	329	344	104,4	
пожилыми	%	195	207	106,3	
общей нагрузки	%	524	551	105,1	
Численность детей на конец периода (0-17)	тыс.чел.	80,0	84,1	105,1	
Численность пенсионеров на конец периода,	тыс.чел.	86,3	91,0	105,4	
в том числе пенсионеров по старости	тыс.чел.	77,2	81,3	105,3	
Численность экономически активного населения	тыс.чел.	169,1	166,7	98,6	
Численность занятых в экономике на территории МО	тыс.чел.	163,8	159,1	97,1	
Среднесписочная численность работников *	тыс.чел.	123,7	118,0	95,4	
Численность безработных, зарегистрированных в органах государственной службы занятости (на конец периода)	тыс.чел.	0,229	0,391	170,7	
Уровень безработицы, зарегистрированной в органах государственной службы занятости	%	0,14	0,23		
Доля численности занятых в экономике в численности экономически активного населения	%	96,9	95,5		
<b>7. Уровень жизни населения</b>					
Среднемесячная заработная плата одного работающего,*	рублей	72284	75866	105,0	
в том числе по видам экономической деятельности:					
промышленные виды деятельности	рублей	111961	119952	107,1	
строительство	рублей	49781	53458	107,4	
транспорт	рублей	81302	81458	100,2	
связи	рублей	55869	58107	104,0	
оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспорта, бытовых изделий и предметов личного пользования	рублей	39111	41263	105,5	
гостиницы и рестораны	рублей	39577	42885	108,4	
финансовая деятельность	рублей	82319	85272	103,6	
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	рублей	66384	69172	104,2	
здравоохранение и предоставление социальных услуг	рублей	54814	56044	102,2	
образование	рублей	53533	53899	100,7	
деятельность по организации отдыха и развлечений, культуры и спорта	рублей	46265	50601	109,4	
Среднемесячный размер трудовой пенсии по старости	рублей	17784	19860	111,7	
Среднемесячный доход на душу населения	рублей	48992	49932	101,9	
Среднемесячный располагаемый доход на душу населения	рублей	42661	43478	101,9	
Потребительские расходы на душу населения	тыс.руб.	416,8	411,2	98,6	
Социальные индикаторы					
Индекс потребительских цен					
среднегодовой	%	106,1	114,5		
к декабрю	%	108,2	113,4		
Темп роста денежных доходов населения	%	104,5	101,9		
Реальные доходы населения	%	98,5	89,0		
Темп роста номинальной заработной платы	%	105,1	105,0		
Реальная заработная плата	%	99,1	91,7		

Темп роста номинальной трудовой пенсии по старости	%	108,4	111,7	
Реальная трудовая пенсия	%	102,2	97,6	
Величина прожиточного минимума:				
в среднем на душу населения	рублей	11553	14399	124,6
для трудоспособного населения	рублей	12273	15015	122,3
для пенсионеров	рублей	9324	11383	122,1
для детей	рублей	11094	13650	123,0
Соотношение прожиточного минимума и:				
среднедушевого дохода	коэфф.	4,2	3,5	81,8
заработной платы	коэфф.	5,9	5,1	85,8
трудовой пенсии	коэфф.	1,91	1,74	91,5
* - по крупным и средним организациям				
** - за 2014 год по сопоставимому кругу организаций 2014 года				

#### 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием данного помещения будет являться его текущее использование — гостиница (для временного проживания).

Таким образом, исходя из проведенного анализа, преследуемых целей и задач, оценка объекта оценки проводилась с учетом его существующего использования.



## 5. Оценка рыночной стоимости объекта оценки

### 5.1. Оценка затратным подходом

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ (формула №2). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

$$C_{зп} = ПВС - И + C_{з.у.}$$

Формула № 2

$C_{зп}$  - стоимость, определенная затратным подходом;

ПВС - полная восстановительная стоимость;

$C_{зу}$  – рыночная стоимость земельного участка

И - совокупный износ.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - F) * (1 - V) * (1 - E)$$

где:

И – совокупный износ;

F, V, E – выраженная в долях степень соответствующего частного износа или обесценения – физического, функционального и внешнего (экономического).

