

А ГЕНТСТВО
Н ЕЗАВИСИМОЙ
Э КСПЕРТИЗЫ
С ОБСТВЕННОСТИ



Оценочная фирма

394026, г. Воронеж, ул. Урицкого, 75 офис 204 Тел. (473) 239-24-40, 290-98-81

ОТЧЕТ № 1005

*об оценке рыночной стоимости имущества, расположенного
по адресу: Московская область, Ногинский район, Городское
поселение Старая Купавна, д. Новая Купавна, местечко
Родинки*

Заказчик:	ФГУП «Санаторий «Дорожник»
Исполнитель:	ООО «Агентство независимой экспертизы собственности»

г. Воронеж 2015

ООО "АНЭС"

№ 1005-о от 10 августа 2015 года

Московская область, Ногинский район,
пос. Новая Купавна
Конкурсному управляющему ФГУП
"Санаторий "Дорожник" Дружинину
С.А., действующему на основании
Решения Арбитражного суда Московской
области от 07.02.2014 г. по делу № 41-
23582/13

Уважаемый Сергей Анатольевич!

В соответствии с договором № 1005/15-ри от 31 июля 2015 года на возмездное оказание услуг по оценке имущества, оценщик В.Я. Чипига провел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости и сооружений (имущественный комплекс санатория – 13 единиц) расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, Городское поселение Старая Купавна, д. Новая Купавна, местечко Родинки, по состоянию на 3 августа 2015 года, в целях реализации имущества на открытых торгах в форме аукциона.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов нашего анализа содержится в предлагаемом Вашему вниманию отчете об оценке.

Оценка была проведена и отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, в соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г., ФСО №7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 и стандартами и правилами НП «Кадастр-оценка», решение Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка» (Протокол №29 от «27» декабря 2010 г.).

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемых объектов имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, подробные данные о проведенных расчетах, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне Отчета № 1005, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяет сделать вывод о с учетом НДС:

20 907 000

(Двадцать миллионов девятьсот семь тысяч) рублей,

в том числе НДС:

3 189 203

(Три миллиона сто восемьдесят девять тысяч двести три) рубля.

С уважением,
Генеральный директор
«Агентства независимой
экспертизы собственности»



Л.К. Цветкова

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. <i>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</i>	4
2. <i>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</i>	5
3. <i>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</i>	7
3.1. <i>Сведения о заказчике:</i>	7
3.2. <i>Сведения об оценщике</i>	7
4. <i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</i>	8
5. <i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</i>	11
6. <i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</i>	16
7. <i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ</i>	35
7.1. <i>Социально-экономические условия</i>	35
География	39
7.2. <i>Анализ сегмента рынка</i>	44
7.4. <i>Анализ наиболее эффективного использования</i>	61
8. <i>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</i>	61
8.1. <i>Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости по затратному подходу (Справочно)</i>	61
8.2.1. <i>Определение полной восстановительной стоимости зданий и сооружений</i>	62
8.2.2. <i>Расчет полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов</i>	65
8.2.3. <i>Определение износа</i>	68
8.3. <i>Обоснование отказа от расчета рыночной стоимости объектов недвижимости по доходному подходу</i>	85
8.4. <i>Расчет рыночной стоимости имущества по сравнительному подходу</i>	86
9. <i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</i>	98
10. <i>РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА</i>	100
<i>Список использованной литературы</i>	101
<i>Приложения</i>	103

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В результате проведенных анализа и расчетов оценщик пришел к выводу о том, что рекомендованная рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, Городское поселение Старая Купавна, д. Новая Купавна, местечко Родинки, принадлежащего ФГУП «Санаторий «Дорожник», по состоянию на 3 августа 2015 года, составляет:

20 907 000

(Двадцать миллионов девятьсот семь тысяч) рублей,

в том числе НДС:

3 189 203

(Три миллиона сто восемьдесят девять тысяч двести три) рубля.

В том числе:

Таблица 1.

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Площадь, кв.м., протяженность, м.	Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.
1	Клуб-столовая лит. С	1976	1815,7	4 603 300	3 901 102
2	Жилой корпус №1 лит. Л,л	1976	633,8	1 546 300	1 310 424
3	Жилой корпус №2 лит. П,п	1976	644,8	1 633 300	1 384 153
4	Жилой корпус №3 лит. К,к	1976	615,3	1 546 900	1 310 932
5	Жилой корпус №4 лит. Ш, Ш1, ш	1976	980,4	2 048 300	1 735 847
6	Жилой корпус №5 лит. О, О1, о	1980	947,3	2 328 400	1 973 220
7	Жилой корпус №6 лит. Е, Е1, е	1980	923,9	2 268 500	1 922 458
8	Здание: медицинский корпус лит. Д, Д1, д	1976	687,4	1 908 600	1 617 458
9	Здание: котельная лит. З	1976	218,6	939 400	796 102
10	Канализационная насосная станция лит. М	1976	114,5	914 900	775 339
11	Газопровод высокого давления с ШП (лит. Г1)	1979	538,0	693 300	587 542
12	Газопровод низкого давления (лит. Г2)	1979	797,6	383 000	324 576
13	Водозаборный узел лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3	1994	254,5	92 800	78 644
Итого:				20 907 000	17 717 797

В том числе по подходам:

Таблица 2.

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, полученная с применением доходного подхода с НДС, руб.	Стоимость, полученная с применением затратного подхода с НДС, руб. (Справочно)	Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Клуб-столовая лит. С	<i>Не применялся</i>	4 443 200	4 603 300	4 603 300	3 901 102
2	Жилой корпус №1 лит. Л,л	<i>Не применялся</i>	1 492 500	1 546 300	1 546 300	1 310 424
3	Жилой корпус №2 лит. П,п	<i>Не применялся</i>	1 576 500	1 633 300	1 633 300	1 384 153
4	Жилой корпус №3 лит. К,к	<i>Не применялся</i>	1 493 200	1 546 900	1 546 900	1 310 932
5	Жилой корпус №4 лит. Ш, Ш1, ш	<i>Не применялся</i>	1 977 100	2 048 300	2 048 300	1 735 847
6	Жилой корпус №5 лит. О, О1, о	<i>Не применялся</i>	2 247 400	2 328 400	2 328 400	1 973 220
7	Жилой корпус №6 лит. Е, Е1, е	<i>Не применялся</i>	2 190 000	2 268 600	2 268 500	1 922 458
8	Здание: медицинский корпус лит. Д, Д1, д	<i>Не применялся</i>	1 842 200	1 908 600	1 908 600	1 617 458
9	Здание: котельная лит. З	<i>Не применялся</i>	906 600	939 400	939 400	796 102
10	Канализационная насосная станция лит. М	<i>Не применялся</i>	883 100	914 900	914 900	775 339
11	Газопровод высокого давления с ШП (лит. Г1)	<i>Не применялся</i>	669 100	693 300	693 300	587 542
12	Газопровод низкого давления (лит. Г2)	<i>Не применялся</i>	369 800	383 000	383 000	324 576
13	Водозаборный узел лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3	<i>Не применялся</i>	89 600	92 800	92 800	78 644
Итого:			20 180 300	20 907 000	20 907 000	17 717 797

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3.

Основание для оценки	Договор № 1005/15-ри от 31 июля 2015 года о возмездном оказании оценочных услуг
Номер отчета	Отчет имеет номер 1005
Объекты оценки	Объекты недвижимости и сооружения (имущественный комплекс санатория – 13 единиц)
Месторасположение объектов оценки	Московская область, Ногинский район, Городское поселение Старая Купавна, д. Новая Купавна, местечко Родинки
Имущественные права на объекты оценки	Оценивается право собственности. Право собственности принадлежит Российской Федерации Согласно представленных документов оцениваемое имущество находится в хозяйственном ведении ФГУП «Санаторий «Дорожник»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки.

Задачи и предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Задачей оценки является оценка в целях реализации имущества на открытых торгах в форме аукциона. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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: 1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было; 5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки	Датой определения рыночной стоимости объектов оценки является 3 августа 2015 г.
Дата составления отчета	10 августа 2015 г.
Срок проведения оценки	Работы по определению рыночной стоимости объектов проведены в период с 3 августа 2015 г. по 10 августа 2015 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.	На усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством. В соответствии с полученным заданием, оценка земельного участка приходящегося на объекты недвижимости и сооружения не проводится. Земельный участок кадастровый номер 50:16:0601057:3 общей площадью 114 300 кв.м. с разрешенным использованием: под оздоровительный комплекс и категорией земель – Земли особо охраняемых территорий и объектов ¹ закреплен на праве постоянного

¹ 1. Из состава земель особо охраняемых природных территорий и объектов ограничены в обороте и не подлежат приватизации только земли особо охраняемых территорий и объектов. Земли иных четырех видов, указанных в статье 94 ЗК РФ, включая земли рекреационного назначения, не являются ограниченными в обороте и могут быть приватизированы.

2. Существует специальный порядок установления ООПТ согласно Федеральному закону об ООПТ. В случае несоблюдения указанного порядка считается, что ООПТ не возникла. Бремя доказывания того, что ООПТ зарегистрирована в установленном порядке лежит на органе по распоряжению публичными землями.

3. При оспаривании действия или бездействия исполнительных органов власти по предоставлению в собственность земельного участка из состава земель особо охраняемых территорий и объектов важно соблюсти процедурные моменты. При обращении в орган к заявлению о предоставлении нужно приложить пакет документов, предусмотренных Приказом Минэкономразвития. Действия или бездействия по предоставлению в собственность земельного участка могут быть обжалованы в суде в течение трех месяцев с момента нарушения права. При обращении в судебные органы важно правильно сформулировать требования, чтобы в будущем решение было исполнимо и позволило заявителю максимально быстро достигнуть полезного экономического результата.

	<p>(бессрочного) пользования² за ФГУП «Санаторий «Дорожник».</p> <p>Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками. Таким образом, Кодекс в п. 4 ст. 20 исключил любые способы распоряжения земельными участками лицами, обладающими такими участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, ВВ п. 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 24.03.2005 г. № 11 содержится следующее разъяснение данного правила: пунктом 4 ст. 20 Кодекса установлено, что граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, в том числе те, за которыми такое право на земельные участки сохраняется в силу п. 3 названной статьи, не вправе распоряжаться данными земельными участками. В связи с этим после введения в действие Кодекса лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или в безвозмездное срочное пользование, в том числе и при наличии согласия на это собственника земельного участка.</p> <p>Кроме того, целесообразно иметь в виду, что п.6 ст.3 вводного закона в императивной норме запрещает внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций. Коммерческие и некоммерческие организации могут переоформить свое право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на иное право, в том числе право аренды земельных участков, в установленном федеральными законами порядке.</p>
--	--

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике:

Таблица 4.

Организационно-правовая форма	Федеральное Государственное унитарное предприятие (ФГУП)
Полное наименование	Федеральное Государственное унитарное предприятие «Санаторий «Дорожник»
ИНН/КПП	5031027266/503101001
ОГРН	1035006105221
Дата регистрации	23.01.1996 г.
Адрес	Московская область, Ногинский район, пос. Новая Купавна

3.2. Сведения об оценщике

Оценщик, работающий на основании трудового договора, составивший настоящий отчет:

² Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком включает в себе возможность пользоваться участком в течении неограниченного периода времени. При этом следует учитывать, что участок находится в государственной или муниципальной собственности.

Таблица 5.

Фамилия, имя, отчество	Чипига Валерий Яковлевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», регистрационный № 00398 от 20 января 2011 года. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 20 января 2011 г. НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за № 0010
Номер и дата выдачи диплома об оценочной деятельности	Диплом ПП № 439543 от 10 сентября 2002 года Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-178-080266/12 от 21 декабря 2012 года Воронежского филиала ОСАО «Ингосстрах», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора с 21 декабря 2012 г. по 20 декабря 2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения об организации, с которой оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимой экспертизы собственности»
ИНН	3666097880
ОГРН	1023601533999
Дата присвоения ОГРН	02.09.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности организации	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-007566/15 от 13 февраля 2015 года Воронежского филиала ОСАО «Ингосстрах», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, срок действия договора с 13 февраля 2015 г. по 12 февраля 2016 г.
Место нахождения	г. Воронеж, ул. Урицкого, д. 75, офис 204

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:

4.1. Настоящий Отчет достоверен лишь в его полном объеме и только в указанных в настоящем тексте целях, ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

4.2. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, природных, экологических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов.

4.3. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть, не могут быть представлены Заказчиком третьим лицам, без предварительного письменного согласия Оценщика. Оценщики аналогично сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4.4. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными соглашениями.

4.5. Оценщики не обязаны проводить, и не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и процедуры, связанные с рассмотрением прав собственности на объекты оценки. Права собственности на рассматриваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права предполагаются соответствующими требованиями законодательства, если иное не оговорено в Отчете специально.

4.6. Оцениваемая собственность, считается свободной, от каких бы то ни было претензий или ограничений, если иное не оговорено в Отчете специально.

4.7. Оценщик произвел осмотр оцениваемых объектов 3 августа 2015 г.

4.8. Оценщики предполагают отсутствие скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.

4.9. В ходе оценки не учитывалось возможное присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. Оценщики не несут ответственности за наличие таких и подобных им обстоятельств, а также за необходимость выявления таковых.

4.10. Информация, предоставленная сторонними специалистами или полученная из других источников, полагается надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать или в иной форме подтвердить ее абсолютную достоверность.

4.11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.

4.12. Выводы о правах на оцениваемую недвижимость сделаны на основании анализа представленных документов:

Таблица 6.

Документы на право собственности

№ п/п	Наименование объекта	Свидетельство о государственной регистрации права	Технический паспорт/кадастровый паспорт
1	Клуб-столовая лит. С	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АД № 873698 от 27 декабря 2012 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-АД № 873699 от 27 декабря 2012 года	Технический паспорт, составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал по состоянию на 24 декабря 2008 г., инвентарный номер 160:053-66Г Кадастровый паспорт от 15.08.2012 г. составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал
2	Жилой корпус №1 лит. Л,л	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АД № 873719 от 27 декабря 2012 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-АД № 873718 от 27 декабря 2012 года	Технический паспорт, составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал по состоянию на 24 декабря 2008 г., инвентарный номер 160:053-66Г Кадастровый паспорт от 15.08.2012 г. составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал

			инвентаризации» Ногинский филиал
3	Жилой корпус №2 лит. П,п	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АД № 873716 от 27 декабря 2012 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-АД № 873717 от 27 декабря 2012 года	Технический паспорт, составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал по состоянию на 24 декабря 2008 г., инвентарный номер 160:053-66Г Кадастровый паспорт от 15.08.2012 г. составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал
4	Жилой корпус №3 лит. К,к	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АД № 873715 от 27 декабря 2012 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-АД № 873714 от 27 декабря 2012 года	Технический паспорт, составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал по состоянию на 24 декабря 2008 г., инвентарный номер 160:053-66Г Кадастровый паспорт от 15.08.2012 г. составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал
5	Жилой корпус №4 лит. Ш, Ш1, ш	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АД № 873713 от 27 декабря 2012 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-АД № 873712 от 27 декабря 2012 года	Технический паспорт, составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал по состоянию на 24 декабря 2008 г., инвентарный номер 160:053-66Г Кадастровый паспорт от 15.08.2012 г. составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал
6	Жилой корпус №5 лит. О, О1, о	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АД № 873711 от 27 декабря 2012 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-АД № 873710 от 27 декабря 2012 года	Технический паспорт, составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал по состоянию на 24 декабря 2008 г., инвентарный номер 160:053-66Г Кадастровый паспорт от 15.08.2012 г. составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал
7	Жилой корпус №6 лит. Е, Е1, е	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АД № 873708 от 27 декабря 2012 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-АД № 873709 от 27 декабря 2012 года	Технический паспорт, составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал по состоянию на 24 декабря 2008 г., инвентарный номер 160:053-66Г Кадастровый паспорт от 15.08.2012 г. составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал
8	Здание: медицинский корпус лит. Д, Д1, д	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-НВ № 843650 от 23 октября 2008 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-НВ № 980662 от 23 октября 2008 года	Технический паспорт, составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал по состоянию на 010 августа 2008 г., инвентарный номер 160:053-66Г Кадастровый паспорт от 16.09.2008 г. составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал

9	Здание: котельная лит. 3	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АВ № 075589 от 20 июля 2011 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-АВ № 075590 от 20 июля 2011 года	Технический паспорт, составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал по состоянию на 24 декабря 2008 г., инвентарный номер 160:053-66Г Кадастровый паспорт от 11 мая 2011 г. составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал
10	Канализационная насосная станция лит. М	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АД № 873700 от 27 декабря 2012 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-АД № 873701 от 27 декабря 2012 года	Технический паспорт, составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал по состоянию на 24 декабря 2008 г., инвентарный номер 160:053-66Г
11	Газопровод высокого давления с ШП (лит. Г1)	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АД № 873706 от 27 декабря 2012 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-АД № 873707 от 27 декабря 2012 года	Технический паспорт, составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал по состоянию на 02 апреля 2012 г., инвентарный номер 160:053-2003П Кадастровый паспорт от 13 апреля 2012 г. составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал
12	Газопровод низкого давления (лит. Г2)	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АД № 873704 от 27 декабря 2012 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-АД № 873705 от 27 декабря 2012 года	Не предоставлены
13	Водозаборный узел лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АД № 873703 от 27 декабря 2012 года Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 50-АД № 873702 от 27 декабря 2012 года	Технический паспорт, составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал по состоянию на 24 декабря 2008 г., инвентарный номер 160:053-66Г Кадастровый паспорт от 15.08.2012 г. составленный ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ногинский филиал

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Ниже в таблице приведен перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчета:

Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО №1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ ³ РФ №256 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г	Стандарт обязателен к применению
ФСО №2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №255 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г	Стандарт обязателен к применению
ФСО №3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №254 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г	Стандарт обязателен к применению
ФСО №7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611	Стандарт обязателен к применению
Стандарты и правила НП «Кадастр-оценка»		Решение Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка» (Протокол №29 от «27» декабря 2010 г.)	Стандарт обязателен к применению

Термины и определения

В настоящем стандарте применены следующие термины с соответствующими определениями:

- **оценщик** (субъект оценочной деятельности): Физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

- **отчет об оценке**: Документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами, НП «Кадастр-оценка», предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

- **заказчик**: Юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

- **оценочная организация**: Юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

- **пользователь Отчета об оценке**: Любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

³ Министерство экономического развития и торговли.

