

Субъект оценочной деятельности
ТРУБЧИКОВ АНТОН ПАВЛОВИЧ
299053, г. Севастополь, ул.Вакуленчука, 18В
тел. +7 978 736-30-10
anton@trubchikov.ru

О Т Ч Е Т №047/2-2024

об оценке права пользования на условиях аренды туалетным модулем (длина 7000 мм x ширина 2400 мм x высота 2500 мм), входящего в состав имущественного комплекса «Рыбацкий сквер» по ул. Павла Корчагина в Гагаринском районе города Севастополя

Дата составления отчета – «14» мая 2024 года

г. Севастополь – 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	3
2. Задание на оценку	4
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
6. Описание объекта оценки	9
7. Анализ рынка объекта оценки	12
8. Анализ наиболее эффективного использования объекта	18
9. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	19
9.1. Затратный подход.....	19
9.2. Сравнительный подход.....	22
9.3. Доходный подход.....	23
10. Согласование результатов	30
11. Приложения	32

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является право пользования на условиях аренды туалетным модулем (длина 7000 мм x ширина 2400 мм x высота 2500 мм), входящего в состав имущественного комплекса «Рыбацкий сквер» по ул. Павла Корчагина в Гагаринском районе города Севастополя, являющегося собственностью города Севастополя, принадлежащего на праве оперативного управления Государственному бюджетному учреждению города Севастополя «Парки и скверы» на основании Распоряжений Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя Правительства Севастополя от 15.03.2019 г. №2255-РДИ и от 12.03.2020 г. №1716-РД.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки – контракт на оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости №40Д-24 от 06 мая 2024 года.

Дата оценки – «01» мая 2024 года.

Цель оценки - определение рыночной стоимости годовой арендной платы для заключения договора аренды.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При применении различных методических подходов Оценщиком получены следующие результаты:

	право пользования
- затратный подход	не рассчитывался
- сравнительный подход	5572 рубля в месяц (с НДС)
- доходный подход	не рассчитывался

Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с федеральным стандартом оценки III (ФСО III) «Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Итоговая величина стоимости права пользования объектом аренды:

5572 рубля в месяц (с НДС) (Пять тысяч пятьсот семьдесят два) рубля в месяц

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Данная итоговая величина стоимости может применяться только для заключения договора аренды с арендатором и не может использоваться с какой-либо другой целью.

Оценщик _____ Трубчиков А.П.

2. Задание на оценку¹

Объект оценки (наименование)	Право пользования и владения на условиях договора аренды модульного туалета, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 91:02:001002:9229, по адресу: г. Севастополь, Гагаринский район, сквер по ул. Павла Корчагина			
Состав и характеристика Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	№ п/п	Тип объекта	Специализация	Характеристики
	1	Объект имущества	Туалетный модуль	Длина 7000 мм Ширина 2400 мм Высота 2500 мм Ориентировочная площадь – 14,47 м ²
Права на объект оценки	Право государственной собственности (правообладатель - город федерального значения Севастополь) Право оперативного управления (правообладатель - Государственное бюджетное учреждение города Севастополя «Парки и скверы»)			
Права, учитываемые при оценке	Право пользования и владения на условиях договора аренды			
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы			
Цель оценки	<p>Определение стоимости Объекта оценки без учета НДС и с учетом НДС и определение стоимости права пользования и владения Объектом оценки в течение одного года (в т.ч. ежемесячно) без учета расходов на содержание и эксплуатацию без учета НДС и с учетом НДС с целью установления размера арендной платы при передаче Объекта оценки в аренду в соответствии с положениями постановлений Правительства Севастополя от 16.06.2015г. №500-ПП «Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности города Севастополя» и от 26.06.2015г. №564-ПП «Об утверждении Правил определения размера арендной платы за аренду имущества, находящегося в собственности города Севастополя, порядка, условий и сроков ее внесения и распределения»</p> <p><u>Основание:</u> Ст.8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>			
Требования, предъявляемые к оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»			
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1)предполагается сделка с объектом оценки; 2)участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3)дата оценки – определяется Исполнителем (Оценщиком) самостоятельно после фактического осмотра объекта оценки и получения документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; 4)предполагаемое использование объекта оценки – наиболее эффективное использование; 5)характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. 			
Вид стоимости	Рыночная стоимость			
Дата оценки	Определяется Исполнителем (Оценщиком) самостоятельно после фактического осмотра объекта оценки и получения документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			
Общие допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя (Оценщика), предполагается рассматривать как достоверную. • Исполнитель (Оценщик) предполагает исходить из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством РФ. Оцениваемые права на Объект оценки принимаются к рассмотрению свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые будут оговорены в Отчете. 			

¹ Данный раздел составлен в соответствии с требованиями п.8 ФСО №7

	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка производится исходя из допущения, что Заказчик имеет соответствующее разрешение на передачу в аренду Объекта оценки, выданное уполномоченным органом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, законодательством города Севастополя и Положением о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности города Севастополя и уполномочен собственником на заключение договора на проведение оценки Объекта оценки. • Оценщик предполагает не заниматься самостоятельно измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как достоверные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Оценка производится по техническим характеристикам, указанным в предоставленных Заказчиком документах. • Оценщик не предполагает самостоятельно проводить технические экспертизы и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. • Другие допущения на усмотрение Исполнителя (Оценщика), которые будут указаны в отчете об оценке
Специальные и иные существенные допущения и ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только в рамках цели оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Иную информацию, предусмотренную Федеральными стандартами оценки, кроме приведенной в настоящем задании, представлять не требуется.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и в форме электронного документа
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость Объекта оценки, приводить в отчете не требуется
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Заказчик и иные лица в соответствии с целью оценки
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике – юридическом лице	
организационно-правовая форма	Государственное бюджетное учреждение города Севастополя
полное наименование	Государственное бюджетное учреждение города Севастополя «Парки и скверы»
основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1169204061443
дата присвоения ОГРН	17.11.2016 г.
место нахождения	299020, г. Севастополь, ул. Мельникова, зд. 56

Сведения об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой	
фамилия, имя, отчество	Трубчиков Антон Павлович
Телефон	+7 978 7363010
электронная почта	anton@trubchikov.ru
информация (сведения) о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (№0001 от «28» июня 2007 года в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) Свидетельство о членстве от 8.09.2014 г. №3745
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772400404492, выданный НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 15 июля 2014 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ответственность оценщика застрахована в ПАО «САК «Энергогарант» на сумму 10 000 000 рублей (договор обязательного страхования ответственности оценщика от 21.11.2023 года №230100-035-000051)
стаж работы в оценочной деятельности	23 года (с 2001 года)
почтовый адрес оценщика	299011, г.Севастополь, пр.Нахимова, д.17, кв.9

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки
К проведению оценки и подготовке отчета не привлекались сторонние специалисты и организации

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку:

- всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном виде, а также из открытых официальных источников, предполагается рассматривать как достоверную;

- Исполнителю (Оценщику) надлежит исходить из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходят за пределы профессиональной компетенции Исполнителя (Оценщика), и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность принимается к рассмотрению свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые будут оговорены в Отчете².

