

---

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
МИРОШНИЧЕНКО ТАТЬЯНА ВАЛЕНТИНОВНА  
ОГРНИП 319290100010291 ИНН 290126256941**

**ОТЧЕТ № 05/05/2022**

**об оценке рыночной стоимости  
прав пользования движимым имуществом на условиях договора аренды с  
указанием годовой арендной платы**

<b>Заказчик:</b>	<b>Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа</b>
<b>Юридический адрес заказчика:</b>	<b>166000, Ненецкий автономный округ, Нарьян – Мар, ул. Смидовича, д.20</b>
<b>Адрес местонахождения:</b>	<b>1660000, Ненецкий автономный округ, Нарьян – Мар, ул.Ленина, д.27 «В»</b>
<b>Оценщик:</b>	<b>Индивидуальный предприниматель Мирошниченко Татьяна Валентиновна</b>
<b>Юридический адрес оценщика:</b>	<b>163069, г. Архангельск, ул. Садовая, д.1, корпус 2, к.23</b>

<b>Дата оценки:</b>	<b>01 мая 2022 года</b>
<b>Дата составления отчета:</b>	<b>19 мая 2022 года</b>

**Сопроводительное письмо**

«19» мая 2022г.

Начальнику Управления имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа  
Голговской А.В.

Уважаемая Анастасия Владимировна!

Согласно Договору № 2 на оказание услуг по определению рыночной стоимости аренды недвижимого имущества от 04 мая 2022 г., заключенному между Управлением имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа и ИП Мирошниченко Татьяной Валентиновной, оценщик выполнил расчет рыночной стоимости прав пользования движимым имуществом на условиях договора аренды с указанием годовой арендной платы.

Услуги по оценке были оказаны с целью предоставления информации:  
- о рыночной стоимости аренды движимого имущества.

Цель настоящего Отчета заключается в предоставлении Заказчику результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки, а также в разъяснении использованных методов и сделанных предположений.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях, определенных положениями Федерального закона № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями на дату оценки), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2 ФСО № 3, ФСО № 10), утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ № 297, №298, № 299 от 20.05.2015г., № 328 от 01.06.2015г. соответственно).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном Отчете об оценке рыночной стоимости аренды движимого имущества Оценщик пришел к заключению, что **обоснованная рыночная стоимость по состоянию на 01 мая 2022 года**, составляет (округленно), :

Наименование объекта оценки	Реестровый номер	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб., без учета НДС
<b>Право пользования на условиях договора аренды движимого имущества:</b>		
1. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001046	172600004410	9 166
2. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001045	172300004433	9 166
3. Аппарат производства кислородного коктейля, 2007 года выпуска, инвентарный номер M000000397	192300008871	3 285
4. Посудомоечная машина МПУ-700, 2008 года выпуска, инвентарный номер M010106485	192300008887	12 209
5. Блинный аппарат (две блинницы), инвентарный номер M010106469	182500000046	2 820
6. Блинный аппарат (две блинницы) - 1, инвентарный номер M010106470	182500000046	2 820
7. Мясорубка ТМ-32М/2009, 2009 года выпуска, инвентарный номер M000001202	192500000087	2 260
8. Слайсер F1RAM-YV-250, 2007 года выпуска, инвентарный номер B000001175	192500000087	1 304
9. Гладильный прес, 2007 года выпуска, инвентарный номер A000001176	192500000087	1 632
10. Кресло для пациента «Афродита» (подиатр), 2005 года выпуска, инвентарный номер 0101040092	172300004137	5 616
11. Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр), инвентарный номер 0101040094	182500000081	1 732

Индивидуальный предприниматель

\_\_\_\_\_  
Т.В.Мирошниченко  
Б.П.

## Содержание

<b>Содержание</b>	<b>3</b>
<b>Раздел 1. Общие положения</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике отчета	9
1.4. Сведения об Оценщике	9
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	10
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
1.7. Термины и определения	12
1.8. Перечень правоустанавливающих документов, анализ прав на недвижимое имущество	15
1.9. Описание последовательности определения стоимости Объектов оценки	15
<b>Раздел 2. Анализ рынков</b>	<b>16</b>
2.1. Обзор макроэкономической ситуации в Российской Федерации	16
2.2. Общая информация о регионе Ненецкий автономный округ	22
2.3. Основные итоги и проблемы социально-экономического развития НАО	24
2.4. Анализ рынка пищевого оборудования	32
2.5. Обоснование рыночного снижения арендной платы в условиях COVID – 19	34
2.6. Анализ проекта договора аренды объекта оценки	34
2.7. Выбор и обоснование подходов и методов, используемых в оценке	38
<b>Раздел 3. Описание объекта оценки</b>	<b>40</b>
3.1. Идентификация объекта оценки	40
3.2. Осмотр объекта оценки	44
<b>Раздел 4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки</b>	<b>45</b>
4.1. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы в рамках затратного подхода	46
4.1.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества	47
4.1.2. Определение рыночной стоимости годовой арендной платы	57
4.2. Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	60
4.3. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	62
5. Сертификат качества оценки	63
6. Перечень использованных материалов	64
7. Приложения	65

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценки</b>	
<b>Номер отчета об оценке</b>	№ 05/05/2022 от 19 мая 2022г.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 2 на оказание услуг по определению рыночной стоимости аренды движимого имущества от 22 марта 2022 г., заключенный между Управлением имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа и ИП Мирошниченко Татьяной Валентиновной
<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа в лице Начальника Управления имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа Голговской Анастасии Владимировны
<b>Реквизиты Заказчика оценки</b>	Юридический адрес: 166000,0 Ненецкий автономный округ, город Нарьян – Мар, ул. Смидовича, д.20 Адрес местонахождения: 166000,0 Ненецкий автономный округ, город Нарьян – Мар, ул. Ленина, д.27 «В» ИНН 2983010800 КПП 298301001 ОГРН 1152901009227 Расчетный счет: 03221643118000008400 БИК 011117401 Банк: ОТДЕЛЕНИЕ АРХАНГЕЛЬСК БАНКА РОССИИ// УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск л/с 03842D49760
<b>Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки</b>	Право пользования на условиях договора аренды движимого имущества:
	1. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001046
	2. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001045
	3. Аппарат производства кислородного коктейля, 2007 года выпуска, инвентарный номер M000000397
	4. Посудомоечная машина МПУ-700, 2008 года выпуска, инвентарный номер M010106485
	5. Блинный аппарат (две блинницы), инвентарный номер M010106469
	6. Блинный аппарат (две блинницы) - 1, инвентарный номер M010106470
	7. Мясорубка ТМ-32М/2009, 2009 года выпуска, инвентарный номер M000001202
	8. Слайсер FIRAM-YV-250, 2007 года выпуска, инвентарный номер B000001175
	9. Гладильный пресс, 2007 года выпуска, инвентарный номер A000001176
	10. Кресло для пациента «Афродита» (подиатр), 2005 года выпуска, инвентарный номер 0101040092
11. Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр), инвентарный номер 0101040094	
<b>Краткое описание имущественных прав</b>	
<b>Правообладатель</b>	Ненецкий автономный округ
<b>Документы – основания</b>	Выписка из реестра государственного имущества Ненецкого автономного округа от 05.05.2022г.
<b>Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта объектов оценки</b>	
1. Выписка из реестра государственного имущества Ненецкого автономного округа от 05.05.2022г. 2. Бухгалтерская справка от 05.05.2022г. 3. Техническая документация на объекты оценки (оборудование).	
<b>Наличие обременений</b>	Отсутствуют
<b>Балансовая стоимость объекта оценки, руб.</b>	
1. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001046	63 959,04

2. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001045	63 959,05
3. Аппарат производства кислородного коктейля, 2007 года выпуска, инвентарный номер М000000397	0,00
4. Посудомоечная машина МПУ-700, 2008 года выпуска, инвентарный номер М010106485	0,00
5. Блинный аппарат (две блинницы), инвентарный номер М010106469	0,00
6. Блинный аппарат (две блинницы) - 1, инвентарный номер М010106470	0,00
7. Мясорубка ТМ-32М/2009, 2009 года выпуска, инвентарный номер М000001202	0,00
8. Слайсер FIRM-YV-250, 2007 года выпуска, инвентарный номер Б000001175	0,00
9. Гладильный пресс, 2007 года выпуска, инвентарный номер А000001176	0,00
10. Кресло для пациента «Афродита» (подиатр), 2005 года выпуска, инвентарный номер 0101040092	0,00
11. Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр), инвентарный номер 0101040094	0,00
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права аренды движимого имущества
Задача оценки	Сбор и анализ информации, рассмотрение возможности использования затратного, сравнительного и доходного подходов, анализ предоставленной информации, оценка рыночной стоимости Объектов оценки в рамках различных подходов, согласование итоговых результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	В рамках настоящего Отчета осуществляется определение рыночной стоимости права аренды движимого имущества с целью передачи имущества в аренду
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	01 мая 2022 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Допущения и ограничения, на которых была основана Оценка, приведены в соответствующих разделах, далее в Отчете
<b>Результаты, полученные в процессе проведения оценки различными подходами:</b>	
<b>Затратный подход</b>	
Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб., без учета НДС
<b>Право пользования на условиях договора аренды движимого имущества:</b>	
1. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001046	9 166
2. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001045	9 166
3. Аппарат производства кислородного коктейля, 2007 года выпуска, инвентарный номер М000000397	3 285
4. Посудомоечная машина МПУ-700, 2008 года выпуска, инвентарный номер М010106485	12 209
5. Блинный аппарат (две блинницы), инвентарный номер М010106469	2 820
6. Блинный аппарат (две блинницы) - 1, инвентарный номер М010106470	2 820

**Отчет об оценке № 05/05/2022 от 19 мая 2022 года**

7. Мясорубка ТМ-32М/2009, 2009 года выпуска, инвентарный номер М000001202	2 260
8. Слайсер F1RAM-YV-250, 2007 года выпуска, инвентарный номер Б000001175	1 304
9. Гладильный пресс, 2007 года выпуска, инвентарный номер А000001176	1 632
10. Кресло для пациента «Афродита» (подиатр), 2005 года выпуска, инвентарный номер 0101040092	5 616
11. Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр), инвентарный номер 0101040094	1 732
<b>Сравнительный подход</b>	
Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб., без учета НДС
<b>Право пользования на условиях договора аренды движимого имущества:</b>	
1. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001046	Мотивированный отказ от применения
2. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001045	
3. Аппарат производства кислородного коктейля, 2007 года выпуска, инвентарный номер М000000397	
4. Посудомоечная машина МПУ-700, 2008 года выпуска, инвентарный номер М010106485	
5. Блинный аппарат (две блинницы), инвентарный номер М010106469	
6. Блинный аппарат (две блинницы) - 1, инвентарный номер М010106470	
7. Мясорубка ТМ-32М/2009, 2009 года выпуска, инвентарный номер М000001202	
8. Слайсер F1RAM-YV-250, 2007 года выпуска, инвентарный номер Б000001175	
9. Гладильный пресс, 2007 года выпуска, инвентарный номер А000001176	
10. Кресло для пациента «Афродита» (подиатр), 2005 года выпуска, инвентарный номер 0101040092	
11. Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр), инвентарный номер 0101040094	
<b>Сравнительный подход</b>	
Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб., без учета НДС
<b>Право пользования на условиях договора аренды движимого имущества:</b>	
1. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001046	Мотивированный отказ от применения
2. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001045	
3. Аппарат производства кислородного коктейля, 2007 года выпуска, инвентарный номер М000000397	
4. Посудомоечная машина МПУ-700, 2008 года выпуска, инвентарный номер М010106485	
5. Блинный аппарат (две блинницы), инвентарный номер М010106469	
6. Блинный аппарат (две блинницы) - 1, инвентарный номер М010106470	
7. Мясорубка ТМ-32М/2009, 2009 года выпуска, инвентарный номер М000001202	
8. Слайсер F1RAM-YV-250, 2007 года выпуска, инвентарный номер Б000001175	
9. Гладильный пресс, 2007 года выпуска, инвентарный номер А000001176	
10. Кресло для пациента «Афродита» (подиатр), 2005 года выпуска, инвентарный номер 0101040092	
11. Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр), инвентарный номер 0101040094	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>	
Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб., без учета НДС
<b>Право пользования на условиях договора аренды движимого имущества:</b>	
1. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001046	9 166
2. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный	9 166

номер 04001045	
3. Аппарат производства кислородного коктейля, 2007 года выпуска, инвентарный номер М000000397	<b>3 285</b>
4. Посудомоечная машина МПУ-700, 2008 года выпуска, инвентарный номер М010106485	<b>12 209</b>
5. Блинный аппарат (две блинницы), инвентарный номер М010106469	<b>2 820</b>
6. Блинный аппарат (две блинницы) - 1, инвентарный номер М010106470	<b>2 820</b>
7. Мясорубка ТМ-32М/2009, 2009 года выпуска, инвентарный номер М000001202	<b>2 260</b>
8. Слайсер F1RAM-YV-250, 2007 года выпуска, инвентарный номер Б000001175	<b>1 304</b>
9. Гладильный пресс, 2007 года выпуска, инвентарный номер А000001176	<b>1 632</b>
10. Кресло для пациента «Афродита» (подиатр), 2005 года выпуска, инвентарный номер 0101040092	<b>5 616</b>
11. Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр), инвентарный номер 0101040094	<b>1 732</b>

Развернутая характеристика Объектов оценки, анализ ситуации на рынке, к которому относится Объектов оценки, описание методологии, необходимая информация и расчеты представлены в приведенном далее Отчете об оценке, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценщиком не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в настоящем Отчете, поэтому Оценщик не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

### 1.2. Задание на оценку

Объект оценки	
<b>Право пользования на условиях договора аренды движимого имущества:</b>	
1. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001046	
2. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001045	
3. Аппарат производства кислородного коктейля, 2007 года выпуска, инвентарный номер М000000397	
4. Посудомоечная машина МПУ-700, 2008 года выпуска, инвентарный номер М010106485	
5. Блинный аппарат (две блинницы), инвентарный номер М010106469	
6. Блинный аппарат (две блинницы) - 1, инвентарный номер М010106470	
7. Мясорубка ТМ-32М/2009, 2009 года выпуска, инвентарный номер М000001202	
8. Слайсер F1RAM-YV-250, 2007 года выпуска, инвентарный номер Б000001175	
9. Гладильный пресс, 2007 года выпуска, инвентарный номер А000001176	
10. Кресло для пациента «Афродита» (подиатр), 2005 года выпуска, инвентарный номер 0101040092	
11. Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр), инвентарный номер 0101040094	
<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа в лице Начальника Управления имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа Голговской Анастасии Владимировны
<b>Реквизиты Заказчика оценки</b>	Юридический адрес: 166000,0 Ненецкий автономный округ, город Нарьян – Мар, ул. Смидовича, д.20 Адрес местонахождения: 166000,0 Ненецкий автономный округ, город Нарьян – Мар, ул. Ленина, д.27 «В» ИНН 2983010800 КПП 298301001 ОГРН 1152901009227 Расчетный счет: 03221643118000008400 БИК 011117401 Банк: ОТДЕЛЕНИЕ АРХАНГЕЛЬСК БАНКА РОССИИ// УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск л/с 03842D49760
Оцениваемые права	Право собственности
Наличие обременений	Информация не предоставлена
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права аренды движимого имущества
Задачи оценки	Сбор и анализ информации, рассмотрение возможности использования затратного, сравнительного и доходного подходов, анализ предоставленной информации, оценка рыночной стоимости

	<p>Объекта оценки в рамках различных подходов, согласование итоговых результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>В рамках настоящего отчета определяется рыночная стоимость. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная величина, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме</li> <li>• возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</li> <li>• разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</li> <li>• полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</li> <li>• отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.</li> </ul>
<p>Дата оценки</p>	<p>01 мая 2022 года</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>Оценка проведена в период с 04 мая 2022 года по 19 мая 2022 года.</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>Отчет был составлен 19 мая 2022 года. Порядковый номер отчета об оценке: № 05/05/2022</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>В рамках настоящего Отчета осуществляется определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды недвижимого имущества с указанием годовой арендной платы.</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет об оценке базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</li> <li>2. Оценщик не несет обязательства по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</li> <li>3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</li> </ol> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер.</li> <li>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li>- суда арбитражного или третейского суда;</li> <li>- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или</li> </ul> </li> </ol>

	<p>принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
--	---

### 1.3. Сведения о Заказчике отчета

<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	<b>Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа в лице Начальника Управления имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа Голговской Анастасии Владимировны</b>
Реквизиты Заказчика оценки	<p>Юридический адрес: 166000,0 Ненецкий автономный округ, город Нарьян – Мар, ул. Смидовича, д.20                  Адрес местонахождения: 166000,0 Ненецкий автономный округ, город Нарьян – Мар, ул. Ленина, д.38, 4-й этаж                  ИНН 2983010800 КПП 298301001                  ОГРН 1152901009227                  Расчетный счет: 40201810940300002501                  БИК 041117001                  Банк: Отделение Архангельск, город Архангельск                  л/с 03842D49760</p>