- **обременение:** Ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

- **цель оценки:** Установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

- **задача (назначение) оценки:** Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

- **дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости): Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (для объектов недвижимости, как правило, соответствует дате проведения осмотра имущества).

- **подход затратный:** Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

- **затраты на воспроизводство объекта оценки:** Затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

- **затраты на замещение объекта оценки:** Затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

- **подход сравнительный:** Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

- **подход доходный:** Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

- **недвижимость (недвижимое имущество):** Земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им непропорционального ущерба.

- **земельный участок:** Часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами.

- **улучшения земельного участка (улучшения):** Здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

- **нежилая недвижимость** (по отношению к зданию): Здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей.

- **вид стоимости:** Вид стоимости, указанный в Отчете, должен соответствовать содержанию, предусмотренному действующим законодательством Российской Федерации (Закон «Об оценочной деятельности в РФ», федеральные стандарты оценки). Если в Отчете используется понятие «рыночная стоимость» в соответствии с другими стандартами оценки (к примеру, в соответствии с Международными Стандартами Оценки), то данное обстоятельство требует дополнительного обоснования, включая анализ различий между стандартами с позиции того, как эти различия влияют на интерпретацию результатов оценки.

-**аналог объекта оценки** — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

-**объекты сравнения** — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

-**единицы сравнения** — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

-**элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

-**корректировка** представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Процесс оценки

В соответствии с ФСО №1 проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Для выполнения этих этапов Оценщик должен выполнить следующие работы:

7. Осмотр объекта и его окрестностей.
- Проведение бесед с риэлтерами и другими экспертами в области недвижимости.
- ✓ Сбор и анализ необходимой информации (цены продаж и предложений объектов-аналогов, расположенных в этом районе).
 - ✓ Применение к оценке имущества трех общепринятых подходов оценки стоимости:
 1. *Затратный подход.*
 2. *Сравнительный подход.*
 3. *Доходный подход.*
 - ✓ Определение рыночной стоимости.
 - ✓ Вывод итоговой величины стоимости оцениваемого имущества.

✓ Написание Отчета об оценке.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов в рамках вышеуказанных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее, названные подходы и методы будут рассмотрены более подробно.

Затратный подход

В соответствии с ФСО №1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

2. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
3. Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
4. Определение величины физического, морального и внешнего износа объекта.
5. Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
6. Добавление к рассчитанной реальной стоимости здания стоимости земли.

При затратном подходе износ используется для учета различий в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта - это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного объекта (определенной с помощью затратного подхода), чтобы определить стоимость оцениваемого объекта.

Доходный подход

В соответствии с ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Полученная в результате расчета стоимость объекта по предполагаемому доходу включает стоимость земельного участка под застройкой, так как, приобретая недвижимость, инвестор приобретает и право собственности (аренды) на Лесной участок под объектом недвижимости.

Сравнительный (рыночный) подход

В соответствии с ФСО №1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Полученная в результате расчета стоимость объекта по сравнимым продажам включает также стоимость земельного участка под застройкой.

Согласование результатов

В соответствии с ФСО №3 в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода в отчете об оценке приводится описание процедуры соответствующего согласования.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой нежилые здания и сооружения, представляющие собой имущественный комплекс санатория «Дорожник», расположенные по адресу: г. Московская область, Ногинский район, Городское поселение Старая Купавна, д. Новая Купавна, местечко Родинки.

Санаторий "Дорожник"

Оцениваемая недвижимость находится в лесном массиве. Транспортная доступность низкая.

Добраться в санаторий "Дорожник" из Москвы можно автобусом от ст. метро "Партизанская", на автобусе №322 или № 444 вы доедете до ост. "Нов. Купавна", далее идти пешком. В дни массовых заездов курсирует автобус санатория. Автомобилем: по шоссе Москва - Н. Новгород до Новой Купавны, поворот налево - в лес, далее - по указателям на сан. "Дорожник".



В санатории "Дорожник" отдельно друг от друга находятся спальные корпуса, столовая и медицинский корпус.

Номерной фонд:

Конкурсный управляющий ФГУП "Санаторий "Дорожник" Дружинин Сергей Анатольевич	
109125, г. Москва, а/я 128	
Исх. № 15/15 от «07» августа 2015г.	Руководителю ООО «Агентство независимой экспертизы собственности» г. Воронеж, ул. Урицкого, 75/1 офис 204
Справка	
Настоящим сообщая, что согласно технической документации на объекты недвижимого имущества (жилые корпуса) номерной фонд ФГУП «Санаторий Дорожник» составляет 114 номеров, из них:	
Жилой корпус №1 12 номеров – первый этаж (все 2 местные) 12 номеров – второй этаж (все 2 местные)	
Жилой корпус №2 12 номеров – первый этаж (все 2 местные) 12 номеров – второй этаж (все 2 местные)	
Жилой корпус №3 12 номеров – первый этаж (8 двухместных 4 одноместных) 12 номеров – второй этаж (8 двухместных 4 одноместных)	
Жилой корпус №4 5 номеров – первый этаж (все 2 местные) 4 номера – второй этаж (все 2 местные)	
Жилой корпус №5 10 номеров – первый этаж (3 трехместных 7 двухместных из них 1 «люкс») 10 номеров – второй этаж (3 трехместных 7 двухместных из них 1 «люкс»)	
Жилой корпус №6 4 номера – первый этаж (2 трехместных 2 двухместных из них 1 «люкс») 9 номеров – второй этаж (3 трехместных 6 двухместных из них 2 «люкса»)	
С уважением,	
Конкурсный управляющий ФГУП "Санаторий "Дорожник"	
	

На дату оценки Санаторий "Дорожник" не функционирует, все имущество санатория находится в удовлетворительном состоянии и требует вложений.

По своему местоположению и техническому состоянию оцениваемые объекты недвижимости требуют вложения инвестиций, что в данной экономической ситуации (на предприятии введена процедура банкротства) маловероятно.

Таблица 8.

Технические характеристики объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Этажность	Площадь, кв.м.	Измеритель, м3, м2, м, кол-во ед.
1	Клуб-столовая лит. С	1976	2 - этажный	1815,7	8723,0
	№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр		
	1	2	наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)	
	С	основное строение	Назначение здания (сооружения)	Клуб-столовая	
			Этажность (надземная)	2	
			Этажность (подземная)		
			Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	1 815,7	
			Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	1 321,7	
			Объем (куб.м)	8 723	
			Материал стен	кирпичные	
		Материал фундамента	бетонные блоки, ленточный		
		Год ввода в эксплуатацию	1 976		
		Инвентарный номер бухучета			
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)			
					
					
2	Жилой корпус №1 лит. Л,л	1976	2 - этажный	633,8	2238,0

Состав объекта

№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Инвентаризационная действительная стоимость по состоянию на 24.12.2008 г. (руб)
1	2	3	4	5
1	Л	основное строение	1976	
2	л	веранда		

Экспликация к плану зданий (сооружений)

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
Л	основное строение	Назначение здания (сооружения)	<i>спальный корпус</i>
		Этажность (надземная)	2
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	633,8
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	406,9
		Объем (куб.м)	2 238
		Материал стен	<i>кирпичные</i>
		Материал фундамента	<i>бетонные блоки</i>
		Год ввода в эксплуатацию	1 976
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	



3

Жилой корпус №2 лит.

1976

2 - этажный

644,8

2364,0

П,п				
Состав объекта				
№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Инвентаризационная действительная стоимость по состоянию на 24.12.2008 г. (руб)
1	2	3	4	5
1	П	основное строение	1976	
2	п	веранда		

Экспликация к плану зданий (сооружений)			
№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
П	основное строение	Назначение здания (сооружения)	<i>спальный корпус</i>
		Этажность (надземная)	2
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	644,8
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	414,7
		Объем (куб.м)	2 364
		Материал стен	<i>кирпичные</i>
		Материал фундамента	<i>бетонные блоки</i>
		Год ввода в эксплуатацию	1 976
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	









4	Жилой корпус №3 лит. К,к	1976	2 - этажный	615,3	2239,0
Состав объекта					
№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Инвентаризационная действительная стоимость по состоянию на 24.12.2008 г. (руб)	
1	2	3	4	5	
1	К	основное строение	1976		
2	к	веранда			
№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр			
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)		
1	2	3	4		
К	основное строение	Назначение здания (сооружения)	<i>спальный корпус</i>		
		Этажность (надземная)	2		
		Этажность (подземная)			
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	615,3		
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	407,0		
		Объем (куб.м)	2 239		
		Материал стен	<i>кирпичные</i>		
		Материал фундамента	<i>бетонные блоки</i>		
		Год ввода в эксплуатацию	1 976		
		Инвентарный номер бухучета			
Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)					
					



Жилой корпус №4 лит. Ш, Ш1, ш	1976	2 - этажный	980,4	Ш - основное строение, объем 2196 м3, Ш1 - подвал, объем 978 м3
-------------------------------	------	-------------	-------	---

Состав объекта

№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Инвентаризационная действительная стоимость по состоянию на 24.12.2008 г. (руб)
1	2	3	4	5
1	Ш	основное строение	1976	
2	Ш1	подвал	1976	
3	ш	веранда		

5

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
Ш	основное строение	Назначение здания (сооружения)	<i>спальный корпус</i>
		Этажность (надземная)	2
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	652,8
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	399,3
		Объем (куб.м)	2 196
		Материал стен	<i>кирпичные</i>
		Материал фундамента	<i>бетонные блоки</i>
		Год ввода в эксплуатацию	1 976
		Инвентарный номер бухучета	
Ш1	подвал	Назначение здания (сооружения)	<i>подвал</i>
		Этажность (надземная)	
		Этажность (подземная)	1
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	327,6
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	399,3
		Объем (куб.м)	978
		Материал стен	<i>бетонные блоки</i>
		Материал фундамента	<i>бетонные блоки, ленточный</i>
		Год ввода в эксплуатацию	1 976
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	

					
					
6	Жилой корпус №5 лит. О, О1, о	1980	2 - этажный	947,3	О - основное строение, объем 2352 м3, О1 - подвал, объем 1 278 м3
Состав объекта					
№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Инвентаризационная действительная стоимость по состоянию на 24.12.2008 г. (руб)	
1	О			5	
1	О	основное строение	1980		
2	О1	подвал	1980		
3	о	веранда			

Экспликация к плану зданий (сооружений)			
№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
0	основное строение	Назначение здания (сооружения)	<i>спальный корпус</i>
		Этажность (надземная)	2
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	622,8
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	405,6
		Объем (куб.м)	2 352
		Материал стен	<i>кирпичные</i>
		Материал фундамента	<i>бетонные блоки</i>
		Год ввода в эксплуатацию	1 980
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	
01	подвал	Назначение здания (сооружения)	<i>подвал</i>
		Этажность (надземная)	
		Этажность (подземная)	1
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	308,1
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	405,6
		Объем (куб.м)	1 278
		Материал стен	<i>бетонные блоки</i>
		Материал фундамента	<i>бетонные блоки, ленточный</i>
		Год ввода в эксплуатацию	1 980
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	



					
7	Жилой корпус №6 лит. Е, Е1, е	1980	2 - этажный	923,9	Е - основное строение, объем 2352 м3, Е1 - подвал, объем 1 176 м3
Состав объекта					
№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Инвентаризационная действительная стоимость по состоянию на 24.12.2008 г. (руб)	
1	2	3	4	5	
1	Е	основное строение	1988		
2	Е1	подвал	1988		
3	е	пристройка			
Экспликация к плану зданий (сооружений)					
№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр			
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)		
1	2	3	4		
Е	основное строение	Назначение здания (сооружения)	<i>жилой корпус № 6</i>		
		Этажность (надземная)	2		
		Этажность (подземная)			
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	627,7		
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	405,6		
		Объем (куб.м)	2 352		
		Материал стен	<i>кирпичные</i>		
		Материал фундамента	<i>бетонные блоки</i>		
		Год ввода в эксплуатацию	1 988		
		Инвентарный номер бухучета			
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)			
Е1	подвал	Назначение здания (сооружения)	<i>Подвал жилого корпуса № 6</i>		
		Этажность (надземная)			
		Этажность (подземная)	1		
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	296,2		
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	405,6		
		Объем (куб.м)	1 176		
		Материал стен	<i>бетонные блоки</i>		
		Материал фундамента	<i>бетонные блоки, ленточный</i>		
		Год ввода в эксплуатацию	1 988		
		Инвентарный номер бухучета			
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)			



8

Здание: медицинский корпус лит. Д, Д1, д

1976

2 - этажный

687,4

Д - основное строение, объем 2 187 м³, Д1 - основная пристройка, объем 98 м³

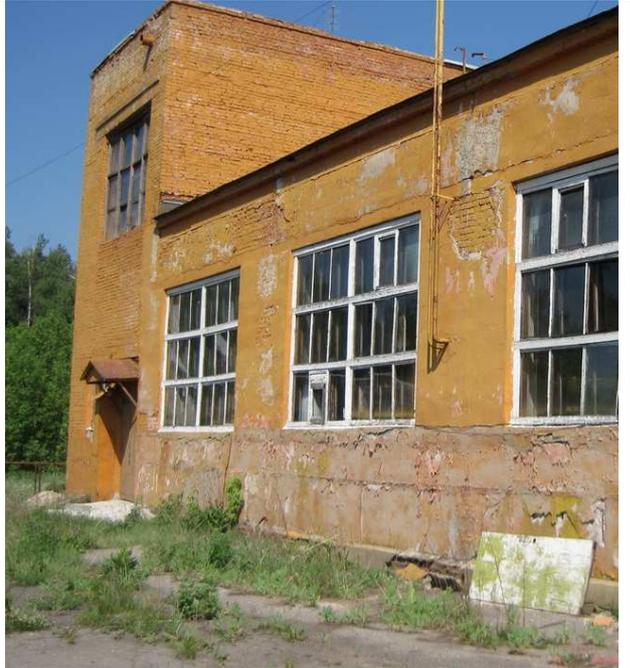
Состав объекта

№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Инвентаризационная действительная стоимость по состоянию на 05.08.2008 г. (руб)
1	2	3	4	5
1	Д	основное строение	1976	
2	Д1	основная пристройка		
3	д	тамбур		

Экспликация к плану зданий (сооружений)

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
Д	основное строение	Назначение здания (сооружения)	<i>медицинский корпус</i>
		Этажность (надземная)	2
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	611,6
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	391,0
		Объем (куб.м)	2 187
		Материал стен	<i>кирпичные</i>
		Материал фундамента	<i>бетонный ленточный</i>
		Год ввода в эксплуатацию	1 976
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	
Д1	основная пристройка	Назначение здания (сооружения)	<i>медицинский корпус</i>
		Этажность (надземная)	1
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	59,8
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	38,0
		Объем (куб.м)	98
		Материал стен	<i>дощатые облицовка кирпичом</i>
		Материал фундамента	<i>бетонный ленточный</i>
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	
Д2	тамбур	Назначение здания (сооружения)	<i>тамбур</i>
		Этажность (надземная)	1
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	16,0
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	18,0
		Объем (куб.м)	
		Материал стен	<i>пластиковый стеклопакет</i>
		Материал фундамента	<i>кирпичный ленточный</i>
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	



					
Здание: котельная лит. 3		1976	2 - этажный	218,6	2696,0
3	основное строение	Назначение здания (сооружения)		<i>котельная</i>	
		Этажность (надземная)		2	
		Этажность (подземная)			
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)		218,6	
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)		228,5	
		Объем (куб.м)		2 696	
		Материал стен		<i>кирпичные</i>	
		Материал фундамента		<i>бутобетонный, ленточный</i>	
		Год ввода в эксплуатацию		1 976	
		Инвентарный номер бухучета			
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)			
9					
	10	Канализационная насосная станция лит. М	1976	2 - этажный	114,5

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
		1	2
М	основное строение	Назначение здания (сооружения)	Канализационная насосная станция
		Этажность (надземная)	1
		Этажность (подземная)	1
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	114,5
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	91,2
		Объем (куб.м)	1 082
		Материал стен	кирпичные
		Материал фундамента	бетонный ленточный
		Год ввода в эксплуатацию	1 976
		Инвентарный номер бухучета Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	




11	Газопровод высокого давления с ШП (лит. Г1)	1979		538,0	Протяженность 538 м				
	№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)		Трубопроводы			
				Всего	в том числе		Материал	Диаметр условный (мм)	Давление (МПа)
	подземных	надземных							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		Газопровод высокого давления с ШП	538,00	538,00	528,10	9,90			
	в том числе:								
	Г1	Газопровод высокого давления с ШП	538,00	538,00	528,10	9,90	Сталь	150; 50	---

12	Газопровод низкого давления (лит. Г2)	1979		797,6	Протяженность 797,6 м
13	Водозаборный узел лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3	1994	1 - этажный	254,5	Ж - основное строение, объем 447 м3, Ж1 - основная пристройка, объем 305 м3, Ж2 - основная пристройка,

				объем 256 м3, ЖЗ - основная пристройка, объем 139 м3
Состав объекта				
№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Инвентаризационная действительная стоимость по состоянию на 24.12.2008 г. (руб)
1	2	3	4	5
1	Ж	основное строение	1994	
2	Ж1	основная пристройка		
3	Ж2	основная пристройка		
4	Ж3	основная пристройка		

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
Ж	основное строение	Назначение здания (сооружения)	Станция обезжиривания
		Этажность (надземная)	1
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	93,0
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	117,5
		Объем (куб.м)	447
		Материал стен	кирпичные
		Материал фундамента	бетонный ленточный
		Год ввода в эксплуатацию	1 994
		Инвентарный номер бухучета	
Ж1	основная пристройка	Назначение здания (сооружения)	насосная 2 подъема
		Этажность (надземная)	1
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	68,1
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	80,3
		Объем (куб.м)	305
		Материал стен	кирпичные
		Материал фундамента	бетонный ленточный
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бухучета	
Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)			

Ж2	основная пристройка	Назначение здания (сооружения)	<i>Станция артезианской скважины</i>
		Этажность (надземная)	<i>1</i>
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	<i>59,6</i>
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	<i>73,0</i>
		Объем (куб.м)	<i>256</i>
		Материал стен	<i>кирпичные</i>
		Материал фундамента	<i>бетонный ленточный</i>
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бухучета	
Ж3	основная пристройка	Назначение здания (сооружения)	<i>электрощитовая</i>
		Этажность (надземная)	<i>1</i>
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	<i>33,8</i>
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	<i>39,8</i>
		Объем (куб.м)	<i>139</i>
		Материал стен	<i>кирпичные</i>
		Материал фундамента	<i>бетонный ленточный</i>
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бухучета	



Описание улучшений

В таблице 9 представлены результаты осмотра объектов оценки и техническое состояние отдельных конструктивных элементов.