- Исполнитель (Оценщик) не обязан заниматься самостоятельно измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера;

- Исполнитель (Оценщик) при расчете стоимости использует только открытые источники;

- Исполнитель (Оценщик) не предполагает самостоятельно проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов. На Исполнителя (Оценщика) не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

- Итоговая стоимость рассчитывается без учета затрат на монтаж объекта, так как объект является модульным сооружением и может быть перемещен без ухудшения его характеристик и свойств.

Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 если они известны на момент составления задания на оценку:

- приведённые в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

- любые дополнения, изменения и приложения к настоящему заданию действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

- заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя (Оценщика) от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю (Оценщику), вследствие легального использования результатов отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя (Оценщика) или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

- отчёт об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя (Оценщика) относительно величины стоимости Объектов и не является гарантией того, что с рассматриваемыми Объектами будет совершена сделка по указанной величине, поскольку в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, величина, определенная в Отчете является рекомендательной для совершения сделки.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:

- ни Заказчик, ни Исполнитель (Оценщик) не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

- отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

² Данное допущение отражено в Задании на оценку и подписано сторонами договора

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки объекта оценки Оценщиком были использованы следующие стандарты оценочной деятельности:

- *Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;*
- *Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;*
- *Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;*
- *Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;*
- *Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;*
- *Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;*
- *Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утв. приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;*
- *Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» с изменениями и дополнениями на дату оценки.*

6. Описание объекта оценки⁴

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены оценщиком на основании следующих документов:

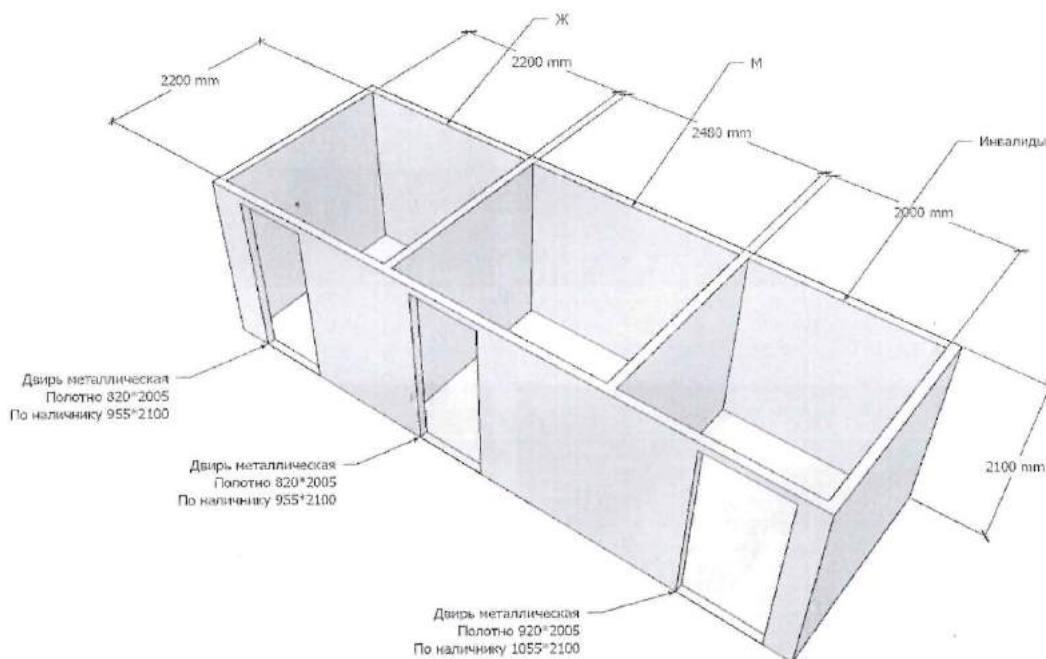
1. Распоряжение Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя Правительства Севастополя от 15.03.2019 г. №2255-РДИ «О включении в Реестр собственности города Севастополя государственного имущества, входящего в состав имущественного комплекса – Рыбацкий сквер по ул. Павла Корчагина в Гагаринском районе города Севастополя, и закреплению за Государственным бюджетным учреждением города Севастополя «Парки и скверы» на праве оперативного управления;

2. Распоряжение Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя Правительства Севастополя от 12.03.2020 г. №1716-РД «О внесении изменения в распоряжение Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя Правительства Севастополя от 15.03.2019 г. №2255-РДИ «О включении в Реестр собственности города Севастополя государственного имущества, входящего в состав имущественного комплекса – Рыбацкий сквер по ул. Павла Корчагина в Гагаринском районе города Севастополя, и закреплению за Государственным бюджетным учреждением города Севастополя «Парки и скверы» на праве оперативного управления;

3. План-схема объекта оценки.

Состав объекта оценки⁵

Объектом оценки является право пользования и владения на условиях договора аренды модульного туалета, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 91:02:001002:9229, по адресу: г. Севастополь, Гагаринский район, сквер по ул. Павла Корчагина



Реквизиты собственника оцениваемого объекта⁶

Объект оценки является собственностью города Севастополя, принадлежит на праве оперативного управления Государственному бюджетному учреждению города Севастополя «Парки и скверы» на основании Распоряжений Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя Правительства Севастополя от 15.03.2019 г. №2255-РДИ и от 12.03.2020 г. №1716-РД.