Для оценки затратным подходом невозможно отделить здание от земельного участка, что сильно искажает реальную рыночную стоимость. Поэтому оценщик пришел к выводу об отказе от затратного подхода.

### 5.2. Оценка сравнительным подходом

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности. В рамках сравнительного подхода нами выбран для дальнейших расчетов метод сравнительного анализа продаж.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости данным методом:

На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- ✓ Права на недвижимость;
- ✓ Условия финансирования;
- ✓ Условия и время продажи;
- ✓ Местоположение;
- ✓ Физические характеристики.

#### *Единицы сравнения*

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных (выставленных на продажу) объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица (цена за кв. м.), либо экономическая. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Для объектов-аналогов определяются цены за 1 кв. м., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и его отличия от объектов-аналогов.

#### *Классификация поправок*

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки: а) Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка. б) Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

#### *Расчет и внесение поправок*

Для расчета и внесения поправок Оценщик применяет следующие методы:

**Метод парных продаж.** Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

**Статистические методы расчета поправок.** В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Анализ полученных расчетов и итоговое заключение о вероятной цене объекта сравнительным подходом к оценке недвижимости

Заключительным этапом методом сравнительного анализа продаж к оценке недвижимости является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости

оцениваемого объекта. При этом необходимо:

- ✓ Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины;
- ✓ Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины. Рассчитанная средневзвешенная величина и будет являться вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

### **5.2.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки вносятся корректировки на существующие между аналогами и объектом оценки различия по указанным в данном отчете ценообразующим факторам. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Все поправки вносятся в процентном или денежном выражении в цену предложения объекта-аналога.

Стоимость оцениваемого помещения находится как среднеарифметическое значение стоимостей объектов-аналогов после расчета всех корректировок. На момент проведения оценки на рынке г. Сургута из всех предложений были выбраны три объекта, наиболее сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки (см. таблицу 2.). Признак сопоставимости основан, прежде всего, на сходстве сравниваемых объектов с оцениваемым по форме собственности, целевому назначению, местоположению, разрешенному использованию.

Таблица № 2. Сравнительные характеристики объектов-аналогов

Источники информации	Периодические издания (газеты, журналы, каталоги, интернет-источники), публикующие объявления по продаже (аренде) недвижимности		
Адрес	Тюменская область г. Сургут	Тюменская область г. Сургут	Тюменская область г. Сургут
Дата предложения	Нефтеюганское ш. апрель 2016 г.	ул. Энергетиков апрель 2016 г.	ул. Университетская апрель 2016 г.
Контактный телефон продавца	8-904-44610376		8-912-9074048
Тип объекта	торговое	многоцелевого назначения	многоцелевого назначения
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Вид передаваемого права	право собственности	право собственности	право собственности
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Общая площадь, кв.м.	3098,7	4177,9	644
Коммуникации	все, центральные	все, центральные	все, центральные
Отделка	эконом	эконом	эконом
Текущее использование	торговое	торговое, офисное	торговое, офисное
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Выставленная на продажу цена, руб. с НДС	210 000 000	129 785 600	80 000 000

Таблица № 3. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимости методом прямого сравнения продаж					
Элемент сравнения	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	
Выставленная на продажу цена, руб. с НДС		210 000 000	129 785 600	80 000 000	
Общая площадь, кв.м.	2990,1	3 098,70	4 177,90	644,00	
Стоимость 1 кв.м, руб. с НДС		67 770,36	31 064,79	124 223,60	
Корректировка на торг, %		-5%	-5%	-5%	
Размер корректировки на торг, руб.		3 388,52	1 553,24	6 211,18	
Скорректированная цена, руб.		64 381,84	29 511,55	118 012,42	
<b>Независимые корректировки</b>					
Корректировка на местоположение, %		-5%	-5%	-5%	
Размер корректировки на местоположение, руб.		3 219,09	1 475,58	5 900,62	
Корректировка на этажность, %		0%	0%	0%	
Размер корректировки на этажность, руб.		-	-	-	
Корректировка на физическое состояние, %		-5%	-5%	-5%	
Размер корректировки на физическое состояние, руб.		3 219,09	1 475,58	5 900,62	
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	
Размер корректировки на различие в качестве отделки, руб.		-	-	-	
Размер всех независимых корректировок, руб.		6 438,18	2 951,16	11 801,24	