Таблица 9.

Техническое состояние отдельных конструктивных элементов

Объекты	Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы	Отделочные работы
Клуб-столовая лит. С	Трещины, выщелачивание раствора из швов; следы увлажнения.	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, трещины в швах, выветривание и вымывание раствора из швов	Смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте, следы протечек в местах опирания плит на наружные стены	Разрушение отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	Отсутствие плиток местами; выбоины в основании, местами вздутия и отставание	Коробки и переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	Частичное выпадение или неплотное прилегание плиток облицовки. Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия
Жилой корпус №1 лит. Л,л	Трещины, выщелачивание раствора из швов; следы увлажнения.	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, трещины в швах, выветривание и вымывание раствора из швов	Смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте, следы протечек в местах опирания плит на наружные стены	Отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок	Коробки и переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия
Жилой корпус №2 лит. П,п	Трещины, выщелачивание раствора из швов; следы увлажнения.	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, трещины в швах, выветривание и вымывание раствора из швов	Смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте, следы протечек в местах опирания плит на наружные стены	Отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок	Коробки и переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия
Жилой корпус №3 лит. К,к	Трещины, выщелачивание раствора из швов; следы увлажнения.	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, трещины в швах, выветривание и вымывание раствора из швов	Смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте, следы протечек в местах опирания плит на наружные	Отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок	Коробки и переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; дверные коробки (колоды) перекошены,	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия

		швов	стены			наличники повреждены	
Жилой корпус №4 лит. Ш, Ш1, ш	Трещины, выщелачивание раствора из швов; следы увлажнения.	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, трещины в швах, выветривание и вымывание раствора из швов	Смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте, следы протечек в местах опирания плит на наружные стены	Отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок	Коробки и переплеты разошлись, покособились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия
Жилой корпус №5 лит. О, О1, о	Трещины, выщелачивание раствора из швов; следы увлажнения.	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, трещины в швах, выветривание и вымывание раствора из швов	Смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте, следы протечек в местах опирания плит на наружные стены	Отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок	Коробки и переплеты разошлись, покособились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия
Жилой корпус №6 лит. Е, Е1, е	Трещины, выщелачивание раствора из швов; следы увлажнения.	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, трещины в швах, выветривание и вымывание раствора из швов	Смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте, следы протечек в местах опирания плит на наружные стены	Отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок	Коробки и переплеты разошлись, покособились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия
Здание: медицинский корпус лит. Д, Д1, д	Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, трещины в швах, выветривание и вымывание раствора из швов, ослабление кладки	Смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте, следы протечек в местах опирания плит на наружные стены	Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, протечка кровли местами.	Глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами	Коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия
Здание: котельная	Заметное искривление	Перекося оконных и	Смещение плит	Отколы и трещины,	Прогибы и просадки,	Коробки и переплеты	Следы протечек,

лит. З	ие цоколя, трещины в цоколе.	дверных проемов, деформация стен	перекрытий относительно друг друга по высоте, следы протечек в местах опирания плит на наружные стены	протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	местами изломы (в четвертях) отдельных досок	рассохлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	ржавые пятна, отслоение и вздутие окрасочного слоя, трещины, царапины, выбоины
Канализационная насосная станция лит. М	Заметное искривление цоколя, трещины в цоколе.	Перекос оконных и дверных проемов, деформация стен, увлажнение древесины	Смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте, следы протечек в местах опирания плит на наружные стены	Отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок	Коробки и переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение и вздутие окрасочного слоя, трещины, царапины, выбоины
Газопровод высокого давления с ШП (лит. Г1)	Удовлетворительное техническое состояние						
Газопровод низкого давления (лит. Г2)	Удовлетворительное техническое состояние						
Водозаборный узел лит. Ж,Ж1,Ж2, Ж3	Трещины, следы увлажнения фундамента, массовые отслоения защитного слоя, коррозия металлоконструкций;						

Экологическая обстановка хорошая.

Земельных геолого-изыскательских работ Оценщиком не производилось. В своей оценке мы исходим из того, что на участке нет никаких вредоносных почв неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.

Анализ и комментарии.

В соответствии с полученным заданием, оценка земельного участка принадлежащего на объекты недвижимости и сооружения не проводится. Земельный участок кадастровый номер 50:16:0601057:3 общей площадью 114 300 кв.м. с разрешенным использованием: под оздоровительный комплекс и категорией земель – Земли особо охраняемых территорий и объектов⁴ закреплен на праве **постоянного (бессрочного) пользования**⁵ за ФГУП «Санаторий «Дорожник».

⁴ 1. Из состава земель особо охраняемых природных территорий и объектов ограничены в обороте и не подлежат приватизации только земли особо охраняемых территорий и объектов. Земли иных четырех видов, указанных в статье 94 ЗК РФ, включая земли рекреационного назначения, не являются ограниченными в обороте и могут быть приватизированы.

Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками. Таким образом, Кодекс в п. 4 ст. 20 исключил любые способы распоряжения земельными участками лицами, обладающими такими участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, ВВ п. 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 24.03.2005 г. № 11 содержится следующее разъяснение данного правила: пунктом 4 ст. 20 Кодекса установлено, что граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, в том числе те, за которыми такое право на земельные участки сохраняется в силу п. 3 названной статьи, не вправе распоряжаться данными земельными участками. В связи с этим после введения в действие Кодекса лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или в безвозмездное срочное пользование, в том числе и при наличии согласия на это собственника земельного участка.

Кроме того, целесообразно иметь в виду, что п.6 ст.3 вводного закона в императивной норме запрещает внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций. Коммерческие и некоммерческие организации могут переоформить свое право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на иное право, в том числе право аренды земельных участков, в установленном федеральными законами порядке.

Все технические и количественные характеристики были получены на основании технических и кадастровых паспортов, предоставленных заказчиком. Объекты оценки находятся в удовлетворительном техническом состоянии.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

7.1. Социально-экономические условия

Важнейшими факторами, влияющими на рыночную стоимость имущества, являются: экономические, политические и социальные условия, характерные для региона, в котором оно расположено. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона и доходами от использования имущества. Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-экономических условий региона оказывают существенное влияние на величину рыночной стоимости имущества в настоящем.

Московская область

2. Существует специальный порядок установления ООПТ согласно Федеральному закону об ООПТ. В случае несоблюдения указанного порядка считается, что ООПТ не возникла. Бремя доказывания того, что ООПТ зарегистрирована в установленном порядке лежит на органе по распоряжению публичными землями.

3. При оспаривании действия или бездействия исполнительных органов власти по предоставлению в собственность земельного участка из состава земель особо охраняемых территорий и объектов важно соблюсти процедурные моменты. При обращении в орган к заявлению о предоставлении нужно приложить пакет документов, предусмотренных Приказом Минэкономразвития. Действия или бездействия по предоставлению в собственность земельного участка могут быть обжалованы в суде в течение трех месяцев с момента нарушения права. При обращении в судебные органы важно правильно сформулировать требования, чтобы в будущем решение было исполнимо и позволило заявителю максимально быстро достигнуть полезного экономического результата.

⁵ Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком включает в себе возможность пользоваться участком в течении неограниченного периода времени. При этом следует учитывать, что участок находится в государственной или муниципальной собственности.



[Флаг Московской области](#)



[Герб Московской области](#)



Административный центр	Москва , часть органов государственной власти расположены в Красногорске .
Площадь	57-я
- Всего - % водн. пов.	44 340 км² 0,4
Население	2-я
- Всего - Плотность	□ 198 686 (2012) 162.35 чел./км ²
ВРП	4-я
- Всего, в текущих ценах - На душу населения	1 796,5 ^{III} млрд. руб. (2010) 251,8 тыс. руб.
Федеральный округ	Центральный
Экономический район	Центральный
И. О. Губернатора	и. о. губернатора Андрей Юрьевич Воробьёв
Код субъекта РФ	50
Код по ISO 3166-2	RU-MOS
Часовой пояс	MSK (UTC+4)
Награды:	



Карта Московской области

Московская область (Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Органы государственной власти расположены в Москве и Красногорске. Административный центр — г. Москва, который, в свою очередь, в состав области не входит.

Площадь области — 44,3 тыс. км²; по этому показателю область занимает 57-е место в стране. Население области составляет на 2012 год 6,9 млн человек.

Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и на востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской областями, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

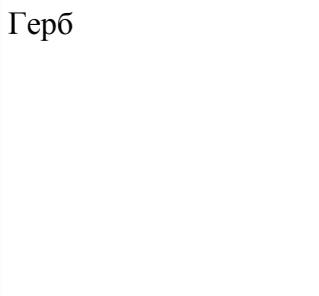
Образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Область была образована 14 января 1929 года как Центрально-Промышленная область в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года была переименована в Московскую область.

Административно Московская область состоит из 36 районов, 31 города областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области в соответствии с историческими традициями размещаются на территории города Москвы и Московской области; в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области на окраине Красногорска в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти перемещено туда[7]. Рядом располагается здание областного суда (в 100 м от МКАД).

Ногинский район

Ногинский район

Герб	Флаг
	
Страна	 Россия
Статус	Муниципальный район
Входит в	Московскую область
Включает	10 муниципальных образований
Административный центр	Ногинск
Крупнейшие города	Старая Купавна , Электроугли
Глава района	Владимир Николаевич Лаптев
Население (2011)	203 949 чел.
Плотность	228 чел./км ²
Площадь	892,89 км ²
Высота над уровнем моря	
• Наивысшая точка	166,2 м
• Средняя высота	140,0 м

• Самая низкая точка	120,2 м
Часовой пояс	MSK (UTC+3, летом UTC+4)
Код автом. номеров	50, 90, 150

Ногинский райо́н — административно-территориальная единица и [муниципальное образование](#) на северо-востоке [Московской области России](#).

Административный центр — город [Ногинск](#), другие города в районе — [Старая Купавна](#), [Электроугли](#).



Село Бисерово на берегу [Бисеровского озера](#)

Согласно опросу, проведенному в июле 2012 года, население города поддержало инициативу местных властей переименовать район в Богородский.

География

Площадь района составляет 892,89 км² (23-е место). Район граничит с [Павлово-Посадским](#), [Раменским](#) и [Щёлковским](#) районами, [городскими округами](#) Московской области [Балашиха](#), [Железнодорожный](#), [Лосино-Петровский](#), [Черноголовка](#), [Электросталь](#), а также [Киржачским районом](#) [Владимирской области](#).

Гидрография

Основные реки — [Клязьма](#) и её притоки [Воря](#), [Шерна](#), верховья [Вохны](#) (с притоком [Ходца](#)). Из мелких притоков Клязьмы: [Шаловка](#), [Лавровка](#), [Черноголовка](#), [Загрёбка](#), [Плотня](#); приток Шерны — [Дубёнка](#); притоки Вори — [Жмучка](#) и [Пружёнка](#); и истоки речек бассейна [Москва-реки](#) — [Донинки](#) и [Вьюнки](#).

Из озёр выделяются: [Озеро Бисерово](#) — крупнейшее озеро района, [Озеро Луково](#) — самое глубокое озеро района, [Озеро Боровое](#) — наиболее чистое озеро района; а также озера [Коверши](#), [Рабиновское](#) и [Шишовское](#).

Имеются водохранилища: [Бисеровское водохранилище](#), [Черноголовский](#), [Купавинский](#), [Боровковский](#), [Ивановский](#), [Пашуковский](#) и [Колонтаевский пруды](#), запружены Клязьма в черте Ногинска Успенской плотиной, и Шерна [Караваевской плотиной](#).

Есть несколько водоёмов на месте бывших карьеров: [Аборинский](#) и [Успенский](#) — сообщающиеся с Клязьмой, «Шоколадка».

Природные ресурсы

Огнеупорные белые глины, а также толстофарфоровое сырьё и строительные глины на крупнейшем в области «[Кудиновском](#)» месторождении под г. [Электроугли](#) с запасами около 3 млрд тонн.

На территории района добываются доломиты (Буньково), песчано-гравийный материал (Балобаново), пески стекольные (Купавна).

История

Район образован в 1929 году на основе части Богородского уезда.

Демография

Население района — 203,9 тыс. человек (2011)^[2] (208,8 тыс. — 2007; 212,0 — 2005), в том числе в городах (Ногинск, Старая Купавна и Электроугли) и посёлках городского типа (Обухово и им. Воровского) проживают 172,5 тыс. чел. (83 %). Всего насчитывается 89 населённых пунктов.

Состав района

С 2006 года в состав района входят 10 муниципальных образований: 5 городских поселений — 5 сельских поселений:

Поселение	Площадь км ² ^[3]	Состав, количество населённых пунктов	Численность населения, 1.01.2011 ^[2]	Плотность населения чел./км ²	Административный центр
<u>Городское им. Воровского</u>	52,51	1	5 137	97,8	<u>им. Воровского</u>
<u>Городское Ногинск</u>	72,44	6	102 080	1409,2	<u>Ногинск</u>
<u>Городское Обухово</u>	15,67	2	10 192	650,4	<u>Обухово</u>
<u>Городское Старая Купавна</u>	55,91	6	28 716	513,6	<u>Старая Купавна</u>
<u>Городское Электроугли</u>	58,42	4	21 576	369,3	<u>Электроугли</u>
<u>Аксёно-Бутырское сельское</u>	129,26	26	7 355	56,9	деревня <u>Аксёно-Бутырки</u>
<u>Буньковское сельское</u>	73,65	6	7 519	102,1	деревня <u>Б. Буньково</u>
<u>Мамонтовское сельское</u>	165,36	15	9 447	57,1	село Мамонтово
<u>Стёпановское сельское</u>	83,92	10	7 860	93,7	деревня Стёпаново
<u>Ямкинское сельское</u>	186,76	13	4 067	21,8	село <u>Ямкино</u>

Политика Экономика

Промышленные предприятия:

- «Акрихин» — производитель лекарственных средств (Старая Купавна)
- Предприятия группы «Кератон»
 - Ногинский стройфарфор — сантехника под маркой Della
 - Ногинский комбинат строительных изделий — керамогранит Estima
 - Ногинский комбинат строительных смесей — смеси Litokol

- ОАО «Лакра Синтез» — строительная химия (Старая Купавна)
- ОАО НЗТА — тракторная топливная аппаратура (Ногинск)
- Прибор — боеприпасы и оборудование пищевой промышленности (Ногинск)
- Завод № 502 — ремонт систем ПВО ([Ногинск-5](#))
- ЗАО "Завод «Энергокабель» (Электроугли)
- ЗАО «Натуротерапия» — производитель косметических средств на основе натуральных растительных компонентов.
- ОАО «Кудиновский завод Электроугли»
- ЗАО «Кудиновский комбинат керамических изделий» — керамический кирпич
- НПО «Стройполимер» — производитель пластиковых и металлопластиковых труб (Фрязево)
- ЗАО «Эльф-Филлинг» — производитель автохимии Кергу (Электроугли)
- НПО «Кропус» — контрольно-измерительные приборы (Ногинск)
- Караваяевская картонная фабрика
- Буньковский керамический завод
- Буньковская фабрика полимерной упаковки
- Буньковский экспериментальный завод — стеклотара

Текстильные предприятия:

- ЗАО «Текстильная фирма — Купавна»
- ОАО «Красная лента»
- ОАО «Глуховский текстиль»

Сельхозпереработчики:

- [Группа компаний «ОСТ»](#) — производитель спирных напитков
- [«Русское море»](#) — рыбоперерабатывающий комплекс
- ОАО «Ногинский мясокомбинат»,
- ОАО «Ногинский хлебокомбинат»,
- ОАО «Ногинский хладокомбинат» — мороженое и замороженные продукты,
- ОАО «Ногинский молокозавод»,
- ОАО «Макаронная акционерная компания» — макаронные изделия и газированные напитки (Балобаново)
- Комбинат продуктов питания — продукты под маркой Золотой Петушок (Старая Купавна)
- Завод по обжарке семян подсолнечника (Буньково)

Сельскохозяйственные предприятия:

- ЗАО «Ногинское»
- ОАО «Бисеровский рыбокомбинат»
- Племенной завод ПСХ «Фрязево»

Банки:

В районе функционируют филиалы Уникомбанка, ВТБ24, МАКБ «Возрождение», Сбербанк, «Элком-банка», а также муниципальный банк «Богородский».

Транспорт

Крупнейшими транспортными узлами района являются [Ногинск](#) и Фрязево (Фрязево).