Государственное бюджетное учреждение города Севастополя «Парки и скверы»

Юридический адрес: 299020, г. Севастополь, ул. Мельникова, зд. 56

Почтовый адрес: 299020, г. Севастополь, ул. Мельникова, зд. 56

ИНН 9204563390

КПП 920401001

ОГРН 1169204061443

телефон: +7 (8692) 77-75-47

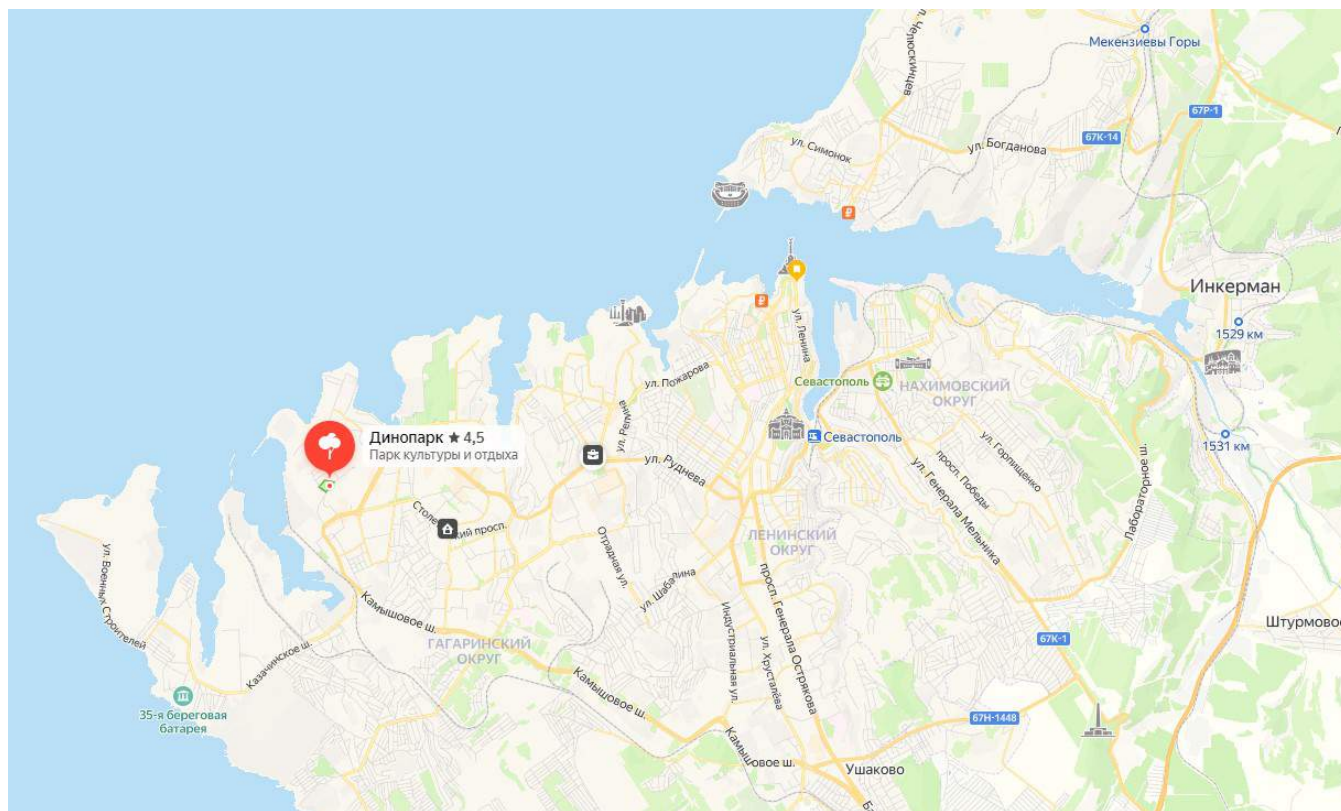
e-mail: gbu-parki@sev.gov.ru, gbu-parki@mail.ru

⁴ Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

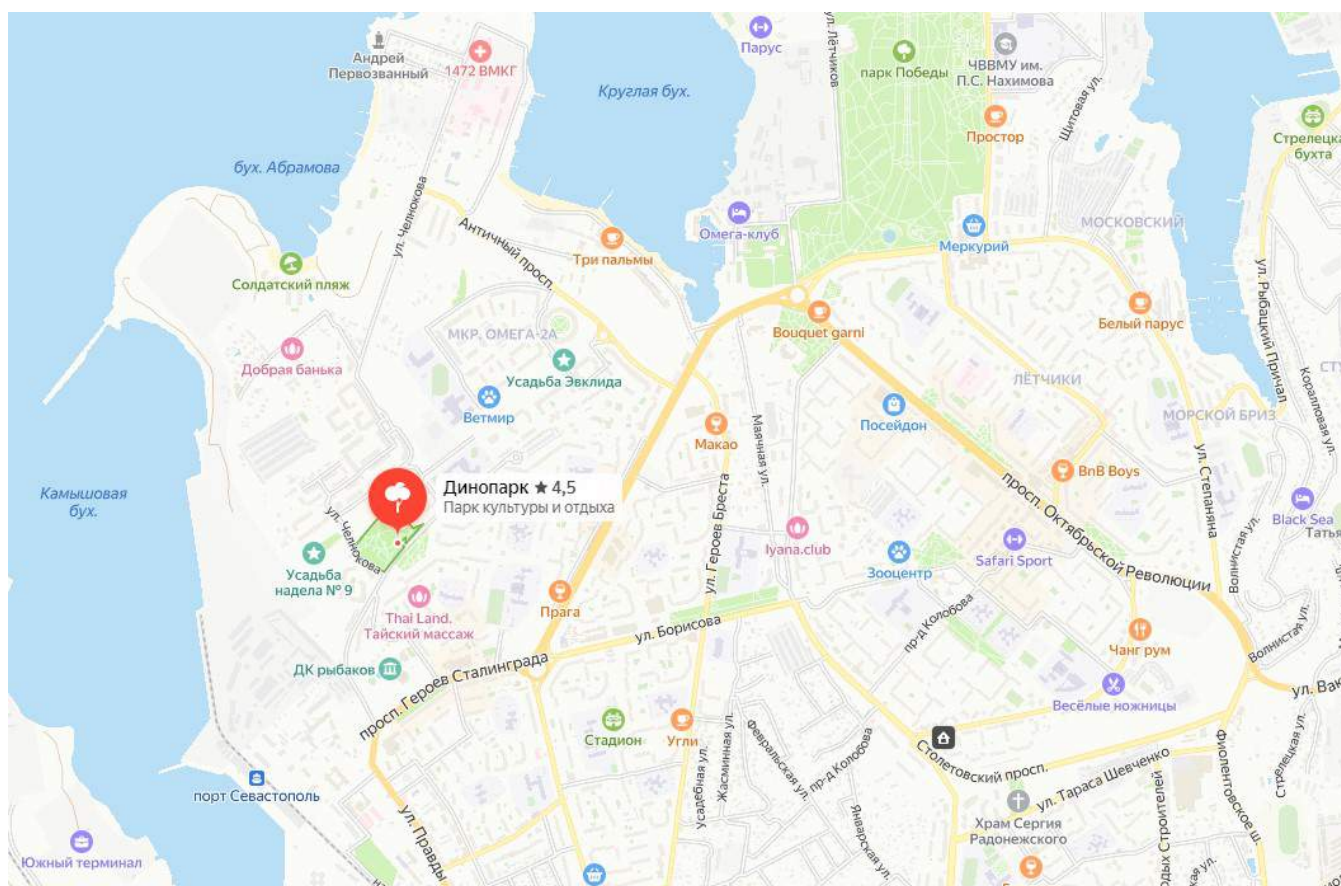
⁵ согласно п.5.2.9. Стандарта «СМАОс» «Оценка недвижимости (с изм. от 21 апреля 2016 года)