Скорректированная цена, руб.			57 943,65	26 560,40	106 211,18
Весовые доли	100%		40%	40%	20%
Формула расчета	$C_{сравн} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}$				
Рыночная стоимость 1 кв.м Объекта оценки, руб. за 1 кв.м с НДС	55 043,86				
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	164 586 636,38				

**ВЫВОД:** рыночная стоимость Объекта оценки сравнительным подходом после округления составила: с НДС  
без НДС

164 586 636р.  
139 480 200р.

## Оценка стоимости автодороги

Согласно справочнику выбираем местные автодороги с низкой пропускной способностью:

### Средняя ориентировочная стоимость строительства 1 км автомобильной дороги

№ пп	Значение дорог по типу покрытия	Категория	Стоимость работ 1 км, млн. рублей
Федеральные автомобильные дороги			
1.	Асфальтобетон	I	102,1
Основные республиканские автомобильные дороги, составляющие опорную сеть			
1.	Асфальтобетон	I	29,0
2.	Асфальтобетон	II	24,7
3.	Асфальтобетон	III	22,4
4.	Асфальтобетон	IV	13,5
Республиканские и местные автомобильные дороги			
1.	Асфальтобетон	III	12,7
2.	Асфальтобетон	IV	9,7
3.	Асфальтобетон	V	7,5
4.	Щебень, гравий	IV	5,9
5.	Щебень, гравий	V	5,0

Стоимость дороги вычислим по формуле:

$$C = C1 * Пр * Ки, \text{ руб.}, \text{ где}$$

C1 – стоимость строительства 1 км дороги,

Пр – протяженность автодороги,

Ки – коэффициент износа.

Итого  $C = 7\,500\,000 * 0,25 * 0,6 = 1\,125\,000$  руб.

### 5.3. Оценка доходным подходом

Доходный подход определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму доходов, которые оцениваемый объект может принести в будущем, скорректированную на риск их недополучения. Оценка недвижимости методами доходного подхода основана на прогнозировании будущих доходов, генерируемых объектом, и анализе связанных с ним рисков, которые могут спровоцировать несовпадение фактических доходов с величиной, рассчитанной на дату оценки.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое помещение рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного объекта недвижимости.

Доходный подход включает два основных метода: метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации дохода.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется тогда, когда прогнозируемые доходы по годам будут меняться.

Метод капитализации доходов применяется, если ожидаемые доходы будут стабильными либо стабильно изменяющимися.

Рынок, к которому принадлежит объект оценки, является открытым, конкурентным, но на нем взаимодействует ограниченное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.



## 6. Согласование результатов

Рыночная стоимость по состоянию на 09.04.2016 г. определяется равной результату полученному в рамках сравнительного подхода

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

<b>1. Гостиница, назначение: нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, д. 19/1</b>	<b>Стоимость, полученная подходом, руб.</b>	<b>Удельный вес</b>
Затратный	0	0
Сравнительный	139 480 200	100%
Доходный	0	0
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб.</b>	<b>139 480 000</b>	<b>100%</b>

<b>2. Сооружение, протяженностью 250 п.м. инв. № 6343, адрес объекта: Россия, Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, п. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию)</b>	<b>Стоимость, полученная подходом, руб.</b>	<b>Удельный вес</b>
Затратный	0	0
Сравнительный	1 125 000	100%
Доходный	0	0
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб.</b>	<b>1 125 000</b>	<b>100%</b>

## 7. Результаты оценки

В результате проведенных расчетов оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объектов оценки, при существующих ограничениях, допущениях по состоянию на **09.04.2016 г.**, составляет:

<b>1. Гостиница, назначение: нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, д. 19/1</b>	<b>139 480 000 (Сто тридцать девять миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек не включая НДС.</b>
<b>2. Сооружение, протяженностью 250 п.м. инв. № 6343, адрес объекта: Росся, Тюменская область (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, п. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию)</b>	<b>1 125 000 (Один миллион сто двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек не включая НДС.</b>

## 8. Сертификат качества оценщика

Подписавший данное заключение оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- использованные факты и информация являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и основываются также на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения и являются личными независимыми и профессиональными;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с достижением заранее оговоренного результата, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- анализ информация, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. 135-ФЗ с учетом всех изменений и дополнений и Федеральным стандартам оценки ФСО 11-3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254- № 256;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки. В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. 1256, итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,  
Заместитель генерального директора  
ООО «Центральное бюро оценки»



И.С.Тройнина

# Приложения



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: 28.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.04.2015

Субъект (субъекты) права: Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный"  
(открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 86:10:0101215:26

Объект права: Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2 990,1 кв.м, этаж 4,  
номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-  
Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Электротехническая, 19/1

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"  
мая 2015 года сделана запись регистрации № 86-86/003-86/003/033/2015-450/2

Государственный регистратор

  
(подпись, м.п.)



Рясная Е. А.

86-86/003-86/003/033/2015-450/2

86-AB 032082





# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи:

28.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.04.2015

Субъект (субъекты) права: Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный"  
(открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 86:10:0000000:5724

Объект права: сооружение, протяженностью 250 п.м., инв.№ 6343, адрес (местонахождение)  
объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут,  
пос. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию)

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"  
мая 2015 года сделана запись регистрации № 86-86/003-86/003/033/2015-451/2

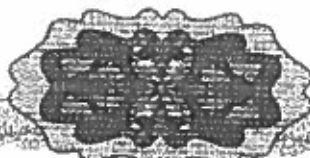
Государственный регистратор

  
(подпись, м.п.)

Рясная Е. А.

86-86/003-86/003/033/2015-451/2

86-АВ 032083



Сургут, Ханты-Мансийский АО - Югра

www.rosreal.ru/Surgut/kommercheskaja/191947


**РОСРИЭЛТ** | Сургут, Ханты-Мансийский АО - Югра

Недвижимость [Новостройки](#) [Цены](#) [Компании](#) [Новости](#) [Статьи](#)

Главная / Ханты-Мансийский АО - Югра / Сургут / Продажа коммерческой недвижимости / Объявление № 191947


## Продаю торговую площадь 3098.7 кв.м. в Сургуте

Сургут, 1 мкр. Нефтеугольское ш.




Тип	Торговая площадь
Площадь	3098.7 кв.м.
Класс	Эконом-класс
Общая стоимость	210 000 000 руб.
Контакты	+79044610376, Федор Колчин
№мер объявления	191947
Кол-во просмотров	659
Обновлено	11.04.2016

В ипотеку от 7500 рублей в месяц. Подберем квартиру и программу.



Сдан в аренду салон красоты / парикмахерскую в Балашихе  
121 кв.м., Центр, Ленин пр-т



Продан коммерческую недвижимость многоцелевого назначения в Абакане  
700 кв.м., Гагарина ул.

Продается двухэтажное нежилое здание в г. Сургуте (ХМАО-Югра) общей площадью 3098,7 кв.м. Земля в собственности, категория - земли населенных пунктов. Благоустроенная автомобильная парковка перед зданием. Полная обеспеченность энергетическими ресурсами.