### 1.4. Сведения об Оценщике

<b>ФИО</b>	Мирошниченко Татьяна Валентиновна
Информация о членстве в СРО	Свидетельство о членстве в «Российском обществе оценщиков», рег. № 007550 от 26.08.2011г.
Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом с отличием БВС 0130921 от 28.02.2001г., квалификация «Экономист» по специальности «Бухгалтерский учет и аудит», Московская государственная технологическая академия,</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) и иных видов собственности» ПП № 556710 от 10.11.2005г., ВЗФЭИ, г.Москва</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации, 2007г., ВЗФЭИ, г.Москва,</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации, 2011г., ВЗФЭИ, г.Москва</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации, 2012г., Московский государственный университет геодезии и картографии, по программе «Государственная кадастровая оценка недвижимости, в т.ч. земельных участков»</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации № 772402435566, 2016г., НОУ ДПО «ИПО», г. Москва, «Оценка для целей залога»</p>
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 033314-2 от 22 апреля 2022г., № 012120 – КА2
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	<p>Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-007550 от 10.12.2021г. обязательного страхования ответственности оценщика, выдан ОАО «Альфа Страхование» / ОАО «Ингосстрах».</p> <p>Страховая сумма 300 000,00 руб.</p> <p>Срок действия полиса с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.</p>
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Мирошниченко Татьяна Валентиновна
ОГРНИП, дата присвоения	319290100010291, присвоен 14.03.2019г.
Юридический адрес	г. Архангельск, ул. Садовая, д.14, корпус 2, кв.23

Контактная информация юридического лица	тел.8- 921-720-32-14, e-mail: onixinvest29@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Мирошниченко Татьяна Валентиновна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности. Оценщик Мирошниченко Татьяна Валентиновна не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с Собственником объекта оценки и Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик Мирошниченко Татьяна Валентиновна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора. Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки**

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе:

<b>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</b>	<p>Работы по оценке включают:</p> <p>Исследование объекта оценки и окружающей его среды ( в текущем состоянии и ретроспективе);</p> <p>Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности Объекта оценки в настоящем и будущем;</p> <p>Выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений;</p> <p>подготовку письменного Отчета об оценке.</p> <p>Состав работ по оценке, детальности и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяет требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;</p> <p>Глубина анализов и исследования ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</p> <p>Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>Отчет содержит все необходимое для того, чтобы пользователь Отчета, не являющийся профессиональным Оценщиком, мог понять содержание Отчета, примененные Оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований, идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности, проверить выполненные расчеты.</p> <p>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>Для оценки стоимости оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемого оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объектов оценки эти рынки существуют.</p>
<b>Допущения и ограничения к проведению оценки</b>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми ( не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги</p>

	<p>ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
<p><b>Допущения в отношении оцениваемых прав</b></p>	<p>Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав собственника имущества, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>
<p><b>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</b></p>	<p>Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надлежащих источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки было предоставлена Заказчиком оценки. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или ее отсутствия, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.</p> <p>Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p> <p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.</p>
<p><b>Допущения в отношении используемых методов расчета</b></p>	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах Отчета.</p> <p>Расчеты по определению рыночной стоимости проведены с использованием программы Microsoft Office EXCEL 2010.</p>
<p><b>Допущения, связанные с непроведением осмотра</b></p>	<p>Оценщик при проведении оценки исходит из информации, предоставленной заказчиком оценки о том, что все объекты оборудования имеются в наличии, находятся в рабочем состоянии и эксплуатируются в соответствии со своим назначением, в стандартных условиях.</p>

## 1.6. Нормативные документы и стандарты оценочной деятельности, применяемые при оценке

Расчет рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды движимого имущества ( объектов оборудования) с указанием годовой арендной платы выполнен с учетом состояния Объектов оценки на 01 мая 2022 года, в соответствии с требованиями следующих нормативных актов:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (совокупность Федеральных законов от 30.11.1994г. №51-ФЗ, от 26.01.1996г. № 14-ФЗ, от 26.11.2001г. №146-ФЗ, от 18.12.2006г. № 230-ФЗ).
2. Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06. 2015г. № 328.

## 1.7. Термины и определения

**Оценочная деятельность** – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Стоимость** – не фактическая, а расчетная величина вероятной цены, которая будет заплачена за товар или услугу в данное время – в соответствии с конкретным определением (дефиницией) стоимости. Цена, на которую, скорее всего, соглашаются продавцы и покупатели товара или услуги, которые доступны для приобретения. (МСО 2003).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Целью настоящего экспертного заключения является определение **рыночной стоимости** объекта оценки.

**Рыночная стоимость объекта оценки** (в соответствии с федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. N 298) – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на

открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. N 297, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода; оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Основные фонды** – это произведенные активы, используемые неоднократно или постоянно в течение длительного периода, но не менее одного года, для производства товаров, оказания рыночных и нерыночных услуг. Основные фонды состоят из материальных и нематериальных основных фондов.

**Балансовая стоимость** – стоимость имущества, отражаемая в балансе предприятия.

**Первоначальная стоимость** – сумма фактических затрат предприятия на приобретение, сооружение и изготовление объекта по состоянию на дату его постановки на учет.

**Остаточная стоимость** – стоимость объектов имущества, равная первоначальной стоимости, если объект не переоценивался, или последней восстановительной стоимости, если объект подвергся переоценке, за вычетом суммы начисленной амортизации.

**Стоимость замещения объекта оценки** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость воспроизводства объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Полная восстановительная стоимость** – определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на изготовление объекта оценки из аналогичных материалов и конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

**Полная первоначальная стоимость** – или полная балансовая стоимость – соответствует стоимости актива на момент ввода в эксплуатацию (постановка на баланс).

**Остаточная первоначальная стоимость** – или остаточная балансовая стоимость определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта.

**Износ** – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

**Затраты** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**Наиболее эффективное использование** – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наилучшей.

**Срок экспозиции** - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Информация, используемая при проведении оценки**, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях или же, при невозможности получения информации о цене состоявшейся сделки, цена предложения в виде публичной оферты.

**Срок экспозиции объекта** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Износ** – потеря стоимости или обесценение объекта, происходящее в процессе его функционирования и (или) хранения под влиянием ряда факторов.

**Среднестатистический износ** – наиболее вероятная потеря стоимости объекта оценки, характерная для данного хронологического возраста.

**Коэффициент износа** – износ, измеряемый в процентах или долях.

**Коэффициент пересчета** – это базисный ценовой индекс, показывающий изменение цен в товарной группировке по коду ОКОФ, к которой относится оцениваемый объект, за период от даты балансовой стоимости до даты оценки.

**Нормативный срок службы** – календарная продолжительность эксплуатации машины от момента ее изготовления (ввода в эксплуатацию) до наступления предельного состояния, когда дальнейшая эксплуатация машины становится невозможной по экономическим, техническим и другим причинам.

**Сопутствующие затраты** – монтажные, транспортные, пусконаладочные и др. затраты которые тем или иным образом участвуют в формировании итоговой стоимости объекта.

**Срок службы** – календарное время, равное периоду эксплуатации, отсчитываемое от ввода в эксплуатацию объекта до достижения предельного состояния (снятия с эксплуатации).

**Срок полезного использования** – период, в течение которого использование объекта основных средств, приносит экономические выгоды (доход) организации.

**Совокупный износ** – потеря стоимости, учитывающая физическое, функциональное и экономическое устаревание объекта.

**Физический износ** – потеря стоимости объекта, связанная с механическим, физическим или химическим воздействием на агрегаты, узлы и детали в процессе эксплуатации.

**Функциональное устаревание** – потеря стоимости оборудования, связанная с появлением на рынке новых образцов техники, имеющих более совершенную конструкцию или принцип действия, использующих новые технологии или материалы, современные системы управления.

**Экономическое устаревание** – обесценение, связанное с внешними факторами, например, с действующим законодательством, изменением тенденций и приоритетов на рынке, социальными и экономическими нормами.

**Хронологический возраст** – возраст объекта, отсчитываемый от даты изготовления до текущей даты, на которую производится оценка.

### 1.8. Перечень правоустанавливающих документов

Для выполнения отчета об оценке Заказчиком оценки представлены следующие документы:

№	Наименование
1	Выписка из реестра государственного имущества Ненецкого автономного округа от 05.05.2022г.
2	Бухгалтерская справка о балансовой стоимости от 05.05.2022г.
3	Проект Договора аренды между Управлением имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа (УИЗО НАО) «Арендодатель» и «Арендатором» имущества

Копии вышеуказанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

### 1.9. Описание последовательности определения стоимости Объектов оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным Отчетом об оценке с применением всех приемлемых в данном случае методов оценки.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Окончательная величина рыночной стоимости Объектов оценки была получена путем согласования результатов, полученных различными методами.

#### План процесса оценки

Процедура оценки бизнеса состоит из следующих этапов:

- Определение проблемы;
- Интервью с Заказчиком;
- Сбор рыночных данных;
- Проведение расчетов с использованием методов оценки;
- Подготовка Отчета.

1. Заключение и Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Установление количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов, сбор прочей информации об объектах оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки рыночной стоимости объектов оценки	Проведено
5. Анализ отраслевого и локального рынка, к которому относятся Объекты оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объектов оценки	Проведено
8. Составление и передача заказчику Отчета об оценке	Проведено

## РАЗДЕЛ 2. АНАЛИЗ РЫНКА

## 2.1. Обзор макроэкономической ситуации в Российской Федерации

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранился на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.
2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована около нулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.
3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).
4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн. человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).
5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.
6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре,

11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн. рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн. рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн. рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн. рублей), в том числе не нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн. рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн. рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн. рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн. рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн. рублей).
8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным салдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного салдо счета текущих операций (120,3 млрд. долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд. долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд. долл. США в аналогичном периоде 2019г.<sup>1</sup>

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 <sup>2</sup>	4,3 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
<b>Промышленное производство</b>	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 <sup>3</sup>	5,0 <sup>3</sup>	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 <sup>3</sup>	15,5 <sup>3</sup>	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

<sup>1</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

Отчет об оценке № 05/05/2022 от 19 мая 2022 года

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
<b>Численность занятых</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
<b>Численность безработных</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
<b>Уровень занятости</b>													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
<b>Уровень безработицы</b>													
в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России  
<sup>1</sup>Оценка Минэкономразвития России.  
<sup>2</sup>9 месяцев 2021 г.  
<sup>3</sup>11 месяцев 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
<b>Промышленное производство</b>	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	
добыча угля	7,6	0,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2	
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0	
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4	
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4	
<b>Обрабатывающие производства</b>	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	
пищевая промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8	
в т.ч.													
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1	
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5	
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4	
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3	
в т.ч.													
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7	
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3	
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9	
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5	
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7	
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1	
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3	
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0	

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
<b>Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)</b>											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

### Минэкономразвития заложило в сценарий двухлетнюю рецессию

Министерство экономического развития разработало основные параметры сценарных условий на 2023 год и плановый период 2024–2025 годов. Формально это не прогноз, а сценарии развития экономики (прогноз готовится осенью для подготовки бюджета на следующий период), разработанные с учетом новой, «санкционной» реальности. При этом несколько раз в год министерство может уточнять сценарные условия социально-экономического развития.

В Минэкономразвития сообщили, что прогнозные параметры согласованы с Минфином и после визирования у вице-премьера Дмитрия Григоренко будут разосланы в ведомства. Следующее уточнение параметров планируется в июле—августе. Среднесрочный прогноз составлен с расчетом, что санкционное давление сохранился по крайней мере до 2025 года.

### Спад экономики

Минэкономразвития ожидает, что в 2022 и 2023 годах экономика страны будет падать — на 7,8 и 0,7% соответственно — и только с 2024 года вернется к росту. Еще месяц назад ведомство рассматривало перспективу спада ВВП на 10% к концу этого года, приводил цифру глава Счетной палаты Алексей Кудрин. Затем ведомство скорректировало прогнозный показатель до 8,8% в 2022 году — его обсуждали на правкомиссии по повышению устойчивости российской экономики 26 апреля, рассказал журналистам представитель министерства. При этом тогда Минэкономразвития ждало роста экономики уже в следующем году на 1,3%, новая же оценка предсказывает сохранение спада в течение двух лет.

В 2024 и 2025 годах министерство ждет роста ВВП на 3,2 и 2,6% соответственно.

«После периода высокой волатильности сейчас экономика в целом стабилизировалась. В то же время мы снизили ожидания по темпам восстановления экономики, сдвинув прогнозы начала восстановления с третьего на четвертый квартал этого года», — объяснили в ведомстве. Речь идет о поквартальной динамике; в Банке России тоже заявляли в конце апреля, что нижняя точка спада придется на четвертый квартал 2022-го, хотя «из-за высокой базы сравнения первого квартала этого года изменение ВВП в целом по следующему году в сравнении со всем 2022 годом».

По оценке Минэкономразвития, главные сложности в экономике связаны с разрывами логистических цепочек, необходимостью перенастройки производства, а также с существенным снижением импорта, в первую очередь машин, оборудования, комплектующих.

### Импорт и экспорт

В ближайшие месяцы ситуация в экономике в первую очередь будет определяться внешнеторговым балансом, отметил представитель министерства, добавив: «Впервые в современной истории мы входим в рецессию при высоком уровне цен на сырьевые товары».

Ведомство ожидает, что в 2022 году среднегодовая цена на нефть российской марки Urals составит \$80,1 за баррель, в 2023-м снизится до \$71,4, а к 2025 году — до \$61,2. На вечер 17 мая баррель Urals оценивался примерно в \$82.

Минэкономразвития прогнозирует снижение экспорта и импорта товаров. Так, импорт снизится в 2022 году на 27% по сравнению с 2021-м в физическом выражении из-за логистики и сжатия внутреннего спроса, а в стоимостном выражении — на 17% (с \$304 млрд. до \$251,9 млрд.) с учетом мировой инфляции и увеличения транспортных и логистических наценок. «Мы понимаем, что новые каналы импорта товаров будут обходиться нам дороже», — пояснили в министерстве.

Отмечается, что в прогнозную оценку импорта закладывается реализация всего комплекса мер поддержки, включая обнуление ввозных пошлин на ряд товаров и разрешение параллельного импорта.

Профицит торгового баланса, по прогнозу ведомства, вырастет до \$230 млрд., а положительное сальдо текущего счета составит \$190,8 млрд. по итогам 2022 года, что станет историческим максимумом. О том, что сальдо, по оценкам экспертов, может составить рекордные \$200–300 млрд. за счет дорогой экспортной нефти и сжатия импорта, а излишки нужно будет как-то абсорбировать, ранее писал РБК.

«По мере плавного среднесрочного снижения цен на нефть и другие сырьевые товары будет сокращаться профицит счета текущих операций, импорт и потоки капитала будут постепенно адаптироваться под новые условия, неизбежны послабления валютных ограничений», — спрогнозировал представитель Минэкономики.

### Инфляция и доходы населения

Минэкономразвития ожидает, что инфляция на конец года составит 17,5%, в 2023-м замедлится до 6,1%, а затем вернется к целевому уровню 4%.

При этом доходы населения в следующем году будут восстанавливаться быстрее, чем экономика, хотя и не будут успевать за инфляцией. Минэкономики прогнозирует спад реальных располагаемых доходов на 6,8% в этом году и их рост на 1,3% в 2023-м.

«В базовый вариант сценарных условий заложена проактивная экономическая политика: она предполагает эффективную реализацию всего комплекса мер по поддержке экономики, в первую очередь программ льготного кредитования, активное снижение ключевой ставки ЦБ вслед за инфляцией, нейтрально-мягкую бюджетную политику. Эти меры позволят не прибавить к структурному кризису, который мы проходим, еще и циклический кризис», — подытожил представитель экономического ведомства.

### Другие оценки

В конце апреля свой среднесрочный макропрогноз представил Центробанк. Регулятор прогнозирует инфляцию на конец 2022 года в диапазоне 18–23% с дальнейшим снижением до 5–7% в 2023 году. Оценка Минэкономки по снижению ВВП в этом году ближе к нижней границе прогнозного диапазона (8–10% на конец текущего года). Более пессимистичны ожидания Банка России и в отношении импорта: регулятор предсказывает его снижение на 32,5–36,5% в этом году относительно 2021 года.

Ожидания по спаду ВВП в 2022 году 17 мая улучшили аналитики SberCIB — они прогнозируют спад 8% вместо прежней оценки 13%. При оптимистичном прогнозе инвестбанка экономика может упасть на 5%.

Прогнозные оценки также обновил Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП, его аналитиков Минэкономки привлекало к обсуждению своего прогноза). ЦМАКП ждет инфляцию 17–20% на конец этого года и 8–8,3% — на конец следующего. При этом ключевым социальным риском аналитики центра считают скачок безработицы работников массовых профессий. «Необходимы как программы стимулирования сохранения занятости на предприятиях по образцу успешно реализованных в период пандемии, так и дополнительные действия, направленные на максимальное стимулирование самозанятости и снижение нагрузки на малый бизнес в сферах, где возможно расширение спроса на труд (торговля, сервис и другие)», — отмечают они. В ЦМАКП прогнозируют уровень безработицы в диапазоне 6,8–7% в среднем в 2022 году, в Минэкономки — 6,7%.

