

**Общество с ограниченной ответственностью «Куратор»**

**Юридический адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галиаскара Камала, д. 7**

**ИНН/КПП 1655242972/165501001**

**ОГРН 1121690028855**

**р/с 40702810900000026267 в «Энергобанк» (ПАО)**

**к/с 30101810300000000770**

**БИК 049205770**

**e-mail: [kurator-pravo@list.ru](mailto:kurator-pravo@list.ru)**

---

## **ОТЧЕТ № 19/03-22**

**по определению рыночной стоимости  
имущества, принадлежащего ООО "ТК Мароснет»**

**Дата определения стоимости: 31 марта 2022 г.**

**Дата составления отчета: 23 мая 2022 г.**

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «ТК Мароснет» в лице конкурсного  
управляющего

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью  
«Куратор»

**город Казань 2022 г.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                                              |                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО ДАННОЙ ОЦЕНКЕ .....                                                                                                                     | 4                                      |
| 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                     | 4                                      |
| 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                                                   | 5                                      |
| 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....                                                                                                                            | <b>Ошибка! Закладка не определена.</b> |
| 5. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                      | 6                                      |
| 6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                                                     | 6                                      |
| 7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ,<br>ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                                              | 8                                      |
| 8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К<br>ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 РАЗД. II .....                                                           | 10                                     |
| 9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И<br>ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....                                                                         | 11                                     |
| 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ<br>ДАННЫХ .....                                                                                            | 12                                     |
| 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ<br>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ<br>ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                             | 12                                     |
| 12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ СЫЛОК<br>НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И<br>КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... | 13                                     |
| 13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ<br>ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕННООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....                                             | 15                                     |
| 14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ<br>ПРИМЕНЕНИЯ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ<br>ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....    | 23                                     |
| 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                                                      | 29                                     |
| 16. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....                                                                                                                               | <b>Ошибка! Закладка не определена.</b> |
| 17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....                                                                                                                           | 36                                     |
| 18. ПРИЛОЖЕНИЯ .....                                                                                                                                         | 38                                     |

## **Общество с ограниченной ответственностью «Куратор»**

Юридический адрес: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Г. Камала, д. 7  
ИНН/КПП 1655242972/165501001 ОГРН 1121690028855 р/с 40702810900000026267 в АКБ «Энергобанк» (ПАО), г. Казань к/с 30101810300000000770 БИК 049205770  
БИК 049205798 e-mail: kurator-pravo@list.ru

### **Сопроводительное письмо**

**Конкурсному управляющему ООО «ТК Мароснет»  
Кузьмину А.А.**

**Уважаемый Алексей Александрович!**

По Вашему заказу специалисты ООО «Куратор» определили рыночную стоимость основных средств (в количестве 15 позиции), принадлежащих ООО «ТК Мароснет».

Оценка объектов выполнена по состоянию на 31 марта 2022 года. Проверка правового положения объекта не проводилась. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001г. № 178-ФЗ, от 21.03.2002г. № 31-ФЗ, от 14.11.2002г. № 143-ФЗ, от 10.01.2003г. № 15-ФЗ, от 27.02.2003г. № 29-ФЗ, от 22.08.2004г. № 122-ФЗ, от 05.01.2006г. № 7-ФЗ, от 27.07.2006г. № 157-ФЗ, от 05.02.2007г. № 13-ФЗ, от 13.07.2007г. № 129-ФЗ, от 24.07.2007г. № 220-ФЗ, от 30.06.2008г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009г. № 91-ФЗ, от 17.07.2009г. № 145-ФЗ, от 27.12.2009г. № 343-ФЗ, от 27.12.2009г. № 374-ФЗ, от 22.07.2010г. № 167-ФЗ, от 28.12.2010г. № 431-ФЗ, от 01.07.2011г. № 169-ФЗ, от 11.07.2011г. № 200-ФЗ, от 21.11.2011г. № 327-ФЗ, от 30.11.2011г. № 346-ФЗ, от 03.12.2011г. № 383-ФЗ, от 07.06.2013г. № 113-ФЗ, от 02.07.2013г. № 185-ФЗ, от 23.07.2013г. № 249-ФЗ, от 12.03.2014г. № 33-ФЗ, от 04.06.2014г. № 143-ФЗ, от 23.06.2014г. № 171-ФЗ, от 21.07.2014г. № 225-ФЗ, от 31.12.2014г. № 499-ФЗ, от 08.03.2015г. № 48-ФЗ, от 08.06.2015г. № 145-ФЗ, от 13.07.2015г. № 216-ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральными законами от 18.07.2009г. № 181-ФЗ, от 28.07.2012г. № 144-ФЗ), с Федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297), ФСО № 2 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298), ФСО №3 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299), ФСО №10 (утвержден приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015г.).

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость основных средств и товарно-материальных ценностей (в количестве 15 позиций), принадлежащих ООО «ТК Мароснет», по состоянию на 31.03.2022г. составляет (без учета НДС):

**4 257 141,00 рублей**

*или прописью*

**Четыре миллиона двести пятьдесят семь тысяч сто сорок  
один рубль**

В случае возникновения каких-либо вопросов по данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам ООО «Куратор».

**Директор  
ООО «Куратор»**



**М.А. Балаганин**

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО ДАННОЙ ОЦЕНКЕ

### 1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит определение рыночной стоимости имущества по состоянию на 31 марта 2022 г.

| № п/п | Наименование                                              | Ед. изм. | Кол-во |
|-------|-----------------------------------------------------------|----------|--------|
| 1     | Жесткий диск SSDPE2ME020T401                              | шт       | 163    |
| 2     | Сетевое оборудование Cisco catalyst 3560-e 48ports        | шт       | 3      |
| 3     | Сетевое оборудование 3750 poe 48                          | шт       | 1      |
| 4     | Маршрутизатор Cisco catalyst 3560 poe 24                  | шт       | 2      |
| 5     | Сетевое оборудование Dwdm dwdm mux c22 19/62 newnets      | шт       | 2      |
| 6     | Сетевое оборудование Cisco nexus 5596                     | шт       | 2      |
| 7     | Шасси Juniper mx960                                       | шт       | 1      |
| 8     | Плата Scb-mx                                              | шт       | 1      |
| 9     | Плата Mpc 3d 16xge sfpp                                   | шт       | 1      |
| 10    | Сетевое оборудование Cisco 3064                           | шт       | 1      |
| 11    | COPM Вектор-K.VI-20G микротик (microtik crs326-24G-2s+rm) | шт       | 1      |
| 12    | COPM Вектор-K.VI с                                        | шт       | 1      |
| 13    | COPM Вектор-ИС                                            | шт       | 1      |
| 14    | Платформа Supermicro SYS-5038ML-H12TRF                    | шт       | 4      |
| 15    | Платформа Supermicro 5038MR-H8TRF                         | шт       | 2      |

### 1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе определения рыночной стоимости имущества оценщик применил затратный подход:

| № п/п | Наименование                                              | Ед. изм. | Кол-во | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход |
|-------|-----------------------------------------------------------|----------|--------|------------------|----------------------|-----------------|
| 1     | Жесткий диск SSDPE2ME020T401                              | шт       | 163    | 2 519 640,00     | Не прим.             | Не прим.        |
| 2     | Сетевое оборудование Cisco catalyst 3560-e 48ports        | шт       | 3      | 68 490,00        | Не прим.             | Не прим.        |
| 3     | Сетевое оборудование 3750 poe 48                          | шт       | 1      | 24 974,00        | Не прим.             | Не прим.        |
| 4     | Маршрутизатор Cisco catalyst 3560 poe 24                  | шт       | 2      | 37 233,00        | Не прим.             | Не прим.        |
| 5     | Сетевое оборудование Dwdm dwdm mux c22 19/62 newnets      | шт       | 2      | 42 000,00        | Не прим.             | Не прим.        |
| 6     | Сетевое оборудование Cisco nexus 5596                     | шт       | 2      | 90 224,00        | Не прим.             | Не прим.        |
| 7     | Шасси Juniper mx960                                       | шт       | 1      | 262 642,00       | Не прим.             | Не прим.        |
| 8     | Плата Scb-mx                                              | шт       | 1      | 34 152,00        | Не прим.             | Не прим.        |
| 9     | Плата Mpc 3d 16xge sfpp                                   | шт       | 1      | 281 862,00       | Не прим.             | Не прим.        |
| 10    | Сетевое оборудование Cisco 3064                           | шт       | 1      | 63 240,00        | Не прим.             | Не прим.        |
| 11    | COPM Вектор-K.VI-20G микротик (microtik crs326-24G-2s+rm) | шт       | 1      | 4 479,00         | Не прим.             | Не прим.        |
| 12    | COPM Вектор-K.VI с                                        | шт       | 1      | 72 511,00        | Не прим.             | Не прим.        |
| 13    | COPM Вектор-ИС                                            | шт       | 1      | 72 511,00        | Не прим.             | Не прим.        |
| 14    | Платформа Supermicro SYS-5038ML-H12TRF                    | шт       | 4      | 520 233,00       | Не прим.             | Не прим.        |
| 15    | Платформа Supermicro 5038MR-H8TRF                         | шт       | 2      | 162 950,00       | Не прим.             | Не прим.        |
|       | <b>Итого:</b>                                             |          |        | 4 257 141,00     |                      |                 |