Автомобильный

Территорию района пересекают крупные федеральные автомобильные дороги:

- [М7 «Волга»](#) (через [Зелёный](#), [Обухово](#), [Ногинск](#) и [Большое Буньково](#)),
- [А107 «ММК»](#) (через Ямкино, [Ногинск](#) и [Электросталь](#)),
- [Носовихинское шоссе](#) (через [Вишняково](#), [Электроугли](#), [им. Воровского](#) и Елизаветино)

- [А103 Щёлковское шоссе](#) (через деревни Громково и Дядькино и до [Черноголовки](#))

Особое районное значение имеют дороги Р109 Электроугли — Щёлково «Кудиновское шоссе» (через [Кудиново](#) и [Обухово](#)), а также Ногинск — [Киржач](#) (выход на [А108 «МБК»](#) и во [Владимирскую область](#))

Железнодорожный

В районе довольно густая сеть железных дорог:

- Линия Москва — Нижний Новгород (остановки [Купавна, 33 км, Электроугли, 43 км, Храпуново, Есино](#) и [Фрязево](#))
- однопутное ответвление от [Фрязево](#) на [Ногинск](#) (остановки [Металлург, Электросталь, Машиностроитель, Ногинск](#) и [Захарово](#))
- двухпутное ответвление от [Фрязево](#) на [Щёлково](#) и [Мытищи](#) (остановки [Кашино, Колонтаево](#) и [Лесная](#))

Имеются и грузовые ветки: Купавинская (к [Старой Купавне](#)) и Черноголовская (к [Черноголовке](#) от Ногинска)

Энергетический

В микрорайоне Красный Электрик Ногинска расположена крупная электростанция «Ногинск» входящая в [Московское энергетическое кольцо](#) и согласующая густую сеть линий электропередач.

Через район проходит крупный внешний московский кольцевой газопровод с ответвлениями на крупные населённые пункты.

В районе проходит и крупный нефтепродуктопровод подающий авиакеросин к [Чкаловскому](#) и [Шереметьевскому](#) аэропортам от [Московского](#) и Рязанского НПЗ.

Образование

Среди всех районов Московской области Ногинский район являлся лидером по числу школ, в которых преподавался курс [Основы православной культуры](#) (ОПК). Так, в 2000—2001 учебном году курс ОПК преподавался в школах 43 муниципальных образований района из 48 (в остальных местные священники проводили беседы со школьниками), а также в 5 детсадах. В 2002 году предмет изучали уже в 47 школах в общей сложности около 7000 детей — более четверти всех школьников Ногинского района.

По данным сайта <http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/7831>

Московская область. Итоги 2014 года и перспективы социально-экономического развития региона в 2015 году



23 января 2015 года в центральном офисе агентства «Интерфакс» (Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., д. 2) состоялась пресс-конференция губернатора Московской области А.Ю. Воробьева на тему: «Итоги 2014 года и перспективы социально-экономического развития региона в 2015 году».

Андрей Юрьевич Воробьев отказался от вступительного слова и сразу же перешел к ответам на вопросы.

- **Какое событие в 2014 году было наиболее значимым для Московской области?**

- 2014 год был очень насыщенным и у нас в стране и в Подмосковье в частности. Ключевые события можно назвать в каждой отрасли, но в части инфраструктурного строительства это, конечно, начало строительства ЦКАД. Считаю, что это эпохальное событие, которое позволит нам совершенно по-другому ощущать пространства Подмосковья через четыре года. Два участка разыграны. Победившие строительные компании приступили к подготовке территории к строительству.

В части благоустройства есть свои знаковые события и победы, в части социальной сферы – свои. В 2014 году достижения у нас были в разных направлениях, важно, чтобы они продолжились и в 2015 году.

- Каковы итоги 2014 года?

- Итоги 2014 года: ВРП – 2 трлн 900 млрд руб., рост на 2,8%. Консолидированный бюджет 493 млрд руб., рост 33 млрд руб. или 8,5%. Не смогли выполнить все, что задумали, но результаты не плохие. Важно повторить эту динамику на долгосрочной перспективе. Мы должны сохранить темп по привлечению инвестиций, а он составляет порядка 600 млрд руб. в год.

Мы открыли 45 современных новых предприятий, на которых работают небольшое количество людей, но они занимаются высокопроизводительным трудом. Эти компании очень конкурентоспособны.

По 2015 году уже сегодня видно, что наша структура доходов претерпит изменения. В 2014 году была следующая структура доходов: 170 млрд руб. – подоходный налог, 100 млрд руб. – налог на прибыль, порядка 35 млрд руб. – налог на имущество юридических лиц, 33 млрд руб. – акцизы и 25 млрд руб. – налог на землю. У нас есть план на случай развития кризисных событий и падения прибыли, который предполагает максимальное сосредоточение усилий на завершение существующих проектов.

- Что сделано за 2014 год для уменьшения экологической нагрузки и, в частности по полигонам твердых бытовых отходов?

- Состоялось историческое событие - наконец принят закон об утилизации бытовых отходов. До настоящего времени у нас в стране такого закона не было и отходы захоранивали где попало. Мы в своей программе взяли курс на закрытие полигонов в населенных пунктах. И эти безобразные свалки, о которых было много сказано, у нас аккуратно закрываются. Во-первых, это не простая задача. Во-вторых, мусор надо куда-то вывозить и Москве и Московской области. Мы готовим меньшее количество площадок на более удаленных территориях, где откроем новые полигоны. Сейчас их 39, будет гораздо меньше полигонов, но это тоже промежуточная мера. В любом случае придем к тому, что есть в Европе и Китае, к самой современной организации утилизации мусора, а она предполагает его сортировку, использование пяти фракций: стекло, бумага, текстиль, пластик и металл.

Конечно, мы работаем и с нашими соседями – территориями, граничащими с Московской областью. Там плотность населения кардинально другая, большее количество свободных территорий, которые могли бы использоваться, в том числе, под наши совместные проекты в части утилизации. Это мы делаем спокойно, без какой-либо спешки.

Экология не начинается и не заканчивается мусором. Про экологию мы можем говорить и она того заслуживает, в Подмосковье особенно, потому что это отдушина. Огромный мегаполис в выходные дни едет в лес, на речку. Программа сохранения экологии для Подмосковья имеет магистральное значение. Не случайно мы много рассказываем про санитарные рубки, про то, как сжигаем порубочные остатки, про жуков-короедов и про бабочек «монашек», которые сжигают лес, а мы его с жителями мужественно спасаем. Это очень большая программа. Она требует колоссальных средств, потому что 43% территорий Подмосковья – это лес. За лесом нужно ухаживать, рубить старое, чтобы росло новое.

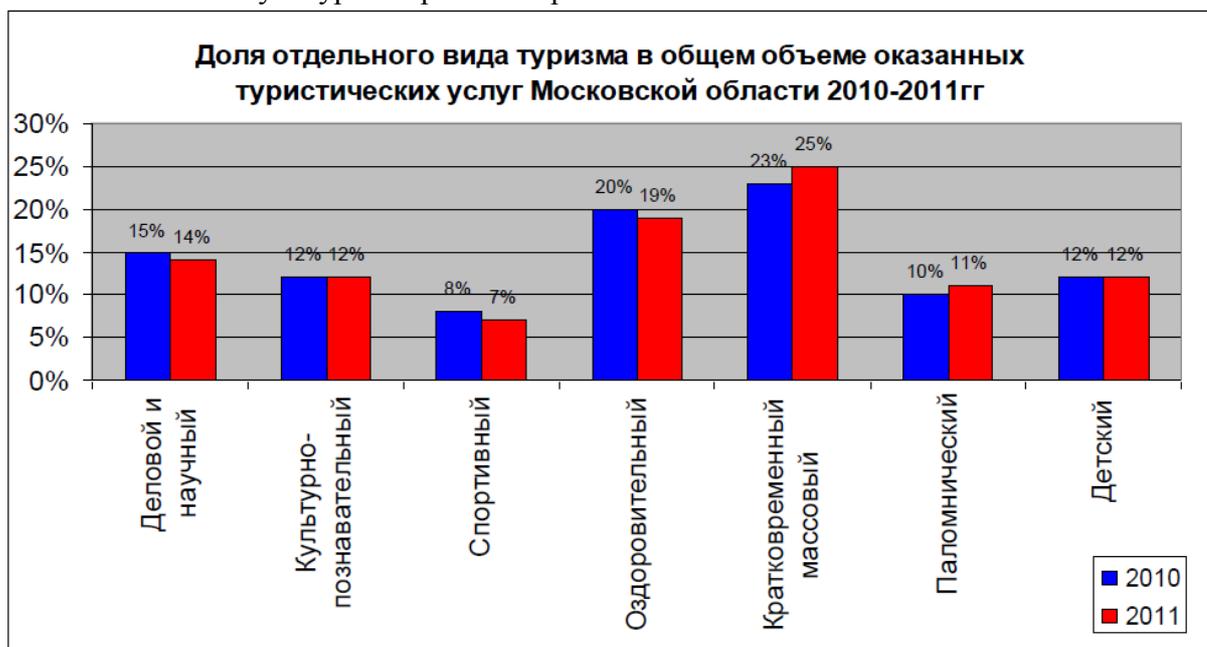
Мы очень благодарны жителям, которые нам очень помогают, сами участвуют в этих важных акциях. У меня сложилось впечатление, что, может быть, одно из главных достижений 2014 года – это консолидация вокруг экологической темы. Массово, семьями люди выходили в поля, где были санитарные рубки, и своими руками высаживали сеянцы и саженцы. Знают разницу между сеянцем и саженцем. Все это является очень важным элементом нашей работы.

7.2. Анализ сегмента рынка

Общая оценка и анализ туристской индустрии Московской области

Развитие мирового туристского рынка способствует повышению интереса к поиску путей эффективного развития туризма в России. Туризм – одна из наиболее динамично развивающихся отраслей экономики. Однако в настоящее время туризм в Московской области не является значительным источником дохода в бюджеты всех уровней.

Туризм играет важную роль в решении социальных проблем, обеспечивая создание дополнительных рабочих мест, рост занятости и повышение благосостояния населения страны. В настоящее время туризм является одним из важных направлений, влияющих на рост экономики, в том числе на развитие таких сфер экономической деятельности, как услуги туристских компаний, коллективные средства размещения, транспорт, связь, торговля, производство сувенирной и иной продукции, питание, сельское хозяйство, строительство и другие отрасли, тем самым выступая катализатором социально-экономического и культурного развития региона.



Важными факторами, оказывающими влияние на доходность туризма, являются природно-климатические и историко-культурные ресурсы, а также политический климат и уровень благоприятствования государственной политики в отношении туризма. Сочетание богатого культурно-исторического наследия Московской области с ее природно-ресурсными возможностями должно способствовать развитию в регионе различных видов туризма – культурно-познавательного, делового, оздоровительного, событийного, паломнического, водного, активного и др.

По экспертным оценкам туристский потенциал Московской области составляет не менее 20% туристских ресурсов России. Его необходимо использовать в соответствии с современными тенденциями стратегического развития индустрии туризма.

Оценка потенциала непосредственно связана с маркетинговыми исследованиями. Ее сопоставление с оценкой перспективного и существующего спроса на туристские услуги (на виды туризма, на определенные типы и категории туристских объектов) в Подмосковном регионе позволит:

- определить «нишу» на российском и международном туристских рынках, которую может занять туристская структура региона, его позиционирование;
- выбрать основные приоритеты развития территорий;
- выбрать рациональную стратегию освоения ресурсов. Оптимальное распределение туристской инфраструктуры на ограниченных территориях позволит предотвратить утрату и деградацию потенциала.

Эффективно развивающийся туризм может значительно увеличить бюджеты городов и районов за счет налоговых поступлений.

Велико и значение туризма как одного из важных факторов духовного развития человека, а также его социальный аспект, реализующий право человека на отдых.



Развитие туризма может принести не только такие значительные выгоды как занятость и дополнительный доход, но и помочь в содержании музеев, культурных объектов, выставочных залов, кафе, ресторанов, транспортной инфраструктуры и других объектов, оказать содействие в реализации программ сохранения исторической и природной среды, что в высшей степени отвечает интересам местных жителей.

Туристский потенциал Московской области наиболее ярко выражен в северном, юго-западном, западном, северо-западном территориальных секторах области.

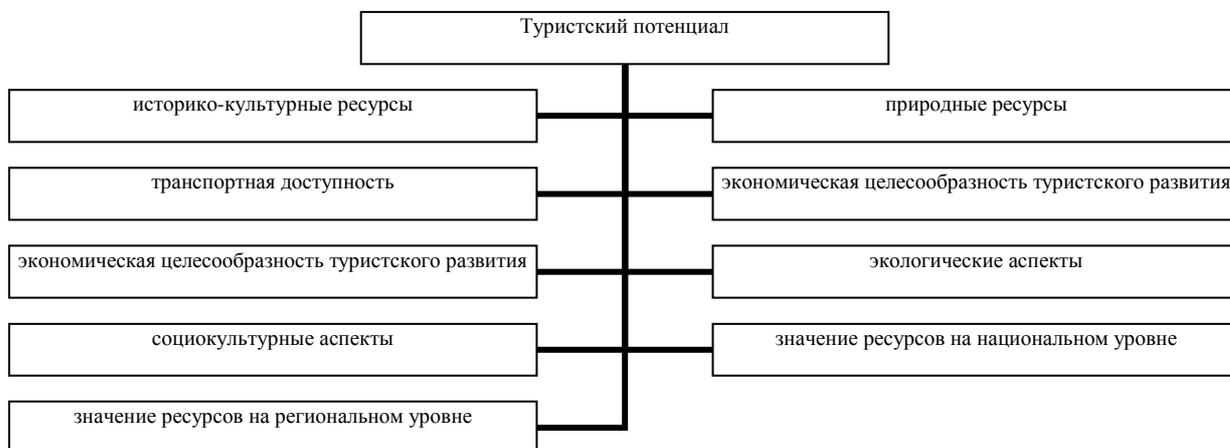
Доля туристских территорий определяется при сопоставлении спроса на туристские услуги и перспектив развития производственных, транспортных и других отраслей, требующих для своего размещения крупных площадей.

Расчет потребностей в территориях для основных видов туризма показывает, что леса пригородной зоны Москвы должны выполнять преимущественно функции лесопарков для кратковременного отдыха (без ночлега), а пригодные для этого территории могут обеспечить только 25-30% спроса. Таким образом, при сопоставлении параметров природных ресурсов и потребности в них сразу выявляется территориальный дефицит, что обуславливает необходимость вовлечения в туристскую сферу всех пригодных для туризма территорий.

Чрезвычайно важным в стратегии развития туризма является планирование развития туризма в контексте мероприятий по сохранению культурного и природного наследия, поддержание исторической, культурной и национальной самобытности.

В результате комплексной оценки выявляются приоритетные категории ресурсов, на которых базируется полифункциональный туристский комплекс.

Очевидно, что для полноценного участия в туристском потенциале все его компоненты (различные виды ресурсов) – должны быть доведены до определенного состояния: памятники должны быть экспонентоспособны, природные зоны – благоустроены и т.п. (и только в таком состоянии для них может быть рассчитана величина пропускной способности).



Потенциал	Использование в туристской сфере
1. Историко-культурные памятники, среди которых выделяются имеющие общемировую ценность памятники федерального и местного значения	достопримечательности, составляющие основу культурного туризма
2. Историко-архитектурная среда высокой степени сохранности (в основном в исторических городах)	туристская территория с размещением объектов туристского обслуживания
3. Этнографическая среда. Традиции национальных праздников	основание для познавательного, этнического, паломнического и событийного туризма; реконструкция зданий для объектов обслуживания, имеющих национальные особенности
4. Традиционные народные промыслы и национальная кулинария, предприятия по производству сувениров	максимально широкое использование в культурном туризме, в предприятиях торговли и питания
5. Музеи	экскурсионный и событийный туризм
6. Театры и концертные залы. Культурные акции. Традиции регулярных фестивалей	событийный и фестиваль туризм, развлекательная составляющая туров
7. Активная деловая сфера. Крупный выставочный комплекс	бизнес-туризм, конгресс-туризм, выставочный туризм
8. Высшие учебные заведения, научно-исследовательские институты, наукограды	научный и образовательный туризм; кадровый и интеллектуальный потенциал для участия в развитии туристской сферы
9. Религиозные объекты (монастыри, храмы)	паломничество, религиозный туризм
10. Спортивные объекты и акции	событийный туризм (международные соревнования)
11. Природный потенциал: ландшафты, акватории, лесные массивы, горы	экологический туризм, агротуризм, спортивный туризм, приключенческий туризм, лечебно-оздоровительный туризм, отдых; туризм в Национальном парке
12. Транспортная доступность по отношению к городу-поставщику туристской клиентуры	отсутствие ограничений по приему туристских потоков; автотуризм
13. Организационный и кадровый потенциал; присутствие творческой энергии, которая необходима для создания туристской репутации	консолидация всех организаторов туристского обслуживания; обучение всех уровней (управление, маркетинг, персонал)
14. Местные предприятия	широкое участие в проектировании и создании объектов, обеспечение безопасности и транспортного обслуживания; максимальное использование в туристском обслуживании продукции местных

	предприятий. Эффект мультипликации
15. Окружение региона (соседние области) в радиусе до 50 км, имеющее объекты туристского притяжения	возможность создания разнообразных радиальных туров из периферийных туристских центров Московской области и региональных маршрутов

Только комплексная оценка всех вышеперечисленных факторов может дать объективную картину туристского потенциала и степень его конкурентоспособности на туристском рынке страны.

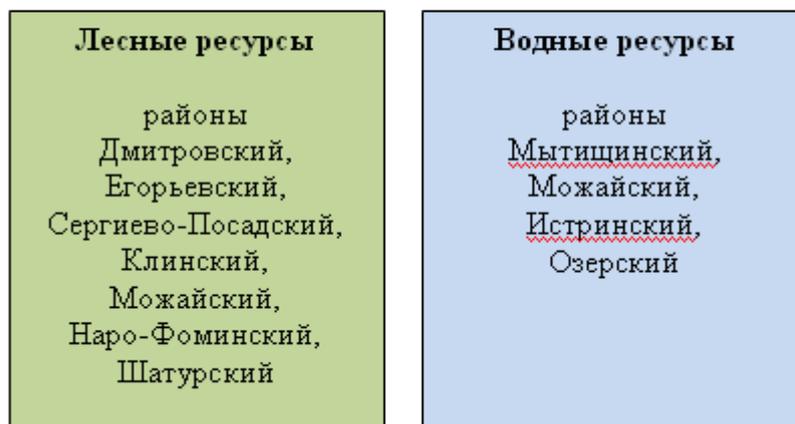
В результате комплексной оценки выявляются приоритетные категории ресурсов для определенных территорий, на которых будет базироваться создаваемая в области туристская структура.