Знакомый с обсуждением прогноза в Минэкономразвития эксперт, управляющий директор по макроанализу и прогнозированию «Эксперт РА» Антон Табах, считает, что в целом прогноз министерства выглядит достаточно взвешенным с учетом очень высокой неопределенности. «При адекватной структурной трансформации и без тотального падения экспортных доходов, скорее всего, экономика сможет выйти из рецессии за два года, как прогнозирует Минэк. Экономика России инерционна, и ее сложно подорвать, о чем свидетельствуют результаты пандемийного 2020 года. А вот рост, заложенный в 2024–2025 годах, выглядит крайне оптимистичным», — сказал он РБК.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> <https://www.rbc.ru/economics/17/05/2022/628396c79a794782e12b46f4>

## 2.2. Общая информация о регионе Ненецкий автономный округ



### Географическое положение

Ненецкий автономный округ располагается на северо-востоке европейской части Российской Федерации; большая часть округа расположена за Полярным кругом. Наибольшая протяженность округа с севера на юг в материковой части – около 320 км, с запада на восток – 950 км. Крайняя северная точка округа в материковой части – на мысе Тонкий ( $69^{\circ} 51' \text{ с.ш.}$  и  $61^{\circ} 10' \text{ в.д.}$ ), в островной части – на о-ве Вайгач, мыс Болванский Нос ( $70^{\circ} 27' \text{ с.ш.}$  и  $58^{\circ} 32' \text{ в.д.}$ ).

В состав Ненецкого автономного округа входят острова Колгуев, Вайгач, Сенгейский, Гуляевские Кошки, Песяков, Долгий и ряд более мелких островов.

Расстояние от Нарьян-Мара до Москвы – 2230 км, до ближайшей железнодорожной станции Печора – 780 км.

Ненецкий автономный округ граничит на юго-западе с Мезенским районом Архангельской области; на юге и юго-востоке – с Усть-Цилемским муниципальным районом и городскими округами Усинск, Инта и Воркута, относящимися к Республике Коми; на востоке – с Приуральским районом Ямало-Ненецкого автономного округа. На севере НАО имеет протяженное морское побережье, омываемое водами Белого, Баренцева и Карского морей Северного Ледовитого океана.

### Природно-климатические условия

На природные условия округа влияет, прежде всего, его расположение в холодном арктическом поясе. Выделяются два климатических района: полярный (южная часть территории округа) и субарктический (северная и восточная части). Средняя температура в январе от  $-12^{\circ}\text{C}$  на юго-западе до  $-22^{\circ}\text{C}$  на северо-востоке, средняя температура в июле от  $+6^{\circ}\text{C}$  на севере до  $+13^{\circ}\text{C}$  на юге. Многолетняя мерзлота занимает почти всю центральную и северо-восточную части округа.

Солнечных дней в году до 100. Часто наблюдаются туманы: от 64 до 100 дней в году на побережье и от 37 до 72 дней в глубине территории.

Ненецкий округ подвержен систематическому вторжению атлантических и арктических воздушных масс. Частая смена воздушных масс — причина постоянной изменчивости погоды. Зимой и осенью преобладают ветры с южной составляющей, а летом — северные и северо-восточные, обусловленные вторжением холодного арктического воздуха на нагретый материк, где атмосферное давление в это время понижено.

Вся территория округа расположена в зоне избыточного увлажнения. Годовое количество осадков колеблется от 400 мм (на побережьях морей и арктических островах) до 700 мм. Минимум осадков наблюдается в феврале, максимум — в августе-сентябре. Не менее 30 % осадков выпадает в виде снега.

Средняя продолжительность гроз составляет 10-20 часов в год на западе, востоке и юге округа. На севере округа – менее 10 часов в год.

По ветровому давлению округ относится к IV району (800 Па) на юге; V району (1000 Па) в северной части; VI району (1250 Па) на островах Колгуев и Вайгач, а также на полуострове Канин.

По толщине стенки гололеда округ относится к II району (15мм) на востоке и западе; III району (20мм) на островах Колгуев, Вайгач и полуострове Канин; IV району на территории хребта Пай-Хой.

### Рельеф

Основная часть территории округа имеет равнинный рельеф. Равнинная часть почти на 90% лежит в пределах высот до 100 метров над уровнем моря; вследствие чего округ изобилует мелкими озерами (соединенных короткими протоками) и болотами (10-20 % территории). Среди выделяющихся возвышенностей можно назвать Тиманский кряж и хребет Пай-Хой (высота до 467 м). Главная река региона – Печора и ее притоки. Характерная особенность местности – малая доля подземных вод (менее 5-10% от водного баланса территории).

Ввиду перечисленных природных особенностей вся территория НАО обладает ранимой, крайне чувствительной, трудно и медленно восстанавливающейся экосистемой.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> <http://adm-nao.ru/informaciya-o-neneckom-avtonomnom-okruge/obshaya-informaciya-ob-okruge/>

### **2.3. Основные итоги и проблемы социально – экономического развития Ненецкого автономного округа**

В 1990–2000-е годы Ненецкий автономный округ преодолел последствия отказа государства от «стратегической» модели освоения районов Крайнего Севера. Сложившаяся парадигма развития носит ресурсно-сырьевой характер и для Ненецкого автономного округа связана с началом большой нефтедобычи в северной части Тимано-Печорской нефтегазоносной провинции, а также с укреплением позиций нефтегазового сектора (НГС) в качестве базового, притягивающего наибольшие объемы ресурсов и находящегося в фокусе внимания властей сектора не только экономики Ненецкого автономного округа, но также и всей России. Итоги и характерные особенности социально-экономического развития округа тесно связаны с этим обстоятельством и могут быть охарактеризованы следующим образом.

Основным фактором быстрого роста экономики региона стало развитие нефтедобычи, обеспечившее повышение статуса Ненецкого автономного округа в Российской Федерации и включение в глобальные рынки углеводородного сырья. Расширение нефтедобычи в северной части Тимано-Печорской нефтегазоносной провинции в 1990–2000-е годы стало результатом советского задела в части геологической разведки и постановки запасов на баланс, а также агрессивных корпоративных стратегий, особенно НК «Лукойл» (добыча в 1990-х годах на территории Ненецкого автономного округа составила всего 1,2 млн. тонн, то есть 7,6 % добычи в Тимано-Печорской нефтегазоносной провинции в целом, а в 2007 году достигла 13,6 млн. тонн – 52,9 %).

Вклад добывающего (а по сути, исключительно нефтедобывающего) сектора в экономическое развитие региона для Ненецкого автономного округа наибольший в сравнении со всеми субъектами Российской Федерации, в том числе и с ключевыми сырьевыми центрами – Ханты-Мансийским автономным округом и Ямало-Ненецким автономным округом Тюменской области.

Базовый (нефтегазодобывающий) сектор экономики обеспечивает основной вклад в развитие Ненецкого автономного округа. Приход нефтегазовых компаний и начало промышленной добычи нефти позволили компенсировать потери регионального бюджета от сокращения государственной поддержки и размывания стратегической функции территории в 1990-е годы.

Развитие нефтегазодобычи, несмотря на географическую удаленность основных районов от столицы округа, обеспечило новый импульс развития для Нарьян-Мара. Город оказался единственным местом, способным принять функции администрирования и обеспечения оперативного управления работой добывающих предприятий и логистики высококвалифицированного инженерно-технического и управленческого персонала – другим таким центром стал Усинск (в Республике Коми), обеспечивающий доставку вахтовиков низкой и средней квалификации по железной дороге. Инфраструктура региона также получила новый виток развития, что вылилось в формирование в пределах ареала добычи сети спутниковых станций связи и локальных аэродромов, а также системы трубопроводов и, в конце 2000-х годов, современных морских отгрузочных терминалов. Созданный инфраструктурный комплекс создал возможности для вывоза нефти и ее поставки на мировые рынки и в Российской Федерации. Это инфраструктурное развитие фактически обеспечило включение Ненецкого автономного округа в глобальную экономику: во-первых, участие в одном из наиболее глобализированных товарно-сырьевых рынков – рынке сырой нефти; во-вторых, через корпоративные сети обеспечивается участие Ненецкого автономного округа в широкой системе информационных обменов; в-третьих, на территории округа работает большое число так называемых экспатов (иностранцев сотрудников) и работников из других регионов Российской Федерации, что делает регион своеобразным «перекрестком культур» в узком отраслевом и профессиональном контексте.

Развитие нефтегазодобычи в 2000-е годы обеспечило особое место округа в Российской Федерации, составив новую основную функцию для Ненецкого автономного округа.

Ненецкий автономный округ как северная приарктическая территория Европейской части России традиционно одновременно являлся зоной обеспечения стратегических интересов государства и оставался далекой периферией. Суровые климатические условия затрудняли освоение территории округа.

Однако благодаря, началу промышленной добычи углеводородов в северной части Тимано-Печорской нефтегазоносной провинции в 1990-х годах актуализации ресурсного потенциала полуострова Ямал и шельфа арктических морей на рубеже XX и XXI вв., а также, постепенному восстановлению концепции Северного морского пути как одной из основных мировых морских транспортных магистралей, возникают новые весомые основания для долгосрочного и основательного освоения территории Ненецкого автономного округа. Разработка нефтегазовых ресурсов территории Ненецкого автономного округа уже позволяет аккумулировать необходимые финансовые и технологические ресурсы для формирования современной системы поселений, развития инфраструктуры и обеспечения высоких стандартов и качества жизни в Ненецком автономном округе. К 2030 году облик Ненецкого автономного округа будут характеризовать:

1. Развитый нефтегазовый комплекс, обеспечивающий основу экономики региона и существенный вклад в развитие базового сектора России. Добыча в Ненецком автономном округе должна осуществляться с применением передовых технологий и в рамках концепции рачительного ресурсопользования. К 2030 году объем добычи стабилизируется в коридоре 30–35 млн. тонн нефтяного эквивалента Структура нефтегазового комплекса Ненецкого автономного округа должна усложняться за счет: 1) развития единой гибкой системы транспортировки углеводородов к ключевым рынкам; 2) создания мощностей по переработке сырья в сложные и высокотехнологичные химические продукты и топлива; 3) появления новых компаний и мощного сервисно-технологического кластера в Нарьян-Маре.

2. Произойдет диверсификация промышленности за счет создания в западной и восточной частях округа горнодобывающих комплексов.

3. Развитые сектора традиционной хозяйственной деятельности народов Крайнего Севера, такие как оленеводство и рыболовство, а также принципиально новые и уникальные отрасли эко- и этнотуризма и транспортный бизнес обеспечат экономическое разнообразие и большую сбалансированность рынка труда и доходов населения.

4. Нарьян-Мар станет важным культурным и экономическим центром в Баренцрегионе и на Русском Севере.

5. Экономическое лидерство Ненецкого автономного округа в Российской Федерации по формальным удельным показателям, таким как ВРП на душу населения и уровень доходов на человека, не только укрепится, но и перерастет в осязаемые для жителей округа высокие уровень и качество жизни.

6. Ненецкий автономный округ станет крупным заказчиком инноваций и «полигоном» для их применения. Это обеспечит лидерство Ненецкого автономного округа в части выработки и внедрения уникальных принципов и технологий функционирования и развития бюджетной сети и энергетики в условиях низкой плотности населения, экстремального климата и очаговой системы расселения. Энергетика Ненецкого автономного округа будет основана на эффективном использовании доступных местных ресурсов, включающих как попутный нефтяной и природный газ, так и био-, ветро- и гидроэнергетический потенциал территории. Значительная часть медицинских, образовательных и прочих социальных услуг будет оказываться с использованием передовых телекоммуникационных технологий, что позволит обеспечить более высокое качество и доступность услуг бюджетной сети при более низких затратах бюджетов всех уровней.

7. Жители Ненецкого автономного округа будут включены в интенсивный культурный и информационный обмен с остальной Россией и всем миром посредством сети Интернет и современных систем связи, что обеспечит новые возможности личностного и профессионального развития людей, повысит качество человеческого капитала округа и создаст более комфортные условия жизни в Ненецком автономном округе.

8. Значимость Ненецкого автономного округа для России повысится за счет вклада в развитие базового сектора экономики страны и включения округа в проекты нового освоения Арктики.

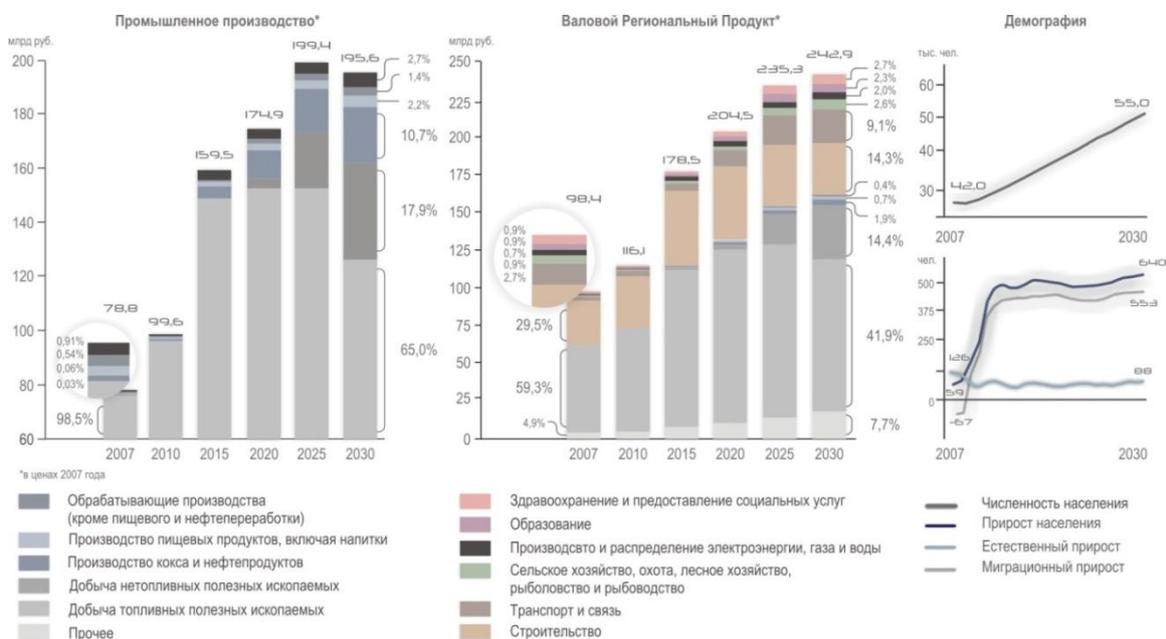
В соответствии с принятой «Стратегией социально-экономического развития Ненецкого автономного округа на перспективу до 2030 года», утвержденной Постановлением № 134 – сд от 22.06.2010г. Собранием депутатов Ненецкого автономного округа, этапами реализации стратегии станут:<sup>4</sup>

<sup>4</sup> <http://dfei.adm-nao.ru/byudzheth-dlya-grazhdan/programmy-prognozy-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-subekta-i-planu/>

### Этапы реализации стратегии

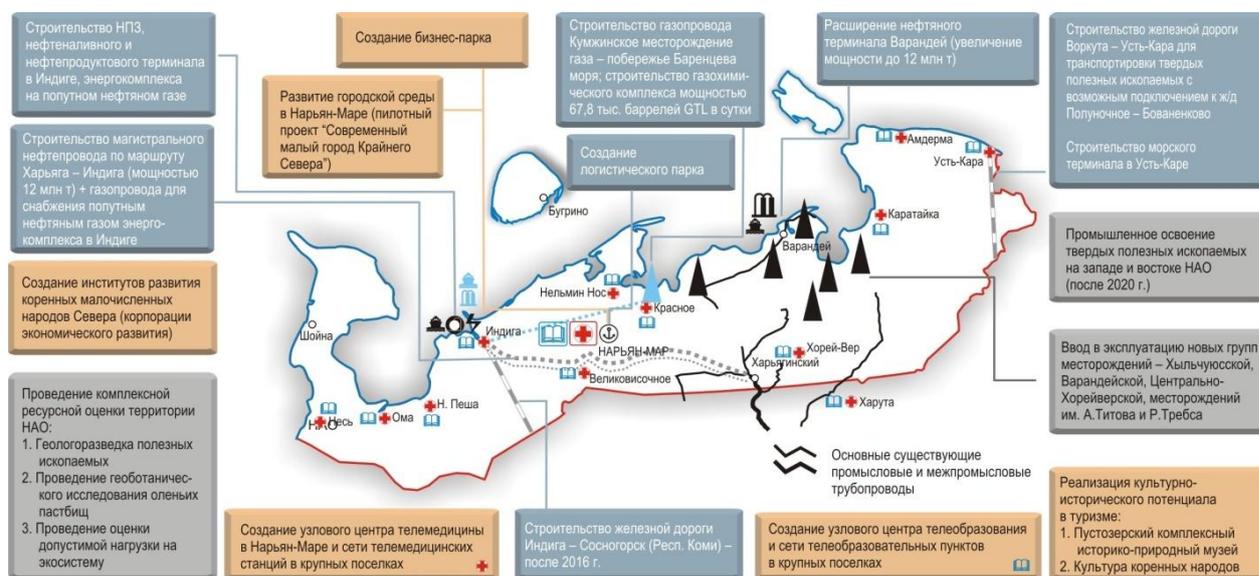
2007-2010	2010	2015	2020	2030
добывающая отрасль	рост добычи до 20 млн т предпроект и строительство НПЗ	рост добычи до 31 млн т начало переработки	рост добычи до 35 млн т стабильная переработка	спад добычи новые мест-я тв. пол. иск-мых
инфраструктуры НГС	концепция единой сист. инф-ры НГС	порт Индига и МНП г/л Кумжа-Баренцево море	г/л Василковское м. - КомиАлюминий	
социальные/бюджетные услуги и инфраструктуры	концепция соц инфраструктур экстенсивная достройка сети и ее поддержание		оптимизация и новая технологическая платформа	
традиционные виды деятельности	концепция развития реструктуризация и оздоровление	выход на новые рынки	устойчивое развитие	
туризм	маркетинг и разработка продуктов	специализация и развитие	новая отрасль экономики	
транспорт и энергетика	оптимизация и развитие региональной авиации		БаренцКомУр и трансп.-транз. коридор	
транспорт и энергетика	модернизация и оптимизация энергетике	включение в ТЭБ альтернативных источников использование топлива, произведенного в регионе		
город	концепция		крупные проекты городского развития	

### Основные прогнозные показатели стратегии



Данные: Росстат, ВНИГРИ, КДР МЭРТ, расчеты ЦСР "Северо-Запад"  
Составлено: ЦСР "Северо-Запад"

### Основные проекты социально – экономического развития НАО



Составлено ЦСР "Северо-Запад"

С ростом добычи нефти в Ненецком автономном округе начался миграционный приток. Такие колебания численности населения и жесткая привязка демографического тренда к проектно-экономической активности на территории характерна для районов Крайнего Севера во всем мире. Реализация крупных инвестиционных проектов, оказывающих сильное влияние на уровень бюджетных доходов региона и доходы населения, является важным условием развития демографической ситуации. Данное условие обеспечивает значительный рост постоянного населения, которое формируется в результате возникновения мощного спроса на импорт трудовых ресурсов как в форме вахтовых работников, так и в форме нового оседлого населения.