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

|                                        |                                                                                   |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Основание для проведения оценки</b> | Договор № 18/03-22 на проведение оценочных работ между ООО «Куратор» и Заказчиком |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### Объект оценки

| № п/п | Наименование                                              | Ед. изм. | Кол-во |
|-------|-----------------------------------------------------------|----------|--------|
| 1     | Жесткий диск SSDPE2ME020T401                              | шт       | 163    |
| 2     | Сетевое оборудование Cisco catalist 3560-e 48ports        | шт       | 3      |
| 3     | Сетевое оборудование 3750 poe 48                          | шт       | 1      |
| 4     | Маршрутизатор Cisco catalist 3560 poe 24                  | шт       | 2      |
| 5     | Сетевое оборудование Dwdm dwdm mux c22 19/62 newnets      | шт       | 2      |
| 6     | Сетевое оборудование Cisco nexus 5596                     | шт       | 2      |
| 7     | Шасси Juniper mx960                                       | шт       | 1      |
| 8     | Плата Scb-mx                                              | шт       | 1      |
| 9     | Плата Mpc 3d 16xge sfpp                                   | шт       | 1      |
| 10    | Сетевое оборудование Cisco 3064                           | шт       | 1      |
| 11    | COPM Вектор-K.VI-20G микротик (microtik crs326-24G-2s+rm) | шт       | 1      |
| 12    | COPM Вектор-K.VI с                                        | шт       | 1      |
| 13    | COPM Вектор-ИС                                            | шт       | 1      |
| 14    | Платформа Supermicro SYS-5038ML-H12TRF                    | шт       | 4      |
| 15    | Платформа Supermicro 5038MR-H8TRF                         | шт       | 2      |
|       |                                                           |          |        |

|                                                                                                    |                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Имущественные права на объект оценки</b><br><b>Существующие ограничения (обременения) права</b> | Субъект права – ООО «ТК Мароснет»<br>Вид права – собственность<br>Правоустанавливающие документы не предоставлены          |
| <b>Характеристики объекта оценки</b>                                                               | Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах:<br>- Инвентаризационная опись ТМЦ № 03 от 17.01.2022г.; |
| <b>Цель оценки</b>                                                                                 | Определение рыночной стоимости имущества                                                                                   |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих права</b>          | При оценке учитывалось право общей долевой собственности на объект оценки. Обременения: не зарегистрированы.               |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>                                             | Для реализации на торгах в рамках процедуры банкротства                                                                    |
| <b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>                   | Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки |
| <b>Вид определяемой стоимости</b>                                                                  | Рыночная стоимость                                                                                                         |
| <b>Возможные границы интервала</b>                                                                 | Без указания интервала                                                                                                     |
| <b>Дата определения</b>                                                                            | 31 марта 2022г.                                                                                                            |

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>стоимости<br/>объекта оценки</b>                                                                                                     |                                                                                                                                                       |
| <b>Порядковый номер и дата<br/>составления отчёта</b>                                                                                   | № 18/03-22<br>23 мая 2022г.                                                                                                                           |
| <b>Срок проведения оценки</b>                                                                                                           | С 31.03.2022г. по 12.05.2022г.                                                                                                                        |
| <b>Особенности проведения<br/>осмотра объекта оценки<br/>либо обоснования,<br/>объективно<br/>препятствующие<br/>проведению осмотра</b> | В связи с удаленностью объекта, фотоматериал предоставлен<br>Заказчиком                                                                               |
| <b>Допущения и<br/>ограничения, на<br/>которых должна<br/>основываться<br/>оценка</b>                                                   | Допущения и ограничения, на которых должна основываться<br>оценка, приведены в разделе 7 настоящего отчета.<br>Специальные экспертизы не проводились. |

### 3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление  
необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины  
стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

#### О заказчике:

|          |                                                                                                                                                                                               |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик | Конкурсный управляющий ООО «ТК Мароснет»<br>Бурнашевская Екатерина Андреевна, действующий<br>на основании Решения арбитражного суда города<br>Москвы от 07.08.2020 г. по делу А40-303050/2019 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Об оценщике, работающем на основании трудового договора:

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>                                                                                               | Балаганин Максим Александрович – член<br>некоммерческого партнерства<br>«Саморегулируемая организации оценщиков<br>«Экспертный совет» (рег.№ 993), г. Москва, Б.<br>Трехсвятительский пер., д. 2/1 стр.2 от 19<br>апреля 2013г. Диплом о профессиональной<br>переподготовке серии ПП-I № 990935 от 21<br>декабря 2012 года, выданный «Институтом<br>экономики управления и права г. Казани».<br>Квалификационный аттестат в области<br>оценочной деятельности №007941-2 от<br>29.03.2018г. по направлению «Оценка<br>движимого имущества». Договор (полис)<br>обязательного страхования ответственности<br>оценщика №433-548-053603/20 от 04.08.2020г., |
| <b>Местонахождение оценщика</b>                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Сведения о трудовом договоре с юр. лицом</b>                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Информация о членстве в<br/>саморегулируемой организации оценщиков</b>                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Номер и дата выдачи документа,<br/>подтверждающего получение<br/>профессиональных знаний в области<br/>оценочной деятельности</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Сведения о страховании гражданской<br/>ответственности оценщика</b>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Организационно-правовая форма<br/>юридического лица, с которым оценщик</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>заключил договор</b>                                                                                                                                                                                   | выданный СПАО «Ингосстрах», период страхования с 10.08.2020г. по 09.08.2021г. Стаж работы - 7 лет. Тел. 8 904 665-71-76. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:                                                                                                                |
| <b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил труд. договор</b>                                                                                                                    | Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Куратор», ОГРН 1121690028855, дата регистрации 12.04.2012 г. e-mail: <a href="mailto:kurator-pravo@list.ru">kurator-pravo@list.ru</a> ; <a href="http://www.kurator-kzn.ru">www.kurator-kzn.ru</a> |
| <b>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>                                                                                                          | Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-013393/20 от 01.03.2020г., выданный СПАО «Ингосстрах», период страхования с 16.03.2020г. по 15.03.2021г.                                                                                                                          |
| <b>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил труд. договор</b>                                                                                                                       | Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галиаскара Камала, д. 7                                                                                                                                                                                  |
| <b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b> | Другие организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 6.1 Сведения о независимости оценщика и юридического лица

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

## **5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки.

**При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:**

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщики не проводили иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект недвижимости кроме как в соответствии с заявлением Заказчика и приведенными в приложении документами. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния объекта и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

2. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобное несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

3. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах квартиры, а также о связанном с ними имуществе. Оценщики не несут ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщики не проводили инвентаризационные обмеры объекта и не принимают на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Все планы и чертежи, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю визуально представить себе оцениваемое имущество, и не следует полагаться на эти планы и чертежи в случае любого другого их использования.

4. Оценщики исходили из того, что все исходные данные, использованные ими, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

7. Оценщики предполагали ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

8. Оценщики не проводили специальных исследований экологической и санитарной ситуации, т.к. такие исследования не предусмотрены заданием на оценку. Оценщики предполагали соответствие объекта всем санитарным и экологическим нормам.

9. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объектов.

Отчет характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к отчету целиком, и любое разделение объекта на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно так же, как неверно определение стоимости рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей, если такое проводилось.

3. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними, кроме случаев предоставления отчета для целей лицензирования, а также контроля качества. Оценщики сохраняют конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

4. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразится на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

6. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения настоящей оценки.

7. От Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектами оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

8. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

9. Для расчетов рыночной стоимости объекта оценки использовалась программа Excel (с высокой точностью расчетов знаков после запятой).

## **6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 РАЗД. II**

**Объект оценки** - это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость** объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» .

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий и обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

### Федеральные стандарты

Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-10, Стандартами Саморегулируемой организации оценщиков, а также не противоречащие им разъяснения.

| <b>Краткое наименование стандарта</b>                                                                            | <b>Полное наименование стандарта</b>                                                                             | <b>Сведения о принятии стандарта</b>                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| ФСО-1                                                                                                            | Федеральный стандарт оценки №1<br>«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»      | Утвержден приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.                       |
| ФСО-2                                                                                                            | Федеральный стандарт оценки №2<br>«Цель оценки и виды стоимости»                                                 | Утвержден приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г.                       |
| ФСО-3                                                                                                            | Федеральный стандарт оценки №3<br>«Требования к отчету об оценке»                                                | Утвержден приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г.                       |
| ФСО-10                                                                                                           | Федеральный стандарт оценки №10<br>«Оценка стоимости машин и оборудования»                                       | Утвержден приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015г.                        |
| Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» | Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» | Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный Совет» № 36/2017 от 24.05.2017г. |

Обоснование применения: Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

## **8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1 от 20 мая 2015 года № 297; ФСО № 2 от 20 мая 2015 года № 298; ФСО № 3 от 20 мая 2015 года № 299; ФСО №10 от 01 июня 2015 года № 328)
3. И.А. Шинкевич Оценка активной части основных фондов, как инструмент принятия управленческих решений- М., МГТУ «Станкин», Вадковский пер., д.3.
4. М.А. Федотова. Практика оценки стоимости машин и оборудования- М., 2007г.
5. Лейфер Л.А, Фролова Н.Н, Маслов С.А. Справочник оценщика машин и оборудования. Издание первое – Нижний Новгород, 2015г.
6. Интернет-источники.

## **9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Перечень копий документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, включает:

1. Инвентаризационная опись ТМЦ № 1 от 24.08.2020г.;

## 10. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ СЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 12.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 1

| № п/п | Наименование                                              | Ед. изм. | Кол-во |
|-------|-----------------------------------------------------------|----------|--------|
| 1     | Жесткий диск SSDPE2ME020T401                              | шт       | 163    |
| 2     | Сетевое оборудование Cisco catalyst 3560-e 48ports        | шт       | 3      |
| 3     | Сетевое оборудование 3750 poe 48                          | шт       | 1      |
| 4     | Маршрутизатор Cisco catalyst 3560 poe 24                  | шт       | 2      |
| 5     | Сетевое оборудование Dwdm dwdm mux c22 19/62 newnets      | шт       | 2      |
| 6     | Сетевое оборудование Cisco nexus 5596                     | шт       | 2      |
| 7     | Шасси Juniper mx960                                       | шт       | 1      |
| 8     | Плата Scb-mx                                              | шт       | 1      |
| 9     | Плата Mpc 3d 16xge sfpp                                   | шт       | 1      |
| 10    | Сетевое оборудование Cisco 3064                           | шт       | 1      |
| 11    | COPM Вектор-К.VI-20G микротик (microtik crs326-24G-2s+rm) | шт       | 1      |
| 12    | COPM Вектор-К.VI с                                        | шт       | 1      |
| 13    | COPM Вектор-ИС                                            | шт       | 1      |
| 14    | Платформа Supermicro SYS-5038ML-H12TRF                    | шт       | 4      |
| 15    | Платформа Supermicro 5038MR-H8TRF                         | шт       | 2      |

#### 12.1.1. Имущественные права

Данное имущество является собственностью ООО "ТК Мароснет»

#### 12.1.2. Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Исследования показали, что обременения не выявлены.

#### 12.1.3. Износ

Износ оцениваемых объектов составляет 40-60%.