Для создания на территории любого масштаба (районе, городе, музее-заповеднике) туристской индустрии необходимо комплексное освоение потенциала, не фрагментарное, а мощное, полномасштабное объединение всех видов туристских ресурсов.

Потенциал рассматривается и с точки зрения его «действия» в разные сезоны (летний, зимний, межсезонье); и приоритет отдается территориям, где существуют разновидности потенциала, обеспечивающие максимальную длительность туристского сезона т.к. от этого зависит рентабельность туристской структуры.

Чтобы развитие туризма было устойчивым, характер и объемы туристской деятельности должны учитывать пропускной потенциал природных и историко-культурных ресурсов. В пакет предложений, определяющих стратегию развития туризма, входит одно из важнейших – пропускной потенциал территории. Это «порог» использования посетителями, который может обеспечить территория при сохранении высокого уровня удовлетворения туристских потребностей и минимального воздействия на ресурсы. Это, собственно, основное условие, обеспечивающее устойчивое развитие туризма.

Природный потенциал Московской области



Лесные ресурсы и водные ресурсы являются одним из главных оснований для развития различных форм и видов туризма и, прежде всего, рекреационного туризма.

Крупные фрагменты лесного потенциала расположены в западных районах: Одинцовском, Истринском, Солнечногорском, Рузском, в северо-восточных: Пушкинском и Щелковском. Менее всего в крайних юго-восточных районах. Наибольшее количество лесных территорий сосредоточено в Дмитровском, Егорьевском, Сергиево-Посадском, Клинском, Можайском, Наро-Фоминском и Шатурском районах (около 40% всего лесного фонда).

Водных ресурсов больше всего в Мытищинском, Можайском, Истринском и Озерском районах, менее всего – в восточных районах.

Из-за ограниченных водных ресурсов Подмосковья (небольшие размеры естественных водоемов, снижение уровня воды летом, загрязнение) резко возросло значение искусственных водохранилищ, а также рек Москва и Истра, ставших основными местами массового отдыха. Их рекреационная ценность обусловлена относительно высоким качеством воды, стабильностью уровневого режима, значительными размерами акватории, живописностью прибрежных ландшафтов. Однако, все водохранилища (Иваньковское, Икшинское, Пестовское, Пяловское, Учинское, Клязьминское, Химкинское, Истринское, Можайское, Рузское, Озернинское) являются питьевыми и входят в систему водообеспечения Москвы.

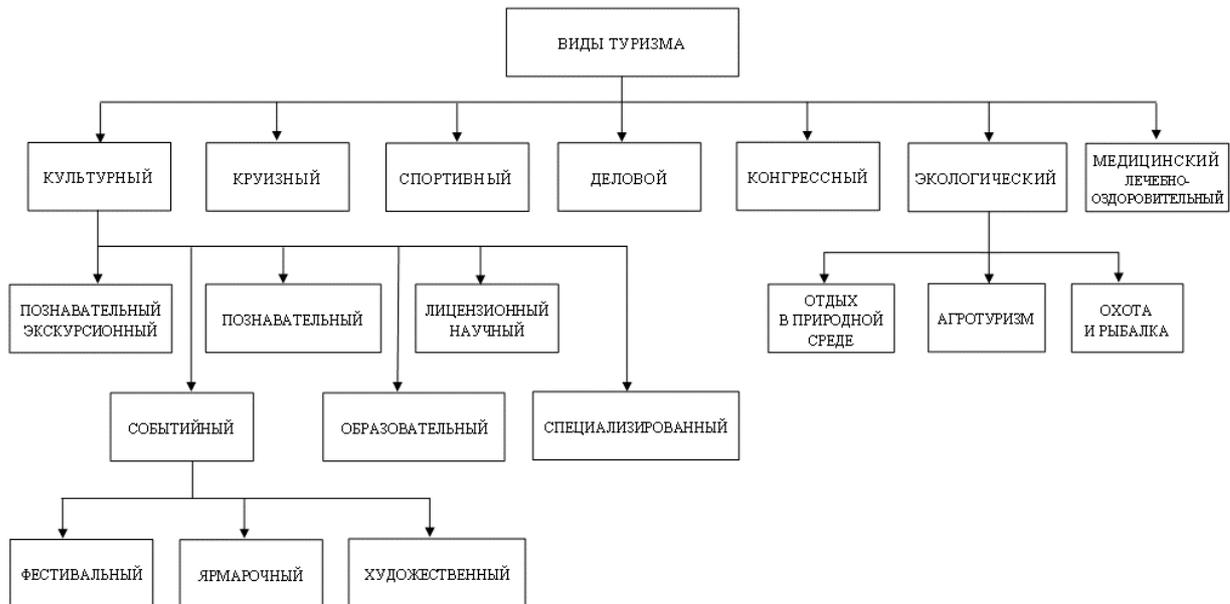
Поэтому существуют ограничения размещения здесь и в районе санитарной зоны рек Москвы и Истры туристской инфраструктуры.

Вместе с тем существует реальная возможность освоения буферных зон природоохранных территорий.

Одновременно целесообразно использовать для туристских объектов бассейны рек Сестры, Клязьмы, Пахры, Вори, Шерны, Нерской, Оки.

Площадь водных территорий составляет более 25 тыс. га. Протяженность водных путей, которые потенциально могут быть использованы для организации водных путешествий, достигает 450 км.

Перспективные виды туризма



Транспорт и дорожная сеть

Московская область находится на перекрестке основных транспортных потоков страны.

Транспортные связи в регионе развиты достаточно хорошо.

Особое значение для развития туризма имеет транспортная доступность и устойчивые круглогодичные связи, которые предполагают возможность доставки туристов в любой город или зону в минимальное время и с максимальным комфортом.

Автомобильные дороги являются важнейшим элементом транспортной системы, оказывающим значительное влияние на развитие туризма в регионе.

По территории области проходят 18 опорных радиальных автодорог и две кольцевые автодороги: Малое Московское кольцо (в районе 50-километровой зоны вокруг Москвы) и Большое Московское кольцо (в районе 80-километровой зоны вокруг Москвы).

Общая протяженность автодорог в настоящее время составляет более 14,8 тыс. км, из которых около 2,1 тыс. км относится к федеральной, а остальные к территориальной собственности.

Транспортно-эксплуатационное состояние ряда участков федеральных автомобильных дорог не обеспечивает необходимые потребительские качества и не отвечает условиям безопасности движения (большинство трасс в пределах Московской области работает со значительной перегрузкой, отсутствуют объездные участки многих исторических городов, и т.д.). Из-за низкого качества дорог скорость движения по области в два раза ниже, чем в Европе, а стоимость перевозок на 30-40% выше. Рост автомобильного парка, увеличение количества садоводческих товариществ, интенсивное развитие коттеджей и дач, возросшая подвижность населения, а также рост автотранспортных перевозок привели к значительным перегрузкам автодорожной сети области. Практически в пределах Малого Московского кольца (А-107) и на подходах к столице автодороги исчерпали свою пропускную способность. Эта проблема является ограничивающим фактором для дальнейшего развития туризма не только в области, но и в целом по стране (особенно в Центральном федеральном округе).



Через область проходят самые известные туристские маршруты: «Золотое кольцо России», Москва-Санкт-Петербург и далее на Скандинавию, Москва-Смоленск-Брест-Европейские страны, Москва-Крым, Москва-Кавказ и др.

Совершенно недостаточно рекламно-информационное обеспечение проезжающих по трассам: о туристских достопримечательностях региона, средствах размещения и инфраструктуре, возможных путях проезда к ним, в том числе и на английском языке.

Недостаточно развита система аварийно-вызывной связи вдоль автомагистралей, предназначенная для оперативной передачи сообщений специальным службам и для связи с абонентами телефонной сети.

Недостаточно развиты межрайонные связи особенно в ближнем Подмосковье. В период распутицы по ряду местных дорог невозможен подъезд к памятникам истории и культуры, музеям, зонам отдыха. Особенно это касается возможности использования усадеб. Необходимо приведение в порядок исторических трактов и дорог. Практически не развита сеть автостоянок и парковых дорог в местах массового отдыха, при объектах показа, в исторических зонах городов.

Развитая система пригородного железнодорожного сообщения в целом справляется с существующим пассажиропотоком. Однако нуждается в обновлении парка пригородных поездов, оптимизации графика движения с учетом рекреационных потоков, создании современной рекламно-информационной системы.

Воздушный транспорт в настоящее время практически не используется для перевозки туристов по территории области. Это объясняется как близостью к Москве, сравнительно небольшими расстояниями между основными объектами показа и ночлега, так и самим состоянием воздушного транспорта. В связи с увеличением потока туристов, в том числе с деловыми целями, проблемами с пропускной способностью автодорог, необходимо рассмотреть возможность использования воздушного транспорта для организации доставки туристов в основные туристские центры на вертолетах, а также приема из других регионов в аэропорту Быково.



Доставка российских и иностранных туристов осуществляется в основном из Москвы на автобусах туристских фирм города и на собственном автотранспорте. Не хватает комфортабельных автобусов для перевозки туристов.

Речной транспорт. Важная функция в туристской структуре области принадлежит водным магистралям: р. Оке и р. Москве, каналу им. Москвы. Протяженность водных путей составляет 450 км.

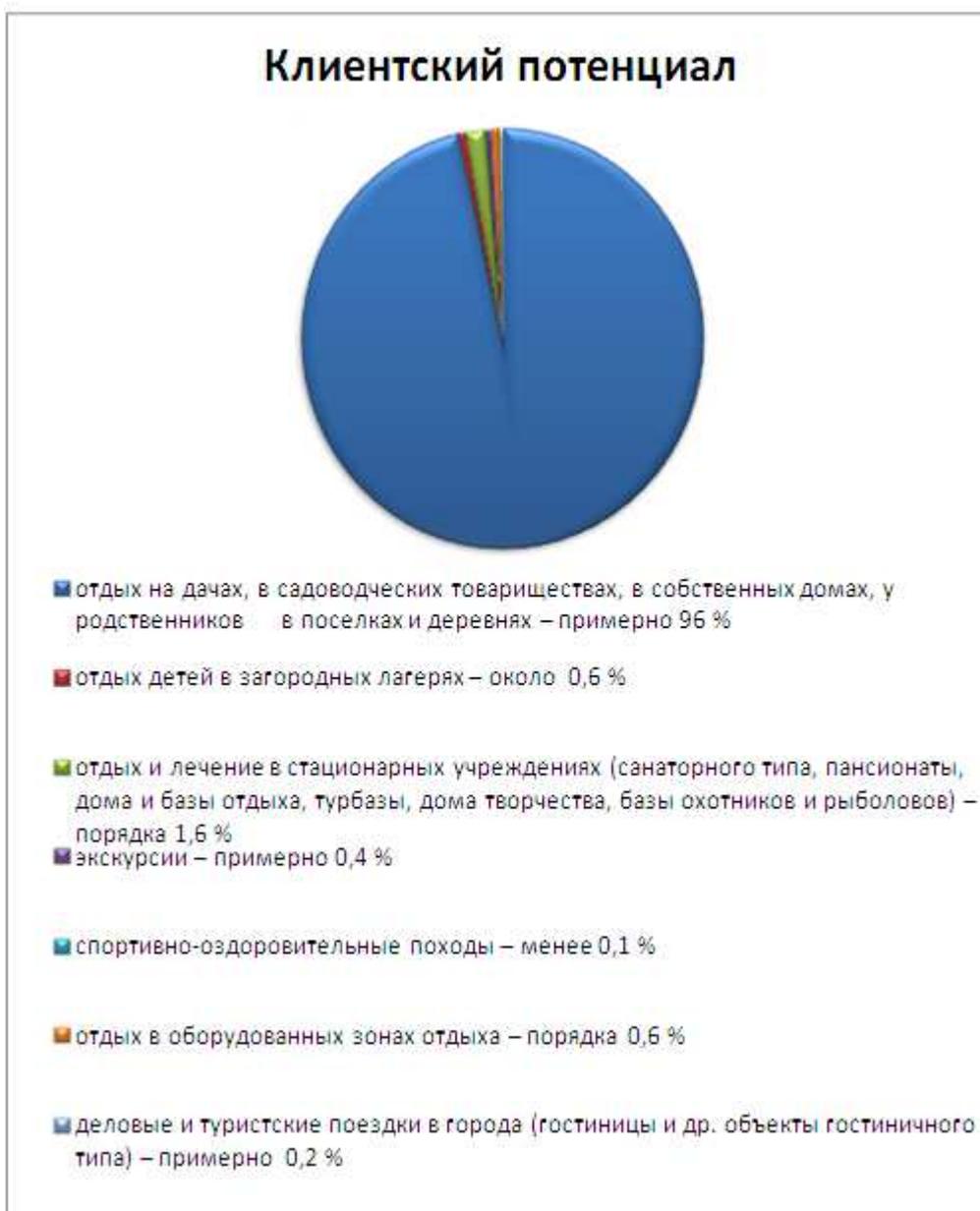
За последние 20 лет резко сократился объем пассажирских перевозок и значительно сократилось обновление флота речного транспорта. Средний возраст речных судов приближается к критическому. Большая часть судов требуют реконструкции и модернизации. Несмотря на большой спрос на круизные путешествия, в том числе и среди иностранцев (составляющих порядка 70 % круизного потока), поток туристов на теплоходах в ближайшие годы из-за выбытия флота может резко сократиться. Не отвечает современным требованиям техническое состояние большинства сооружений на внутренних водных путях (каналы, шлюзы, причалы), построенных в 30-60-е годы (на канале им. Москвы, водохранилищах, р. Оке). Многие причалы в последние годы перестали существовать, что сократило поток туристов. Требуется особая проработка вопроса организации круизов по р. Оке.

Транспортные условия – существенный фактор формирования всей территориальной структуры туризма. Линейная концентрация туристских учреждений вдоль транспортных магистралей создает радиальные полосы сгущений и выделяет их на фоне менее освоенного межмагистрального пространства, где почти нет крупных городов, меньшая загрязненность среды и высокие качества природных ресурсов. Основные проблемы освоения этих пространств связаны с тем, что здесь расположены водохранилища и реки – источники водоснабжения и слабее развита транспортная сеть.

Транспортная доступность определяет динамику использования территории и характер организации мест отдыха. Оптимальная временная доступность к зонам еженедельного отдыха 1-1,5 часа. «Пороговые» территории должны быть полифункциональными, с постоянным круглогодичным обслуживанием. Развитие дальних зон отдыха предполагает организацию переменного режима обслуживания, гибкие функциональные решения, использование новых видов транспорта.

Клиентский потенциал

Ускоренное развитие рекреационных, природно-ландшафтных и природно-рекреационных функций должна опираться на реорганизуемый транспортный каркас, что дает возможность освоения новых, до сих пор труднодоступных, туристских природных зон.



Социально-экономические процессы, происходившие в стране, практически полный переход туристской отрасли на рыночные отношения, привели к тому, что **изменения в рекреационной сфере** стали не только заметными, но и приобрели характер последовательных тенденций. Главными из них явились: общее сокращение рекреационной подвижности населения, все больший переход на самостоятельные формы отдыха, изменения во времени и периодах проведения отдыха, усиление стремления проводить отдых в районе проживания. Указанные тенденции стали все больше воздействовать на рекреационных потребностях москвичей и жителей Подмосковья. Важным фактором, оказавшим воздействие на состояние развития туризма и рекреации на территории Московской области, явилось общее снижение уровня жизни населения и расслоение общества. Перечисленные тенденции привели к **значительным изменениям в структуре отдыха:**

- отдых на дачах, в садоводческих товариществах, в собственных домах, у родственников в поселках и деревнях – примерно 96 % (4,8 млн. чел. в летний выходной день);
- отдых детей в загородных лагерях – около 0,6 % (0,03 млн. чел.);
- отдых и лечение в стационарных учреждениях (санаторного типа, пансионаты, дома и базы отдыха, турбазы, дома творчества, базы охотников и рыболовов) – порядка 1,6 % (0,08 млн. чел.);
- экскурсии – примерно 0,4 % (0,02 млн. чел.);
- спортивно-оздоровительные походы – менее 0,1 %;
- отдых в оборудованных зонах отдыха – порядка 0,6 % (0,03 млн. чел.);
- деловые и туристские поездки в города (гостиницы и др. объекты гостиничного типа) – примерно 0,2 % (0,01 млн. чел.).

Всего по области в настоящее время отдыхает и путешествует в летний выходной день около 5 млн. человек.

Как видно из приведенных показателей за этот период общее число отдыхающих в области в летний период увеличилось почти в 3 раза. Однако структура отдыха изменилась кардинально. На дачах и в садоводческих товариществах, в дачных поселках отдыхает практически 96%, при абсолютном росте почти в 5 раз. Все остальные виды отдыха на этом фоне занимают незначительное место. Особенно заметно изменился отдых детей: дачи детских садов практически прекратили свое существование, а бывшие пионерские лагеря сократились примерно в 10 раз. Сократился и отдых в стационарных объектах – примерно в 1,5 раза (в основном за счет уменьшения вместимости и закрытия некомфортных объектов). Незначительно увеличилось только число посетителей базы гостиничного типа.

Обзор домов отдыха и пансионатов Подмосковья

За последние годы в Подмосковье десятки домов отдыха, санаториев, пансионатов, оздоровительных лагерей реконструированы; построены новые объекты, отвечающие самым высоким международным стандартам. Отдых в Подмосковье становится все популярнее! Этому способствуют и рост доходов населения, и автомобилизация, охватившая страну.