⁶ согласно п.5.2.9. Стандарта «СМАОс» «Оценка недвижимости (с изм. от 21 апреля 2016 года)

Расположение объекта на карте города Севастополя⁷



Расположение объекта оценки на карте Гагаринского района города Севастополя⁸



⁷ Крупномасштабная, отражающую положение объекта на территории города

⁸ Мелкомасштабная, отражающую положение объекта на уровне микрорайона, улицы

Юридическое описание объекта

Объект оценки является собственностью города Севастополя, принадлежит на праве оперативного управления Государственному бюджетному учреждению города Севастополя «Парки и скверы» на основании Распоряжений Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя Правительства Севастополя от 15.03.2019 г. №2255-РДИ и от 12.03.2020 г. №1716-РД.

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен на территории имущественного комплекса – Рыбацкий сквер по ул. Павла Корчагина в Гагаринском районе города Севастополя.

Сведения о балансовой и остаточной стоимости объекта оценки

Сведений о балансовой (остаточной) стоимости объекта оценки Оценщику не представлено.

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

Объект оценки, согласно заданию на оценку, представляет собой модульное сооружение туалета, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 91:02:001002:9229, по адресу: г. Севастополь, Гагаринский район, сквер по ул. Павла Корчагина.

Информация о текущем использовании объекта оценки

На момент оценки объект используется по своему прямому назначению.

7. Анализ рынка объекта оценки⁹

О ситуации в российской экономике¹⁰

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного¹ факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее.

Ретроспективные данные по ВВП были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 года отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы.

По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,4% г/г.

1. Индекс промышленного производства в марте сохранил рост:

+4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале.

1. Целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

1) Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%.

• Устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале.

По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

• Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г).

– уровнем двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее.

С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA.

В марте 2024 года было на 1 рабочий день меньше, чем в марте 2023 года.

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г.

_____ Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2024 года».

1. Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г.

2. Объём оптовой торговли в марте вырос на +9,4% г/г (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности -3,1% (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объём оптовой торговли вырос на +11,7% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на +2,5% г/г после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на +4,6% после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса увеличилось на +1,4% г/г (+5,5% г/г в феврале), молока – на +1,3% г/г (+3,4% г/г в феврале).

8. В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.

9. Потребительская активность¹ продолжает демонстрировать высокие темпы роста.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +9,0% г/г в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +8,1% после +5,8%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года рост составил +9,0% г/г.

Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г.

1 В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с января 2023 года в среднем на +1,2 п.п. и +1,4 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

Платные услуги населению в марте выросли на +4,0% г/г после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +8,7% после +9,9%).

⁹ а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

¹⁰

Сустраниением сезонного фактора в марте -0,1% м/м SA. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил +5,8% г/г, что выше квартальных значений 2023 года.

Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет.

10. Инфляция в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,82% г/г (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на 2,33%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте - +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года).

Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 рубля.

Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

Справочно: Росстатом уточнены данные за 2022 и 2023 годы по годовым и квартальным объёмам денежных доходов населения. В результате также были уточнены данные по динамике реальных денежных доходов за 2022 год с -0,6% г/г до +4,0% г/г и за 2023 год с +4,6% г/г до +5,6% г/г, а реальных располагаемых доходов - за 2022 год с -1,0% г/г до +4,5% г/г и за 2023 год с +5,4% г/г до +5,8% г/г.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	І кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП¹	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	9,0	9,0	10,4 ²	7,6 ²	7,2 ²	10,0 ²	11,7 ²	10,0 ²	-2,8 ²	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,5	11,1	11,7 ²	8,5 ²	8,0 ²	11,7 ²	14,0 ²	11,2 ²	-5,5 ²	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	5,8	4,0	7,2 ²	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,6	4,1	8,4 ²	1,6 ²	13,9 ²	10,5 ²	12,4 ²	19,9 ²	13,9 ²	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,8	-0,3	4,2	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,7	-5,5	-2,4	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,6	7,7 / 7,8 ³	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	И кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0 ⁴	-	10,8	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата														
рублей	76 975 ⁴	-	78 432	75 034	73 709	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,3 ⁴	-	19,3	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	-	-	-	5,6 ²	6,9 ²	6,0 ²	4,7 ²	4,2 ²	4,0 ²	5,9 ²	-1,2 ²	2,7 ²	9,2 ²
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,8 ²	7,0 ²	5,5 ²	3,3 ²	7,3 ²	4,5 ²	7,4 ²	-1,7 ²	4,0 ²	8,9 ²
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
SA	2,7	2,6	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Данные по ВВП (за кварталы 2023 года и месяцы 2024 года) были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 г. отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы

² Уточнение данных

³ В марте / по состоянию на 22 апреля 2024 года

⁴ Январь–февраль 2024 года

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	І кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

в % к соотв. периоду предыдущего														
года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

8. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование, согласно Федеральному стандарту оценки №7, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.¹¹ В здании, в котором расположен объект оценки, коммерческие помещения отсутствуют – все остальные помещения здания используются как жилые

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Юридическая разрешенность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
2. Физическая осуществимость - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
3. Финансовая оправданность - рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
4. Максимальная продуктивность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет обеспечивать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассмотрим оцениваемый объект на соответствие перечисленным выше критериям:

1. *Юридическая разрешенность.* Документы, представленные на оценку не содержат информации о видах деятельности, запрещенных к осуществлению в данном помещении. Градостроительное зонирование местными властями на дату оценки не произведено. Таким образом, юридически разрешен любой вид деятельности в объекте оценки.