[Поделиться...](#) [Печать](#) [Дополнительно](#)

[Отправить сообщение автору объявления](#)

[Пожаловаться на объявление](#)

Выезд Дипест

**Готовая квартира-звезжай и живи!**  
ЖК «Регин Парк» Дом комфорт-класса. Скидка до 607 000 руб. Успейте сейчас! reginpark.ru Адрес и телефон

Другие предложения пользователя

Сургут, Ханты-Мансийский АО - Югра

www.rosreal.ru/Surgut/kommercheskaja/247143

**РОСРИЭЛТ** | Сургут, Ханты-Мансийский АО - Югра

Недвижимость [Новостройки](#) [Цены](#) [Компании](#) [Новости](#) [Статьи](#)

Главная / Ханты-Мансийский АО - Югра / Сургут / Продажа коммерческой недвижимости / Объявление № 247143

## Коммерческая недвижимость многоцелевого назначения 4177.9 кв.м. на продажу в Сургуте

Сургут, Центральный, Энергетиков ул.



Тип	Коммерческая недвижимость многоцелевого назначения
Площадь	4177.9 кв.м.
Общая стоимость	129 785 600 руб.
Контакты	8(908)-874-76-49, Егорова Александра
№мер объявления	247143
Кол-во просмотров	148
Обновлено	20.04.2016
Фотографий	4

В ипотеку от 7500 рублей в месяц. Подберем квартиру и программу.



Сдан в аренду склад в Санкт-Петербурге  
2280 кв.м., Московский район, Кубинская ул.



Продан гараж для легкового авто в Иркутске  
24 кв.м., Октябрьский район, Пеленева ул.

Продается 5-ти этажное здание проектного института ОАО «ЗапсибНИИЭП» общей площадью 4 177,9 кв.м. расположенное на земельном участке площадью 3 505 кв.м.

Факторы инвестиционной привлекательности:

- объект расположен в Центральном районе Сургута;
- характеризуется отличной транспортной и пешеходной доступностью (в 30 м. остановка общ. транспорта Университет);
- на каждый этаж оформлено отдельное право собственности;
- имеется внутренняя парковочная зона;
- земельный участок 3 505 кв.м. в собственности;
- все коммуникации (электричество, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, связь);
- техническое состояние - хорошее

Объект реализуется в рамках процедуры банкротства

[Поделиться...](#) [Печать](#) [Дополнительно](#)

# Продам коммерческую недвижимость многоцелевого назначения 644 кв.м. в Сургуте

Сургут, Центральный, Университетская ул.



Тип	Коммерческая недвижимость многоцелевого назначения
Площадь	644 кв.м.
Общая стоимость	80 000 000 руб.
Контакты	(908)-874-76-49, Егорова Александра
Номер объявления	239911
Кол-во просмотров	213
Обновлено	06.04.2016
Фотографий	4



Предается нежилое встроенное помещение площадью 644 кв.м на 1-м этаже жилого 9-ти этажного дома.

Факторы инвестиционной привлекательности:

- расположен в Центральном районе г. Сургута;
  - ближайшее окружение представлено жилой застройкой;
  - высокая транспортная и пешеходная доступность (ул. 30 лет Победы, пр-т. Ленина, пр-т Пролетарский);
  - доступные инженерные коммуникации - электричество, водопровод, канализация, отопление, телефон, интернет, вентиляция; приточно-вытяжная и механическая (кондиционер);
  - помещения оснащены пожарной-охранной сигнализацией;
  - парковка;
  - техническое состояние объекта отличное, дата открытия - 2007 год.
- В состав нежилого помещения входят:
- Рецепция, бар;

Реконструкция, бар; Фотографии, видео съемка; Общественный транспорт - Такси, Автобус(ы);

## Квартиры в Сургуте

В ипотеку от 7500 рублей в месяц! Подберем квартиру и программу



Продам производственно - складское помещение в Новоросийске 15312.4 кв.м., Восточный район



Сдам в аренду коммерческую недвижимость многоцелевого назначения в Иркутске 515 кв.м. Покровоблагодный





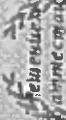
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Екатеринбург

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

# ДИПЛОМ

ВГГ 5455730



Регистрационный идентификационный номер

23 июля 2010

Науровый

Асманн Вячеслав

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

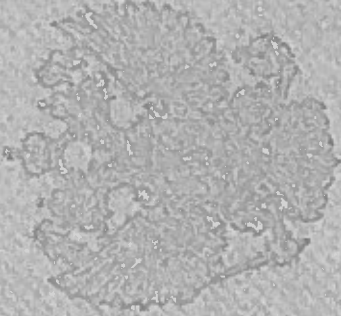
Учитель

по специальности

«Дополнительное профессиональное образование»



*[Signature]*



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 230933 23 июля 2010



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июля 2013г.