### 12.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

### 12.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

По текущему назначению

### 12.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Отсутствуют.

### 12.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта.

Таблица 2

|                               |                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью               |
| Полное наименование           | Общество с ограниченной ответственностью "ТК Мароснет" |
| ОГРН                          | 1057749689755 от 26 декабря 2005 г.                    |

|                   |                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------------|
| Юридический адрес | 107113, город Москва, улица Лобачика, д.17, стр. 1 |
|-------------------|----------------------------------------------------|

# **11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕННООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

## **ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Картина деловой активности. Июль 2021 года**

#### **Экономическая активность.**

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

#### **Рынок труда и доходы.**

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Показатели деловой активности.

Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | май 21       | апр. 21      | Ікв21       | мар. 21     | фев. 21      | январ. 21    | 2020         | ІІІкв20      | ІІІкв20      | ІІІкв20      | Ікв20       | 2019        |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| <b>Экономическая активность</b>                           |              |              |             |             |              |              |              |              |              |              |             |             |
| <b>ВВП</b>                                                | <b>10,9*</b> | <b>10,8*</b> | <b>-0,7</b> | <b>1,2*</b> | <b>-2,0*</b> | <b>-1,6*</b> | <b>-3,0</b>  | <b>-1,8</b>  | <b>-3,5</b>  | <b>-7,8</b>  | <b>1,4</b>  | <b>2,0</b>  |
| <b>Сельское хозяйство</b>                                 | <b>0,1</b>   | <b>-0,1</b>  | <b>0,4</b>  | <b>0,1</b>  | <b>0,6</b>   | <b>0,7</b>   | <b>1,5</b>   | <b>-3,0</b>  | <b>3,3</b>   | <b>3,1</b>   | <b>3,0</b>  | <b>4,3</b>  |
| <b>Строительство</b>                                      | <b>7,7</b>   | <b>6,9</b>   | <b>0,2</b>  | <b>0,4</b>  | <b>0,0</b>   | <b>0,1</b>   | <b>0,1</b>   | <b>0,8</b>   | <b>1,1</b>   | <b>-3,9</b>  | <b>2,8</b>  | <b>2,1</b>  |
| <b>Розничная торговля</b>                                 | <b>27,2</b>  | <b>35,1</b>  | <b>-1,4</b> | <b>-3,2</b> | <b>-1,2</b>  | <b>0,5</b>   | <b>-3,2</b>  | <b>-1,7</b>  | <b>-0,8</b>  | <b>-15,1</b> | <b>4,9</b>  | <b>1,9</b>  |
| <b>Платные услуги населению</b>                           | <b>52,0</b>  | <b>54,0</b>  | <b>-5,0</b> | <b>2,7</b>  | <b>-7,0</b>  | <b>-10,5</b> | <b>-14,8</b> | <b>-10,4</b> | <b>-14,5</b> | <b>-34,6</b> | <b>0,4</b>  | <b>0,6</b>  |
| <b>Грузооборот транспорта</b>                             | <b>11,1</b>  | <b>6,4</b>   | <b>0,5</b>  | <b>4,1</b>  | <b>-0,5</b>  | <b>-2,1</b>  | <b>-4,9</b>  | <b>-2,2</b>  | <b>-5,3</b>  | <b>-8,2</b>  | <b>-3,9</b> | <b>0,7</b>  |
| <b>Промышленное производство</b>                          | <b>11,8</b>  | <b>7,6</b>   | <b>-0,9</b> | <b>2,3</b>  | <b>-3,2</b>  | <b>-1,9</b>  | <b>-2,6</b>  | <b>-1,7</b>  | <b>-4,8</b>  | <b>-6,7</b>  | <b>2,6</b>  | <b>3,4</b>  |
| <i>Добыча полезных ископаемых</i>                         | 12,3         | -1,8         | -6,9        | -4,6        | -9,0         | -7,4         | -6,9         | -8,1         | -11,5        | -9,0         | 1,0         | 3,4         |
| добыча угля                                               | 11,3         | 7,1          | 9,8         | 12,2        | 10,5         | 6,5          | -6,3         | -5,4         | -5,2         | -7,0         | -7,4        | 2,2         |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | 11,7         | -5,9         | -9,3        | -7,8        | -11,8        | -8,5         | -8,1         | -10,1        | -12,7        | -10,3        | 0,7         | 2,2         |
| добыча металлических руд                                  | -0,2         | -0,2         | -0,3        | 2,4         | -1,6         | -1,9         | 2,1          | 2,7          | 1,5          | 2,0          | 2,2         | 2,1         |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | 29,0         | 99,6         | 3,0         | 3,9         | 14,3         | -10,0        | -15,3        | -0,1         | -21,2        | -31,4        | -8,5        | 3,6         |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                        | <b>11,4</b>  | <b>14,9</b>  | <b>1,4</b>  | <b>5,4</b>  | <b>-1,7</b>  | <b>-0,2</b>  | <b>0,6</b>   | <b>2,3</b>   | <b>-0,1</b>  | <b>-5,2</b>  | <b>5,6</b>  | <b>3,6</b>  |
| пищевая промышленность                                    | 4,6          | 5,1          | 1,0         | 2,9         | -0,2         | 0,2          | 3,2          | 0,4          | 2,7          | 2,7          | 7,8         | 3,7         |
| легкая промышленность                                     | 13,1         | 43,2         | 9,1         | 13,0        | 8,2          | 5,4          | 1,1          | 5,3          | 3,6          | -7,1         | 3,3         | 2,1         |
| деревообработка                                           | 20,4         | 17,2         | 3,8         | 6,8         | 2,9          | 1,2          | 0,5          | 3,1          | 1,1          | -5,0         | 2,9         | 4,6         |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | 10,2         | 4,6          | -7,2        | -4,1        | -9,4         | -8,1         | -3,0         | -7,5         | -6,2         | -3,7         | 5,8         | 1,6         |
| химический комплекс                                       | 10,8         | 11,5         | 12,6        | 9,6         | 9,0          | 21,5         | 8,8          | 13,6         | 8,6          | 4,5          | 8,3         | 6,0         |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 17,8         | 24,4         | 0,3         | 3,8         | -3,7         | 0,5          | -2,1         | 2,8          | -4,4         | -9,4         | 4,4         | 9,0         |
| металлургия                                               | 12,9         | 11,5         | -3,8        | -3,0        | -5,1         | -3,4         | -1,3         | -0,4         | -1,5         | -5,0         | 4,0         | 4,7         |
| машиностроение                                            | 21,2         | 62,9         | 15,8        | 34,0        | 2,9          | 7,2          | -0,5         | 9,1          | 1,4          | -18,3        | 3,5         | 3,9         |
| прочие производства                                       | 25,2         | 43,9         | 12,3        | 25,3        | 9,0          | -1,0         | 2,9          | 8,1          | 4,3          | -12,3        | 8,4         | -3,5        |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>         | <b>8,7</b>   | <b>6,0</b>   | <b>9,6</b>  | <b>11,0</b> | <b>9,0</b>   | <b>8,7</b>   | <b>-2,4</b>  | <b>-0,3</b>  | <b>-2,5</b>  | <b>-3,3</b>  | <b>-4,0</b> | <b>-0,8</b> |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | <b>23,8</b>  | <b>30,8</b>  | <b>13,6</b> | <b>14,7</b> | <b>10,8</b>  | <b>15,4</b>  | <b>-3,8</b>  | <b>4,7</b>   | <b>-5,9</b>  | <b>-11,9</b> | <b>-1,8</b> | <b>2,9</b>  |

| в % к соотв. периоду предыдущего года            | май 21 | апр. 21 | I кв 21 | мар. 21 | фев. 21 | январ. 21 | 2020 | IV кв 20 | III кв 20 | II кв 20 | I кв 20 | 2019 |
|--------------------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|-----------|------|----------|-----------|----------|---------|------|
| <b>Рынок труда</b>                               |        |         |         |         |         |           |      |          |           |          |         |      |
| <b>Реальная заработная плата</b>                 |        |         |         |         |         |           |      |          |           |          |         |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | -      | 7,8     | 1,6     | 1,8     | 2,0     | 0,1       | 3,8  | 2,2      | 1,8       | -0,1     | 6,2     | 4,8  |
| в % к предыдущему периоду (SA)*                  | -      | 0,1     | -0,3    | 0,4     | 1,0     | -4,7      | -    | 2,6      | 3,7       | -3,8     | 1,4     | -    |
| <b>Номинальная заработная плата</b>              |        |         |         |         |         |           |      |          |           |          |         |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | -      | 13,8    | 7,2     | 7,7     | 7,8     | 5,3       | 7,3  | 6,7      | 5,4       | 3,0      | 8,8     | 9,5  |
| в % к предыдущему периоду (SA)*                  | -      | 0,6     | 1,0     | 0,7     | 1,3     | -3,8      | -    | 4,1      | 4,9       | -2,5     | 1,9     | -    |
| <b>Численность рабочей силы</b>                  |        |         |         |         |         |           |      |          |           |          |         |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | 1,0    | 0,8     | 0,4     | 0,2     | 0,7     | 0,3       | -0,6 | -0,9     | -0,6      | -0,6     | -0,3    | -1,0 |
| млн. чел.                                        | 75,3   | 75,1    | 75,0    | 75,0    | 75,0    | 75,0      | 74,9 | 75,2     | 75,2      | 74,6     | 74,8    | 75,4 |
| млн. чел. (SA)*                                  | 75,6   | 75,4    | 75,6    | 75,5    | 75,6    | 75,6      | -    | 74,7     | 74,9      | 74,9     | 75,3    | -    |
| <b>Численность занятых</b>                       |        |         |         |         |         |           |      |          |           |          |         |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | 2,3    | 1,4     | -0,6    | -0,6    | -0,5    | -0,9      | -1,9 | -2,5     | -2,6      | -2,1     | -0,2    | -0,8 |
| млн. чел.                                        | 71,6   | 71,2    | 70,8    | 71,0    | 70,8    | 70,7      | 70,6 | 70,6     | 70,4      | 70,1     | 71,3    | 71,9 |
| млн. чел. (SA)*                                  | 71,7   | 71,5    | 71,4    | 71,4    | 71,5    | 71,4      | -    | 70,3     | 70,0      | 70,3     | 71,9    | -    |
| <b>Численность безработных</b>                   |        |         |         |         |         |           |      |          |           |          |         |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | -18,3  | -9,1    | 21,4    | 16,4    | 23,9    | 24,0      | 24,7 | 31,4     | 43,3      | 30,3     | -4,1    | -5,3 |
| млн. чел.                                        | 3,7    | 3,9     | 4,2     | 4,1     | 4,2     | 4,3       | 4,3  | 4,6      | 4,8       | 4,5      | 3,5     | 3,5  |
| млн. чел. (SA)*                                  | 3,9    | 3,9     | 4,1     | 4,0     | 4,2     | 4,2       | -    | 4,5      | 4,8       | 4,6      | 3,4     | -    |
| <b>Уровень занятости</b>                         |        |         |         |         |         |           |      |          |           |          |         |      |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)* | 59,3   | 59,1    | 58,9    | 59,0    | 58,9    | 58,8      | -    | 58,3     | 58,0      | 58,1     | 59,3    | -    |
| <b>Уровень безработицы</b>                       |        |         |         |         |         |           |      |          |           |          |         |      |
| в % к рабочей силе                               | 4,9    | 5,2     | 5,6     | 5,4     | 5,7     | 5,8       | 5,8  | 6,1      | 6,3       | 6,0      | 4,6     | 4,6  |
| SA*                                              | 5,1    | 5,2     | 5,5     | 5,3     | 5,5     | 5,6       | -    | 6,0      | 6,4       | 6,1      | 4,5     | -    |