Отдых в Подмосковье востребован еще и потому, что позволяет современным деловым людям не отрываться от дел в столице. Ведь многие только по этой причине иногда лишают себя возможности совершить дальнейшее путешествие, куда-нибудь в Турцию или в Сочи. Дела не позволяют! И здесь отдых в Подмосковье – прекрасная альтернатива!

Отдых в пансионатах Подмосковья очень популярен! Этому способствуют и рост доходов населения, и автомобилизация страны, улучшение качества и количества дорог.

Другой очень важной причиной того, что отдых в пансионатах Подмосквья востребован, является то, что он позволяет современным деловым людям не терять связи, не отрываться от дел в столице! И здесь отдых в Подмосквье, в комфортабельном пансионате – прекрасный вариант! Для связи всегда есть телефон, интернет; можно взять с собой ноутбук и работать, не уезжая из пансионата.

Прежде всего заметно улучшилось состояние номерного фонда, жилых корпусов и лечебной базы санаториев Подмосквья. На то, что в советские времена зачастую махали рукой, считая, что сойдет и так, наши люди «не баре», привыкли к трудностям быта и неустроенности, тем более, что путевки и так достаются им практически даром, теперь ставится во главу угла. Ничего не поделаешь – рынок! А рынок диктует необходимость постоянной борьбы за клиента, предлагая ему все лучшие и качественные услуги, все более комфортабельные условия проживания и более качественное лечение.

Если Вы хотите хорошо провести время в Подмосквье, получить массу положительных эмоций, то наши менеджеры будут рады помочь Вам в осуществлении желаний, а также грамотно проконсультировать по любым видам отдыха. В сжатые сроки мы подберем пансионат, дом отдыха или санаторий в Подмосквье, отвечающий всем Вашим требованиям: удаленность от Москвы, уровень проживания и сервиса, наличие конференц - зала и дополнительных услуг, вместимость и т.д

Пансионат "Акварели" приглашает Вас провести незабываемые дни среди удивительной подмосковной природы, на свежем и чистом воздухе, в уютных, комфортабельных коттеджах.

К Вашим услугам огромный выбор развлечений для интересного и активного отдыха: ресторан, бары, бассейн с летним пляжем, боулинг, гольф-центр, теннисные корты, конный клуб, русская и турецкая бани, сауны, горнолыжные склоны, каток, прокат снегоходов, веселая анимационная команда и многое другое.

Доброжелательный и вежливый персонал пансионата, внимательное отношение к каждому гостю сделает Ваш отдых в подмосквье в "Акварелях" приятным и беззаботным.

«Атлас парк-отель» расположен в ближайшем Подмосквье – в 30 километрах от Москвы и в 15 минутах езды от Международного аэропорта Домодедово. Отель построен на базе бывшего пансионата «Лесное» и окружен 20-ю гектарами смешанного леса на берегу реки Рожайки. Свежий лесной воздух, тишина, нарушаемая только пением птиц, с одной стороны, и современная инфраструктура для полноценного и разнообразного отдыха, с другой стороны, - это то, что «Атлас Парк-Отель» имеет честь предложить Вам сегодня.

«Кантри резорт» расположен в 80 км от Москвы по Дмитровскому шоссе, пос. Вербилки. Территория более 7 га, большой зеленый массив (сосны, березы), одна из границ отеля – река Дубна с пляжной зоной. Здания, бары и ресторан, холлы – все выполнено в стиле Кантри. Работает более 2-х лет, в июле 2003 года открылся после реконструкции.

«Гелиопарк Талассо» открылся 14 марта 2003 года. Клуб-отель находится под Звенигородом, в 45 км от Москвы (Ново-Рижское шоссе) в лесном массиве. Территория отеля (8 га) - это большой парк с тенистыми аллеями и маленьким живописным прудом. В 10 минутах езды есть пляж на Москве-реке.

"Империал Парк Отель & SPA" предлагает своим гостям гостиничные услуги уровня "Пять Звезд", а также разнообразные услуги, сочетающие в себе возможности современного Бизнес-Центра с комфортным местом для отдыха и оздоровления.

"Империал Парк Отель & SPA" расположен в 24 километрах к юго-западу от Москвы между Калужским и Киевским шоссе, на территории лесного массива. Через территорию ландшафтного парка протекает река Десна. Общая площадь гостиничного комплекса составляет 55 гектаров.

"Империал Парк Отель & SPA" предлагает великолепные решения при проведении конференций, семинаров, банкетов, праздников, свадеб и других мероприятий. Залы оборудованы самой современной аудиовизуальной техникой. Высококвалифицированный персонал, приложит все усилия для успеха Вашего мероприятия.

Пансионат Морозовка **расположен в 20 км от Москвы в экологически чистой зоне, на территории старинной дворянской усадьбы Морозовка. Рядом с пансионатом река Клязьма.**

Изысканный комфорт, присущий усадьбе на протяжении четырехсот лет, сделал ее излюбленным местом отдыха известнейших государственных деятелей и аристократии. Наличие прудов с рыбой, пасеки и родниковых источников вносит неповторимое очарование.

Свое современное название усадьба получила в 1906 году после приобретения ее Н.Д.Морозовым -

племянником знаменитого русского предпринимателя Саввы Морозова.

Загородный отель **"Фiesta-парк"** расположен в уникальном месте Подмосквья на горе, в сосново-дубовом лесу. Отель - идеальное место как для отдыха в кругу семьи, так и в шумной компании друзей: сказочная, типично русская природа и абсолютная экологическая чистота - все это сочетается с комфортом, отвечающим самым взыскательным вкусам

Современный, уютный комплекс **Загородный Клуб "Усадьба"** состоит из 4-х зданий и занимает территорию 6 га в сосновом лесу, на 43 км Щелковского шоссе, в 20 км от Московской кольцевой автодороги



Основные пансионаты и дома отдыха Подмосковья



- ▶ Акварели пансионат
- ▶ Астория отель
- ▶ Архангельское
- ▶ Атлас Парк-отель
- ▶ Бекасово пансионат
- ▶ Ватутинки отель УДП РФ
- ▶ Волен спортивный парк
- ▶ Вятичи санаторий
- ▶ Галерея Отель
- ▶ парк-отель Кантри Резорт
- ▶ Гелиопарк Thalasso
- ▶ парк-отель Эммаус
- ▶ Дракино спорт парк
- ▶ Завидово гост.комплекс
- ▶ Империял Отель
- ▶ Истра Holiday Отель
- ▶ Морозовка пансионат
- ▶ Молния пансионат
- ▶ Олимпиец ЦМС
- ▶ Планерное Отель УДП РФ
- ▶ Покровское ДО
- ▶ Софрино пансионат
- ▶ Союз пансионат Газпром
- ▶ Союз база отдыха МИД
- ▶ Тирс Отель
- ▶ Усадьба
- ▶ Фиеста Парк отель
- ▶ Фореста Тропикана
- ▶ Фореста Фестиваль
- ▶ Le Meridien Country Club

По оценкам BusinesStat, в 2014 г объем рынка санаторно-курортных услуг в России увеличился на 1,6% и достиг 58,7 млн человеко-дней пребывания. Наибольшее количество услуг оказывается в период с июня по сентябрь, при этом самыми загруженными месяцами являются июль и август. Суммарная доля натурального объема санаторно-курортного рынка, приходящаяся на июль и август, составляет более четверти годового объема.

В 2014 г стоимостный объем рынка санаторно-курортных услуг в России вырос на 9,5% и составил 109,7 млрд руб. Стоимостный объем рынка в последние годы растет вопреки снижению натурального объема благодаря увеличению средней цены оказываемых услуг. Основным фактором роста стоимостного объема является повышение цен на гостиничные услуги.

Наибольшую долю в стоимостном объеме рынка санаторно-курортных услуг занимают неврология и кардиология. В 2014 г доли стоимостного объема санаторных услуг в области неврологии и кардиологии составили 15,5% и 12,2% соответственно. Программы неврологии и кардиологии также занимают лидирующие позиции и в структуре натурального объема рынка.

Подмосковье - один из наиболее емких с точки зрения туризма и отдыха регионов России. Согласно данным официальной статистики общий номерной фонд Московской области насчитывает около 47 000 номеров и представлен загородными отелями, комплексами отдыха, пансионатами, санаториями, домами отдыха и туристическими базами. Из-за резкого падения уровня жизни в начале 1990-х гг. комплексы отдыха долгое время простаивали. Более 10 лет данные объекты не развивались и не подвергались текущему ремонту, поэтому сегодня инфраструктура и номерной фонд многих комплексов сильно изношены и нуждаются в реконструкции.

В рамках Исследования, проведенного компанией Blackwood, было проанализировано около 90 современных комплексов отдыха, рассчитанных на различные целевые аудитории потребителей: загородные отели, специализирующиеся на SPA-услугах («Империял Парк Отель & SPA», «Артурс СПА отель»), спортивно-развлекательные парки («Дракино», «Огниково», спортивно-стрелковый комплекс «Лисья нора»), подмосковные горнолыжные курорты («Волен», «Яхрома», «Сорочаны»), коттеджные комплексы (дачные отели «Истра Holiday» и «Лада Holiday», курорт «Царьград Спас-Тешилово»). Общий номерной фонд проанализированных рекреационных объектов насчитывает порядка 8 000 номеров в гостиничных корпусах и более 700 коттеджей.

В последнее время организованный отдых за городом становится все более популярным, благодаря росту доходов населения, повышению уровня комфорта и сервиса в подмосковных рекреационных объектах, а также наличию в них современных систем связи и объектов бизнес-инфраструктуры (конференц-залов, переговорных, бизнес-центров), которые в свою очередь делают подмосковные комплексы отдыха привлекательными для проведения корпоративных мероприятий (семинаров, конференций, team-building).

Экономический кризис, затронувший Россию осенью 2014 г., внес свои коррективы в сферу туризма и отдыха. Влияние кризиса выражается не только в снижении спроса и уменьшении туристического потока, но и в корректировке перспектив развития рынка подмосковных рекреационных объектов. Как и любой другой крупный девелоперский проект, проекты комплексов отдыха нуждаются в «длинных» деньгах. Кроме того, проекты с гостиничной составляющей заведомо окупаются дольше, чем проекты, реализуемые в других сегментах.

Тем не менее, сегодняшнее снижение спроса носит временный характер и, несмотря на сложившуюся экономическую ситуацию, спрос на загородный отдых быстро восстановится, в частности за счет перемещения части спроса на покупки в сегмент туризма и отдыха. В перспективе спрос на качественный загородный отдых будет расти, а новые объекты, отвечающие современным требованиям потребителей, будут востребованы на рынке.

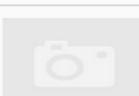
На дату оценки оценщиком был проведен анализ рынка санаториев, гостиниц, домов и баз отдыха Московской области.

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there are navigation tabs for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'Услуги', and 'ещё...'. A blue button 'Подать объявление' is in the top right. Below is a search bar with 'Коммерческая недвиж...' and 'Поиск по объявлениям'. The location is set to 'Московская область' with a 'Найти' button. There are checkboxes for 'искать только в названиях' and 'только с фото'. Below the search bar are filters for 'Продам', 'Гостиница', 'Площадь, м²', and 'Цена'. Below the filters, there is a breadcrumb trail: 'Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Гостиница 140'. Underneath, there is a section 'Крупнейшие города' with a 'все' link, followed by a grid of city names and the number of listings: Балашиха 4, Видное 3, Волоколамск 2, Воскресенск 2, Дмитров 11, Долгопрудный 3, Домодедово 3, Дубна 1, Егорьевск 3, Железнодорожный 2, Жуковский 6, Запрудня 1, Истра 4, Климовск 1, Клин 6, Коломна 5, Котельники 2, Красноармейск 1, Красногорск 3, Лесной Городок 1, Лобня 1, Лосино-Петровский 1, Луховицы 2, Люберцы 5, Можайск 1, Мытищи 3, Наро-Фоминск 3, Ногинск 4, Одинцово 2, Орехово-Зуево 2, Островцы 1, Павловский Посад 1, Поварово 1, Подольск 5, Протвино 1, Пушкино 2, Руза 2, Сергиев Посад 4, Серпухов 10, Солнечногорск 3, Софрино 1, Ступино 3, Талдом 4, Томилино 1, Троицк 2, Химки 2, Щёлково 5, Электроугли 1.

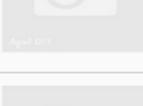
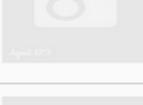
По данным сайта https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/ всего на продажу было выставлено 140 объектов с ценовым диапазоном от 1,5 млн. руб. до 200 млн. рублей.

Далее представлена выборка цен предложений баз отдыха, отелей, гостиниц по данным сайта <http://agent123.ru>:

ВСЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ		1 из 2 (всего 91, с 1 по 50)		Список	Карта
Дата	Адрес	Площадь, м ²	Полная цена, руб		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Солнечногорский район, деревня Пятница 04/06/2015 3919554 от Пользователь № 15194	от 14000 м ² до 14000 м ²	от 24 000 000 руб до 24 000 000 руб		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, городской округ Балашиха, село Полтево 04/06/2015 971297 от Пользователь № 8924	от 5000 м ² до 5000 м ²	от 59 000 руб до 59 000 руб		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Истринский район, коттеджный поселок Алексино 04/06/2015 99164 от Константин Юрьевич Матюшкин	от 910 м ² до 1150 м ²	от 14 000 000 руб до 22 000 000 руб		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Шелковский район, деревня Первая Алексеевка 04/06/2015 77923 от Пользователь № 11724	от 2500 м ² до 2500 м ²	от 315 875 000 руб до 315 875 000 руб		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Москва, Международная улица 04/06/2015 74596 от Андрей Щиплизов	от 7000 м ² до 7000 м ²	от 600 000 000 руб до 600 000 000 руб		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Талдомский район, поселок городского типа Вербилки 04/06/2015 74588 от Виталий Александрович	от 60000 м ² до 60000 м ²	от 45 000 000 руб до 45 000 000 руб		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Москва, Зеленоград 04/06/2015 64504 от Александр	от 2677 м ² до 2677 м ²	от 434 000 000 руб до 434 000 000 руб		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Москва, 3-я Парковая улица 04/06/2015 62762 от Татьяна	от 1000 м ² до 1000 м ²	от 1 000 000 руб до 1 000 000 000 руб		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Раменский район, Раменское, Красноармейская улица 04/06/2015 61968 от Юрий Анкальевич	от 19000 м ² до 19000 м ²	от 350 000 000 руб до 350 000 000 руб		

	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Наро-Фоминский район, Верея	от 5700 м ² до 5700 м ²	до 30 000 000 руб
	04/06/2015 32490 от Пользователь № 2370		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Наро-Фоминский район, коттеджный поселок Голицыно-3	от 600 м ² до 900 м ²	до 29 500 000 руб
	04/06/2015 32143 от Пользователь № 1780		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Ногинский район, деревня Кашино	от 1500 м ² до 1500 м ²	до 847 000 000 руб
	04/06/2015 32121 от Пользователь № 1730		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Ногинский район, Ногинск	от 6330 м ² до 6330 м ²	до 150 000 000 руб
	04/06/2015 32494 от Пользователь № 1778		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Ногинский район, Ногинск, Горьковское шоссе	от 89000 м ² до 89000 м ²	до 43 000 000 руб
	04/06/2015 32491 от Пользователь № 2656		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Ногинский район, Ногинск, Горьковское шоссе	от 500 м ² до 2500 м ²	до 44 250 000 руб
	04/06/2015 32134 от Пользователь № 1698		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Ногинский район, Старая Купавна	от 357 м ² до 357 м ²	до 19 175 000 руб
	04/06/2015 32484 от Пользователь № 1080		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Одинцовский район, деревня Бузаево	от 1600 м ² до 1600 м ²	до 118 000 000 руб
	04/06/2015 32467 от Пользователь № 2654		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Одинцовский район, Одинцово, поселок ВНИИССОК, Рябиновая улица	от 206 м ² до 206 м ²	до 12 342 000 руб
	04/06/2015 32125 от Пользователь № 2373		
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат Московская область, Одинцовский район, Одинцово, поселок ВНИИССОК улица Рябиновая	от 1000 м ² до 1000 м ²	до 10 000 000 руб

	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Подольский район, поселок Поливаново</u> 04/06/2015 32499 от Пользователь № 2435	от 3500 м ² до 3500 м ²	до 132 750 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Пушкинский район, поселок городского типа Зеленоградский</u> 04/06/2015 32497 от Пользователь № 3512	от 5360 м ² до 5360 м ²	до 118 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Раменский район, деревня Поповка</u> 04/06/2015 32489 от Пользователь № 1781	от 1977 м ² до 28600 м ²	до 155 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Раменский район, деревня Шувайлово</u> 04/06/2015 32135 от Пользователь № 1730	от 800 м ² до 800 м ²	до 80 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Раменский район, поселок Денежниково</u> 04/06/2015 60752 от Пользователь № 7189	от 223 м ² до 223 м ²	от 20 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Раменский район, поселок Удельная</u> 04/06/2015 32126 от Пользователь № 3395	от 700 м ² до 700 м ²	до 33 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Раменский район, Раменское, Красноармейская улица</u> 04/06/2015 61968 от Юрий Аркадьевич	от 19000 м ² до 19000 м ²	от 350 000 000 руб до 350 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Тураково</u> 04/06/2015 32500 от Пользователь № 3513	от 67500 м ² до 67500 м ²	до 60 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Сергиево-Посадский район, село Бужаниново</u> 04/06/2015 32482 от Пользователь № 3510	от 36800 м ² до 36800 м ²	до 45 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Сергиево-Посадский район, село Дерюзино</u>	от 3432 м ² до 3432 м ²	до 73 750 000 руб

	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Серпуховский район, поселок городского типа Пролетарский</u> 04/06/2015 32129 от Пользователь № 2738	от 5200 м ² до 5200 м ²	до 77 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Солнечногорский район, деревня Пятница</u> 04/06/2015 3919554 от Пользователь № 15194	от 14000 м ² до 14000 м ²	от 24 000 000 руб до 24 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Солнечногорский район, деревня Пятница</u> 04/06/2015 32486 от Пользователь № 3399	от 600 м ² до 1100 м ²	до 48 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Солнечногорский район, садовое товарищество Миронцево</u> 04/06/2015 32473 от Пользователь № 1730	от 500 м ² до 500 м ²	до 50 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Талдомский район, деревня Вотря</u> 04/06/2015 32502 от Пользователь № 3388	от 55000 м ² до 55000 м ²	до 30 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Талдомский район, поселок городского типа Вербилки</u> 04/06/2015 74588 от Виталий Александрович	от 60000 м ² до 60000 м ²	от 45 000 000 руб до 45 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Талдомский район, Талдом</u> 04/06/2015 32486 от Пользователь № 2650	от 780 м ² до 780 м ²	до 40 000 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Шатурский район, деревня Кузнецы</u> 04/06/2015 32496 от Пользователь № 1782	от 966 м ² до 966 м ²	до 44 250 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Шелковский район, деревня Первая Алексеевка</u> 04/06/2015 77923 от Пользователь № 11724	от 2500 м ² до 2500 м ²	от 315 875 000 руб до 315 875 000 руб
	Продам: Гостиницу, Отель, Базу отдыха, Пансионат <u>Московская область, Шелковский район, поселок Юность</u>	от 68300 м ² до 68300 м ²	до 56 050 000 руб

Стоимость предложений зависит от различных факторов: состав имущественного комплекса (Жилые корпуса, административно-бытовые помещения, сооружения инфраструктуры и т.д.), вида права на земельный участок, набора коммуникаций, местоположения, технического состояния объектов недвижимости и сооружений, наработанной клиентской базы, идет ли речь о продаже готового бизнеса или объекты простаивают и не эксплуатируются.