№ 336

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

**БАРБАРОШ КСЕНИЯ ЕВГЕНЬЕВНА**

Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 92, кв. 82  
Паспорт 65 10 №998781 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области  
в Верх Исетском р-не гор. Екатеринбурга 06.10.20 0г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

Барбарош К.Е.

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202  
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739  
8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru)  
mail: [npvod@mail.ru](mailto:npvod@mail.ru) [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

04.06.14 № 934 - 13/2014

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## ВЫПИСКА

из реестра

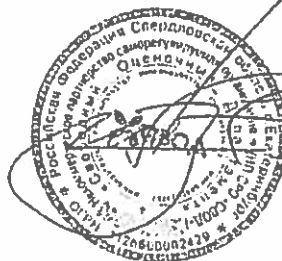
Некоммерческого партнерства

саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»

(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по заявлению Барбарош Ксении Евгеньевны о том, что Барбарош Ксения Евгеньевна является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «29» мая 2013 года за регистрационным номером 336.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев



**ВСК** СТРАХОВОЙ ДОМ

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586ЕВ40R0992  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БАРБАРОШ КСЕНИЯ ЕВГЕНЬЕВНА</b>		
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Страховая премия</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 250 руб. 00 коп. (три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,065%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «25» июня 2015 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «11» ИЮНЯ 2015 Г.	ПО С «10» ИЮНЯ 2016 Г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.		

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) - на 3 л.

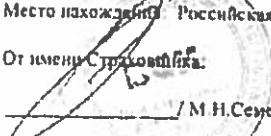
Приложение № 2 - Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

  
/ М.Н.Семенов/  
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 11.06.2015 г.

ИНН 7710026574 КПП 775002001 г. Москва Юридический адрес 121552 г. Москва, ул. Островная д.4 Тел: +7 (495) 727 44 44  
ИДЛ 226-Д Лицензия ФССИ № 0621 77



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III М 674720

Настоящий диплом выдан Иркин Сергей

в том, что он(а) с 14 сентября по 13 апреля 2014 проходил(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГУ ФРО "Российский федеральный университет имени М.В. Ломоносова" по программе профессиональной переподготовки "Менеджмент в сфере экономики"

Государственная аттестационная комиссия решила от 14 апреля 2014 удостоить участником (соискателем квалификации) Иркин Сергей

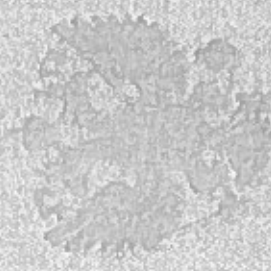
на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики специальности "Менеджмент"



Город Москва Иркин Сергей

М.П. Подпись: Иркин

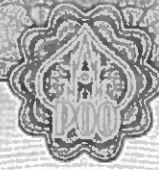
Диплом является неотъемлемым документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 674720





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Тройнина Ирина Сергеевна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 60 0 № 751522, выдан 07.02.2006

ОВД Дзержинского р-на г. Нижнего Тагила Свердловской области

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«16» марта 2012 г., регистрационный № 007890

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «17» марта 2012 года.

Президент



С.А. Табакова

0012300 \*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srorgoo.ru; http://www.srorgoo.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(EUCIA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IASCI)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Тройниной Ирины Сергеевны

(в И.О. записать имя полное наименование организации)

о том, что Тройнина Ирина Сергеевна является членом  
Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 007890

«16» марта 2012г.

Дата выдачи «19» марта 2012г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова




## ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

### № V51266-0000075

Настоящим Полисом подтверждается факт заключения Договора страхования ответственности оценщиков в соответствии с «Типовыми (стандартными) правилами страхования ответственности оценщиков» от «28» ноября 2000 года (в дальнейшем «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование от «29» февраля 2016 г.