Несмотря на то, что **базовый (нефтегазодобывающий)** сектор в значительной мере опирается на кадры из-за пределов Ненецкого автономного округа, спрос на труд со стороны добывающей отрасли и отраслей, ее обслуживающих, является основным фактором динамики рынка труда в регионе. Оценочная общая численность занятых в Нефтегазовом секторе составляет более чем 30 тыс. человек, что больше суммарной занятости во всех остальных секторах хозяйства (в соответствии с данными Архангельскстата, занятость в нефтегазодобыче составляет порядка 8,5 тыс. человек). Источником рабочих рук является внешняя миграция (как в части низкоквалифицированных работников, так и в части квалифицированного инженерно-технического и управленческого персонала).

**Оленеводство** Ненецкого автономного округа продолжает развиваться скорее как отрасль сельского хозяйства, а не традиционный вид хозяйственной деятельности. Вместе с тем созданная во времена СССР система господдержки претерпела изменения (она, по сути, оказалась возложенной на бюджеты субъектов Федерации), значительно сократился рынок сбыта продукции, корпоративная структура и структура собственности на оленей изменилась мало (большинство колхозов и совхозов превратились в сельскохозяйственные производственные кооперативы (СПК), реже – в семейно-родовые общины).

В настоящее время оленеводство конкурирует с нефтедобывающими компаниями за землю. По оценке Управления по делам коренных малочисленных народов Севера, традиционным видам деятельности и ветеринарии Ненецкого автономного округа, вокруг скважины площадью 1 га для выпаса оленей невозможно использовать территорию в 25 га. Опыт иностранных государств показывает, что неизбежная конкуренция за землю между сырьевым сектором и традиционными видами хозяйствования, в частности, оленеводством, может иметь различные последствия для последнего.

Происходит изменение структуры **рыбной отрасли** Ненецкого автономного округа, при котором предприятия округа выступают в качестве поставщиков сырья для рыбоперерабатывающих предприятий Мурманской области и Норвегии.

В целом, с начала 1990-х годов наблюдается серьезное изменение в направлениях рыболовства: в добыче все большую долю занимает морской промысел, в то время как доля прибрежного и озерно-речного, призванного обеспечивать внутренние потребности региона в рыбной продукции, – незначительна. Этот тренд усугубился банкротством основного рыбоперерабатывающего предприятия в регионе.

Несмотря на наличие необходимой ресурсной базы (по нерпе – до 200 тыс. голов, по белухе – до 40 тыс. голов), на территории и в акватории Ненецкого автономного округа промышленного лова не ведется, что связано либо с выделением квот только на аборигенный промысел (по белуге), либо отсутствием рынков сбыта (добыча ведется в качестве случайного прилова).

**Транспортный инфраструктурный каркас** Ненецкого автономного округа развит слабо. По причине того, что 1) автомобильные дороги округа, общей протяженностью 233 км, не имеют связи с сетью автодорог общего пользования России; 2) при достаточно протяженной береговой линии (более 1 400 км) в округе отсутствуют крупные порты; и 3) железнодорожное сообщение в Ненецком автономном округе полностью отсутствует, авиационный транспорт играет ключевую роль.

Отсутствие железнодорожного и автомобильного сообщения Ненецкого автономного округа с другими регионами приводит к тому, что все внешние и большая часть внутренних грузовых и пассажирских перевозок осуществляется авиацией, которая является наиболее мобильным и одновременно наиболее затратным способом транспортировки. Перевозка одной тонны груза авиатранспортом обходится в среднем в 2,6 раза дороже, чем железнодорожным, и в 2,9 раза дороже, чем автомобильным. Перевозка одной тонны груза из Москвы в Архангельск будет стоить порядка 63 тыс. рублей (в Нарьян-Мар порядка 121 тыс. рублей), в то время как перевозка той же тонны груза автотранспортом всего 13,5 тыс. рублей, в 4,6 раза дешевле.

**Миссия органов исполнительной власти Ненецкого автономного округа** состоит в обеспечении высокого качества и уровня жизни населения Ненецкого автономного округа (как постоянно проживающего на территории, так и временного, проживающего в связи с производственной необходимостью) за счет, во-первых, стабильного в долгосрочной перспективе и опережающего экономического роста, основанного на принципах устойчивого развития и максимальной реализации природно-ресурсного и человеческого (в том числе интеллектуального и культурного) капитала территории и, во-вторых, увеличения объемов и эффективности вложений (включая бюджетные вложения и социальные инвестиции корпоративного сектора) в инженерную и социальную инфраструктуру, в основные факторы формирования комфортной среды обитания в условиях Крайнего Севера, в развитие системы бюджетных услуг, человеческого капитала и рынка труда.

Наибольшее значение, с точки зрения перспектив социально-экономического развития Ненецкого автономного округа, имеют структура экономики, а именно усугубится нефтегазовый монопрофиль экономики, или произойдет диверсификация за счет появления новых секторов и восстановления традиционных видов хозяйствования, а также структура и принципы развития системы расселения.

1. Усугубление монопрофильного характера экономики и акцента на нефтегазодобыче означает неизбежное упрощение системы расселения, переход преимущественно к вахтовым принципам освоения территории и временному (мобильному) характеру системы расселения. Кроме того, развитие нефтегазового сектора управляется преимущественно из корпоративных штаб-квартир, а решения зависят в том числе от конъюнктуры мировых рынков. Для монопрофильной сырьевой региональной экономики это означает нестабильность развития, избыточную зависимость бюджета и рынка труда от внешних не зависящих от региона факторов и решений.

Сценарий монопрофильной экономики и упрощенной системы расселения фактически означает «откат» в социально-экономическом развитии региона и отказ от достигнутых в предыдущие десятилетия завоеваний и достижений в освоении этой сложной, но чрезвычайно стратегически важной северной территории.

2. Диверсификация экономики округа за счет восстановления традиционных видов хозяйствования и создания новых, пусть и небольших в сравнении с нефтегазовым сектором, секторов, развитие которых связано с иными уникальными особенностями территории – например, различные виды эксклюзивного туризма, специальный транспорт и транзит, добыча твердых полезных ископаемых – позволит укрепить региональные рынки труда, сохранить самобытность культуры, повысить устойчивость экономики к внешним шокам и успешно развивать систему постоянных поселений как основу системы расселения.

Только в данном сценарии, связанном с усложнением структуры экономики и развитием постоянной системы расселения, можно говорить о комплексном развитии и реализации человеческого и ресурсного потенциала Ненецкого автономного округа, а также об увеличении числа постоянных жителей.

3. Развитие системы расселения на основе населенных пунктов постоянного проживания также означает дополнительную развилку выбора для региональных органов исполнительной власти (РОИВ) – экстенсивное развитие бюджетной сети или структурный и технологический маневр. Бюджетная сеть, создаваемая на передовой высокотехнологичной платформе, позволит повышать качество бюджетных услуг и уровень обеспеченности ими во всех населенных пунктах при гораздо меньших удельных затратах, нежели в случае экстенсивного наращивания бюджетной сети. С аналогичной развилкой выбора РОИВ сталкиваются и в энергетической сфере, где модернизация и структурный маневр, включающий как развитие альтернативной генерации, так и переход с привозного дизельного топлива на доступное местное сырье, позволит резко повысить эффективность, надежность и устойчивость энергоснабжения жителей, но требует инвестиций и концепции комплексного развития.

Диверсификация экономики Ненецкого автономного округа за счет создания новых секторов, таких как туризм, транспорт, «городская экономика» и добыча твердых полезных ископаемых, а также за счет модернизации и восстановления традиционных видов хозяйствования и пищевой промышленности на их базе является важнейшим компонентом стратегии. Эти сектора, даже взятые вместе, в обозримой перспективе не смогут превзойти базовый нефтегазовый сектор по значимости, однако их развитие позволит повысить устойчивость экономики региона и развивать местный рынок труда вне связи с конъюнктурой глобальных рынков энергоносителей. Кроме того, почти все новые и восстанавливаемые сектора экономики играют огромное культурное и социальное значение, поскольку позволяют сохранять самобытность и особость территории и местных сообществ.

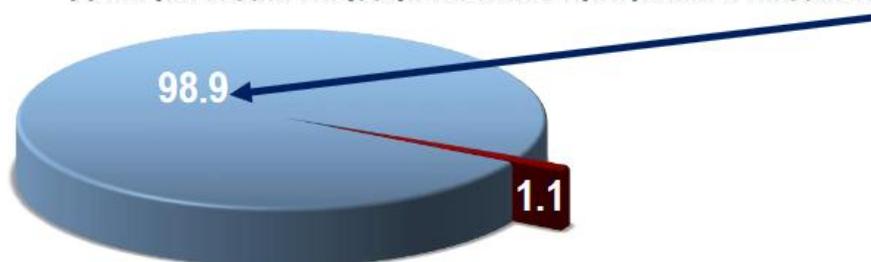
На 01 октября 2021 года в рамках исполнения Плана реализован ряд значимых мероприятий таких как: разработано региональное законодательство о механизмах защиты и поддержки инвесторов, создано предприятие, которое занимается глубокой переработкой оленины, разработан новый финансовый продукт для самозанятых, внесены изменения в НПА, определяющие порядок предоставления муниципального и государственного имущества на льготных условиях, в части обеспечения данной мерой самозанятых граждан, в рамках федерального проекта «Цифровая образовательная среда» национального проекта «Образование» во все школы региона приобретено оборудование для внедрения цифровой образовательной среды, в трех школах региона созданы центры естественно-научной и технологической направленностей «Точка роста», приобретено и доставлено в п. Хонгурей антенно-мачтовое сооружение (АМС), создано два рыбоводных участка для товарного рыбоводства, состоялся первый выпуск специалистов по профессии «Оленевод-механизатор» и другие

Одобен сводный годовой отчет о ходе реализации и оценки эффективности государственных программ Ненецкого автономного округа. Своевременно внесены изменения в Перечень государственных программ Ненецкого автономного округа.

Проведен ежеквартальный мониторинг реализации государственных программ. Внесены изменения в Порядок разработки, реализации и оценки эффективности государственных программ Ненецкого автономного округа № 267-п от 23.07.2014 г. Подготовлено порядка 50 заключений на проекты изменений в государственные программы

## Реализация государственных программ на территории Ненецкого автономного округа

Доля расходов государственных программ в бюджете, %



2021 год



Государственные программы, млн рублей



2021 год

Реализация государственной программы «Развитие инвестиционной деятельности, предпринимательства и туризма в Ненецком автономном округе» в 2021 году Департаментом финансов и экономики Ненецкого автономного округа реализуется государственная программа «Развитие инвестиционной деятельности, предпринимательства и туризма в Ненецком автономном округе» (далее – госпрограмма).

Объем финансирования госпрограммы за 2021 год составил 115 613,8 тыс. рублей (в том числе средств из федерального бюджета – 40 794,8 тыс. рублей). Кассовое исполнение госпрограммы составило 98,9%.

В процессе реализации госпрограммы по итогам 2021 года достигнуты следующие основные результаты:

- Индекс физического объема инвестиций в основной капитал составил 95,96% по предварительной оценке Департамента, что составляет 93% от планового целевого значения показателя на 2021 год.
- Численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства на территории Ненецкого автономного округа составило 7522 человека по итогам 2021 года, что на 25% больше значения 2020 года.

В рамках подпрограммы 1 «Развитие малого и среднего предпринимательства

в Ненецком автономном округе) госпрограммы в 2021 году реализовывались следующие мероприятия:

1. Предоставление субсидий на поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – субъекты МСП) в целях возмещения части затрат, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.
2. Предоставление субсидии юридическим лицам на финансовое обеспечение (возмещение) затрат, возникающих при реализации мероприятий по созданию и развитию организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов МСП.
3. Предоставление имущественного вклада в целях обеспечения деятельности унитарной некоммерческой организации «Микрокредитная компания Фонд поддержки предпринимательства и предоставления гарантий Ненецкого автономного округа» (далее – Фонд).
4. Государственная поддержка субъектов МСП в рамках регионального проекта Ненецкого автономного округа «Создание благоприятных условий для осуществления деятельности само занятыми гражданами».
5. Государственная поддержка субъектов МСП в рамках регионального проекта Ненецкого автономного округа «Акселерация субъектов малого и среднего предпринимательства».
6. Государственная поддержка субъектов МСП в рамках регионального проекта Ненецкого автономного округа «Создание условий для легкого старта и комфортного ведения бизнеса».

В процессе реализации подпрограммы 1 по итогам 2021 года достигнуты следующие основные показатели:

- Количество нестационарных торговых объектов круглогодичного размещения и мобильных торговых объектов на территории г. Нарьян-Мар в 2021 году, как и в 2020 составляет 36 объектов (показатель достигнут на 180%);
- Объем гарантий, предоставленных субъектам МСП в 2021 году составил 3 150 тыс. рублей (показатель достигнут на 105%).
- Объем средств, предоставленных субъектам МСП в рамках договоров лизинга составил 30 млн. рублей в 2021 году (показатель достигнут на 150%)
- 3 субъекта МСП заключили экспортные контракты по результатам услуг Центра поддержки экспорта (показатель достигнут на 75%). Отклонение показателя связано с отсутствием официального доступа к европейскому рынку пищевой и некоторых видов непищевой продукции, который оформляется в форме одобрения права экспорта в страны Европейского союза для региона (регионализация), в настоящее время невозможен экспорт продукции оленеводства Ненецкого автономного округа в указанные страны.
- 25 субъектов МСП получили комплексные услуги на единой площадке региональной инфраструктуры поддержки бизнеса, по единым требованиям к оказанию поддержки (показатель достигнут на 119%).
- 16 субъектов МСП включены в перечень социальных предприятий региона (показатель достигнут на 145%).
- 374 уникальным гражданам, желающим вести бизнес, начинающим и действующим предпринимателям предоставлен комплекс услуг, направленных на вовлечение в предпринимательскую деятельность, а также информационно-консультационную и образовательную услугу в оффлайн и онлайн форматах на единой площадке региональной инфраструктуры поддержки бизнеса по единым требованиям к оказанию поддержки (показатель достигнут на 451%).
- Количество самозанятых граждан, зафиксировавших свой статус, с учетом введения налогового режима для самозанятых (нарастающим итогом) по состоянию на конец 2021 года составляет 787 человек (показатель достигнут на 169%).

- 21 самозанятый в 2021 году получил комплексные услуги, в том числе прошел программы обучения на базе организации инфраструктуры поддержки МСП (показатель достигнут на 162%).

В процессе реализации подпрограммы 3 «Формирование благоприятной среды для развития инвестиционной деятельности в Ненецком автономном округе» показатель «Инвестиции в основной капитал на душу населения» достигнут на 75% и, по предварительной оценке, Департамента, составил 2,1 млн. рублей.

Отклонение показателя связано со снижением инвестиций в основной капитал на развитие в следующих отраслях:

- гостиницы и предприятия общественного питания, строительство, добыча полезных ископаемых.
- наблюдается снижение ввода в эксплуатацию автомобильных дорог с твердым покрытием, нефтяных скважин и линий электропередач для электрификации сельского хозяйства.

В процессе реализации подпрограммы 4 «Развитие туризма в Ненецком автономном округе» по итогам 2021 года показатель «Количество граждан, размещенных в коллективных средствах размещения, включая граждан Российской Федерации и иностранных граждан» достигнут на 93% и составил 13 889 человек.

Небольшое отклонение показателя связано с уменьшением трафика (в том числе делового) туризма, а также прекращение прямого авиасообщения и субсидируемых рейсов из Екатеринбурга, Челябинска и Уфы.