\*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

# СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ЯНВАРЬ-МАЙ 2021г.

## I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

|                                                                                                                                  | Январь-май 2021г.    | В % к январю-маю 2020г. | Май 2021г. в % к |               | Справочно:                                |                  |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------|---------------|-------------------------------------------|------------------|---------------|
|                                                                                                                                  |                      |                         | маю 2020г.       | апрелю 2021г. | январь-май 2020г. в % к январю-маю 2019г. | май 2020г. в % к |               |
|                                                                                                                                  |                      |                         |                  |               |                                           | маю 2019г.       | апрелю 2020г. |
| Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>                                                                                  | x                    | 104,3                   | 116,0            | 99,3          | 99,9                                      | 89,6             | 98,3          |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами <sup>2)</sup> , млн рублей    | 1485661,3            | 145,5                   | 177,2            | 104,2         | 88,7                                      | 78,8             | 106,7         |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» <sup>3)</sup> , млн рублей                                         | 94921,9              | 102,4                   | 102,6            | 94,1          | 105,3                                     | 90,9             | 97,7          |
| Ввод в действие жилья, тыс. кв. м общей площади                                                                                  | 1187,2 <sup>4)</sup> | 111,5                   | 131,1            | 127,0         | x                                         | x                | x             |
| Продукция сельского хозяйства, млн рублей                                                                                        | 83091,8              | 100,1                   | 99,8             | 105,1         | 101,5                                     | 100,5            | 103,6         |
| Грузооборот автотранспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, млн т-км | 4116,1               | 123,0                   | 123,1            | 100,2         | в 2,1 р.                                  | в 2,2 р.         | 97,6          |
| Оборот розничной торговли, млн рублей                                                                                            | 420541,8             | 110,1                   | 122,0            | 100,8         | 94,0                                      | 86,4             | 112,7         |
| Объем платных услуг населению, млн рублей                                                                                        | 121699,8             | 115,9                   | 142,8            | 93,1          | 83,7                                      | 64,4             | 101,5         |
| Индекс потребительских цен                                                                                                       | x                    | 105,8                   | 106,4            | 100,7         | 102,5                                     | 102,7            | 100,2         |
| Индекс цен производителей промышленных товаров                                                                                   | x                    | 131,6                   | 165,5            | 100,5         | 86,5                                      | 70,0             | 93,3          |
| - в том числе реализуемых на внутреннем рынке                                                                                    | x                    | 123,4                   | 146,9            | 100,8         | 92,9                                      | 82,2             | 96,4          |
| Численность официально зарегистрированных безработных, (на конец периода), тыс. человек                                          | 21,6                 | x                       | 36,6             | 91,9          | x                                         | в 5 р.           | 154,3         |

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). При пересчете индексов производства осуществлен переход на новый 2018 базисный год.

<sup>2)</sup> «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по фактически осуществляемым видам экономической деятельности в действующих ценах.

<sup>3)</sup> В объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», включается стоимость работ и услуг строительного характера, выполненных организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполненных хозяйственным способом организациями и населением.

<sup>4)</sup> Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее, до августа 2019г., такие дома не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

## 2. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

|                                                                                                                                        | Январь-май<br>2021г. | В % к<br>январю-<br>маю<br>2020г. | Май<br>2021г. | Май 2021г.<br>в % к |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------|---------------------|------------------|
|                                                                                                                                        |                      |                                   |               | маю<br>2020г.       | апрелю<br>2021г. |
| Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>                                                                                        | х                    | 104,3                             | х             | 116,0               | 99,3             |
| Объем отгруженных товаров<br>собственного производства,<br>выполненных работ и услуг<br>собственными силами <sup>2)</sup> , млн рублей | 1485661,3            | 145,5                             | 329553,4      | 177,2               | 104,2            |
| Оборот организаций <sup>3)</sup> , млн рублей                                                                                          | 3272292,8            | 139,7                             | 692696,5      | 155,2               | 95,4             |

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

<sup>2)</sup> «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по фактически осуществляемым видам экономической деятельности в действующих ценах.

<sup>3)</sup> В оборот организаций всех видов деятельности включается стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами и выручка от продажи товаров, приобретенных на стороне (без НДС и аналогичных платежей), показатель разрабатывается применительно к хозяйственным видам деятельности.

### Основные показатели строительной деятельности

|                                                                                                                 | Январь-май<br>2021г. | В % к<br>январю-<br>маю<br>2020г. | Май<br>2021г. | Май 2021г.<br>в % к |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------|---------------------|------------------|
|                                                                                                                 |                      |                                   |               | маю<br>2020г.       | апрелю<br>2021г. |
| Объем работ, выполненных собственными силами, по виду<br>деятельности «строительство», млн рублей <sup>1)</sup> | 94921,9              | 102,4                             | 22154,7       | 102,6               | 94,1             |
| в том числе организациями, не относящимися<br>к субъектам малого предпринимательства                            | 31725,3              | 99,5                              | 7384,9        | 97,3                | 98,6             |
| Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади                                                                | 1187,2 <sup>2)</sup> | 111,5                             | 165,0         | 131,1               | 127,0            |

<sup>1)</sup> В объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», включается стоимость работ и услуг строительного характера, выполненных организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполненных хозяйственным способом организациями и населением.

<sup>2)</sup> Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее, до августа 2019г., такие дома не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

## Строительная деятельность

За январь-май 2021г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 22154,7 млн рублей, что составило 99,5% к уровню января-мая 2020г.

|                                                                                                                                                 | Январь-май<br>2021г. | В % к<br>январю-маю<br>2020г. | Май<br>2021г. | Май 2021г.<br>в % к |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|---------------------|------------------|
|                                                                                                                                                 |                      |                               |               | маю<br>2020г.       | апрелю<br>2021г. |
| Объем работ, выполненный организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства по виду деятельности «строительство», млн рублей | 31725,3              | 99,5                          | 7384,9        | 97,3                | 98,6             |
| в том числе:                                                                                                                                    |                      |                               |               |                     |                  |
| строительство жилых и нежилых зданий                                                                                                            | 16077,1              | 113,9                         | 3867,0        | 129,0               | 90,2             |
| строительство инженерных сооружений                                                                                                             | 7587,3               | 89,1                          | 1835,9        | 79,1                | 148,4            |
| из них по видам деятельности:                                                                                                                   |                      |                               |               |                     |                  |
| строительство автомобильных и железных дорог                                                                                                    | 4871,2               | 102,8                         | 1470,4        | 88,1                | 166,6            |
| строительство инженерных коммуникаций                                                                                                           | 2598,8               | 76,3                          | 352,9         | 57,5                | 105,6            |
| строительство прочих инженерных сооружений                                                                                                      | 117,3                | 20,2                          | 12,6          | 12,7                | 63,5             |
| работы строительные специализированные из них по видам деятельности:                                                                            | 7926,6               | 83,9                          | 1676,9        | 72,1                | 86,5             |

## Жилищное строительство

### Динамика ввода в действие жилья

|               | Кв. метры             | В % к соответствующему<br>периоду предыдущего года |
|---------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| <b>2020г.</b> |                       |                                                    |
| январь        | 254275 <sup>1)</sup>  | 108,6 <sup>2)</sup>                                |
| февраль       | 323822 <sup>1)</sup>  | 125,4 <sup>2)</sup>                                |
| март          | 223718 <sup>1)</sup>  | 79,2 <sup>2)</sup>                                 |
| январь-март   | 801815 <sup>1)</sup>  | 103,5 <sup>2)</sup>                                |
| апрель        | 137169 <sup>1)</sup>  | 83,9 <sup>2)</sup>                                 |
| май           | 125932 <sup>1)</sup>  | 58,4 <sup>2)</sup>                                 |
| июнь          | 288512 <sup>1)</sup>  | 103,2 <sup>2)</sup>                                |
| январь-июнь   | 1353428 <sup>1)</sup> | 94,5 <sup>2)</sup>                                 |
| июль          | 170954 <sup>1)</sup>  | 138,2 <sup>2)</sup>                                |

|                 | Кв. метры             | В % к соответствующему<br>периоду предыдущего года |
|-----------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| август          | 330447 <sup>1)</sup>  | в 3,0 р.                                           |
| сентябрь        | 216660 <sup>1)</sup>  | 197,4                                              |
| январь-сентябрь | 2071489 <sup>1)</sup> | 116,9                                              |
| октябрь         | 179020 <sup>1)</sup>  | 177,8                                              |
| ноябрь          | 222301 <sup>1)</sup>  | 113,9                                              |
| декабрь         | 207277 <sup>1)</sup>  | 34,1                                               |
| январь-декабрь  | 2680087 <sup>1)</sup> | 100,2                                              |
| <b>2021</b>     |                       |                                                    |
| январь          | 272302 <sup>1)</sup>  | 107,1                                              |
| февраль         | 237197 <sup>1)</sup>  | 73,2                                               |
| март            | 382689 <sup>1)</sup>  | 171,1                                              |
| январь-март     | 892188 <sup>1)</sup>  | 111,3                                              |
| апрель          | 129976 <sup>1)</sup>  | 94,8                                               |
| май             | 165038 <sup>1)</sup>  | 131,1                                              |

<sup>1)</sup> Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее, до августа 2019г., такие дома не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

<sup>2)</sup> В целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

## 2.4. Сельское хозяйство

|                                                                                      | Январь-май<br>2021г. | В % к<br>январю-маю<br>2020г. | Май<br>2021г. | Май 2021г. в % к |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|------------------|------------------|
|                                                                                      |                      |                               |               | маю<br>2020г.    | апрелю<br>2021г. |
| <b>Сельское хозяйство</b><br>Объем продукции во всех категориях хозяйств, млн рублей | 83091,8              | 100,1                         | 19344,9       | 99,8             | 105,1            |

**Производство продукции сельского хозяйства.** Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-мае 2021г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 83091,8 млн рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-мая 2020г. – 100,1%.