На дату оценки Санаторий "Дорожник" не функционирует, все имущество санатория находится в удовлетворительном состоянии и требует вложений.

По своему местоположению и техническому состоянию оцениваемые объекты недвижимости требуют вложения инвестиций, что в данной экономической ситуации (на предприятии введена процедура банкротства) маловероятно. Ценовой диапазон оцениваемого имущественного комплекса определен в рамках нижнего интервала значений от 15 млн. руб. до 30 млн. руб.

7.4. Анализ наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

В соответствии с ФСО №1 при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Физически возможные варианты использования - такое использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, учитывается наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Законодательно разрешенное использование предполагает отсутствие различного рода ограничений и сервитутов (обременений), которые могут повлиять на варианты использования земельных участков. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Наиболее эффективное использование определяется для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом (участка с улучшениями).

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Объекты, представленные к оценке, представляют собой здания культурно-оздоровительного назначения (санаторий). В связи с большими затратами на их реконструкцию и функциональное перепрофилирование и полную нецелесообразность таких действий, эксперт считает финансово целесообразным, физически возможным, разумно оправданным и юридически законным использование этих объектов по текущему использованию.

8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости по затратному подходу (Справочно)

Затратный подход не рекомендуется применять в случаях, когда нельзя сделать самостоятельную оценку земельного участка или достоверно определить все виды износов и устареваний (когда отсутствует надежная информация для расчета износа). Он ограничен в использовании при оценке объектов недвижимости:

- приносящих доход (не учитывает доходный потенциал);
- с чрезмерным износом (На лекциях семинаров МБРР фигурировала предельная цифра

— 60-65% для физического износа, которая по российским нормативным документам соответствует необходимости проведения капитального ремонта). (дает значительную погрешность);

— имеющих историческую ценность (здания-памятники);

при отсутствии в составе объекта недвижимости — земельного участка (квартиры, помещения и пр.).

Для определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом важным этапом является оценка затрат на строительство улучшений объекта. Однако следует помнить, что затраты на строительство являются лишь базисом рыночной стоимости и часто бывают больше или меньше ее, поскольку затраты не всегда создают стоимость, а созданная стоимость не всегда адекватна затратам. Например, шикарная гостиница на окраине провинциального городка, автозаправочная станция, трехкомнатная типовая квартира в Москве и аналогичное жилье в Кинешме и др. Применение только затратного подхода приведёт к неправильной ориентации потенциальных покупателей относительно рыночной стоимости этих объектов.

Оценщик посчитал возможным применить затратный подход справочно, в целях консультирования и ознакомления Заказчика с предполагаемой рыночной стоимостью имущественного комплекса в рамках затратного подхода.

8.2.1. Определение полной восстановительной стоимости зданий и сооружений

Для оценки полной восстановительной стоимости объекта обычно используют методику определения полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения.

Для объекта недвижимости в первом случае оценивается стоимость строительства (в текущих ценах) точной копии объекта, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, что и у объекта оценки.

Во втором случае оценивается стоимость строительства в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Под **полной стоимостью замещения** понимается текущая стоимость производства или минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам оцениваемому объекту.

В данном случае рассчитывалась полная стоимость восстановления.

Методика определения восстановительной стоимости

В основу расчета полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости воспроизводства единицы объема или площади оцениваемых объектов (умножаемой на количество единиц) из уровня цен по состоянию на 01.01.69 г. в цены по состоянию на 01.01.84 г., далее – в цены по состоянию на 01.01.91 г. относительно цен 1984 г. с последующим пересчетом в уровень цен по состоянию на дату оценки путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 куб. м. строительного объема зданий, 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 куб. м. фундамента и т. д. В зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе с учетом климатического района.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г. В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно – премиальной системе оплаты труда, затраты на проектно – изыскательские работы, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений и др. В полной восстановительной стоимости также учтены затраты на непредвиденные работы.

Для расчета полной восстановительной стоимости объектов **в ценах 1969 г. (С₁₉₆₉)** используются: Общая часть к сборникам УПВС и сборники УПВС, номера которых указаны в таблице.

Стоимость объектов в ценах 1969 г. рассчитывается по формуле:

$$C_{1969} = C_{\text{ед. изм.}} \times K_{\text{ед. изм.}},$$

где: $C_{\text{ед. изм.}}$ – стоимость единицы измерения по сборнику УПВС (1 куб.м, 1 кв.м, 1 п/м и пр.);

K_{1984} – количество единиц измерения для объекта (объем, площадь, протяженность и т.д.).

При отсутствии некоторых конструктивных элементов, указанных для объекта в сборнике УПВС, стоимость единицы измерения корректируется в соответствии с удельным весом каждого из этих элементов. При несоответствии фактической капитальности здания капитальности, указанной в таблице сборника, к укрупненным показателям применяются соответствующие поправочные коэффициенты, приведенные в технической части сборника.

Для пересчета восстановительной стоимости из уровня цен 1969 г. (**С₁₉₆₉**) в уровень **цен 1984 г.** использованы *Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94)*, а также *Территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94)*.

В качестве источника данных об индексах изменения сметной стоимости СМР по РФ, а также стоимости конструктивных элементов и укрупненных видов работ используется № 36-00048 от 10.06.2015 Индексы изменения сметной стоимости на III квартал 2015 года для Воронежской области. Средний индекс на СМР для условий Воронежской области составит 82,88.

Рассчитаем индекс СМР для условий Московской области.

И91-15 - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1991 года в текущие цены для Московской области;

Индекс рассчитывался следующим образом:

По индексам ФЕР -2001, находится коэффициент между Московской и Воронежской областями. Затем умножается на индекс СМР по Воронежской области при перерасчете из уровня цен 1991г. в текущие цены.

Индексы ТЕР для прочих объектов:

- Воронежская область – 6,06
- Московская область – 6,81

И91-15 Воронеж=82,88 - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1991 года в текущие цены по ежемесячным данным, публикуемым в бюллетенях центра по ценообразованию в строительстве Администрации Воронежской области (на основании индексов регионального центра ценообразования и экономики в строительстве, ежемесячный информационно аналитический журнал «Строительство и цены» июль 2015г.;

ИНДЕКСЫ
ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК
НА I квартал 2015 ГОДА (без НДС)

Центральный федеральный округ

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по видам строительства																
	Бел-го-род-ская об-сть	Брян-ская об-сть	Влад-имир-ская об-сть	Воро-неж-ская об-сть	Иван-ов-ская об-сть	Кал-уж-ская об-сть	Кос-тро-вская об-сть	Кур-ская об-сть	Липец-ская об-сть	Мос-ков-ская об-сть	Ори-онская об-сть	Ряз-анская об-сть (1 зона)	Смолен-ская об-сть	Там-бов-ская об-сть (1 зона)	Твер-ская об-сть	Туль-ская об-сть	Ярос-лав-ская об-сть
Кирпичные	5,59	5,95	6,19	6,18	6,11	6,42	5,62	5,23	5,80	7,33	5,69	6,10	5,38	5,91	6,58	5,71	5,30
	6,65	6,65	7,10	6,63	---	---	6,01	6,23	7,03	7,40	5,69	6,26	5,90	7,34	6,96	6,15	5,17
	5,09	5,15	5,78	5,51	5,84	5,93	5,43	4,90	5,67	6,82	5,23	5,59	5,02	5,71	6,20	5,98	5,14
Панельные	6,33	6,67	6,68	5,66	---	---	5,93	5,40	6,09	7,31	5,18	5,56	5,45	5,87	6,50	6,03	5,88
	5,20	4,91	5,75	5,04	5,75	6,03	5,19	4,90	5,69	6,80	5,47	5,81	4,98	6,10	5,83	5,51	5,03
Монолитные	5,91	5,50	6,06	5,97	---	---	5,55	5,31	6,50	6,89	5,37	5,90	5,42	6,60	5,85	5,48	4,81
	5,30	5,18	5,90	5,74	5,88	5,97	5,38	5,04	5,73	6,97	5,48	5,87	5,09	5,96	6,17	5,65	5,15
Прочие	6,21	6,08	6,51	6,11	---	---	5,78	5,58	7,05	7,14	5,43	5,95	5,57	6,64	6,28	5,81	4,98

ИНДЕКСЫ
ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК
НА I квартал 2015 ГОДА (без НДС)

Центральный федеральный округ

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по видам строительства																
	Бел-го-род-ская об-сть	Брян-ская об-сть	Влад-имир-ская об-сть	Воро-неж-ская об-сть	Иван-ов-ская об-сть	Кал-уж-ская об-сть	Кос-тро-вская об-сть	Кур-ская об-сть	Липец-ская об-сть	Мос-ков-ская об-сть	Ори-онская об-сть	Ряз-анская об-сть (1 зона)	Смолен-ская об-сть	Там-бов-ская об-сть (1 зона)	Твер-ская об-сть	Туль-ская об-сть	Ярос-лав-ская об-сть
Кирпичные	5,59	5,95	6,19	6,18	6,11	6,42	5,62	5,23	5,80	7,33	5,69	6,10	5,38	5,91	6,58	5,71	5,30
	6,65	6,65	7,10	6,63	---	---	6,01	6,23	7,03	7,40	5,69	6,26	5,90	7,34	6,86	6,15	5,17
	5,09	5,15	5,78	5,51	5,84	5,93	5,43	4,90	5,67	6,82	5,23	5,59	5,02	5,71	6,20	5,98	5,14
Панельные	6,33	6,67	6,68	5,66	---	---	5,93	5,40	6,09	7,31	5,18	5,56	5,45	5,87	6,50	6,03	5,88
	5,20	4,91	5,75	5,04	5,75	6,03	5,19	4,90	5,69	6,80	5,47	5,81	4,98	6,10	5,83	5,51	5,03
Монолитные	5,91	5,50	6,06	5,97	---	---	5,55	5,31	6,50	6,89	5,37	5,90	5,42	6,60	5,85	5,48	4,81
	5,30	5,18	5,90	5,74	5,88	5,97	5,38	5,04	5,73	6,97	5,48	5,87	5,09	5,96	6,17	5,65	5,15
Прочие	6,21	6,08	6,51	6,11	---	---	5,78	5,58	7,05	7,14	5,43	5,95	5,57	6,64	6,28	5,81	4,98

Таким образом, индекс для Московской области:
И₉₁₋₁₅ Московская область = (6,81/6,06)*82,88 = **93,14**

Таким образом, полная восстановительная стоимость оцениваемых объектов в ценах 1984 г. (С₁₉₈₄) определяется по следующей формуле:

$$C_{1984} = C_{1969} \times I_{1969-1984} \times K_{1984},$$

где: $I_{1969-1984}$ – индекс перевода цен на строительные работы 1969 года в уровень цен 1984 года, ($I_{1969-1984} = 1,2$);

K_{1984} – территориальный коэффициент, учитывающий изменения сметной стоимости СМР для условий Московской области; ($K_{1984} = 1,02$).

Для пересчета восстановительной стоимости из уровня цен 1984 г. (С₁₉₈₄) в уровень цен 1991 г. использованы *Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей*, а также *Территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д)*.

Таким образом, полная восстановительная стоимость оцениваемых объектов в ценах января 1991 г. (С₁₉₉₁) определяется по следующей формуле:

$$C_{1991} = C_{1984} \times I_{1984-1991} \times K_{1991},$$

где: $I_{1984-1991}$ – индекс изменения сметной стоимости строительства для данной отрасли хозяйства за соответствующий период ($I_{1984-1991} = 1,57$);

K_{1991} – территориальный коэффициент, учитывающий изменения сметной стоимости СМР для условий Московской области ($K_{1991} = 0,99$).

Для расчета общего индекса перевода цен 1969 года в цены на дату оценки выделяем соответствующие индексы и находим их произведение с учетом НДС:

Таблица 10.

И ₁₉₆₉₋₁₉₈₄	К ₁₉₈₄	И ₁₉₈₄₋₁₉₉₁	К ₁₉₉₁	И _{1991-ДАТА ОЦЕНКИ}	НДС	Общий индекс перевода цен 69 г. в цены на дату оценки
1,2	1,02	1,57	0,99	93,14	1,18	209,10

8.2.2. Расчет полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов

$$ПВС = O \times C \times I_{1969-1984} \times K_{1984} \times I_{1984-1991} \times K_{1991} \times I_{1991-ДАТА ОЦЕНКИ},$$

где: O – строительный объем;

C – стоимость единицы объема по УПВС

В следующей таблице приводится расчет полной восстановительной стоимости зданий.

Расчет полной восстановительной стоимости объектов оценки

Таблица 11.

№ п/п	Наименование объекта	Части объекта	Год постройки	Номер сборника УПВС и таблицы	Стоимость единицы объема по УПВС, руб.	Общий корректировочный коэффициент	Стоимость единицы объема по УПВС, с поправкой	Измеритель, м3, м2, м	Общий индекс перевода цен 69 г. в цены на дату оценки	Полная восстановительная стоимость с учетом НДС в ценах на дату оценки, руб.
1	Клуб-столовая лит. С	лит. С	1976	31/19	23,2	1	23,20	8 723	209,10	42 316 320
2	Жилой корпус №1 лит. Л,л	лит. Л,л	1976	31/18б	27	0,75	20,25	2 238	209,10	9 476 307
3	Жилой корпус №2 лит. П,п	лит. П,п	1976	31/18б	27	0,75	20,25	2 364	209,10	10 009 826
4	Жилой корпус №3 лит. К,к	лит. К,к	1976	31/18б	27	0,75	20,25	2 239,0	209,10	9 480 542
5	Жилой корпус №4 лит. Ш, Ш1, ш	лит. Ш	1976	31/22б	26,3	0,75	19,73	2 196,0	209,10	9 057 397
		лит. Ш1	1976	31/22б	26,3	0,65	17,10	978,0	209,10	3 495 924
6	Жилой корпус №5 лит. О, О1, о	лит. О	1980	31/22б	26,3	0,75	19,73	2 352,0	209,10	9 700 818
		лит. О1	1980	31/22б	26,3	0,65	17,10	1 278,0	209,10	4 568 293
7	Жилой корпус №6 лит. Е, Е1, е	лит. Е	1980	31/22б	26,3	0,75	19,73	2 352,0	209,10	9 700 818
		лит. Е1	1980	31/22б	26,3	0,65	17,10	1 176,0	209,10	4 203 688
8	Здание: медицинский корпус лит. Д, Д1, д	лит. Д	1976	31/15а	28,8	0,85	24,48	2 187,0	209,10	11 194 746
		лит. Д1	1976	31/15а	28,8	0,85	24,48	98,0	209,10	501 639
9	Здание: котельная лит. З	лит. З	1976	18/11г	10,6	0,85	9,01	2 696,0	209,10	5 079 240
10	Канализационная насосная станция лит. М	лит. М	1976	3/103	16	0,7	11,20	1 082,0	209,10	2 533 957
11	Газопровод высокого давления с ШП (лит. Г1)	лит. Г1	1979	29/34	13	1	13,00	538,0	209,10	1 462 445
12	Газопровод низкого давления (лит. Г2)	лит. Г2	1979	26/208	10,56	1	10,56	797,6	209,10	1 761 177
13	Водозаборный узел лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3	лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3	1994	37/95а	2 040,0	1	2040,00	1,0	209,10	426 564

Определение предпринимательской прибыли

Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово – оправданным для застройщика.

Полученная величина восстановительной стоимости не включает прибыль девелопера (предпринимательскую прибыль застройщика). Эта прибыль отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск.

Расчет предпринимательской прибыли осуществляется на основе следующей таблицы, представленной в книге Е.С.Озерова «Экономика и менеджмент недвижимости»:

Таблица 12.

δ_E	k - продолжительность строительства в кварталах			
	2	4	6	8
0	5,0	13,0	20,2	27,8
0,1	6,9	14,4	22,5	31,2
0,2	7,5	15,8	24,8	34,6
0,3	8,2	17,2	27,0	37,9

Где δ_E начальные вложения средств (обычно не превышают 30% от стоимости объекта $0 \leq \delta_E \leq 0,3$), k – сроки строительства, для подавляющего большинства объектов не превышают двух лет ($2 \geq k \geq 8$). Расчет сроков строительства выполняется в соответствии со СНИП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»⁶.