Доходы окружного бюджета по итогам 2021 года исполнены в сумме 29,0 млрд. рублей, расходы – 26,7 млрд. рублей.

2021 год – третий год реализации национальных проектов, и он дал определенные изменения по улучшению качества жизни жителей Ненецкого автономного округа. Но это только середина пути и впереди у нас новые не менее важные цели и задачи, - сказала заместитель губернатора Татьяна Логвиненко.

Департаментом финансов и экономики Ненецкого автономного округа будет продолжена в 2022 году реализация национальных проектов, развитие и продвижение туристической отрасли, работа по созданию благоприятных условий для привлечения инвестиций в регион, развитие экспортного потенциала округа. Также будут продолжены мероприятия по оптимизации доходов и расходов бюджета и сохранению социальной направленности бюджета Ненецкого автономного округа.

#### **2.4. Анализ состояния и перспективы развития рынка пищевого оборудования**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10) для оценки стоимости оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемого оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объектов оценки эти рынки существуют.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета об оценке оценщик проводит анализ состояния и перспективы развития рынка оборудования для пищевого производства.

В наше время весь рынок кухонной промышленности переживает сложный период. Всё из-за того, что были введены санкции и произошло падение рубля. В период с 2017 года, судя по оценкам экспертов, общий объём потребления в отрасли пищевого оборудования был увеличен на четверть. Поставки же импортного оборудования, к сожалению, были увеличены на 150 процентов. Если брать в расчёт сегмент холодильного оборудования, то львиная доля была ввезена в нашу страну из соседней Белоруссии.

Многие специалисты по производству пищевого оборудования в нашей стране с оптимизмом в глазах смотрели на 2021 год. Если судить по данным, которые любезно предоставил Обзор рынка пищевой индустрии, который был проведён интернет-портал Food Processing в момент окончания 2019 года, многие компании из данной отрасли рынка собирались активно наращивать объёмы

производства, дабы не ввозить столь большое количество импортного оборудования.

- Даже не смотря на то, что нынешний год принёс очень много плохих новостей, у многих специалистов всё ещё сохраняются оптимистичные мысли.
- Чуть более 40% всех опрошенных респондентов ответили, что имеются довольно оптимистичный настрой.
- Менее 30 процентов опрошенных респондентов отвечают, что их настрой «более чем оптимистичный».
- И только чуть более 10 процентов опрошенных отвечают, что имеют пессимистичный настрой. Из плюсов можно ответить, что ни одна из компаний-респондентов не имеет полного пессимистичного настроения относительного этого года.

Если же говорить о планах на производство, то:

- Свыше 70 процентов опрошенных ответили, что представляют себе некоторый рост.
- Свыше 30 опрошенных ответили, что ожидают рост производства на 10-20 процентов.
- 28% опрошенных говорят уже о более скромном росте производства, максимум на 10 процентов.
- Чуть меньше 20 процентов опрошенных имеют максимально оптимистичный настрой и верят в увеличение производства на 20 процентов и выше.<sup>5</sup>

За четыре года, с 2018-го по прогнозный 2021-й, предприятия пищевого машиностроения России увеличили производство с 53,4 до 74 млрд. руб. Об этом заявил глава ассоциации "Росспецмаш" Константин Бабкин на профильном форуме, который прошёл в Москве.

Он отметил, что доля отечественного оборудования на внутреннем рынке в зависимости от направления производства составляет от 4 до 83%. Экспортные поставки с января по июль 2021 года выросли на 45% больше, чем в 2020 году.

"В пищевом машиностроении наблюдается устойчивый рост, есть успехи в производстве оборудования, растёт экспорт, но всё равно впереди очень много работы — рынок пищевого оборудования в России загружен российской продукцией примерно на 20%. Доминируют в России иностранные поставщики, поэтому нам надо наращивать свою долю и на внутреннем рынке, и укреплять позиции на других рынках", — заявил Константин Бабкин.

Одна из существенных мер поддержки отрасли — Постановление № 823, но по словам промышленника, отраслевая мера поддержки недостаточно финансируется, в 2021 году предусмотрено финансирование в размере 1,2 млрд. руб., вместо необходимых 3,2 млрд.

"Если Правительство РФ заинтересовано в дальнейшем развитии отрасли, необходимо дофинсирование по Постановлению № 823", — заявил он.

С 2022 года планируется субсидирование авансового платежа при приобретении машин и оборудования для пищевой и перерабатывающей промышленности в лизинг, однако эта субсидия субсидирует и иностранные компании тоже. "Закупка зарубежных машин и оборудования для пищевой промышленности за счет средств бюджетной системы Российской Федерации тормозит развитие отечественного пищевого машиностроения", — отметил президент Ассоциации.

Среди негативных факторов, влияющих на развитие отрасли, Константин Бабкин отметил резкий рост стоимости на металл, высокую зависимость от импорта компонентов, рост цен на электроэнергию для промышленных предприятий выше уровня инфляции.

Константин Бабкин высказал конкретные предложения для обеспечения ускоренного развития отрасли машиностроения для пищевой и перерабатывающей промышленности:

- необходимо предусмотреть в федеральном бюджете в 2022-2024 гг. ежегодное финансирование Постановления N 823 в размере не менее 3,2 млрд. руб.,

<sup>5</sup> <https://blog.vlkn.ru/pischevov-obem-rynka/>

- осуществлять государственную поддержку приобретения машин и оборудования для пищевой и перерабатывающей промышленности, соответствующих требованиям Постановления № 719,
- заморозить тарифы на электроэнергию для предприятий обрабатывающих секторов экономики,
- обеспечить внутреннюю стоимость ключевого ресурса машиностроения - металла, на уровне не выше 80% от среднемировой цены и др.

## 2.5. Обоснование рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии COVID-19

В связи с пандемией коронавируса COVID-19 у арендаторов появились правовые основания для снижения арендной платы. В качестве оснований для снижения приводятся, например, пункт 1 статьи 45, пункт 4 статьи 614 и пункт 2 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 4 статьи 19 Федерального закона № 98-ФЗ. Кроме того, уже внесены изменения в законодательство по этим вопросам

**Экономические основания для снижения величины арендной платы.** В условиях конкурентного рынка величина арендной платы определяется соотношением спроса и предложения (балансом интересов арендатора и арендодателя), имеющимися у рыночных субъектов финансовыми ресурсами, которые могут быть направлены на аренду. В условиях пандемии наблюдаются следующие экономические основания для снижения величины арендной платы.

**Изменение экономического положения предприятия.** На законодательном уровне зафиксировано, что значительная часть предприятий пострадала в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции. Имеет место ухудшение экономических показателей деятельности: сокращение натуральных показателей оборота, выручки, прибыли и рентабельности, рост части расходов. Одни предприятия часто или полностью могут функционировать в связи с наложением нормативных ограничений, другие – вынуждено частично или полностью переводят работу на удаленный формат. Имеет место вынужденное увольнение сотрудников, сокращение заработных плат, перевод на рабочий день.

**Изменение на рынке аренды недвижимости.** В условиях пандемии и ограничения деятельности предприятий происходит естественное ухудшение макроэкономических показателей экономики и, как следствие, падение арендных ставок, в том числе отложенное.

**Объективная деградация макроэкономической ситуации в целом.** Аналитические и статистические данные о фактическом и прогнозном состоянии рынков в условиях пандемии свидетельствуют о том, что пандемия будет иметь длительный негативный эффект для макроэкономики. Ухудшение макроэкономической ситуации неминуемо отразится на показателях рынка аренды.

## 2.6. Анализ проекта Договора аренды объекта оценки

Объектом оценки является Право пользования на условиях договора аренды движимого имущества с указанием годовой арендной платы.

В соответствии с проектом Договора аренды:

**Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа (УИЗО НАО),** (ОГРН 1152901009227, ИНН 2983010800, КПП 298301001, юридический адрес: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича, д. 20, адрес фактического местонахождения: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. им. В.И. Ленина, д. 27В, 2 этаж, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

\_\_\_\_\_ (гражданин или юридическое лицо)

в \_\_\_\_\_ лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. На основании распоряжения Управления имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа «\_\_»\_\_\_\_2022 г. №\_\_\_\_ «О заключении договора аренды государственного имущества Ненецкого автономного округа» Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду для \_\_\_\_\_

(цель использования)

следующее государственное имущество Ненецкого автономного округа: -----  
-----

-

1.2. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности.

Объект на момент его передачи Арендатору не продан, в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен другими правами третьих лиц.

1.3. В отношении объекта запрещается переуступка прав пользования им, передача прав пользования им в залог и внесение прав пользования таким имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передача третьим лицам прав и обязанностей по договорам аренды такого имущества (перенаем), передача в субаренду, за исключением предоставления такого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае, если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

## 2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия Договора с «\_\_»\_\_\_\_20\_\_ по «\_\_»\_\_\_\_20\_\_.

2.2. В силу ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия Договора в части начисления арендной платы применяются с даты начала действия Договора, указанной в п. 2.1 Договора.

2.3. Окончание срока действия Договора влечет прекращение обязательств Сторон по Договору за исключением обязательств, возникших вследствие неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий Договора.

## 3. Порядок передачи объекта

3.1. Передача объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 10 дней с момента подписания Договора Сторонами.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Договора, последний считается не заключенным.

3.2. Акт приема-передачи приобщается к Договору и является его неотъемлемой частью.

3.3. При прекращении Договора Арендатор передает объект, в том числе все произведенные отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости, по акту приема-передачи не позднее 10 дней с момента прекращения действия Договора.

3.4. При возврате объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный объекту, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

## 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Периодически осуществлять осмотр объекта на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и действующим законодательством при наличии документа, оформленного надлежащим образом. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня.

4.1.2. Досрочно прекратить исполнение обязательств по Договору по основаниям, установленным п. 7.2 Договора.

4.1.3. Размер арендной платы не может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в течение всего срока аренды.

4.1.4. Применять санкции к Арендатору, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение Договора.

- 4.2. Арендодатель обязан:
- 4.2.1. Передать объект Арендатору с момента подписания Договора по акту приема-передачи.
- 4.2.2. Направлять уведомления Арендатору в случае досрочного расторжения Договора Арендодателем.
- 4.2.3. Осуществлять контроль за исполнением Договора.
- 4.2.4. Осуществлять учет и хранение Договора.
- 4.3. Арендатор обязан:
- 4.3.1. Использовать объект в соответствии с целями использования, указанными в п. 1.1 Договора.
- 4.3.2. Принять объект от Арендодателя и подписать акт приема-передачи в срок, установленный Договором.
- 4.3.3. Поддерживать объект в надлежащем состоянии, в случае необходимости самостоятельно или за свой счет производить ремонт.
- 4.3.4. Не производить работ по неотделимым улучшениям объекта без письменного согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.
- 4.3.5. Уведомить Арендодателя не позднее, чем за месяц о предстоящем возврате объекта при досрочном расторжении Договора.
- 4.3.6. Возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок в случае возврата объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа).
- 4.3.7. Обеспечить беспрепятственный допуск к объекту Арендодателя (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью контроля за использованием объекта.
- 4.3.8. В случаях, установленных законодательством, осуществлять передачу объекта в субаренду с согласия Арендодателя.
- 4.3.9. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные Договором.

## 5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Размер годовой арендной платы (сумма договора) по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек, без учета налога на добавленную стоимость.

5.2. В соответствии с постановлением Администрации Ненецкого автономного округа от 11.12.2017 № 365-п «Об утверждении Порядка передачи государственного имущества Ненецкого автономного округа в аренду или безвозмездное пользование» Арендатор производит оплату по настоящему договору в размере:

- в первый год аренды – 1% размера арендной платы и составляет \_\_\_\_\_ рублей;
- во второй год аренды – 1% размера арендной платы и составляет \_\_\_\_\_ рублей;
- в третий год аренды – 25% размера арендной платы и составляет \_\_\_\_\_ рублей;
- в четвертый год аренды – 50% размера арендной платы и составляет \_\_\_\_\_ рублей.
- в пятый год аренды – 75% размера арендной платы и составляет \_\_\_\_\_ рублей.
- в шестой год аренды и далее – 100% размера арендной платы и составляет \_\_\_\_\_ рублей.

5.3. Арендатор самостоятельно исчисляет налог на добавленную стоимость в размере, установленном действующим законодательством, и перечисляет его в федеральный бюджет.

5.4. Арендная плата без НДС в полном объеме вносится Арендатором ежеквартально с оплатой до пятнадцатого числа второго месяца текущего квартала в окружной бюджет.

## 6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. При неуплате Арендатором арендных платежей в срок, установленный Договором, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей в это время, от неуплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

6.3. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается.

6.4. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты пени.

6.5. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору.

6.6. В случае утраты объекта Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненные убытки.

6.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение обязательств по Договору оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных, непредвиденных и непредотвратимых обстоятельств, которые нельзя было разумно ожидать при заключении данного Договора, либо избежать или преодолеть, к которым относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, и другие не зависящие от воли Сторон Договора обстоятельства.

6.8. Сторона, которая не может исполнить своих обязательств по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 6.7 настоящего Договора, обязана в течение 5 рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств письменно уведомить об этом другую Сторону. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом, действующим в месте наступления обстоятельств, указанных в п. 6.7 настоящего Договора.

## 7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Договор может быть расторгнут или изменен по соглашению Сторон или в судебном порядке.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут по решению суда по следующим основаниям:

- использование Арендатором объекта не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 Договора;
- существенное ухудшение Арендатором состояния объекта;
- проведение работ по неотделимым улучшениям объекта без согласия Арендодателя;
- невнесение Арендатором арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо неоднократная недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока подряд;
- в отношении Арендатора имеется решение о его ликвидации или прекращении его деятельности;
- в отношении Арендатора имеется решение суда о признании Арендатора банкротом и об открытии конкурсного производства;
- в отношении Арендатора имеется решение о приостановлении его деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

## 8. Прочие условия

8.1. Расходы Арендатора на содержание арендуемого объекта не являются основанием для снижения размера арендной платы.

8.2. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором, а также произведенных ремонтных работ, возмещению Арендатору не подлежит.

8.3. В течение срока действия Договора:

- 1) в отношении Арендатора отсутствует решение о его ликвидации или прекращении его деятельности;
- 2) в отношении Арендатора отсутствует решение суда о признании Арендатора банкротом и об открытии конкурсного производства;
- 3) в отношении Арендатора отсутствует решение о приостановлении его деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

8.4. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде в десятидневный срок с момента изменения реквизитов.

8.5. Споры, возникающие по Договору, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности урегулирования возникших споров и разногласий путем переговоров, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.6. Договор заключен в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон), имеющих одинаковую юридическую силу.

8.7. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.8. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.9. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

**Таким образом, по итогам анализа Проекта Договора аренды можно сделать следующие выводы:**

Все расходы на текущий ремонт, реконструкцию (изменения), содержание объектов оценки возложены на Арендатора имущества.

## **2.7. Выбор и обоснование подходов и методов, используемых в оценке**

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, итоговая стоимость Объекта оценки определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке (или обосновании отказа от использования) и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Подходов к оценке имущества три:

- Затратный подход;
- Сравнительный подход (метод сравнения продаж);
- Доходный подход.

Предполагается, что каждый из подходов отражает определенную точку зрения на формирование стоимости объекта возможными сторонами сделки. Цель оценщика – на основе анализа стоимостей, полученных разными подходами, найти компромисс и прийти к заключению о наиболее вероятной стоимости, которая могла бы удовлетворить стороны сделки.

**Итоговая стоимость** определяется оценщиком на основании взвешивания (усреднения) результатов применения всех подходов (коэффициенты взвешивания определяет оценщик).

В рамках настоящего Отчета об оценке стоимость арендной платы за пользование объектами движимого имущества определялась в рамках:

- Затратного подхода.

### **Мотивированный отказ от использования сравнительного и доходного подходов к оценке**

В процессе работы над определением рыночной стоимости прав пользования движимым имуществом на условиях договора аренды Оценщик пришел к выводу, что использование сравнительного подхода является некорректным по ряду причин.

**Сравнительный подход** предполагает в своей основе тот факт, что стоимость величины арендной платы за пользование объектом непосредственно связана и ценами сделок по сдаче в аренду аналогичных объектов. Каждая сопоставимая сделка сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой сделки вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между аналогом и оцениваемыми объектами.

Очевидно, что открытого рынка в рассматриваемой сфере не существует. Таким образом, мы имеем ситуацию когда на практике есть только один продавец (арендодатель) и только один покупатель (арендатор), а определить необходимо рыночную стоимость.

По состоянию на дату оценки публичные предложения по сдаче в аренду объектов движимого имущества, являющиеся прямыми аналогами оцениваемых, отсутствуют.

Таким образом, принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования в настоящем Отчете сравнительного подхода, Оценщиком принято решение отказаться от его применения для расчета величины арендной платы за пользование объектами движимого имущества.

В основе **доходного подхода** лежит принцип ожидания, в соответствии с которым продается или покупается не собственно сам материальный объект, а покупается тот доход, который может принести собственнику владение и пользование объектом. Доходный подход отражает точку зрения потенциального инвестора, который, располагая свободными денежными средствами, намерен их инвестировать в производство с целью извлечения дохода.