### Динамика производства продукции сельского хозяйства

|                 | В % к                                        |                        |
|-----------------|----------------------------------------------|------------------------|
|                 | соответствующему периоду<br>предыдущего года | предыдущему<br>периоду |
| <b>2020г.</b>   |                                              |                        |
| Январь          | 102,6                                        | 95,4                   |
| Февраль         | 103,0                                        | 100,2                  |
|                 | В % к                                        |                        |
|                 | соответствующему периоду<br>предыдущего года | предыдущему<br>периоду |
| Март            | 102,6                                        | 113,2                  |
| Январь-март     | 102,7                                        | х                      |
| Апрель          | 100,2                                        | 103,5                  |
| Май             | 100,5                                        | 103,6                  |
| Июнь            | 100,8                                        | 100,2                  |
| II квартал      | 100,5                                        | х                      |
| Январь-июнь     | 101,5                                        | х                      |
| Июль            | 108,2                                        | 142,9                  |
| Август          | 111,8                                        | 151,8                  |
| Сентябрь        | 104,4                                        | 109,8                  |
| III квартал     | 107,9                                        | х                      |
| Январь-сентябрь | 104,8                                        | х                      |
| Октябрь         | 103,1                                        | 74,0                   |
| Ноябрь          | 101,2                                        | 54,4                   |
| Декабрь         | 100,1                                        | 84,9                   |
| IV квартал      | 101,9                                        | х                      |
| Год             | 104,0                                        | х                      |

| <b>2021г.</b> |       |       |
|---------------|-------|-------|
| Январь        | 100,5 | 94,6  |
| Февраль       | 99,6  | 98,8  |
| Март          | 100,1 | 112,8 |
| Январь-март   | 100,1 | х     |
| Апрель        | 100,2 | 103,2 |
| Май           | 99,8  | 105,1 |
| Январь-май    | 100,1 | х     |

## 3. РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

|                                                 | Январь-май<br>2021г. | В % к<br>январю-маю<br>2020г. | Май<br>2021г. | Май 2021г. в % к |                  |
|-------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|------------------|------------------|
|                                                 |                      |                               |               | маю<br>2020г.    | апрелю<br>2021г. |
| Оборот розничной торговли, всего, млн рублей    | 420541,8             | 110,1                         | 88528,9       | 122,0            | 100,8            |
| Оборот общественного питания, всего, млн рублей | 18160,5              | 116,8                         | 3787,8        | 199,0            | 93,9             |
| Объем платных услуг населению, млн рублей       | 121699,8             | 115,9                         | 22214,6       | 142,8            | 93,1             |

## 5.1. Потребительские цены

Индекс потребительских цен в мае 2021г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 100,7%, непродовольственные товары – 101,0%, услуги – 100,2%.

### Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги

на конец периода, в процентах

|             | Всего                         |                                    | в том числе на:               |                                       |                               |                                       |                               |                                       |
|-------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
|             | к преды-<br>дущему<br>периоду | к декабрю<br>предыду-<br>щего года | продовольственные<br>товары   |                                       | непродовольственные<br>товары |                                       | услуги<br>населению           |                                       |
|             |                               |                                    | к преды-<br>дущему<br>периоду | к декабрю<br>преды-<br>дущего<br>года | к преды-<br>дущему<br>периоду | к декабрю<br>преды-<br>дущего<br>года | к преды-<br>дущему<br>периоду | к декабрю<br>преды-<br>дущего<br>года |
| 2020г.      |                               |                                    |                               |                                       |                               |                                       |                               |                                       |
| январь      | 100,3                         | 100,3                              | 100,6                         | 100,6                                 | 100,1                         | 100,1                                 | 100,2                         | 100,2                                 |
| февраль     | 100,4                         | 100,7                              | 100,5                         | 101,1                                 | 100,2                         | 100,3                                 | 100,5                         | 100,7                                 |
| март        | 100,4                         | 101,1                              | 100,6                         | 101,7                                 | 100,5                         | 100,8                                 | 100,0                         | 100,7                                 |
| I квартал   | 101,1                         | 101,1                              | 101,7                         | 101,7                                 | 100,8                         | 100,8                                 | 100,7                         | 100,7                                 |
| апрель      | 100,7                         | 101,8                              | 101,6                         | 103,4                                 | 100,3                         | 101,1                                 | 100,1                         | 100,8                                 |
| май         | 100,2                         | 102,0                              | 100,2                         | 103,6                                 | 100,2                         | 101,3                                 | 100,1                         | 100,9                                 |
| июнь        | 100,2                         | 102,2                              | 100,4                         | 104,0                                 | 100,4                         | 101,7                                 | 99,8                          | 100,7                                 |
| II квартал  | 101,1                         | 102,2                              | 102,3                         | 104,0                                 | 100,9                         | 101,7                                 | 100,1                         | 100,7                                 |
| июль        | 100,4                         | 102,6                              | 100,1                         | 104,1                                 | 100,5                         | 102,2                                 | 100,6                         | 101,3                                 |
| август      | 100,0                         | 102,6                              | 99,3                          | 103,4                                 | 100,5                         | 102,7                                 | 100,2                         | 101,5                                 |
| сентябрь    | 100,1                         | 102,7                              | 99,6                          | 103,0                                 | 100,5                         | 103,3                                 | 100,0                         | 101,5                                 |
| III квартал | 100,5                         | 102,7                              | 99,0                          | 103,0                                 | 101,5                         | 103,3                                 | 100,8                         | 101,5                                 |
| октябрь     | 100,4                         | 103,1                              | 100,7                         | 103,7                                 | 100,6                         | 103,9                                 | 99,8                          | 101,3                                 |
| ноябрь      | 100,8                         | 103,9                              | 101,5                         | 105,2                                 | 100,6                         | 104,4                                 | 100,2                         | 101,5                                 |

|                   | Всего                         |                                    | в том числе на:               |                                       |                               |                                       |                               |                                       |
|-------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
|                   | к преды-<br>дущему<br>периоду | к декабрю<br>предыду-<br>щего года | продовольственные<br>товары   |                                       | непродовольственные<br>товары |                                       | услуги<br>населению           |                                       |
|                   |                               |                                    | к преды-<br>дущему<br>периоду | к декабрю<br>преды-<br>дущего<br>года | к преды-<br>дущему<br>периоду | к декабрю<br>преды-<br>дущего<br>года | к преды-<br>дущему<br>периоду | к декабрю<br>преды-<br>дущего<br>года |
| декабрь           | 100,9                         | 104,8                              | 101,8                         | 107,1                                 | 100,5                         | 104,9                                 | 100,3                         | 101,8                                 |
| <b>IV квартал</b> | <b>102,1</b>                  | <b>104,8</b>                       | <b>104,0</b>                  | <b>107,1</b>                          | <b>101,6</b>                  | <b>104,9</b>                          | <b>100,3</b>                  | <b>101,8</b>                          |
| <b>2021г.</b>     |                               |                                    |                               |                                       |                               |                                       |                               |                                       |
| январь            | 100,6                         | 100,6                              | 101,0                         | 101,0                                 | 100,4                         | 100,4                                 | 100,3                         | 100,3                                 |
| февраль           | 100,9                         | 101,5                              | 101,3                         | 102,3                                 | 100,8                         | 101,2                                 | 100,6                         | 100,9                                 |
| март              | 100,7                         | 102,2                              | 100,7                         | 103,0                                 | 100,9                         | 102,1                                 | 100,2                         | 101,1                                 |
| <b>I квартал</b>  | <b>102,2</b>                  | <b>102,2</b>                       | <b>103,0</b>                  | <b>103,0</b>                          | <b>102,1</b>                  | <b>102,1</b>                          | <b>101,1</b>                  | <b>101,1</b>                          |
| апрель            | 100,6                         | 102,8                              | 100,9                         | 104,0                                 | 100,6                         | 102,7                                 | 100,3                         | 101,4                                 |
| май               | 100,7                         | 103,5                              | 100,7                         | 104,7                                 | 101,0                         | 103,8                                 | 100,2                         | 101,6                                 |

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие 5 этапов:

- сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, эксплуатационных характеристиках объекта оценки, собеседование с представителями собственника объекта;
- изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объекта;
- согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта;
- составление письменного отчета.

Основная задача *первого этапа* в процессе оценки — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Расчет рыночной стоимости проводился с использованием трех обязательных подходов в оценке затратного, доходного и сравнительного. Запрос и изучение паспорта транспортного средства, определение, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта. Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (имущественные права);
- данные о сооружениях, входящих в состав объекта оценки;

*Второй этап* в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта: данные о состоянии рынка применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки и т.п.).

*Третий этап* является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

*Затратный подход* основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате будущего изменения внешнего воздействия или экономического износа.