2. *Физическая осуществимость.* Учитывая технические характеристики объекта оценки (этаж, планировка, техническое состояние, наличие всех коммуникаций и оборудование), следует сделать вывод о целесообразности использования его под торговые и/или офисные площади.

3. *Финансовая оправданность.* Объект аренды расположен в центральной части города и, при достаточно компетентном управлении и грамотном ценообразовании, можно обеспечить постоянный и неизменный поток дохода, который будет перекрывать операционные расходы. С целью стабилизации денежного потока и снижения возможных рисков объект более целесообразно сдавать на долгосрочный период (договор аренды заключать на срок не менее 1 года с последующей пролонгацией).

4. *Максимальная продуктивность (оптимальный вариант использования).* Согласно п.21 ФСО №7 «Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.»

Подытоживая вышесказанное - из рассматриваемых финансово оправданных, физически возможных и юридически допустимых вариантов использования, для оцениваемого объекта максимальная эффективность будет достигаться при использовании в качестве модульного туалета, в соответствии с договором аренды.

¹¹ п.17 Федерального стандарта оценки №7

9. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В данном разделе описана последовательность определения стоимости объекта оценки, а также применение подходов к оценке с приведением расчетов и/или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

9.1. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Исходная концепция затратного подхода строится на предположении, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за объект продажи больше, чем стоимость воспроизводства или замещения аналогичного объекта одинаковой полезности на открытом рынке.

Если объект продажи является новым, то текущая стоимость его воспроизводства или замещения эквивалентом в этом случае является верхней границей его стоимости.

Если объект продажи не является новым, то Оценщик должен вычесть из стоимости нового объекта доли стоимости эквивалентные его износу и устареванию, а также доли стоимости, связанной с использованием нерыночных баз оценки.

Различаются три основных вида износа и устаревания: физический износ, функциональное устаревание и экономическое устаревание. Функциональное и экономическое устаревание в отечественной практике относят также к категории морального износа.

В совокупности все перечисленное выше приводит к недоиспользованию активов и, в конечном счете, к снижению их эффективности.

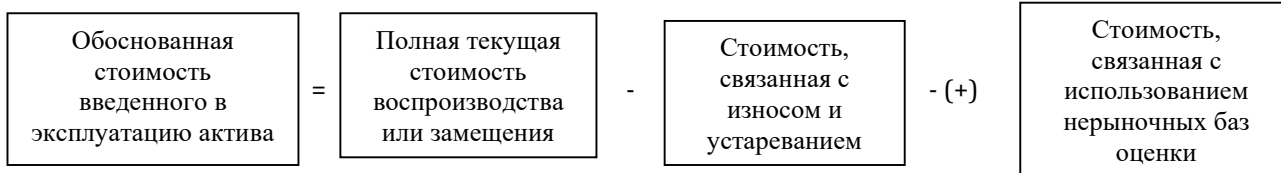
Типовая последовательность учета вышеизложенных видов износа и устаревания следующая:

физический износ → функциональное устаревание → экономическое устаревание.

Первым по последовательности элементом износа и устаревания активов является физический износ, который начинает действовать непосредственно с момента начала их эксплуатации. При этом проявляются два вида физического износа: устранимый износ и неустранимый износ. Устранимый износ корректируется в рамках установленных процедур технического обслуживания и ремонта. Неустранимый же износ является на первых этапах эксплуатации актива единственным источником его обесценивания до тех пор, пока не станет проявляться механизм технического прогресса. Появление более совершенных реализаций объектов порождает второй источник их обесценивания – функциональное устаревание. Затем и возможно одновременно с этим может начинать действовать и третий источник обесценивания активов – экономическое устаревание.

Таким образом, можно дать следующее определение понятию «затратный подход».

Затратный подход – это подход к оценке объекта путем определения текущей стоимости идентифицирующего его актива за вычетом в стоимостном эквиваленте элементов износа и устаревания этого актива, а также доли его стоимости, связанной с использованием нерыночных баз оценки.



Тогда остаточная стоимость актива $C_{ост}$ определяется как:

$$C_{ост} = C_{воспр.} (1 - \text{Дизн}/100) - C_{нб}; \quad (1)$$

Или

$$C_{ост} = C_{вос} * R_{ост.} - C_{нб}. \quad (2)$$

где

$C_{вос}$ – стоимость воспроизводства объекта оценки;

$C_{нб.}$ – уменьшение (или увеличение) стоимости объекта оценки за счет использования нерыночных баз оценки;

Дизн – износ (устаревание) объекта оценки в %;

$R_{ост.}$ – остаточный ресурс оценки, $R_{ост.} = 1 - \text{Дизн}/100$;

Методы оценки машин и оборудования в рамках использования затратного подхода

Методы определения восстановительной стоимости

Первым шагом определения текущей восстановительной стоимости при затратном подходе является установление стоимости воспроизводства актива, которая одновременно является стоимостью производства или строительства соответствующего этому активу объекта оценки в текущих ценах на момент оценки. При этом рассматриваются три вида типовых методов:

Методы разбивки объекта оценки на узлы, агрегаты и блоки с последующей поэлементной оценкой их стоимости в текущих ценах.

В этом случае восстановительная стоимость $C_{вос}$. Оценивается по соотношению:

$$C_{вос} = \sum a_j * c_j + B, \quad (3)$$

где:

a_j – количество узлов, агрегатов и блоков типа j ;

c_j – рыночная стоимость одного узла, агрегата или блока типа j ;

B – суммарная стоимость невыделенной части затрат, например, стоимость сборки и установки объекта оценки.

Методы определения физического износа

Методы наблюдения

Методы наблюдения основаны на процедуре визуального сопоставления оцениваемых машин и оборудования с аналогичными новыми объектами оценки. Они включают в себя идентификацию визуального определяемых элементов эксплуатационного износа в шкалу процентных отношений. К процедурам наблюдения относятся также консультации с квалифицированным персоналом предприятия относительно таких аспектов физического состояния объектов оценки, которые не являются очевидными. На основе полученных фактических данных Оценщик подготовит заключение в виде процентной поправки, вычитаемой из стоимости воспроизводства или замещения оцениваемого объекта.