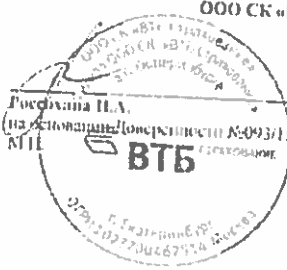
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	ООО СК «ВТБ Страхование» Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, телефон: (495) 611-4410 Филиал в г. Екатеринбурге, ул. Б. Ельцина, д. 1А, телефон: (343) 2727-999 Банковские реквизиты: ИНН 7702263726, Р/С № 40701810128020002583 в филиале ОАО Банк ВТБ в Екате- ринбурге, К/С 3010181040000000952, БИК 046577952	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (СИМО, РИСК ОТ- ВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗА- СТРАХОВАН):</b>	Тройнина Ирина Сергеевна Паспорт 6505 № 751522 выдан 07.02.2006 г. Отделом Внутренних Дел Дзержинского района г. Нижнего Та- гила Свердловской области	
<b>МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, ТЕЛЕФОН, ФАКС:</b>	Адрес регистрации: Россия, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Энтузиастов, д. 16, кп. 17	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования является не противоречащее законодательству Российской Федерации имуще- ственные интересы Страхователя, связанные с возмещением причиненного им вред имущественным интересам Выгодоприобретателей (третьих лиц) в результате проведения оценочной деятельности. Обязанность Стра- ховщика по выплате страхового возмещения наступает, если: а) вред имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен в прямой связи с дея- тельностью Оценщика; б) вред имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен при оценке объектов в период времени, установленный настоящим Полисом	
<b>СТРАХОВЫЕ РИСКИ:</b>	Страховым случаем является факт наступления ответственности за причинение вреда Выгодоприобретателю в связи с осуществлением оценочной деятельности, повлекший обязанность Страховщика выплатить стра- ховое возмещение. Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>	Оценочная деятельность - деятельность Страхователя (Оценщика), связанная с установлением рыночной или иной стоимости объектов оценки отдельных материальных объектов (вещей, в т.ч. автотранспортных средств), совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия).	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТ- ВЕТСТВЕННОСТИ):</b>	3 000 000 рублей	Три миллиона рублей
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	4 800 рублей	Четыре тысячи восемьсот рублей
<b>ФРАНШИЗА БЕЗУСЛОВИИ:</b>	нет	
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единоразово в безналичной форме на расчетный счет Страховщика в срок до 03.03.2016 г.	
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	Договор действует в силу с 15 часов 30 минут «03» марта 2016 г. и заканчивается в 24 часа 00 минут «02» марта 2017 г.	
<b>ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ (ТРЕТЬИ ЛИЦА):</b>	Физические или юридические лица, являющиеся потребителями услуг Оценщика, или иные лица, имуще- ственным интересам которых может быть причинен вред Оценщиком при осуществлении своей деятельно- сти.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Приложение №1 - Заявление на страхование; 2. Приложение №2 - Типовые (стандартные) правила страхования ответственности оценщиков от 28.11.2000 г.	
<b>Дата выдачи Представителем:</b>	«03» марта 2016 г.	

Страхователь  
Тройнина Ирина Сергеевна  
С Правилами страхования ознакомлен, копию Правил получил

Тройнина И.С. 

Страховщик  
ООО СК «ВТБ Страхование»

Россохина И.А.  
(на основании доверенности №093/13 от 07.05.2015 г.)  
ИП









«КОПИЯ ВЕРНА»  
СОВЕТНИК ПРЕЗИДЕНТА  
СТЕПАНОВ А.М.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 19 июля 20 10»

Настоящая выписка дана по заявлению

**Степанова Алексея Михайловича**

Саморегулируемая организация

**Общероссийская общественная организация**

**«Российское общество оценщиков»**

**г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1**

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков

« 09 » июля 20 07 г. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)  
Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии



**Г.Ю. Елизарова**  
Генеральный директор

19 июля 2010 г.