*Сравнительный подход* основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях "пассивного" рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

*Доходный подход* позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени его эксплуатации. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости

собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

**Четвертый этап** процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

**Пятый этап** — составление отчета об оценке и представление его заказчику.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

## **ОБЗОР ПОДХОДОВ**

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- ↪ затратный подход;
- ↪ сравнительный подход;
- ↪ доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик имущества. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов.

## **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Затратный подход исходит из оценки наиболее вероятных затрат (издержек), необходимых для воспроизводства оцениваемого объекта.

Затратный подход к оценке стоимости основан на учете того обстоятельства, что при всех расхождениях между ценой, стоимостью и себестоимостью участники рынка тем не менее соотносят стоимость и цену с издержками производства и реализации. Он опирается на различные методы, описанные ниже.

- Сравнения с однородным объектом,
- Анализа и индексации затрат,
- Поэлементного расчета,
- Расчет по укрупненным нормативам.

Во всех случаях при его реализации имеется в виду не узкое, в объеме себестоимости, а широкое, сметное понимание состава затрат, включающее помимо полной себестоимости также и прибыль в размере средней по данной группе изделий нормы рентабельности.

Метод сравнения с однородным объектом заключается в определении стоимости на основе наиболее вероятной цены однородного (в конструктивном, материальном и технологическом отношении) объекта с внесением корректировок на различие производственно-технологических факторов в сфере создания сравниваемых объектов.

Метод анализа и индексации затрат заключается в том, что первоначальную стоимость объекта оценки разбивают на экономические элементы, которые затем индексируют отдельно с помощью индексов цен на соответствующие расходуемые ресурсы и далее проиндексированные затраты суммируют.

Метод поэлементного (поагрегатного) расчета состоит в том, что стоимость рассчитывается путем суммирования наиболее вероятных цен отдельных частей (узлов, агрегатов, деталей), из которых состоит объект оценки.

Метод расчета по укрупненным нормативам предполагает расчет стоимости путем использования укрупненных нормативов производственных затрат на единицу показателя, характеризующего конструктивно-технологическую сложность объекта оценки (массы, количества и сложности деталей и др.).

Затратный подход особенно оправдан для целей страхования отдельных составляющих имущества, при судебном разделе имущества между собственниками, при распродаже имущества на открытых торгах, для бухгалтерского учета основных фондов и при их переоценке.

Затратный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины рыночной стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Затратный подход позволяет получить оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа.

### **Износ**

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации. Потеря стоимости может происходить по разным причинам. Если стоимость снизилась вследствие физического старения объекта и частичной потери его работоспособности, то говорят о физическом износе. Если стоимость понизилась оттого, что объект потерял конкурентоспособность на рынке в сравнении с аналогичными объектами и стал пользоваться меньшим спросом, то говорят о моральном износе (устаревании). Причем физический и моральный износы развиваются, как правило, независимо друг от друга. Это означает, что совершенно новое изделие может потерять стоимость еще до своего применения по причине морального устаревания.

Моральный износ связан с появлением новой, более прогрессивной техники, способной конкурировать и вытеснять эксплуатируемую технику благодаря своим более высоким техническим и функциональным характеристикам.

Технологический износ рассматривается как следствие научно-технического прогресса в области создания новых конструкций и применения новых технологий и материалов. Это приводит к снижению себестоимости продукции и, как следствие, ее цены. Технологический износ проявляется в том, что новая модель машины в сравнении со старой, оцениваемой нами, может быть приобретена по меньшей цене, а при эксплуатации она дешевле в обслуживании и ремонте.

Функциональный износ проявляется в расширении функциональных возможностей и росте производительности и качества у новых аналогичных моделей в сравнении с оцениваемой моделью. В результате функционального износа оборудование становится менее привлекательной для покупателей по своим потребительским свойствам: производительности, надежности, мощности, топливной экономичности, дизайну, эргономике и т.д.

Внешний (экономический) износ является следствием того, что новые модели лучше отвечают новой экономической и социальной ситуации в обществе, и поэтому пользуются у потребителей большим спросом, чем старой модели, либо на их применение накладываются определенные ограничения (например, по экологическим причинам).

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет восстановительной стоимости возведения нового аналогичного объекта или получение восстановительной стоимости методом замещения (однородного объекта).
2. Определение величины физического, морального и внешнего износа объекта.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и

данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Объект сравнения должен отвечать требованию классификационной аналогии.

Сравнительный подход реализуется в практических методах:

- индексации первоначальной (последней восстановительной) стоимости по фактору времени;
- прямого сравнения с идентичным объектом, не имеющим отличий с объектом оценки по конструкции, оснащению, параметрам и материальному составу;
- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- расчета по удельным ценовым показателям (на единицу главного параметра, массы, габаритного объема и др.);
- расчета по корреляционно-регрессионным уравнениям.

В общем случае для реализации сравнительного подхода выполняют следующие работы. Прежде всего, изучают соответствующий рынок и собирают информацию о ценах спроса и предложения на группу продукции, к которой относится оцениваемый объект. Надежность оценки в значительной мере зависит от количества и качества собранной информации. Когда информации собрано достаточно, то необходимо убедиться, что продаваемые или проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым объектом по функциям, потребительским свойствам, показателям надежности, безопасности, экологичности и другим эксплуатационным характеристикам. Затем ценовую информацию верифицируют, т.е. выясняют, не искажены ли цены какими-либо необычными обстоятельствами. Проверяют также достоверность источников, из которых почерпнута информация. После проведенной подготовки ценовую информацию тем или иным методом обрабатывают, получая, в конечном счете, искомую стоимость объекта.

Обеспеченность информацией об аналогах влияет на выбор метода расчета стоимости. Если есть близкие аналоги, то применяют метод прямого сравнения, а если есть только приближенные аналоги, то – метод статистического моделирования цены.

Основные этапы процедуры оценки:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях, по продаже объектов, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Этот подход предполагает:

- ✓ массовые продажи и покупки сопоставимых объектов;
- ✓ равновесие спроса и предложения при сложившихся рыночных ценах;
- ✓ наличие у агентов рынка полной информации для совершения сделок.

#### **Доходный подход**

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов. Доходный подход реализуется в практических методах:

- дисконтированных чистых доходов;
- капитализации дохода;
- равноэффективного функционального аналога.

При применении методов доходного подхода необходимо выделять из общего чистого дохода, создаваемого всеми активами производственной системы, ту часть дохода, которая создается непосредственно комплексом машин и имущества. На основе этой выделенной части

чистого дохода, ставка дисконта, капитализации, соответствующих степени риска, определяется текущая стоимость оцениваемого комплекса машин и имущества.

Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы на несколько лет эксплуатации объекта. Напрямую применительно к машинам и оборудованию эту задачу решить невозможно, так как доход создается всей производственной или коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся не только машины и оборудование, но также здания, сооружения, оборотные фонды, нематериальные активы (такой системой может быть все предприятие, цех, участок). Поэтому методы доходного подхода предполагают поэтапное решение задачи. Сначала рассчитывают чистый доход от функционирования системы. Затем либо определяют стоимость всей системы и из нее тем или иным образом выделяют стоимость машинного комплекса, либо вначале вычленивают из суммы чистого дохода ту его часть, которая непосредственно создается машинным комплексом, а уже потом по этой части дохода определяют стоимость самого машинного комплекса. Если нужно определить стоимость какой-либо единицы имущества или машины, то это делают с помощью долевого коэффициента.

При применении методов доходного подхода следует соблюдать принцип наиболее эффективного использования объекта, согласно которому стоимость машинного комплекса определяется для такого варианта эксплуатации, когда обеспечена его наибольшая отдача и наиболее полно раскрываются функциональные возможности. Конечно, этот вариант должен быть практически реализуемым. Для данного варианта использования можно ожидать и наибольшую цену. Бывают и такие случаи, когда комплекс машин и имущества эксплуатируются наиболее эффективно, будучи оснащенным, каким-либо устройствами или агрегатами, тогда оценку выполняют с учетом этого дооснащения.

Метод дисконтирования чистых доходов состоит из следующих этапов:

1. Выделяют машинный комплекс производственной или коммерческой системы (микро предприятия, цеха, участка), который необходимо оценить, и рассчитывают чистый доход от функционирования этой системы.

2. Определяют текущую стоимость производственной системы дисконтированием чистого дохода.

3. Определяют стоимость машинного комплекса вычитанием из стоимости всей системы стоимость земли, зданий и сооружений.

4. Если нужно определить стоимость отдельной единицы имущества в составе машинного комплекса, то делают это с помощью долевого коэффициента.

Метод капитализации дохода состоит из следующих этапов:

1. Определяют чистый доход производственной системы.

2. Определяют часть чистого дохода, относимую к земле.

3. Определяют часть чистого дохода, относимую к зданиям и сооружениям.

4. Методом остатка рассчитывают часть чистого дохода, относимую к машинному комплексу.

5. Методом прямой капитализации определяют стоимость машинного комплекса.

6. Если нужно определить стоимость отдельной единицы имущества в составе машинного комплекса, то выполняют это с помощью долевого коэффициента.

Метод равно эффективного аналога предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который выполняет одинаковые с оцениваемым объектом функции, но может отличаться от него по производительности, сроку службы, качеству продукции и другим показателям. В этом случае также присутствует оценка дохода от объекта, но не в полном объеме, а только в той его части, на которую доход оцениваемого объекта отличается от дохода функционального аналога.

Стоимость объекта выводится из цены базисного объекта при условии обеспечения их равной прибыльности. Метод базируется на положениях теории эффективности техники. Расчетная формула получается из формулы для расчета сравнительного экономического эффекта, если положить, что эффект равен нулю (условие равно эффективности).

Следует отметить, что доходный подход дает сколько-нибудь надежные результаты только тогда, когда можно уверенно прогнозировать на длительную перспективу такие

показатели, как денежные потоки, затраты, процентные ставки дохода. В условиях нестабильной экономики России, трудно быть уверенным в таких прогнозах. Кроме того, большую сложность имеет определение долевого коэффициента.

### **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

### **РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

Руководствуясь п. 11 и п. 24 ФСО №1, которое гласит: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода», мы пришли к выводу:

1. Согласно п. 18, п. 19 ФСО №1: *«Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства»*

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения. Имеющийся объем информации позволяет применить затратный подход.