Методы, основанные на данных об использовании (эксплуатации) машин и оборудования

В простейшем случае остаточный ресурс актива на текущий момент времени, определяемый как:

$$R_{ост.} = 1 - \Delta \text{изн};$$

Где

$\Delta \text{изн}$ – износ (устаревание) объекта оценки в %, по соотношению:

$$R_{ост.} = T_{тек.} / T_{норм.} * 100, \quad (6)$$

Где:

$T_{тек.}$ - текущая наработка объекта оценки;

$T_{норм.}$ - нормативная наработка объекта оценки до списания или капитального ремонта.

Методы прямой оценки физического износа в денежном измерении

Методы прямой оценки применимы, как правило, к устранимому физическому износу, когда отдельные наиболее изношенные части объекта оценки могут быть заменены и известна стоимость этих заменяемых частей, их демонтаж и установка в текущих ценах.

Тогда остаточная стоимость объекта оценки может быть определена по формуле:

$$C_{\text{ост.}} = C_{\text{вос.}} \cdot (1 - C_{\text{зам.}} / C_{\text{вос.}}); \quad (7)$$

где:

$C_{\text{зам.}}$ – стоимость подлежащих замене или модернизации составных частей объекта оценки, включая демонтаж изношенных и установку новых составных частей в текущих ценах.

Использование методов прямой оценки предполагает возможность разделения двух видов износа: устранимого и неустранимого. При этом сумма устранимого и неустранимого видов износа и составляет весь физический износ объекта оценки.

Методы определения функционального устаревания

Методы определения функционального устаревания, обусловленного избыточными капитальными затратами.

Функциональное устаревание определяется как выход за допустимые пределы капитальных затрат на производство и модернизацию объектов оценки. В качестве базы оценки в этом случае выступает стоимость замещения лучшего функционального аналога по отношению к объекту оценки. Разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения и представляет величину избыточных капитальных затрат.

Методы определения функционального устаревания, обусловленные избыточными эксплуатационными затратами.

Методы определения экономического устаревания

Поскольку экономическое устаревание является функцией внешнего влияния, которое воздействует на бизнес в целом, а не отдельные выделяемые для объектов оценки, то его лучше оценивать с применением доходного подхода. В рамках же затратного подхода представляется возможным оценить лишь недоиспользование машин и оборудования и последствия по причине более низкой их производительности по сравнению с новыми аналогами.

Недоиспользование активов η в % можно оценить с использованием следующей формулы:

$$\eta = (1 - (P_{\text{ф}} / P_{\text{н}})^n) \cdot 100, \quad (8)$$

где:

$P_{\text{ф}}$ и $P_{\text{н}}$ – соответственно фактическая и номинальная мощность (производительность, вместимость и т.п. объекта оценки;

n – масштабный коэффициент, обычно его значение находится в пределах 0,4-1.

Сущность затратного подхода в оценке оборудования заключается в достоверном определении затрат на воспроизводство или замещение точной копии объекта оценки за вычетом потерь от всех видов износа, обесценения и устаревания.

9.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Методы индивидуального прямого сравнения

Методы прямого сравнения базируются на подборе полностью идентичного аналога к оцениваемому объекту с последующей корректировкой стоимости на его физический износ. В качестве источников информации используются, как правило, каталоги производимой продукции.

Методы индивидуального сравнения с аналогами

Методы сравнения с аналогами базируются на подборе объектов сравнения подобных (но не идентичных) к оцениваемому с последующей корректировкой его стоимости по степени различия в основных потребительских параметрах. Кроме того, для объектов со значительным физическим износом и возрастом необходимо оценивать их восстановительную стоимость в текущих ценах с последующим уменьшением их стоимости на физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

В качестве источников информации используются каталоги производимой продукции и информационные материалы по вторичному рынку товарной продукции.

Методы группового прямого сравнения

Если имеется массовая информация по рынку предложений активов идентичных к оцениваемому, то можно воспользоваться методами статистического усреднения по сформированным однородным выборкам объектов оценки. Для этого можно применить подход, аналогичный методам, описанным в вышеуказанным.

Методы группового сравнения с аналогами

Методы те же, что и в предыдущем пункте, только в качестве элементов выборки выступают аналоги к оцениваемому объекту.

Сравнительный подход является основным при оценке машин и оборудования. Исходная информация при использовании рыночного подхода – многочисленные справочники с ценами на подержанные автомобили отечественного и импортного производства, базы данных сети Интернет. Основные источники данных для анализа:

- страницы информационно-телекоммуникационной сети Internet с частными объявлениями о продаже аналогичных объектов.

Обоснование выбора используемого метода в рамках выбранного подхода

В целях настоящей оценки, расчет по сравнительному подходу производился с использованием косвенного метода по объекту-аналогу, как наиболее полно отвечающий цели оценки и имеющимся данным.

9.3. Доходный подход

Исходная концепция доходного подхода ориентирована на использование применительно к оценке совокупности объектов, составляющим основу бизнеса (напр., дорогостоящие установки или технологические линии) или бизнеса в целом (действующего предприятия). Доходный подход рассматривает стоимость в качестве текущей стоимости будущих выгод, получаемых от собственности, и обычно определяется путем капитализации определенного уровня дохода. Т.к. доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства, а в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса.

Согласно п.15 ФСО №10, доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении. Учитывая, что объект оценки по своей сущности и, исходя из своего технического состояния, не может не только генерировать доход, но и вообще эксплуатироваться, доходный подход Оценщиком не применялся.

10. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

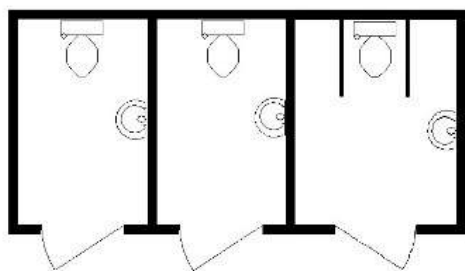
Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

В качестве стоимости замещения оценщиком принята стоимость предложения туалетного модуля Стандартный сетевой модульный туалет М+Ж+МГН (<https://zsmod.ru/standartnyj-setevoj-modulnyj-tualet-mzhmgn/>), предлагающегося к продаже в стандартном исполнении за 888 000 рублей и имеющего следующие характеристики:

Стандартный сетевой модульный туалет М+Ж+МГН



Тип: Для инвалидов

Размер: 6,00x2,42x2,59 м

Артикул: 1244

Площадь: 14,4 м2

от 888000 руб

Заказать

Мы можем изменить конфигурацию модуля и количество сантехники исходя из потребностей заказчика. Цена от – это цена модуля в базовом оснащении.