Возможности доходного подхода для оценки машин и оборудования ограничены, так как объектом инвестирования, как правило, является не отдельный станок или машина, а производственный или имущественный комплекс. Вычленив величину дохода, приходящегося на конкретный объект оборудования, в большинстве случаев не представляется возможным.

В соответствии с законодательством об оценке оценщик может обоснованно выбирать, каким из трех подходов воспользоваться. Выбор подхода должен соотноситься с задачами и целями оценки. Как правило, для оценки оборудования доходный подход не применяется.

В рамках настоящего Отчета об оценке объектом оценки является право пользования (аренды) объектов движимого имущества - оборудования .

**Вывод: в рамках настоящего отчета об оценке методы сравнительного и доходного подходов не использовались.**

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 3.1.Идентификация Объекта оценки

Таблица 3.1.

№	Объект имущества	Инвентарный номер	Год выпуска	Дата постановки на учет
1	Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР	04001046	2013	21.08.2017
2	Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР	04001045	2013	21.08.2017
3	Аппарат производства кислородного коктейля	M000000397	2007	27.02.2019
4	Посудомоечная машина МПУ-700	M010106485	2008	27.02.2019
5	Блины аппарат (две блинницы)	M010106469	-	26.04.2018
6	Блины аппарат (две блинницы)-1	M010106470	-	26.04.2018
7	Мясорубка ТМ-32М	M000001202	2009	27.03.2019
8	Слайсер FIRM-YV-250	B000001175	2007	27.03.2019
9	Гладильный пресс	A000001176	2007	27.03.2019
10	Кресло для пациента «Афродита» (подиатр)	0101040092	2005	04.08.2017
11	Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр)	0101040094	-	10.12.2018

Таблица 3.2.

№	Объект имущества	Инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
1	Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР	04001046	82 527,75	63 959,04
2	Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР	04001045	82 527,75	63 959,04
3	Аппарат производства кислородного коктейля	M000000397	45 000,00	0,00
4	Посудомоечная машина МПУ-700	M010106485	162 191,00	0,00
5	Блины аппарат (две блинницы)	M010106469	27 450,02	0,00
6	Блины аппарат (две блинницы)-1	M010106470	27 450,02	0,00
7	Мясорубка ТМ-32М	M000001202	21 066,00	0,00
8	Слайсер FIRM-YV-250	B000001175	23 000,00	0,00
9	Гладильный пресс	A000001176	26 474,20	0,00
10	Кресло для пациента «Афродита» (подиатр)	0101040092	93 633,00	0,00
11	Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр)	0101040094	10 348,85	0,00

## 1.Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР

Котел пищеварочный электрический КПЭМ-60-ОР с ручным опрокидыванием предназначен для кипячения воды и приготовления бульонов, первых, вторых и третьих блюд. Котел используется на предприятиях общественного питания как самостоятельно, так и в составе технологических линий.

Таблица 3.3.

Технические данные	
Наименование параметра	Величина параметра
Номинальная потребляемая мощность, кВт	9,00
Номинальное напряжение, В	400/230
Количество тэнов	3
Номинальный объем, л	60
Габаритные размеры, мм	
Длина	958

Ширина (глубина)	636
Высота с опущенной крышкой	1135
Высота с поднятой крышкой	1583
Масса, кг	86
Производитель	Россия , ОАО «ЧУВАШТОРГТЕХНИКА», г. Чебоксары

### 2.Аппарат производства кислородного коктейля «Здоровье» А 31

Аппарат «Здоровье» А31 (А31.00.000-01) предназначен для приготовления кислородной пены, применяемой в лечебных целях в условиях клиник, здравпунктов, санаториев.

Аппарат может применяться при температуре окружающего воздуха от 10 до 35 градусов и относительной влажности до 80%.

Таблица 3.4.

<b>Технические данные</b>	
<b>Наименование параметра</b>	<b>Величина параметра</b>
Рабочее давление, МПа, не более	20,0
Емкость баллона, л	2+0,2
Запас кислорода в баллоне, л	400+4,0
Давление в камере низкого давления, Мпа	0,2-0,3
Постоянная (дозированная) подача кислорода, л/с	0,0083+/-0,0017
Габариты аппарата, мм	
Длина x ширина x высота	420x136x164
Масса аппарата (без кислорода), кг	5,65
Состав аппарата	Баллон с редуктором – 1 Крышка в сборе с трубками и мундштуком – 1 Коробка – 1
Производитель	Россия, ОАО «Завод горноспасательного оборудования», г. Екатеринбург

### 3.Посудомоечная машина универсальная МПУ-700-01

Машина предназначена для мытья в кассетах тарелок, суповых мисок, стаканов, столовых приборов и подносов размером не более 530x325 мм на предприятиях общественного питания с числом посадочных мест до 50 с применением моющих средств, разрешенных Министерством здравоохранения. Машина работает как при горячем, так и при холодном водоснабжении. Машина может эксплуатироваться в помещениях с температурой воздуха от 15 до 40 градусов и среднемесячной относительной влажности 80% .

Таблица 3.5.

<b>Технические данные</b>	
<b>Наименование параметра</b>	<b>Величина параметра</b>
Производительность теоретическая по основной программе, шт/ч, не менее	720
Количество программ мытья	2
Продолжительность цикла, с	
Основной программы	80
Дополнительной программы	120
Единовременная загрузка в кассеты, шт., не более:	
Тарелок	18
Стаканов	36
Столовых приборов	60

Подносов	6
Номинальная потребляемая мощность, кВт	16,3
Номинальное напряжение трехфазного переменного тока частотой 50Гц, В	380
Температуры, С°, не менее:	
Моющего раствора	40
Ополаскивающей проточной воды	85
Габаритные размеры с приставными столами, мм, не более:	
Длина	1900
Ширина	900
Высота	1500
Масса машины со столами, кассетами и ЗИП, кг	125+/-5
Срок службы, лет, не менее	8
Производитель	Республика Беларусь, «Гродненский завод торгового машиностроения» г. Гродно

#### 4. Блинный аппарат БА -2

Промышленный блинный аппарат блинница Масленица БА-2/5 Атеси относится к классу фаст-фуд оборудования предприятий питания, торговли и пищевого производства.

Профессиональные блинные аппараты блинницы Масленица БА-2/5 Atesy предназначены для приготовления блинов в объемах, требуемых для предприятий фаст-фуда

Данный блинный аппарат для обеспечения высокой производительности снабжен мощными нагревательными элементами, а для эксплуатации в производственных условиях пищевого производства аппарат оснащен нержавеющей корпусом. Регулировка мощности нагрева аппарата блинницы Масленица БА-2/5 позволяет готовить блины различной рецептуры.

Таблица 3.6.

Технические данные	
Наименование параметра	Величина параметра
Габаритные размеры, не более (длина x высота x ширина)	806 x 420 x 225
Потребляемая мощность, кВт	5,0
Номинальное напряжение на ТЭНе, В	220
Номинальное напряжение сети, В	220
Диаметр конфорки, мм	360
Время приготовления блинчика, мин.	2
Масса, не более, кг	44,2
Производитель	Россия, завод «АТЕСИ», г. Люберцы

#### 5. Мясорубка для предприятий общественного питания ТМ-32М

Мясорубка ТОРГТЕХМАШ ТМ-32 используется на предприятиях общественного питания и торговли для измельчения мяса и рыбы при производстве фарша, а также повторного измельчения котлетной массы и набивки колбас. Модель оснащена функцией Реверс, исключающей необходимость разборки мясорубки при попадании костей в горловину и наматывании жил на шнек. Все детали, контактирующие в процессе работы с продуктами, выполнены из безопасной нержавеющей стали.

В комплект поставки входят подрезной нож, 2 крестовых ножа и 2 решетки.

Таблица 3.7.

<b>Технические данные</b>	
<b>Наименование параметра</b>	<b>Величина параметра</b>
Производительность при измельчении говядины жилованной 1-го сорта через решетку с диаметром отверстий 5 мм, кг/ч, не менее	200
Номинальная потребляемая мощность, кВт, не менее	1,55
Питающая электросеть: Род тока Номинальное напряжение, В Частота, Гц	Однофазный 220 50
Габаритные размеры, мм, не более Длина Ширина высота	560 460 430
Масса, кг, не более	45
Производитель	Республика Беларусь, производственное предприятие «Торгтехмаш», г. Барановичи

#### 6. Слайсер FIMAR

Слайсер предназначен для нарезки мяса, сыра, колбасных изделий и других продуктов питания на ровные и равные ломтики на предприятиях общественного питания и торговли. Модель оснащена встроенным заточивающим устройством с 2 точильными камнями, съемным кожухом ножа, ручкой регулировки вертикальной заслонки по градуированной шкале и неподвижным защитным кольцом вокруг ножа.

Таблица 3.8.

<b>Технические данные – модель HM 250</b>	
<b>Наименование параметра</b>	<b>Величина параметра</b>
Диаметр ножа, мм	250
Толщина нарезки, мм	От 0,2 до 15
Материал ножа	сталь
Подключение, В	220
Мощность, кВт	0,23
Габариты: Ширина, мм Глубина, мм Высота, мм	620 425 370
Вес (без упаковки), кг	17
Производитель	Италия

#### 7. Гладильный пресс

Гладильный пресс Oral представляет современный метод глажения без траты времени и усилий. Пресс Oral обладает множеством достоинств, таких как большая площадь основной платформы, наличие рукавной платформы, удобное сенсорное управление, отпариватель VAP-O-JET.

Таблица 3.9.

<b>Технические данные – модель НМ 250</b>	
<b>Наименование параметра</b>	<b>Величина параметра</b>
Потребляемая мощность, Нагревательная платформа Гладильная платформа с поролоном	1000 Ватт/230В 1000 Ватт/120В
Напряжение, В	100,120 или 220-240
Размер гладильной платформы, см	65x25
Размер рукавной платформы, см	55x11
Общий размер, см	65x54 1/2x21 1/2
Вес, кг	12,5
Гладильное давление, г/см <sup>2</sup>	33,4
Производитель	Швейцария

### 3.2. Осмотр Объектов оценки

Осмотр Объектов оценки не производился. Для описания Объекта оценки использованы данные предоставленные Заказчиком: техническая документация на объекты оборудования, фотографии оборудования.

## РАЗДЕЛ 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Аренда** – это предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды является Гражданский Кодекс РФ (далее ГК РФ). В статье 606 главы 34 части 2 ГК РФ говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющие право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора аренды передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегирует) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. ГК РФ говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования.

Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, собственник делегирует часть своих прав. Следует особо отметить, что права не отчуждаются, а делегируются.

Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Целью работы по установлению величин арендных ставок является их оценка для совершения сделок (договоров аренды).

Согласно ст.10 закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в договоре на оценку в обязательном порядке должны быть указаны вид объекта оценки и вид определяемой стоимости объекта оценки.

Целью настоящего отчета является определение величины рыночной стоимости прав пользования недвижимым имуществом на условиях договоров аренды, принадлежащими Субъекту РФ Ненецкому автономному округу на праве государственной собственности.

Понятие «рыночная стоимость аренды» (арендная стоимость, арендная ставка) - это величина арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях, т.е. если:

- На дату оценки объект не занят и готов к сдаче в аренду на условиях конкурентного рынка, а арендодатель и арендатор достаточно осведомлены о характеристиках объекта и действуют разумно и без принуждения;
- Период экспозиции объекта недвижимости достаточен для того, чтобы банк был доступен для потенциальных арендаторов, а также для согласования величины арендной платы, заключения договора об аренде и других условий, необходимых для сдачи объекта в аренду;
- Состояние рынка, динамика ставок арендной платы и другие условия являются типичными на дату оценки стоимостей аренды, т.е. не чрезмерно обременительными или выгодными для аренды такого типа и данного вида недвижимости;
- При определении стоимости аренды не учитываются предложения завышенных (заниженных) арендных ставок потенциальным арендатором, имеющим особый интерес к данному объекту недвижимости, а также находящимся в родственных или деловых связях с арендодателем;

Стоимость аренды оценивается при сдаче объекта недвижимости в краткосрочную или долгосрочную аренду.

### **Арендные ставки бывают следующих типов:**

- Контрактными (определяемыми договором об аренде);
- Рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

**Рыночная арендная ставка** представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих ограниченный правом хозяйственного ведения набор прав, на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора.

**Арендная плата** – это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п.1 ст.614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п.2 ст.614 ГК РФ).

Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав - пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы.

**Общая аренда** – аренда, при которой арендодатель оплачивает большую часть операционных расходов, включая налоги на собственность, расходы на ремонт и эксплуатацию.

**Чистая аренда** – аренда, которая возлагает на арендатора обязанность оплачивать налоги на недвижимость, расходы на техническое обслуживание, страхование и другие расходы, связанные с поддержанием арендуемого имущества в хорошем рабочем состоянии.

#### **4.1. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы в рамках затратного подхода.**

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В настоящем Отчете объектом оценки является величина арендной платы за пользование объектами движимого имущества, которая является денежной величиной и не имеет вещественной формы.

Арендная плата за пользование имуществом может рассчитываться несколькими способами. Наиболее часто используемыми в оценочной практике являются:

- накопительный метод,
- метод распределения доходов.

В обоих случаях используется допущение, что аренда является чистой, т.е. все расходы связанные с эксплуатацией и содержанием имущества несет арендатор. Расходами собственника являются только налоговые платежи, а также потеря стоимости имущества в период аренды (амортизация).

**Накопительный метод** учитывает расходы собственника (налоги и утрату стоимости имущества), а также необходимый доход на инвестиции, вложенные в имущество, рассчитываемый исходя из стоимости имущества и ставки доходности.

**Метод распределения доходов** основывается на справедливом распределении дохода, который можно получить от эксплуатации имущества, между арендатором который непосредственно ведет производственную деятельность, и собственником, который является владельцем имущества, основных средств, используемых арендатором.

Для целей настоящего Отчета об оценке расчет арендной платы определялся накопительным методом.

#### **Расчет арендной платы за пользование объектами движимого имущества накопительным методом**

Арендная плата включает в себя несколько составляющих:

- амортизационную составляющую, которая обеспечивает возврат вложенных средств в объекты движимого имущества;
- доходную составляющую.

$$A = A_a + A_d$$

Где: A – арендная плата за пользование объектом (в год), руб.;  
A<sub>a</sub> – амортизационная составляющая арендной платы, руб.;  
A<sub>d</sub> – доходная составляющая арендной платы, руб.

#### **Амортизационная составляющая**

Смысл амортизационной составляющей состоит в том, что за оставшийся срок экономической жизни объекта собственник должен компенсировать его текущую стоимость. Восстановление происходит до стоимости в конкретный момент времени, на дату проведения оценки (расчета арендной платы).

$$A_a = OBC \times SFF = OBC \times Y / (1 + Y)^n \text{ Тост} - 1$$

Где: A<sub>a</sub> – амортизационная составляющая арендной платы, руб.;  
OBC – остаточная стоимость восстановления объекта, руб.;  
Тост – оставшийся срок экономической жизни объекта, лет  
Y – безрисковая ставка дисконтирования, %

#### **4.1.1. Определение рыночной стоимости оборудования в рамках затратного подхода**

Затратный подход при оценке оборудования средств опирается в теоретическом плане на трудовую теорию стоимости и имеет в своей основе концепцию определения полных затрат на получение функционального объекта – аналога оцениваемому, откорректированных с учетом всех видов износов: физического, функционального и экономического. Теоретической базой данного подхода является принцип замещения: «Расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности».

При использовании затратного подхода оценщик устанавливает (идентифицирует) оцениваемый актив, определяет стоимость воспроизводства/замещения объекта и вычитает все виды износа, которые уменьшают стоимость и могут быть выражены в процентах или непосредственно в денежных единицах.

Таким образом, схема применения затратного подхода выглядит следующим образом:

Стоимость воспроизводства или замещения (BC / C3)

Минус: физический износ  
Минус: функциональное устаревание  
Минус: экономическое устаревание

Итого: Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки при продолжающемся использовании.

Таким образом, в рамках затратного подхода рыночная стоимость объекта оценивается как произведение трех величин: его полной восстановительной стоимости, остаточной стоимости на дату оценки, выраженной в относительных единицах, и корректирующего коэффициента (коэффициентов).

Значение восстановительной стоимости определяется на основе анализа данных по продажам новых изделий на первичном рынке. Определение остаточной стоимости осуществляется на основе модели потери стоимости (динамикой износа).

### Определение стоимости воспроизводства

В соответствии с ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (Утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015г. № 328), часть V:

Пункт 14 б) «Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.»

Пункт 14 в) «Точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики».

Пункт 14 ) «Объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме».

В оценочной практике одним из распространенных методов оценки затрат на воспроизводство либо замещение оборудования в рамках затратного подхода является метод индексации.

**Методы индексации с помощью ценовых индексов.** Среди этих методов наибольшее распространение получил метод долгосрочной индексации балансовой стоимости. В основе его лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в полную (без учета износа) стоимость на дату оценки. Причем исходная балансовая стоимость берется либо как первоначальная на дату приобретения и постановки на учет, если объект не переоценивался, либо как полная восстановительная стоимость на дату последней переоценки.