Затратный подход будет использован для оценки объекта согласно ст. 19 ФСО-1.

2. В соответствии с п.15, п. 16 ФСО №1: *«Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расход».*

В связи с тем, что рассчитать чистый доход, полученный от использования имущества, не представляется возможным в виду отсутствия информации на рынке, доходный подход в рамках данной оценки не будет использован согласно п. 16 ФСО №1.

3. В соответствии с п.12 и п. 13 ФСО №1: *«Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».*

Проанализировав вторичный рынок, оценщик нашел объекты аналогичные объектам оценки. Сравнительный подход будет использован согласно с п. 13 ФСО №1.

В данной оценке применяется затратный и сравнительный подходы.

### **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

НЭИ имущества – это вероятный способ эксплуатации, который является юридически возможным, разумно оправданным, осуществимым с финансовой стороны и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки, выбирается один способ использования называемый наиболее эффективным.

Заклучая сделку купли – продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то мы исходим из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно «привязываем» объект к наиболее эффективному использованию.

Наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

**Вывод:** *НЭИ объекта оценки в большей степени определяется критерием юридической допустимости. Поэтому мы считаем, что наиболее эффективным вариантом эксплуатации объекта оценки является его текущее использование.*

### **13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход, называемый также рыночным методом, методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым подходом оценки. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Определение рыночной стоимости оборудования производилось путем определения стоимости предложений на первичном рынке за вычетом накопленного износа.

Под накопленным износом понимается уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости оборудования, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего износа.

Для определения текущей восстановительной стоимости движимого имущества возможно использование следующих методов:

- Метод расчета полной восстановительной стоимости по цене однородного объекта.
- Метод расчета текущей восстановительной стоимости на основе индексации балансовой стоимости.

#### ***Метод расчета полной восстановительной стоимости на основе индексации балансовой стоимости***

Для определения стоимости в рамках затратного подхода из восстановительной стоимости вычитается суммарный износ: физический, функциональный и внешний.

Восстановительная стоимость на дату оценки рассчитана в таблицах 4-1,4-2:

# Индекс потребительских цен

Таблица 4-2

| № п/п | Наименование                                              | Ед. изм. | Кол-во | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                 | Цена на дату оценки за ед, руб. (с НДС) | Цена с учетом количества, руб. (с НДС) | Цена с учетом Количества, руб. (без НДС) |
|-------|-----------------------------------------------------------|----------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| 1     | Жесткий диск SSDPE2ME020T401                              | шт       | 163    | <a href="https://kazan.shops-prices.ru/intel-ssd-dc-p3600-series-ssdpe2me020t401-2tb">https://kazan.shops-prices.ru/intel-ssd-dc-p3600-series-ssdpe2me020t401-2tb</a>                                                                                               | 37 099,00                               | 6 047 137,00                           | 5 039 280,00                             |
| 2     | Сетевое оборудование Cisco catalyst 3560-e 48ports        | шт       | 3      | <a href="https://kazan.xbook.ru/setevoe-oborudovanie/kommutatory/cisco/cisco-catalyst-3560/catalyst-3560-e/ws-c3560e-48pd-sf/">https://kazan.xbook.ru/setevoe-oborudovanie/kommutatory/cisco/cisco-catalyst-3560/catalyst-3560-e/ws-c3560e-48pd-sf/</a>             | 136 980,00                              | 410 940,00                             | 342 450,00                               |
| 3     | Сетевое оборудование 3750 poe 48                          | шт       | 1      | <a href="https://kazan.regmarkets.ru/product/kommutator-cisco-catalyst-124687351/">https://kazan.regmarkets.ru/product/kommutator-cisco-catalyst-124687351/</a>                                                                                                     | 149 842,00                              | 149 842,00                             | 124 868,00                               |
| 4     | Маршрутизатор Cisco catalyst 3560 poe 24                  | шт       | 2      | <a href="https://kazan.xbook.ru/setevoe-oborudovanie/kommutatory/cisco/cisco-catalyst-3560/catalyst-3560-x/ws-c3560x-24p-l/">https://kazan.xbook.ru/setevoe-oborudovanie/kommutatory/cisco/cisco-catalyst-3560/catalyst-3560-x/ws-c3560x-24p-l/</a>                 | 44 680,00                               | 89 360,00                              | 74 467,00                                |
| 5     | Сетевое оборудование Dwdm dwdm mux c22 19/62 newnets      | шт       | 2      | <a href="https://shop.nag.ru/catalog/07179.uplotnenie-cwdmdwdm/33756.multipleksorydemultipleksory-muxdmux/09830.snr-dwdm2-mdm-16-1u">https://shop.nag.ru/catalog/07179.uplotnenie-cwdmdwdm/33756.multipleksorydemultipleksory-muxdmux/09830.snr-dwdm2-mdm-16-1u</a> | 50 400,00                               | 100 800,00                             | 84 000,00                                |
| 6     | Сетевое оборудование Cisco nexus 5596                     | шт       | 2      | <a href="https://shop.nag.ru/catalog/00001.kommutatory/40213.fiksirovannye-kommutatory/11855.n5k-c5596up-fa">https://shop.nag.ru/catalog/00001.kommutatory/40213.fiksirovannye-kommutatory/11855.n5k-c5596up-fa</a>                                                 | 180 448,00                              | 360 896,000                            | 300 746,00                               |
| 7     | Шасси Juniper mx960                                       | шт       | 1      | Купить Juniper MX960BASE-AC - цена и характеристики маршрутизатор Juniper MX960BASE-AC в Москве   Отзывы, обзор, инструкция, доставка (xbook.ru)                                                                                                                    | 1 050 570,00                            | 1 050 570,00                           | 875 475,00                               |
| 8     | Плата Scb-mx                                              | шт       | 1      | <a href="https://bouz.ru/catalog/interfeysnyy_moduli_2/interfeysnyy_modul_juniper_scb_mx960_s/">https://bouz.ru/catalog/interfeysnyy_moduli_2/interfeysnyy_modul_juniper_scb_mx960_s/</a>                                                                           | 81 966,00                               | 81 966,00                              | 68 305,00                                |
| 9     | Плата Mpc 3d 16xge sfpp                                   | шт       | 1      | MPC-3D-16XGE-SFPP-R-B Интерфейсный модуль Juniper купить по цене \$10,038.99 — ★ Интернет-магазин CBM                                                                                                                                                               | 676 470,00                              | 676 470,00                             | 563 725,00                               |
| 10    | Сетевое оборудование Cisco 3064                           | шт       | 1      | Коммутатор Cisco Nexus N3K-C3064PQ-10GE купить по низкой цене - НАГ (nag.ru)                                                                                                                                                                                        | 252 961,00                              | 252 961,00                             | 210 801,00                               |
| 11    | COPM Вектор-K.VI-20G микротик (microtik crs326-24G-2s+rm) | шт       | 1      | <a href="https://i-teh.com/catalog/upravlyaemye/Mikrotik%20RB260GS/">https://i-teh.com/catalog/upravlyaemye/Mikrotik%20RB260GS/</a>                                                                                                                                 | 10 750,00                               | 10 750,00                              | 8 958,00                                 |
| 12    | COPM Вектор-K.VI с                                        | шт       | 1      | Сервер Supermicro SYS 6048R (6/y) — купить в                                                                                                                                                                                                                        | 174 028,00                              | 174 028,00                             | 145 023,00                               |

|    |                                        |    |   |                                                                                                                                                                                                             |            |              |              |
|----|----------------------------------------|----|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|
|    |                                        |    |   | интернет-магазине ITTELO: цена, описание, характеристики                                                                                                                                                    |            |              |              |
| 13 | СОПМ Вектор-ИС                         | шт | 1 | Сервер Supermicro SYS 6048R (б/у) — купить в интернет-магазине ITTELO: цена, описание, характеристики                                                                                                       | 174 028,00 | 174 028,00   | 145 023,00   |
| 14 | Платформа Supermicro SYS-5038ML-H12TRF | шт | 4 | <a href="https://kazan.xbook.ru/novoe_2/supermicro/sm-servers/supermicro-superserver/sys-5038ml-h12trf/">https://kazan.xbook.ru/novoe_2/supermicro/sm-servers/supermicro-superserver/sys-5038ml-h12trf/</a> | 312 140,00 | 1 248 560,00 | 1 040 467,00 |
| 15 | Платформа Supermicro 5038MR-H8TRF      | шт | 2 | Серверная платформа Supermicro SYS-5038MR-H8TRF 3U (8 Nodes) 1xLGA2011 4xDDR4, 2x3.5" HDD, 2xGbE, IPMI 2x1620W (wizardmsk.ru)                                                                               | 244 426,00 | 488 852,00   | 407 377,00   |
|    |                                        |    |   |                                                                                                                                                                                                             |            |              |              |

\*Оборудование указанное в инвентаризационной описи, согласно НК РФ, ставится на баланс без учета НДС.

**Функциональный (моральный) износ** является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования. Он также может быть вызван временными факторами, как-то: моральное устаревание использованных материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Функциональное устаревание определялось в соответствии с методикой, указанной в статье журнала «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» под редакцией д.э.н., профессора В. Рутгайзера / М.: «Дело», 1998 г.

*Шкала функционального устаревания*

Таблица 5

| Индекс | Оценка состояния     | Характеристика физического состояния                                                                | Степень износа, % |
|--------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| А      | Отличное             | соответствует лучшим мировым образцам                                                               | 0 - 5             |
| Б      | Хорошее              | вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам              | 10 – 15           |
| В      | Удовлетворительное   | конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам             | 20 - 35           |
| Г      | Неудовлетворительное | не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза) | 40 – 60           |
| Д      | Безнадёжно устарело  | безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам     | 65 - 80           |

**Физический износ** измеряется:

- методом срока жизни. Процент физического износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни;

- методом укрупнённой оценки технического состояния. Целесообразно применять специальные оценочные шкалы, одна из которых приведена в табл.6.