Спецификация:

<i>Наименование</i>	<i>Материал, свойства, размеры</i>	
<i>Несущий каркас</i>	<i>Блок-контейнер: 6,00 x 2,42 x 2,59 м</i>	
	<i>Нижняя рама</i>	<i>швеллер 120 x 50 x 3</i>
	<i>Верхняя рама</i>	<i>стальной профиль специальный 185 x 85 x 3</i>
	<i>Угловые стойки</i>	<i>угловой профиль 170 x 150 x 3</i>
<i>Окраска каркаса</i>	<i>Алкидное покрытие с фосфатом цинка PRIMALKYD ZP 488</i>	
<i>Внутренний каркас</i>	<i>Лаги пола – стальной швеллер 100 x 50 x 3 Лаги потолка – брус 40 x 100 Внутренний каркас стен – брус 40 x 100</i>	
<i>Наружная отделка</i>	<i>Металлический профилированный лист С-8 с полимерной окраской. Стандартные цвета: синий / серый / белый. RAL 5005 / 7004 / 9003</i>	
<i>Дно контейнеров</i>	<i>Металлический профилированный лист С-8 оцинкованный</i>	
<i>Внутренняя отделка</i>	<i>Стены</i>	<i>ВЛДСП белая Раскладка – металлический омега-профиль</i>
	<i>Потолок</i>	<i>ВЛДСП белая</i>
	<i>Пол черновой</i>	<i>ЦСП 16 мм</i>
	<i>Пол чистовой</i>	<i>Линолеум, плитуса ПВХ</i>
<i>Теплоизоляция</i>	<i>Минеральная вата. Стены/пол/потолок — 100/100/100 мм</i>	

<i>Пароизоляция</i>	<i>Пароизоляционная плёнка</i>
<i>Внутренние перегородки</i>	<i>Перегородки внутри контейнера каркасного типа. Утепление 50 мм. Материал отделки перегородок соответствует отделке стен.</i>
<i>Двери наружные</i>	<i>Металлическая усиленная двухлистовая противопожарная Valberg –3 шт.</i>
<i>Высота потолка</i>	<i>Внутренняя высота потолка – 2,23 м. Внешняя высота потолка – 2,59 м</i>
<i>Электрика</i>	<i>Входная розетка, щит распределительный, автоматические выключатели. Разводка в кабель-канале: кабель 3 х 2,5 на розетки, кабель 3 х 1,5 на освещение. IP54, УЗО.</i>
	<i>Розетки 220В двойные – 4 шт.</i>
<i>Отопление</i>	<i>Электроконвектор настенный 0,5 кВт – 3 шт.</i>
<i>Освещение</i>	<i>Светодиодные LED потолочные светильники</i>
<i>Сантехника</i>	<i>Унитазы фаянсовые – 3 шт.</i>
	<i>Раковины со смесителем – 3 шт.</i>
<i>Дополнительное оборудование</i>	<i>Поручни для МГН Пандус</i>
<i>Разводка по воде</i>	<i>ХГВ трубы полипропиленовые, муфты, обводы, шаровые краны, отводы, тройники, гибкие подводки, переходники, крепеж и т. д.</i>
<i>Канализация</i>	<i>Трубы 110/50/32, сифоны, гофры, муфты, переходники, отводы, обводы, тройники, заглушки, крепеж и т. д.</i>
<i>Кровля контейнеров</i>	<i>Покрыта оцинкованными стальными листами. Двойное фальцевое соединение кровельных картин. Малый скат кровли (2,5 см)</i>

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) **Физический износ**, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) **Функциональное устаревание (износ)**, которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры

продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) **экономическое (внешнее) обесценение**, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Признаков функционального устаревания и/или экономического (внешнего) обесценения в ходе проведения анализа объекта оценки оценщиком не выявлено.

Таким образом, в расчете будут применены 2 корректировки:

- корректировка на торг/переход на вторичный рынок (условия продажи);
- корректировка на физический износ.

Корректировка на перехода на вторичный рынок (К_{пвр}) предусматривает возможные изменения цены предложения в результате торга при фактическом заключении сделки. Данная корректировка принята Оценщиком по данным «Справочника оценщика машин и оборудования» под ред. Л.А.Лейфера, 2023г. для серийного оборудования широкого профиля (п.2.1.1 таб.2.1.1.1, стр.43), что составляет **9,5% (К_{пвр})**.

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

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,4%	7,9%	11,0%
Спецтехника узкого применения	11,3%	8,9%	13,6%
Железнодорожный и водный транспорт	9,2%	7,7%	10,7%
Серийное оборудование широкого профиля	9,5%	8,0%	11,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,3%	8,8%	13,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,3%	8,6%	12,1%
Электронное оборудование	12,0%	10,1%	13,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	12,7%	10,3%	15,1%

Разница в фактическом возрасте объекта оценки с объектами-аналогами учитывается **корректировкой на физический износ**.

При сравнении объектов с различным физическим износом, требуется введение корректировки на износ по нижеприведенной формуле:

$$K_{мс} = \frac{1 - I_о/100}{1 - I_А/100}$$

где:

$K_{мс}$ – корректировка на техническое состояние;

$I_А$ – износ объекта – аналога;

$I_о$ – износ объекта – оценки.

Величина физического износа объекта оценки и объектов аналогов принималась по данным учебника под ред. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. «Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости.» М., 2002. С. 66.

Группа	Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Коэффициент износа, %
1	Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
2	Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
3	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в рабочем состоянии	16-35
4	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены мелких отдельных частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	36-60
5	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов	61-80
6	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов отдельных агрегатов	81-90
7	Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

В соответствии с вышеприведенной таблицей техническое состояние объекта оценки может быть классифицировано как «удовлетворительное», т.е. «бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены мелких отдельных частей, таких как подшипники, вкладыши и др.», а физический износ определен на среднем для диапазона [36-60%] уровне в **48%**.