Метод индексации применим в том случае, когда известны прошлые затраты на приобретение оцениваемого объекта и возникает задача пересчитать величину этих затрат по состоянию на дату оценки.

Особую актуальность метод индексации приобретает при оценке специализированного оборудования, когда возникают трудности в подборе прямых аналогов.

В рамках этого метода используются индексы, имеющие групповой характер, т. е. показывающие динамику цен не отдельных моделей оборудования, а однородных группировок объектов. Цены на многие машины в таких группировках формируются не столько под влиянием рыночной конъюнктуры (спроса и предложения), сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальных, энергетических, трудовых.

В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату оценки получают умножением балансовой (первоначальной или восстановительной) стоимости на корректирующий индекс:

$$S = S_n \times I_{кор},$$

где  $S_n$  – первоначальная (восстановительная) стоимость на момент приобретения (последней переоценки);

$I_{кор}$  – корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Корректирующий индекс определяется по формуле:

$$I_{кор} = I(м.г)_{оц} / I(м.г)_{ст},$$

где  $I(m.g)_{oc}$  – базисный ценовой индекс на дату оценки (m-месяц, г-год);

$I(m.g)_{ст}$  – базисный ценовой индекс на дату балансовой стоимости.

Базисный ценовой индекс на дату оценки рассчитывается по формуле:

$$I(m.g)_{oc} = I(12.g-1)_{oc} + t(g)_{oc} n(g)_{oc},$$

где  $I(12.g-1)_{oc}$  – базисный ценовой индекс на 31 декабря предшествующего года по отношению к году, в котором проводится оценка;

$t(g)_{oc}$  – среднемесячный прирост базисного индекса в году, когда проводится оценка;

$n(g)_{oc}$  – номер месяца в дате оценки.

Базисный ценовой индекс на дату записи индексируемой балансовой стоимости определяется по формуле:

$$I(m.g)_{ст} = I(12.g-1)_{ст} + t(g)_{ст} n(g)_{ст},$$

где  $I(12.g-1)_{ст}$  – базисный ценовой индекс на 31 декабря предшествующего года по отношению к году, в котором зафиксирована балансовая стоимость;

$t(g)_{ст}$  – среднемесячный прирост базисного индекса в году, когда зафиксирована балансовая стоимость;

$n(g)_{ст}$  – номер месяца в дате записи балансовой стоимости.

**Метод индексации** основан на применении индексов – дефляторов. В качестве индексов – дефляторов, как правило, используются индексы цен производителей промышленной продукции (индексы PPI) для оценки машин и оборудования с использованием данных официальных статистических организаций.

Публикуемые индексы имеют групповой характер и показывают динамику изменения цен не конкретных машин и оборудования, а однородных групп согласно классификаторам.

Для целей настоящего отчета об оценке первоначальная балансовая стоимость объектов основных средств индексируется от даты ввода объекта в эксплуатацию (постановка на баланс) на дату оценки. Дата ввода в эксплуатацию и дата оценки определяют срок, за который произошло удорожание (удешевление) стоимости объекта оценки. Данный срок является индексируемым периодом.

- Определение стоимости воспроизводства части объектов оборудования определялось методом сравнения на основе сравнения с затратами на приобретение идентичных моделей оборудования которые свободно продаются на первичном рынке.
- Стоимость воспроизводства объектов оборудования, для которых отсутствует достаточное количество информации, определялась методом индексации первоначальной балансовой стоимости.

Таблица 4.1.

<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Метод определения стоимости воспроизводства</b>
Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР	Метод сравнения на основе сравнения с затратами на приобретение идентичных моделей оборудования которые свободно продаются на первичном рынке.
Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР	
Посудомоечная машина МПУ-700	
Блины аппарат (две блинницы)	
Блины аппарат (две блинницы)-1	
Мясорубка ТМ-32М	
Слайсер FIRM-YV-250	
Гладильный пресс	
Кресло для пациента «Афродита» (подиатр)	Метод индексации первоначальной балансовой стоимости
Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр)	Метод индексации первоначальной балансовой стоимости
Аппарат производства кислородного коктейля	Метод индексации первоначальной балансовой стоимости

Индексы цен производителей промышленных товаров  
по Российской Федерации в 2017-2022гг.<sup>6</sup>

Таблица 4.2.

Месяц	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>К предыдущему месяцу</b>						
Январь	103,30	100,20	98,00	101,20	103,40	103,70
Февраль	100,80	100,90	100,10	99,40	103,50	108,50
Март	99,70	99,10	100,90	98,70	103,60	112,56
Апрель	98,50	101,20	100,50	92,80	102,70	
Май	99,50	103,90	101,80	97,20	102,30	
Июнь	99,70	103,40	99,40	106,10	102,90	
Июль	99,50	100,30	97,30	104,30	102,60	
Август	101,50	100,20	99,40	101,00	101,50	
Сентябрь	102,40	101,30	99,70	100,70	99,00	
Октябрь	101,20	103,30	99,80	100,30	100,40	
Ноябрь	100,90	100,70	99,20	101,00	102,70	
Декабрь	101,20	96,70	99,60	101,50	100,80	

Таким образом, индекс перехода для объектов оборудования, стоимость воспроизводства которых определяется методом индексации, составит:

- Кресло для пациента «Афродита» (подиатр) – **1,7893** (с 04.08.2017 по 01.04.2022г.)
- Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр) – **1,5511** (с 10.12.2018 по 01.04.2022г.)
- Аппарат для производства кислородного коктейля «Здоровье» А31 – **1,6367** (с 27.02.2019 по 01.04.2022г.)

Таблица 4.3.

№	Наименование объекта	Источник информации	Цена аналога, руб.	Полная стоимость воспроизводства, руб.
1	Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР	1. <a href="https://mosshoreca.ru">https://mosshoreca.ru</a>	170 800,00	170 800,00
		2. <a href="https://www.klenmarket.ru">https://www.klenmarket.ru</a>	170 800,00	
		3. <a href="https://evro-market.ru">https://evro-market.ru</a>	170 800,00	
2	Посудомоечная машина МПУ-700	1. <a href="https://restoran-service.ru">https://restoran-service.ru</a>	229 800,00	250 134,00
		2. <a href="https://mosshoreca.ru">https://mosshoreca.ru</a>	253 085,00	
		3. <a href="https://zavod-pt.ru">https://zavod-pt.ru</a>	267 518,00	
3	Блины аппарат (две блинницы)	1. <a href="https://torgpit.ru/blinnitscy/prod-is-atesi/?yadclid=7310526&amp;yadordid=8082194&amp;yclid=17847846810307788799">https://torgpit.ru/blinnitscy/prod-is-atesi/?yadclid=7310526&amp;yadordid=8082194&amp;yclid=17847846810307788799</a>	37 419,00	34 850,00
		2. <a href="https://www.ozon.ru/product/blinnitsa-atesy-ba-2-5-maslenitsa-417458545/?sh=eP79dkWlq&amp;yclid=13768kuec1">https://www.ozon.ru/product/blinnitsa-atesy-ba-2-5-maslenitsa-417458545/?sh=eP79dkWlq&amp;yclid=13768kuec1</a>	32 280,00	
		1. <a href="https://mosshoreca.ru/267-elektromekhanicheskoe-oborudovanie/310-myasorubki/4182-myasorubka-torgtekhmash-fm-32/?yadclid=93709731&amp;yadordid=173342195&amp;yclid=7329808338085216255">https://mosshoreca.ru/267-elektromekhanicheskoe-oborudovanie/310-myasorubki/4182-myasorubka-torgtekhmash-fm-32/?yadclid=93709731&amp;yadordid=173342195&amp;yclid=7329808338085216255</a>	45 125,00	

<sup>6</sup> <https://rosstat.gov.ru/price>

4	Мясорубка ТМ-32М	2. <a href="https://torapit.ru/myasorubki-promyshlennye-professionalnye-120-140-kg-chas/Myasorubka-TM-32M-220-volt.html?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=71931664&amp;utm_content=11949407631&amp;utm_term=&amp;yadclid=7310526&amp;yadordid=171931664&amp;yclid=13082806749775003647#2018">https://torapit.ru/myasorubki-promyshlennye-professionalnye-120-140-kg-chas/Myasorubka-TM-32M-220-volt.html?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=71931664&amp;utm_content=11949407631&amp;utm_term=&amp;yadclid=7310526&amp;yadordid=171931664&amp;yclid=13082806749775003647#2018</a>	40 955,00	43 094,00
		3. <a href="https://www.complex-trade.ru/catalog/elektromekhanicheskoe/myasorubki/54225/?yadclid=62837768&amp;yadordid=155957060&amp;yclid=11305209986082144255">https://www.complex-trade.ru/catalog/elektromekhanicheskoe/myasorubki/54225/?yadclid=62837768&amp;yadordid=155957060&amp;yclid=11305209986082144255</a>	43 203,00	
5	Слайсер FIRM-YV-250	1. <a href="https://mshoreca.ru/267-elektromekhanicheskoe-oborudovanie/321-slaysery/5394-slaysery-fimar-hm-250/?yadclid=93709731&amp;yadordid=173342195&amp;yclid=8190968141868433407">https://mshoreca.ru/267-elektromekhanicheskoe-oborudovanie/321-slaysery/5394-slaysery-fimar-hm-250/?yadclid=93709731&amp;yadordid=173342195&amp;yclid=8190968141868433407</a>	29 511,00	29 239,00
		2. <a href="https://www.complex-trade.ru/catalog/elektromekhanicheskoe/slaysery/54833/?yadclid=62837768&amp;yadordid=155957060&amp;yclid=8834455634618875903">https://www.complex-trade.ru/catalog/elektromekhanicheskoe/slaysery/54833/?yadclid=62837768&amp;yadordid=155957060&amp;yclid=8834455634618875903</a>	28 985,00	
		3. <a href="https://fimar.pro/shop/product/slaiser-fimar-hm-250?">https://fimar.pro/shop/product/slaiser-fimar-hm-250?</a>	29 220,00	
6	Гладильный пресс	1. <a href="https://www.vegamarket.ru/catalog/gladilnye-pressy/elna-opal/">https://www.vegamarket.ru/catalog/gladilnye-pressy/elna-opal/</a>	35 000,00	36 600,00
		2. <a href="http://gladpress.tkat.ru/?mod=offers&amp;category=gladpress&amp;product=DOMENA+SP+4200">http://gladpress.tkat.ru/?mod=offers&amp;category=gladpress&amp;product=DOMENA+SP+4200</a>	33 800,00	
		3. <a href="http://gladpress.tkat.ru/?mod=offers&amp;category=gladpress&amp;product=DOMENA+SP+4200">http://gladpress.tkat.ru/?mod=offers&amp;category=gladpress&amp;product=DOMENA+SP+4200</a>	41 000,00	

Таблица 4.4.

№	Наименование объекта	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс перехода	Полная стоимость воспроизводства, руб.
1	Кресло для пациента «Афродита» (подиатр)	93 633,00	1,7893	167 538,00
2	Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр)	10 348,85	1,5511	16 051,00
3	Аппарат производства кислородного коктейля	45 000,00	1,6367	73 652,00

#### Скидка перехода на вторичный рынок / скидка на торг

При проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку перехода на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя к продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз.

Общеизвестно, что после приобретения практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу (в частности, машин и оборудования или транспортных средств), на первичном рынке продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удастся, даже если они не были в эксплуатации. Причины этого, по-видимому, лежат в области психологии (поведенческой мотивации участников рынка), поскольку с одной стороны покупатель осознает повышенный риск приобретения товара со скрытыми дефектами, а с другой — затруднительное положение продавца, который понимает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке. В связи с этим

у покупателя возникает возможность требовать снижения цены по сравнению с ценой первичного рынка. Поскольку в данном случае продажа приобретенного товара происходит уже на вторичном рынке, такую скидку принято характеризовать коэффициентом перехода с первичного рынка на вторичный.

Некоторые авторы публикаций относят рассматриваемую скидку к экономическому устареванию (внешнему износу), другие считают его составной частью физического износа, вводя термин «износ вторичности».

Коэффициент перехода с первичного рынка на вторичный можно рассматривать и как скидку на торг. Так как на вторичном рынке принято торговаться, покупатель, осознавая безвыходную ситуацию, в которой находится продавец, считает необходимым торговаться. При этом оба участника рынка интуитивно осознают, что чем ниже ликвидность товара, тем большую скидку можно требовать, поскольку на такой товар и на первичном рынке покупателей немного.<sup>7</sup>

В настоящем отчете об оценке значение скидки перехода на вторичный рынок определялось с использованием данных, опубликованных в «Справочнике оценщика машин и оборудования» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г.) – стр.47-59

Таблица 4.5.

Группа	Исследования методом парных продаж ООО «ПЦФКО-Орион»	Исследования Живаева М.В. <sup>8</sup>
Серийное оборудование широкого профиля	10-23	6-18

Для целей настоящего отчета об оценке скидка перехода на вторичный рынок составит -10%.

**Границы расширенного интервала для скидки на «торг» в %  
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 4.6.

Группа	Среднее значение	Расширенный интервал	
		минимальное	максимальное
Серийное оборудование широкого профиля	12	7,3	15,8

Для целей затратного подхода скидка на торг составит -12 %.

**Определение износа оборудования**

При оценке рыночной стоимости неизношенного серийного оборудования широкого профиля определяют главным образом физический износ, поскольку для большинства машин и оборудования он выступает преобладающим. Принято считать, что уточнения на размер морального (функционального) и внешнего (экономического) устаревания для современного актуального оборудования несущественны и принципиально не влияют на итоговый результат оценки. Поэтому для целей настоящего Отчета об оценке реализован метод хронологического возраста для расчета накопленного износа объектов движимого имущества.

Метод хронологического возраста позволяет рассчитать физический износ, он исходит из того, что главный фактор износа – продолжительность жизни оборудования в сопоставлении с нормативным сроком службы. При этом допускается, что эксплуатация оборудования осуществлялась, и будет осуществляться далее в таком же режиме, который был предусмотрен при назначении нормативного срока службы.

Коэффициент физического износа рассчитывается следующим образом:

$$K_{\text{физ}} = T_{\text{хр}} / T_{\text{ср}},$$

<sup>7</sup> А.Н. Фоменко, кандидат технических наук. Журнал «Вопросы оценки» №1 2010, стр. 53

<sup>8</sup> Российский оценщик № 2 (121) 2014 М.В. Живаев «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности»

Где: Тхр – хронологический возраст оборудования;  
Тср – средний срок службы для данного вида оборудования.

В рамках ведения бухгалтерского учета на предприятии оцениваемые объекты основных средств могут быть отнесены к третьей и пятой амортизационной группе «Имущество со сроком полезного использования свыше 3 лет до 5 лет включительно» и «Имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 10 лет включительно» соответственно.

Нормативные сроки эксплуатации составят:

- третья амортизационная группа – свыше 3 лет до 5 лет включительно.
- пятая амортизационная группа – свыше 7 лет до 10 лет включительно.

В настоящее время фактические сроки службы не нормируются, поэтому вместо нормативного срока службы берут либо срок начисления амортизации, либо среднестатистический срок, получаемый по результатам статистического анализа рыночных данных.

Так как начисление амортизации отражает процесс возврата капитала и в малой степени связан со сроком службы, то были исследованы другие подходы к определению срока службы.

Для корректного расчета износа экспертами-оценщиками совместно со специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата» на основании специальных статистических исследований были определены поправки к нормативным срокам начисления амортизации основных фондов и таким образом получены средние реальные сроки службы оборудования.

При определении средних реальных сроков службы, были учтены поправки, связанные с реально создавшимся положением, когда в течение весьма длительного прошедшего периода (особенно – в 90-е годы) введение новых машин, оборудования и транспортных средств постоянно снижалось; уменьшались и темпы обновления, что привело к соответствующему превышению среднего срока службы действующего парка над сроками начисления амортизации.

Наличие такого превышения признано и учтено в методических документах Госкомстата России (Инструкция по заполнению формы №11, утвержденная постановлением Госкомстата России от 07.02.2001г. №13, п.2.21, табл.1), где для определения расчетного фактического среднего срока службы предлагается применять к срокам амортизации машин оборудования и транспортных средств, повышающие коэффициенты пересчета в размере от 1,3 до 2,0.

Нормативный срок представляет собой не что иное, как минимально допускаемый срок эксплуатации объекта, в течение которого объект не должен достигать своего предельного состояния. Поэтому выбытие объектов основных средств из эксплуатации происходит в основном в период времени после нормативного срока службы. Естественно, что в соответствии с таким предположением средний срок службы объекта, который используется в дальнейших расчетах по оценке, превышает нормативный срок службы, что вполне оправдано с точки зрения реальной картины рынка.

Анализ модели долговечности машин и оборудования позволяет сделать следующие выводы:

- средний срок службы, характеризующий ожидаемую долговечность эксплуатации объекта, всегда превышает назначенный и нормативный сроки службы.
- Соотношение между средним сроком службы и нормативным, так же, как и соотношение между средним сроком и установленным (назначенным) сроком остаются одинаковыми для больших групп объектов. Это позволяет формировать унифицированные коэффициенты для классов объектов в соответствии с установленной классификацией.

Далее в таблице приведены значения коэффициентов **Кнорм**, которые показывают, на сколько процентов средний срок службы превышает нормативный срок при поддержании объекта в рабочем состоянии и при проведении необходимых ремонтов.