*Определение износа объекта оценки*

**Экспертный анализ физического состояния** предполагает привлечение экспертов для определения степени износа имущества. При проведении этой работы учтены мнения эксплуатационного и обслуживающего персонала Заказчика. Для обеспечения единства критериев оценки износа была использована следующая оценочная шкала:

*Шкала экспертных оценок для определения степени износа при обследовании физического состояния оборудования*

Таблица 6

| Оценка состояния              | Характеристика физического состояния                                                                                                                | Степень износа, % |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Новое                         | Новое и еще не эксплуатировавшееся оборудование, в отличном состоянии                                                                               | 0 - 5             |
| Очень хорошее                 | Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей                                  | 10 – 15           |
| Хорошее                       | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в отличном состоянии                                         | 20 - 35           |
| Удовлетворительное            | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей                                                 | 40 – 60           |
| Условно пригодное             | Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей | 65 - 80           |
| Неудовлетворительное          | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена основных составляющих                                         | 85 – 90           |
| Негодное к применению или лом | Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь    | Более 90          |

Коэффициент перехода на вторичный рынок, был взят из справочника Лейфера Л.А., таблица 2.1.1.1.

**Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.1.1.1

| Группа                                                            | Среднее | Доверительный интервал |       |
|-------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|-------|
|                                                                   |         | мин.                   | макс. |
| Транспорт и спецтехника общего применения                         | 10,0    | 9,3                    | 10,7  |
| Спецтехника узкого применения                                     | 12,5    | 11,5                   | 13,6  |
| Железнодорожный и водный транспорт                                | 11,4    | 10,3                   | 12,5  |
| Серийное оборудование широкого профиля                            | 11,3    | 10,4                   | 12,2  |
| Узкоспециализированное оборудование                               | 13,5    | 12,3                   | 14,7  |
| Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ | 12,1    | 11,1                   | 13,1  |
| Электронное оборудование                                          | 14,5    | 13,3                   | 15,7  |
| Инструменты, инвентарь, приборы                                   | 14,7    | 13,4                   | 16,0  |

Для оценщиков, занимающихся оценкой залогового обеспечения, представляют интерес значения скидок, отражающие мнение кредитных организаций. С этой целью данные экспертного опроса, представленные представителями банковского сектора, были обработаны отдельно. Таблицы со средними значениями скидок по результатам опроса сотрудников банков и их отношение к скидкам, указанным экспертами-оценщиками, представлены ниже.

**Расчет рыночной стоимости имущества затратным подходом**

Таблица 7

| №<br>п/п | Наименование                                              | Ед. изм. | Год выпуска | Кол-во | Цена на дату<br>оценки, за ед.<br>руб. | Цена на дату<br>оценки за с<br>учетом кол-<br>ва, без НДС,<br>руб. | Износ<br>физический,<br>% | Стоимость по<br>затратному<br>подходу с<br>учетом<br>количества<br>(без НДС) | Стоимость по<br>затратному<br>подходу за ед. руб.<br>(с НДС 20%) |
|----------|-----------------------------------------------------------|----------|-------------|--------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1        | Жесткий диск SSDPE2ME020T401                              | шт       | 2014        | 163    | 37 099,00                              | 5 039 280,00                                                       | 50,0                      | 2 519 640,00                                                                 | 3 023 568,00                                                     |
| 2        | Сетевое оборудование Cisco catalyst 3560-e 48ports        | шт       | 2004        | 3      | 136 980,00                             | 342 450,00                                                         | 80,0                      | 68 490,00                                                                    | 82 188,00                                                        |
| 3        | Сетевое оборудование 3750 poe 48                          | шт       | 2004        | 1      | 149 842,00                             | 124 868,00                                                         | 80,0                      | 24 974,00                                                                    | 29 967,00                                                        |
| 4        | Маршрутизатор Cisco catalyst 3560 poe 24                  | шт       | 2013        | 2      | 44 680,00                              | 74 467,00                                                          | 50,0                      | 37 233,00                                                                    | 44 680,00                                                        |
| 5        | Сетевое оборудование Dwdm dwdm mux c22 19/62 newnets      | шт       | 2015        | 2      | 50 400,00                              | 84 000,00                                                          | 50,0                      | 42 000,00                                                                    | 50 400,00                                                        |
| 6        | Сетевое оборудование Cisco nexux 5596                     | шт       | 2008        | 2      | 180 448,00                             | 300 746,00                                                         | 70,0                      | 90 224,00                                                                    | 108 268,00                                                       |
| 7        | Шасси Juniper mx960                                       | шт       | 2014        | 1      | 1 050 570,00                           | 875 475,00                                                         | 70,0                      | 262 642,00                                                                   | 315 171,00                                                       |
| 8        | Плата Scb-mx                                              | шт       | 2014        | 1      | 81 966,00                              | 68 305,00                                                          | 50,0                      | 34 152,00                                                                    | 40 983,00                                                        |
| 9        | Плата Mpc 3d 16xge sfrp                                   | шт       | 2014        | 1      | 676 470,00                             | 563 725,00                                                         | 50,0                      | 281 862,00                                                                   | 338 235,00                                                       |
| 10       | Сетевое оборудование Cisco 3064                           | шт       | 2011        | 1      | 252 961,00                             | 210 801,00                                                         | 70,0                      | 63 240,00                                                                    | 75 888,00                                                        |
| 11       | СОПМ Вектор-К.VI-20G микротик (microtik crs326-24G-2s+rm) | шт       | 2017        | 1      | 10 750,00                              | 8 958,00                                                           | 50,0                      | 4 479,00                                                                     | 5 375,00                                                         |
| 12       | СОПМ Вектор-К.VI с                                        | шт       | 2017        | 1      | 174 028,00                             | 145 023,00                                                         | 50,0                      | 72 511,00                                                                    | 87 014,00                                                        |
| 13       | СОПМ Вектор-ИС                                            | шт       | 2017        | 1      | 174 028,00                             | 145 023,00                                                         | 50,0                      | 72 511,00                                                                    | 87 014,00                                                        |
| 14       | Платформа Supermicro SYS-5038ML-H12TRF                    | шт       | 2013        | 4      | 312 140,00                             | 1 040 467,00                                                       | 50,0                      | 520 233,00                                                                   | 624 280,00                                                       |
| 15       | Платформа Supermicro 5038MR-H8TRF                         | шт       | 2015        | 2      | 244 426,00                             | 407 377,00                                                         | 60,0                      | 162 950,00                                                                   | 195 541,00                                                       |
|          | <b>Итого:</b>                                             |          |             |        |                                        |                                                                    |                           | 4 257 141,00                                                                 | 5 108 569,00                                                     |

Таким образом, стоимость имущества, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет с учетом количества  
(без НДС):

**4 257 141 (Четыре миллиона двести пятьдесят семь тысяч сто сорок один) рубль 00 копеек**

## 16.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Часть оцениваемого имущества рассчитывалось только затратным подходом и часть только сравнительным подходом, поэтому вес для затратного и сравнительного подхода принимается – **1,0**.

*Согласование итоговой рыночной стоимости объекта*

Таблица 10

| № п/п | Наименование                                              | Ед. из м. | Кол-во | Стоимость по сравнительному подходу, руб. | Стоимость по доходному подходу, руб. | Стоимость по затратному подходу с учетом количества (с НДС) | Стоимость по затратному подходу с учетом количества (без НДС) |
|-------|-----------------------------------------------------------|-----------|--------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1     | Жесткий диск SSDPE2ME020T401                              | шт        | 163    | Не прим.                                  | Не прим.                             | 3 023 568,00                                                | 2 519 640,00                                                  |
| 2     | Сетевое оборудование Cisco catalyst 3560-e 48ports        | шт        | 3      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 82 188,00                                                   | 68 490,00                                                     |
| 3     | Сетевое оборудование 3750 рое 48                          | шт        | 1      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 29 967,00                                                   | 24 974,00                                                     |
| 4     | Маршрутизатор Cisco catalyst 3560 рое 24                  | шт        | 2      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 44 680,00                                                   | 37 233,00                                                     |
| 5     | Сетевое оборудование Dwdm dwdm mux c22 19/62 newnets      | шт        | 2      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 50 400,00                                                   | 42 000,00                                                     |
| 6     | Сетевое оборудование Cisco nexuS 5596                     | шт        | 2      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 108 268,00                                                  | 90 224,00                                                     |
| 7     | Шасси Juniper mx960                                       | шт        | 1      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 315 171,00                                                  | 262 642,00                                                    |
| 8     | Плата Scb-mx                                              | шт        | 1      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 40 983,00                                                   | 34 152,00                                                     |
| 9     | Плата Mpc 3d 16xge sfpp                                   | шт        | 1      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 338 235,00                                                  | 281 862,00                                                    |
| 10    | Сетевое оборудование Cisco 3064                           | шт        | 1      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 75 888,00                                                   | 63 240,00                                                     |
| 11    | COPM Вектор-К.VI-20G микротик (microtik crs326-24G-2s+rm) | шт        | 1      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 5 375,00                                                    | 4 479,00                                                      |
| 12    | COPM Вектор-К.VI с                                        | шт        | 1      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 87 014,00                                                   | 72 511,00                                                     |
| 13    | COPM Вектор-ИС                                            | шт        | 1      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 87 014,00                                                   | 72 511,00                                                     |
| 14    | Платформа Supermicro SYS-5038ML-H12TRF                    | шт        | 4      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 624 280,00                                                  | 520 233,00                                                    |
| 15    | Платформа Supermicro 5038MR-H8TRF                         | шт        | 2      | Не прим.                                  | Не прим.                             | 195 541,00                                                  | 162 950,00                                                    |
|       | <b>Итого:</b>                                             |           |        |                                           |                                      | <b>5 108 569,00</b>                                         | <b>4 257 141,00</b>                                           |

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО «ТК Мароснет», на дату оценки, составляет:

*с НДС:*

**5 108 569 (Пять миллионов сто восемь тысяч пятьсот шестьдесят девять) рублей 00 копеек**

*без НДС:*

**4 257 141 (Четыре миллиона двести пятьдесят семь тысяч сто сорок один) рубль 00 копеек**

Оценщик



М.А. Балаганин

Директор ООО «Куратор»



М.А. Балаганин

## 14. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.
2. Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики.

### Фотографии объектов оценки