Таким образом, рыночная стоимость, определенная затратным подходом составит:

$$888\ 000 * (1-0,095)*(1-0,48)= 417\ 893 \text{ рубля (с НДС).}$$

В соответствии с данными «Справочника оценщика машин и оборудования» под ред. Л.А.Лейфера, 2023г. для серийного оборудования широкого профиля (п.8.1 таб.8.1.1, стр.216), доходность от сдачи в аренду машин и оборудования составляет **16% (Ск)**.

Средние значения и доверительные интервалы значений доходности от сдачи объекта в аренду, в долях

Таблица 8.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	15,7%	10,1%	21,3%
Спецтехника узкого применения	17,2%	11,2%	23,3%
Железнодорожный и водный транспорт	17,6%	11,2%	24,0%
Серийное оборудование широкого профиля	16,0%	10,0%	22,1%
Узкоспециализированное оборудование	17,7%	11,2%	24,2%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	18,0%	10,9%	25,1%
Электронное оборудование	19,2%	13,5%	25,0%
Инструменты, инвентарь, приборы	21,0%	14,7%	27,3%

Таким образом, расчетная стоимость, определенная затратным подходом составит:

$$417\,893 * 0,16 = 66\,863 \text{ рубля в год (с НДС).}$$

Что в расчете на месяц составит **5 572 рубля (с НДС)**.

Показатель	С НДС, руб.	Без НДС, руб.
Рыночная стоимость	417 893	348244
Право пользования по договору аренды, в год	66 863	55 719
Право пользования по договору аренды, в месяц	5572	4643

11. Согласование результатов

В этом разделе отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делает окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке в существующих экономико-политических условиях из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу достаточно развитого рынка аренды, дает наиболее актуальные и соответствующие рынку результаты.

Поскольку при проведении оценки использовался только сравнительный подход, а от использования других подходов оценщик решил отказаться, в силу причин, указанных в разделах 9.1. и 9.3 данного отчета, то результат оценки, полученный с помощью сравнительного подхода, совпадает с итоговой величиной стоимости объекта оценки.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки приведена в Таблице 11.1.

Таблица 11.1. - Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Итоговое значение рыночной стоимости с округлением, руб.
	вес	величина стоимости, руб.	вес	величина стоимости, руб.	вес	величина стоимости, руб.	
Рыночная стоимость	1	417 893	нет	нет	нет	нет	417 893
Право пользования по договору аренды, в год	1	66 863	нет	нет	нет	нет	66 863
Право пользования по договору аренды, в месяц	1	5572	нет	нет	нет	нет	5572

Таким образом, рыночная стоимость права пользования туалетным модулем (длина 7000 мм х ширина 2400 мм х высота 2500 мм), входящего в состав имущественного комплекса «Рыбацкий сквер» по ул. Павла Корчагина в Гагаринском районе города Севастополя, рассчитанная на дату проведения оценки составляет:

5572 рубля в месяц (с НДС)
(Пять тысяч пятьсот семьдесят два) рубля в месяц (с НДС)

СЕРТИФИКАТ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ
ст.16 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

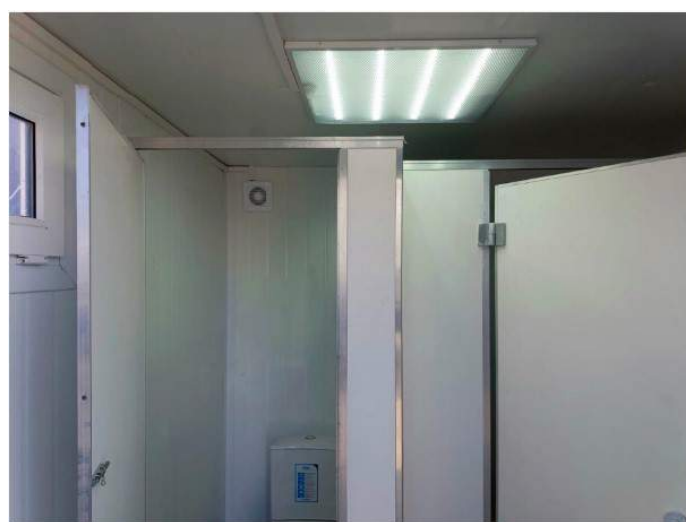
Подписывая настоящий отчет, удостоверяю, что:

- оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- не осуществлялось вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки никоим образом не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки никоим образом не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- ИП Трубчиков А.П. не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Оценщик _____ Трубчиков А.П.

11. Приложения

Фотоматериалы





ЗАВОД САНИТАРНЫХ МОДУЛЕЙ

Пн-пт: с 09-00 до 19-00

+7(921)-970-94-99

info@zsmod.ru

[ГЛАВНАЯ](#)
[ЦЕНЫ](#)
[ТУАЛЕТЫ](#)
[ДУШЕВЫЕ](#)
[КОМБИНИРОВАННЫЕ](#)
[САНПРОПУСКНИКИ](#)
[О ПРОИЗВОДСТВЕ](#)

Стандартный сетевой модульный туалет М+Ж+МГН

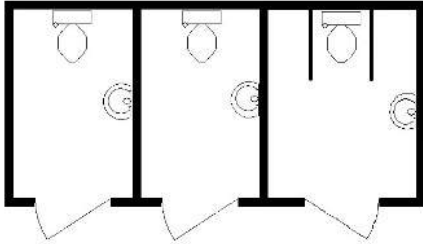


Тип: Для инвалидов

Размер: 6,00x2,42x2,59 м

Артикул: 1244

Площадь: 14,4 м2



от 888000 руб

[Заказать](#)

Мы можем изменить конфигурацию модуля и количество сантехники исходя из потребностей заказчика. Цена от – это цена модуля в базовом оснащении.

Описание модуля 1244:

Самая продаваемая модель – универсальный туалетный модуль с санитарным помещением для Маломобильных Групп Населения – МГН. Два две другие отдельные туалетные комнаты могут быть сконфигурированы в качестве отдельных Мужского и Женского туалетного помещения или двух универсальных секций М+Ж. Помещение для инвалидов оборудовано специальными поручнями. В зависимости от места установки может комплектоваться пандусом для колясок. Наиболее подходящая модель для установки в общественных местах и на массовых мероприятиях.



<https://zsmod.ru/standartnyj-setevoj-modulnyj-tualet-mzhmgn/>