Используя значения коэффициентов, можно рассчитать средний срок службы:

$$Тср = Тнорм \times (1 + Кнорм/100),$$

Где: Тср - средний срок службы для данного вида оборудования, мес.  
Тнорм – срок службы в соответствии с амортизационной группой, мес.

Средние значения и доверительные интервалы коэффициента Кнорм в %\*

Таблица 4.7.

Группа	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Серийное оборудование широкого профиля	84	72,3	95,7

\*Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание первое. Нижний Новгород, 2020г. , по редакцией Лейфера Л.А., стр. 120

Определяющим критерием при выборе метода расчета износа являлось наличие необходимой информации (предоставленной собственником оцениваемого имущества). Оцениваемое оборудование находится в рабочем состоянии, эксплуатируется в соответствии с технической документацией, имеет все необходимые допуски и разрешения.

С учетом данной информации, для целей расчета физического износа использовано среднее значение доверительного интервала при определении величины коэффициента Кнорм – 84 % или 0,84.

$T_{ср} (5\text{-я амортизационная группа}) = 120 \text{ мес.} \times (1+84/100) = 220,8 \text{ месяцев или } 18,4 \text{ лет.}$

$T_{ср} (3\text{-я амортизационная группа}) = 60 \text{ мес.} \times (1+84/100) = 110,4 \text{ месяцев или } 9,2 \text{ лет.}$

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для расчета рыночной стоимости арендной платы за пользование имуществом.

Другими словами, оценивается «стоимость в пользовании».

Таким образом, при определении рыночной стоимости объектов оценки сопутствующие затраты не учитывались.

Расчет рыночной стоимости оборудования в рамках затратного подхода

Таблица 4.8.

№	Наименование	Инвентарный номер	Дата постановки на учет	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс пересчета	ПСВ, без учета скидок, руб.	Скидка перехода на вторичный рынок, %	Скидка на торг, %	ПСВ, руб.	Накопленный износ, доля единицы	Коэффициент остаточной годности	Рыночная стоимость оборудования, руб.
1	Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР	04001046	21.08.2017	82527,75	2013		170 800,00	12	10	135 274	0,6522	0,3478	<b>47 052</b>
2	Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР	04001045	21.08.2017	82527,75	2013		170 800,00	12	10	135 274	0,6522	0,3478	<b>47 052</b>
3	Аппарат производства кислородного коктейля	M000000397	27.02.2019	45 000,00	2007	1,6367	73 651,50	12	10	58 332	0,7790	0,2210	<b>12 892</b>
4	Посудомоечная машина МПУ-700	M010106485	27.02.2019	162 191,00	2008		250 134,00	12	10	198 106	0,7246	0,2754	<b>54 551</b>
5	Блинный аппарат (две блинницы)	M010106469	26.04.2018	27 450,02	нет данных*		34 850,00	12	10	27 601	0,2129	0,7871	<b>21 726</b>
6	Блинный аппарат (две блинницы)-1	M010106470	26.04.2018	27 450,02	нет данных*		34 850,00	12	10	27 601	0,2129	0,7871	<b>21 726</b>
7	Мясорубка ТМ-32/М	M000001202	29.03.2019	21 066,00	2009		43 094,00	12	10	34 130	0,6703	0,3297	<b>11 253</b>
8	Слайсер FIRM-YV-250	5000001175	27.03.2019	23 000,00	2007		29 239,00	12	10	23 157	0,7790	0,2210	<b>5 118</b>

**Отчет об оценке № 05/05/2022 от 19 мая 2022 года**

9	Гладильный пресс	A000001176	27.03.2019	26 474,20	2007		36 600,00	12	10	28 987	0,7790	0,2210	<b>6 407</b>
10	Кресло для пациента "Афродита" (подиатр)	0101040092	04.08.2017	93 633,00	2005	1,7893	167 537,53	12	10	132 690	0,8877	0,1123	<b>14 904</b>
11	Ванночка педикюрная на поставке с опорами для рук	0101040094	10.12.2018	10 348,85	нет данных***	1,5511	16 052,10	12	10	12 713	0,3714	0,6286	<b>7 992</b>

**\*, \*\*, \*\*\* Допущение:** для объектов оборудования по которым неизвестен год выпуска, срок эксплуатации рассчитывался от даты постановки на учет.

Для остальных объектов срок эксплуатации определен с даты выпуска объекта.

#### 4.1.2. Определение рыночной стоимости арендной платы

##### Налоговая составляющая

Налоговая составляющая на движимое имущество отсутствует.

##### Доходная составляющая

Поскольку собственник ежегодно теряет в стоимости объектов имущества сумму, приблизительно равную амортизационной составляющей арендной платы, то в качестве дохода он должен получить определенный процент на данную сумму.

Безрисковая ставка доходности компенсирует стоимость денег во времени при минимальном уровне риска.

В качестве безрисковой ставки в настоящем Отчете принимается ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам, соответствующая минимальному уровню риска. На дату оценки доходность ГКО – ОФЗ по краткосрочной ставке составляла 10,08% - среднее прогнозное значение на 5 лет (источник: www.sbg.ru, см. Приложение к Отчету).

$$A_d = A_a \times Y$$

##### Расчет величины годовой арендной платы накопительным методом

Таблица 4.9.

Показатели	Расчет	Величина
1. Ставка безрисковая, Y	Краткосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ на 29.04.2022г. (на срок до 5 лет)	10,08%
2. SFF, взнос на формирование фонда возмещения, %	$Y / (1+Y)^{n_{Тост}} - 1^*$	
3. ОВС- остаточная стоимость восстановления объекта, руб.	Таблица 4.8.	
4. $A_a$ – амортизационная составляющая, руб.	$A_a = ОВС \times SFF$	
5. $A_d$ – доходная составляющая, руб.	$A_d = A_a \times Y$	
<b>Арендная плата годовая, руб.</b>	<b><math>A = A_a + A_d</math></b>	

\* при расчете фактора возмещения SFF остаточный срок экономической жизни ( $n_{Тост}$ ) объектов определялся исходя из нормативного срока эксплуатации в соответствии с группой амортизации с учетом коэффициента (см. Расчет величины износа, стр.56-58).

## Расчет величины годовой арендной платы накопительным методом

Таблица 4.10.

№	Наименование объекта оценки	Инв. Номер	Реестровый номер	Рыночная стоимость, руб.	Ад, %	Ад, руб.	Остаточный срок службы, лет	SFF, %	SFF, руб.	Арендная плата годовая, руб.
1	Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР	4001046	172600004410	47 052	10,08	4 742,81	6,40	9,4	4 423	<b>9 166</b>
2	Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР	4001045	172300004433	47 052	10,08	4 742,81	6,40	9,4	4 423	<b>9 166</b>
3	Аппарат производства кислородного коктейля	М000000397	192300008871	12 892	10,08	1 299,54	4,07	15,4	1 985	<b>3 285</b>
4	Посудомоечная машина МПУ-700	М010106485	192300008887	54 551	10,08	5 498,74	5,07	12,3	6 710	<b>12 209</b>
5	Блины аппарат (две блинницы)	М010106469	182500000046	21 726	10,08	2 189,98	14,48	2,9	630	<b>2 820</b>
6	Блины аппарат (две блинницы)-1	М010106470	182500000046	21 726	10,08	2 189,98	14,48	2,9	630	<b>2 820</b>
7	Мясорубка ТМ-32М	М000001202	192500000087	11 253	10,08	1 134,32	6,07	10	1 125	<b>2 260</b>
8	Слайсер F1RAM-YV-250	Б000001175	192500000087	5 118	10,08	515,90	4,07	15,4	788	<b>1 304</b>
9	Гладильный пресс	А000001176	192500000087	6 407	10,08	645,78	4,07	15,4	987	<b>1 632</b>
10	Кресло для пациента «Афродита» (подиатр)	101040092	172300004137	14 904	10,08	1 502,28	2,07	27,6	4 113	<b>5 616</b>
11	Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр)	101040094	182500000081	7 992	10,08	805,58	5,78	11,59	926	<b>1 732</b>

Таким образом, рыночная стоимость прав пользования движимым имуществом на условиях договора аренды, рассчитанная в рамках затратного подхода составит :

Таблица 4.11.

Наименование объекта оценки	Реестровый номер	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб., без учета НДС
<b>Право пользования на условиях договора аренды движимого имущества:</b>		
1. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001046	172600004410	9 166
2. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001045	172300004433	9 166
3. Аппарат производства кислородного коктейля, 2007 года выпуска, инвентарный номер М000000397	192300008871	3 285
4. Посудомоечная машина МПУ-700, 2008 года выпуска, инвентарный номер М010106485	192300008887	12 209
5. Блинный аппарат (две блинницы), инвентарный номер М010106469	182500000046	2 820
6. Блинный аппарат (две блинницы) - 1, инвентарный номер М010106470	182500000046	2 820
7. Мясорубка ТМ-32М/2009, 2009 года выпуска, инвентарный номер М000001202	192500000087	2 260
8. Слайсер FIRAM-YV-250, 2007 года выпуска, инвентарный номер Б000001175	192500000087	1 304
9. Гладильный пресс, 2007 года выпуска, инвентарный номер А000001176	192500000087	1 632
10. Кресло для пациента «Афродита» (подиатр), 2005 года выпуска, инвентарный номер 0101040092	172300004137	5 616
11. Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр), инвентарный номер 0101040094	182500000081	1 732

#### 4.2.Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости Объектов оценки

В соответствии с п.24 ФСО №1 Оценщик для получения итоговой стоимости Объектов оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При проведении оценки объектов коммерческой недвижимости с целью залога могут быть использованы доходный, затратный и сравнительный подходы.

Методы различных подходов по-разному отражают мыслительные процессы рыночных участников при ценообразовании.

При оценках рыночной стоимости приоритетным для многих целей является максимальное использование прямых рыночных. Таким образом, **сравнительный подход** к оценке при наличии достаточного количества рыночных данных является базовым рассматриваемым подходом к оценке, позволяющим отразить рыночную стоимость с позиции наблюдаемых рыночных цен, в которых уже заключено реально существующее соотношение переговорных сил и интересов обеих сторон гипотетической рыночной сделки.

**Доходный подход** отражает процесс ценообразования рыночной сделки с позиции инвестора и применим в отношении активов, характеризующихся финансовой отдачей или обеспечивающих их собственникам экономию на издержках. При определении рыночной стоимости входные параметры для реализации различных методов, относящихся к этому подходу, рассматриваются с позиции из оценок типичными рыночными инвесторами. Учитывая, что предложения инвесторов часто являются движущей силой на различных рынках, данный подход часто используется в подкрепление результатов сравнительного подхода чаще, чем это выпадает на долю методов затратного подхода.

**Затратный подход** исходит из ценообразования сделок с позиции производителей / создателей объектов оценки. Принцип замещения, на котором основывается применение затратного подхода к оценке недвижимого имущества, также подразумевает гипотетическое замещение оцениваемого объекта за счет строительства/создания современного эквивалента.

Характерным свойством многих активов, характеризующихся экономической полезностью и отсутствием переизбытка рыночного предложения, является то, что их стоимость с позиции инвестора представляется более высокой, чем с позиции производителя, тем самым обеспечивая мотив совершения сделок на рынке через цену, которая удовлетворяет интересам (создает выгоду от торговли) для обеих сторон сделок. Таким образом, классическим соотношением результатом трех подходов к оценке, каждый из которых был получен независимым от других подходов образом, являлось бы следующее соотношение:

$$P_{зат} < P_{ср} < P_{дох},$$

Где:

P<sub>зат</sub> – результат оценки по затратному подходу

P<sub>ср</sub> – результат по сравнительному подходу

P<sub>дох</sub> – результат по доходному подходу

На равновесных рынках данное неравенство стремится к равенству, поэтому часто утверждают, что в идеальных условиях все три подхода должны давать одинаковый результат.

Какие-либо отступления от такого соотношения в направлении обратных неравенств могут свидетельствовать о дисбалансе спроса и предложения на рынке, а также указывать на неточность, используемых при применении подходов исходных данных.

Выбор подходов и методов оценки должен быть адекватен требованиям оценки рыночной стоимости.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является анализ и определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым выработки единой стоимостной оценки. Преимущества каждого из подходов оцениваемого объекта определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца;
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится оценка;

- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Единая стоимостная оценка имущества складывается из анализа цены, полученной с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов.

Для согласования качественно однородных результатов оценки чаще всего используются способы экспертного взвешивания результатов на основе профессионального суждения. Факторами согласования результатов (критериями, учитываемыми при взвешивании) при это выступают представления оценщика о том, какой метод оценки подвержен наименьшей модельной неопределенности (скорее всего будет использоваться при ценообразовании типичными рыночными участниками в сделках с аналогичными активами) и в совокупности характеризуется наименьшей неопределенностью используемых входных переменных.

Существуют некоторые формализованные способы согласования результатов оценки, полученных в рамках различных методов оценки, которые способны явным образом учесть неопределенность входных переменных примененных методов и отразить ее влияние при согласовании результатов.

В соответствии с методикой А. Шаскольского<sup>9</sup> (методика опубликована в 2002 году) определяются четыре критерия, по которым оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- Строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- Определяется сумма баллов каждого подхода;
- По отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- Расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- Проводится согласование результатов расчета.

В настоящем отчете об оценке использована 5-балльная шкала:

Таблица 4.12.

Критерий	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	4	Не применялся	Не применялся
2	4		
3	4		
4	4		
Сумма баллов подхода	16		
Сумма баллов	16		
Вес, %	$16/16*100=100$		
Весовой коэффициент	1,00		

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных в рамках различных подходов на соответствующие этим подходам весовые коэффициенты.

<sup>9</sup> «Согласование результатов оценки». С.Н.Краснощеков, директор ООО «Аналитический центр «КРОНОС», оценщик 1 категории, член правления СЗОО, судья Санкт-Петербургского международного коммерческого арбитража – арбитр судебной палаты по спорам недвижимости и оцеки, кандидат военных наук, старший научный сотрудник, «Оценочная деятельность» № 1/2008г.

#### 4.3.Итоговое заключение о рыночной стоимости Объектов оценки

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки, Оценщик пришел к следующему заключению:

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном Отчете об оценке рыночной стоимости объектов транспортной инфраструктуры, Оценщик пришел к заключению, что **обоснованная рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на «01» мая 2022 года** составляет (округленно):

Таблица 4.13.

Наименование объекта оценки	Реестровый номер	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб., без учета НДС
<b>Право пользования на условиях договора аренды движимого имущества:</b>		
1. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001046	172600004410	9 166
2. Котел пищеварочный КПЭМ-60-ОР, 2013 года выпуска, инвентарный номер 04001045	172300004433	9 166
3. Аппарат производства кислородного коктейля, 2007 года выпуска, инвентарный номер М000000397	192300008871	3 285
4. Посудомоечная машина МПУ-700, 2008 года выпуска, инвентарный номер М010106485	192300008887	12 209
5. Блинный аппарат (две блинницы), инвентарный номер М010106469	182500000046	2 820
6. Блинный аппарат (две блинницы) - 1, инвентарный номер М010106470	182500000046	2 820
7. Мясорубка ТМ-32М/2009, 2009 года выпуска, инвентарный номер М000001202	192500000087	2 260
8. Слайсер F1RAM-YV-250, 2007 года выпуска, инвентарный номер Б000001175	192500000087	1 304
9. Гладильный пресс, 2007 года выпуска, инвентарный номер А000001176	192500000087	1 632
10. Кресло для пациента «Афродита» (подиатр), 2005 года выпуска, инвентарный номер 0101040092	172300004137	5 616
11. Ванночка педикюрная на подставке с опорами для рук (подиатр), инвентарный номер 0101040094	182500000081	1 732

Оценщик

\_\_\_\_\_ Т.В. Мирошниченко

## 5. Сертификат качества оценки

Подписавшие данный Отчет об оценке Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Экспертная оценка произведена на основе предоставленной Заказчиком технической и прочей документации относительно оцениваемых Объектов оценки.
2. Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными.
3. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемых объектах, действует не предвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, а также у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства, кроме обязательств по Договору на проведение оценки, по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
5. Оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объектов оценки, а также не связана с событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с:
  - Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года (с учетом последующих редакций);
  - Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

ФСО - 1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.
ФСО - 2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г.
ФСО - 3	Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г.
ФСО - 10	Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ Минэкономразвития России № от 01 июня 2015г. № 328
	«Стандарты и правила оценочной деятельности» Ассоциации «Русское общество оценщиков»	Протокол Совета РОО № 29 от 29 декабря 2020 г.

7. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверным и не содержащими фактических ошибок.

**Индивидуальный предприниматель**

\_\_\_\_\_ **Мирошниченко Татьяна Валентиновна**

**Оценщик**

**Перечень использованных источников**

---

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 2 Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
- 3 Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.
- 4 Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г.
- 5 Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке», Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г.
- 6 Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)), утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 328
- 7 Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8)), утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 326
- 8 «Свод стандартов РОО 2015», Протокол Совета РОО № 07-Р от 23 декабря 2015г.
- 9 Сайт регионального отделения Росстата: [www.arhangelskstat.ru](http://www.arhangelskstat.ru).
- 10 Базы данных, размещенные в сети Интернет

**7.Приложения**

---