В данном отчете был применен экспертный метод определения продолжительности строительства оцениваемых объектов.

Величину δ_E - начальных вложений денежных средств, принимаем в размере 0%, продолжительность строительства объектов оценки составляет 2 квартала, тогда величина предпринимательской прибыли P_t составит 5,0% (по таблице 12).

Общая величина полной восстановительной стоимости с учетом предпринимательской прибыли составит:

Таблица 13.

Расчет полной восстановительной стоимости объектов оценки с учетом предпринимательской прибыли

№ п/п	Наименование объекта	Части объекта	Год постройки	Полная восстановительная стоимость с учетом НДС в ценах на дату оценки, руб.	Предпринимательский доход, руб.	ПВС с учетом предпринимательской прибыли, руб.
1	Клуб-столовая лит. С	лит. С	1976	42 316 320	2 115 816	44 432 136
2	Жилой корпус №1 лит. Л,л	лит. Л,л	1976	9 476 307	473 815	9 950 122
3	Жилой корпус №2 лит. П,п	лит. П,п	1976	10 009 826	500 491	10 510 317

⁶ Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003г.

4	Жилой корпус №3 лит. К,к	лит. К,к	1976	9 480 542	474 027	9 954 569
5	Жилой корпус №4 лит. Ш, Ш1, ш	лит. Ш	1976	9 057 397	452 870	9 510 267
		лит. Ш1	1976	3 495 924	174 796	3 670 720
		Итого:				
6	Жилой корпус №5 лит. О, О1, о	лит. О	1980	9 700 818	485 041	10 185 859
		лит. О1	1980	4 568 293	228 415	4 796 708
		Итого:				
7	Жилой корпус №6 лит. Е, Е1, е	лит. Е	1980	9 700 818	485 041	10 185 859
		лит. Е1	1980	4 203 688	210 184	4 413 872
		Итого:				
8	Здание: медицинский корпус лит. Д, Д1, д	лит. Д	1976	11 194 746	559 737	11 754 483
		лит. Д1	1976	501 639	25 082	526 721
		Итого:				
9	Здание: котельная лит. З	лит. З	1976	5 079 240	253 962	5 333 202
10	Канализационная насосная станция лит. М	лит. М	1976	2 533 957	2 660 655	5 194 612
11	Газопровод высокого давления с ШП (лит. Г1)	лит. Г1	1979	1 462 445	2 998 012	4 460 457
12	Газопровод низкого давления (лит. Г2)	лит. Г2	1979	1 761 177	88 059	1 849 236
13	Водозаборный узел лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3	лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3	1994	426 564	21 328	447 892

8.2.3. Определение износа

Для оценки накопленного износа применялся «метод разбиения». Совокупный (накопленный) износ включает в себя три вида износа, а именно:

1. *физический*
2. *функциональный*
3. *внешний (экономический)*

Определение физического износа

Физический износ недвижимости является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов зданий. Такой тип износа может быть как восстановимым, так и не восстановимым.

Физический износ объекта – это результат их эксплуатации и содержания, воздействия природных факторов или окружающей производственной среды; внутренних дефектов, возникших из-за вибраций и перегрузок, длительных простоев, аварий и катастроф.

В целях определения этого типа износа учитывает возраст и фактическое состояние зданий и сооружений.

Физический износ отражает разрушение, порчу объекта в процессе использования. Физический износ определяется по «Правилам оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р) (Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Москва 1990).

Он определяется по методу средневзвешенного с разбиением на конструктивные элементы. Удельные веса определяются по сборникам УПВС и ВСН 53-86 (р). Износ отдельных конструктивных элементов и систем определяются экспертным путем по ВСН 53-86 (р). Оценочная шкала для определения физического износа методом экспертного анализа приведена в учебнике «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой. М.А. Федотовой.

Расчет накопленного физического износа оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице 14.

Таблица 14.

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА						
Клуб-столовая лит. С						
№ п/п	Элемент	Удельный вес конструктивных элементов по УПВС, %	Поправка к удельным весам	Удельные веса после поправок	Физический износ по результатам оценки, %	Расчетная величина износа, %
1	Фундаменты	7	1,00	7,00	55	3,85
2	Стены и перегородки	28	1,00	28,00	55	15,40
3	Перекрытия и покрытия	9	1,00	9,00	55	4,95
4	Кровля	4	1,00	4,00	55	2,20
5	Полы	10	1,00	10,00	55	5,50
6	Проемы	8	1,00	8,00	55	4,40
7	Отделочные работы	16	1,00	16,00	55	8,80
8	Внутренние санитарно-технические устройства	6	1,00	6,00	55	3,30
9	Внутренние электротехнические устройства	4	1,00	4,00	55	2,20
10	Прочие устройства	8	1,00	8,00	55	4,40
11	Итого:	100		100,0		55,00
12	Процент износа					55,00
Жилой корпус №1 лит. Л,л						
№ п/п	Элемент	Удельный вес конструктивных элементов по УПВС, %	Поправка к удельным весам	Удельные веса после поправок	Физический износ по результатам оценки, %	Расчетная величина износа, %
1	Фундаменты	5	1,00	5,00	50	2,50
2	Стены и перегородки	22	1,00	22,00	50	11,00
3	Перекрытия и покрытия	18	1,00	18,00	50	9,00
4	Кровля	4	1,00	4,00	50	2,00
5	Полы	7	1,00	7,00	50	3,50
6	Проемы	10	1,00	10,00	50	5,00
7	Отделочные работы	9	1,00	9,00	50	4,50
8	Внутренние санитарно-технические устройства	9	1,00	9,00	50	4,50
9	Внутренние электротехнические устройства	7	1,00	7,00	50	3,50

10	Прочие устройства	9	1,00	9,00	50	4,50
11	Итого:	100		100,0		50,00
12	Процент износа					50,00
Жилой корпус №2 лит. П,п						
№ п/п	Элемент	Удельный вес конструктивных элементов по УПВС, %	Поправка к удельным весам	Удельные веса после поправок	Физический износ по результатам оценки, %	Расчетная величина износа, %
1	Фундаменты	5	1,00	5,00	50	2,50
2	Стены и перегородки	22	1,00	22,00	50	11,00
3	Перекрытия и покрытия	18	1,00	18,00	50	9,00
4	Кровля	4	1,00	4,00	50	2,00
5	Полы	7	1,00	7,00	50	3,50
6	Проемы	10	1,00	10,00	50	5,00
7	Отделочные работы	9	1,00	9,00	50	4,50
8	Внутренние санитарно-технические устройства	9	1,00	9,00	50	4,50
9	Внутренние электротехнические устройства	7	1,00	7,00	50	3,50
10	Прочие устройства	9	1,00	9,00	50	4,50
11	Итого:	100		100,0		50,00
12	Процент износа					50,00
Жилой корпус №3 лит. К,к						
№ п/п	Элемент	Удельный вес конструктивных элементов по УПВС, %	Поправка к удельным весам	Удельные веса после поправок	Физический износ по результатам оценки, %	Расчетная величина износа, %
1	Фундаменты	5	1,00	5,00	50	2,50
2	Стены и перегородки	22	1,00	22,00	50	11,00
3	Перекрытия и покрытия	18	1,00	18,00	50	9,00
4	Кровля	4	1,00	4,00	50	2,00
5	Полы	7	1,00	7,00	50	3,50
6	Проемы	10	1,00	10,00	50	5,00
7	Отделочные работы	9	1,00	9,00	50	4,50
8	Внутренние санитарно-технические устройства	9	1,00	9,00	50	4,50
9	Внутренние электротехнические устройства	7	1,00	7,00	50	3,50
10	Прочие устройства	9	1,00	9,00	50	4,50
11	Итого:	100		100,0		50,00
12	Процент износа					50,00
Жилой корпус №4 лит. Ш, Ш1, ш						
№ п/п	Элемент	Удельный вес конструктивных элементов по УПВС, %	Поправка к удельным весам	Удельные веса после поправок	Физический износ по результатам оценки, %	Расчетная величина износа, %
1	Фундаменты	10	1,00	10,00	50	5,00
2	Стены и перегородки	29	1,00	29,00	50	14,50
3	Перекрытия и покрытия	5	1,00	5,00	50	2,50
4	Кровля	2	1,00	2,00	50	1,00
5	Полы	9	1,00	9,00	50	4,50

6	Проемы	6	1,00	6,00	50	3,00
7	Отделочные работы	11	1,00	11,00	50	5,50
8	Внутренние санитарно-технические устройства	10	1,00	10,00	50	5,00
9	Внутренние электротехнические устройства	16	1,00	16,00	50	8,00
10	Прочие устройства	2	1,00	2,00	50	1,00
11	Итого:	100		100,0		50,00
12	Процент износа					50,00

Жилой корпус №5 лит. О, О1, о

№ п/п	Элемент	Удельный вес конструктивных элементов по УПВС, %	Поправка к удельным весам	Удельные веса после поправок	Физический износ по результатам оценки, %	Расчетная величина износа, %
1	Фундаменты	10	1,00	10,00	50	5,00
2	Стены и перегородки	29	1,00	29,00	50	14,50
3	Перекрытия и покрытия	5	1,00	5,00	50	2,50
4	Кровля	2	1,00	2,00	50	1,00
5	Полы	9	1,00	9,00	50	4,50
6	Проемы	6	1,00	6,00	50	3,00
7	Отделочные работы	11	1,00	11,00	50	5,50
8	Внутренние санитарно-технические устройства	10	1,00	10,00	50	5,00
9	Внутренние электротехнические устройства	16	1,00	16,00	50	8,00
10	Прочие устройства	2	1,00	2,00	50	1,00
11	Итого:	100		100,0		50,00
12	Процент износа					50,00

Жилой корпус №6 лит. Е, Е1, е

№ п/п	Элемент	Удельный вес конструктивных элементов по УПВС, %	Поправка к удельным весам	Удельные веса после поправок	Физический износ по результатам оценки, %	Расчетная величина износа, %
1	Фундаменты	10	1,00	10,00	50	5,00
2	Стены и перегородки	29	1,00	29,00	50	14,50
3	Перекрытия и покрытия	5	1,00	5,00	50	2,50
4	Кровля	2	1,00	2,00	50	1,00
5	Полы	9	1,00	9,00	50	4,50
6	Проемы	6	1,00	6,00	50	3,00
7	Отделочные работы	11	1,00	11,00	50	5,50
8	Внутренние санитарно-технические устройства	10	1,00	10,00	50	5,00
9	Внутренние электротехнические устройства	16	1,00	16,00	50	8,00
10	Прочие устройства	2	1,00	2,00	50	1,00
11	Итого:	100		100,0		50,00
12	Процент износа					50,00

Здание: медицинский корпус лит. Д, Д1, д

№	Элемент	Удельный вес	Поправка	Удельные	Физический	Расчетная
---	---------	--------------	----------	----------	------------	-----------

п/п		конструктивных элементов по УПВС, %	к удельным весам	веса после поправок	износ по результатам оценки, %	величина износа, %
1	Фундаменты	9	1,00	9,00	50	4,50
2	Стены и перегородки	19	1,00	19,00	50	9,50
3	Перекрытия и покрытия	16	1,00	16,00	50	8,00
4	Кровля	2	1,00	2,00	50	1,00
5	Полы	9	1,00	9,00	50	4,50
6	Проемы	10	1,00	10,00	50	5,00
7	Отделочные работы	12	1,00	12,00	50	6,00
8	Внутренние санитарно-технические устройства	13	1,00	13,00	50	6,50
9	Внутренние электротехнические устройства	6	1,00	6,00	50	3,00
10	Прочие устройства	4	1,00	4,00	50	2,00
11	Итого:	100		100,0		50,00
12	Процент износа					50,00
Здание: котельная лит. З						
№ п/п	Элемент	Удельный вес конструктивных элементов по УПВС, %	Поправка к удельным весам	Удельные веса после поправок	Физический износ по результатам оценки, %	Расчетная величина износа, %
1	Фундаменты	6	1,00	6,00	50	3,00
2	Стены и перегородки	28	1,00	28,00	50	14,00
3	Перекрытия и покрытия	17	1,00	17,00	50	8,50
4	Кровля	3	1,00	3,00	50	1,50
5	Полы	3	1,00	3,00	45	1,35
6	Проемы	4	1,00	4,00	45	1,80
7	Отделочные работы	6	1,00	6,00	45	2,70
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	30	1,00	30,00	45	13,50
10	Прочие устройства	3	1,00	3,00	45	1,35
11	Итого:	100		100,0		48,00
12	Процент износа					48,00
Канализационная насосная станция лит. М						
№ п/п	Элемент	Удельный вес конструктивных элементов по УПВС, %	Поправка к удельным весам	Удельные веса после поправок	Физический износ по результатам оценки, %	Расчетная величина износа, %
1	Фундаменты	10	1,00	10,00	50	5,00
2	Стены и перегородки	14	1,00	14,00	50	7,00
3	Бетонные и железобетонные конструкции	34	1,00	34,00	50	17,00
4	Металлоконструкции	3	1,00	3,00	50	1,50
5	Основания и полы	6	1,00	6,00	45	2,70
6	Кровля	4	1,00	4,00	45	1,80
7	Проемы	4	1,00	4,00	45	1,80
8	Отделочные работы	8	1,00	8,00	45	3,60
9	Внутренние санитарно-технические и	13	1,00	13,00	45	5,85

	электротехнические устройства					
10	Разные работы	4	1,00	4,00	45	1,80
11	Итого:	100		100,0		48,00
12	Процент износа					48,00
Газопровод высокого давления с ШП (лит. Г1)						
№ п/п	Элемент	Удельный вес конструктивных элементов по УПВС, %	Поправка к удельным весам	Удельные веса после поправок	Физический износ по результатам оценки, %	Расчетная величина износа, %
1	Трубы стальные	100	1,00	100,00	50	50,00
2	Итого:	100		100,0		50,00
3	Процент износа					50,00
Газопровод низкого давления (лит. Г2)						
№ п/п	Элемент	Удельный вес конструктивных элементов по УПВС, %	Поправка к удельным весам	Удельные веса после поправок	Физический износ по результатам оценки, %	Расчетная величина износа, %
1	Трубы стальные	100	1,00	100,00	45	45,00
2	Итого:	100		100,0		45,00
3	Процент износа					45,00
Водозаборный узел лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3						
№ п/п	Элемент	Удельный вес конструктивных элементов по УПВС, %	Поправка к удельным весам	Удельные веса после поправок	Физический износ по результатам оценки, %	Расчетная величина износа, %
1	Оголовок	8	1,00	8,00	45	3,60
2	Трубопровод	26	1,00	26,00	45	11,70
3	Шахтный колодец	23	1,00	23,00	45	10,35
4	Здание насосной станции	43	1,00	43,00	45	19,35
11	Итого:	100		100,0		45,00
12	Процент износа					45,00

Определение функционального износа

Функциональный износ недвижимости является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования. Он также может быть вызван временными факторами, такими как моральное устаревание использованных материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Функциональный износ ведет к потерям стоимости из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу сооружений.

Функциональный износ оцениваемых объектов недвижимости находится в зависимости от функционального назначения и реального соответствия технических и технологических характеристик объектов требованиям этого назначения.

В Российской Федерации, как и в Московской области, здания и сооружения проектировались и строились в разные года и столетия. В обозримых интервалах исторического периода жизнедеятельности человечества действовали разные нормы и правила строительства, технологии строительного производства, исповедовалась различная эстетика, дизайн, менялись вкусы, взгляды, архитектурный стиль и т.п. В связи с этим, в настоящее время существующие объекты недвижимости, в большинстве своем, имеют явное функциональное (моральное) устаревание.

Прежде чем перейти к рассмотрению данного вопроса, хочется сделать небольшую ремарку в отношении используемой терминологии в различных статьях, книгах, и непосредственно самими оценщиками. Зачастую используется термин «**функциональный износ**»⁷. В этой связи, возникает вопрос, может ли сама «**функция**» «изнашиваться»? Ответ напрашивается сам собой, функция может только «стареть» (устаревать), т.е. функциональное назначение объекта перестало соответствовать определенным критериям и показателям (рынку недвижимости, эргономическим, нормативным требованиям и т.п.) в силу ряда объективных факторов. Поэтому правильно и корректно использовать термин «**функциональное (моральное) устаревание**».⁸

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания)⁹.

Природа и сущность функционального устаревания¹⁰

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - **Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК)** здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

⁷ Большой Энциклопедический Словарь: **Износ** - изменение размеров, формы, массы технического объекта или состояния его поверхности вследствие остаточной деформации от постоянно действующих нагрузок либо из-за разрушения поверхностного слоя при трении.

⁸ См. например, «The Appraisal of Real Estate», eleventh edition, Appraisal Institute, 875 North Michigan Avenue Chicago, Illinois 60611-1980 - на страницах 387-395 (**Functional Obsolescence = Функциональное Устаревание**).

2. Толковый словарь В. Даля - **Функция** ж. математически обозначенье действий над количествами. | Физиол. отравление членами тела своих действий.

3. Большой Энциклопедический Словарь:

Функция (от латинского «functio» - исполнение, осуществление):

1) Деятельность, обязанность, работа; **внешнее проявление свойств какого-либо объекта в данной системе отношений** (например, Функция органов чувств, Функция денег).

2) Функция в социологии - роль, которую выполняет определенный социальный институт или процесс по отношению к целому (например, Функция государства, семьи и т. д. в обществе).

3) Назначение, роль (иногда и значение) языковой единицы или элемента языковой структуры (лингвистическое).

Функция (математическая):

1) Зависимая переменная величина.

2) Соответствие $y = f(x)$ между переменными величинами, в силу которого каждому рассматриваемому значению некоторой величины x (аргумента, или независимого переменного) соответствует определенное значение другой величины y (зависимой переменной, или функции). Такое соответствие может быть задано различным образом, например формулой, графически или таблицей (типа таблицы логарифмов). **С помощью Функции математически выражаются многообразные количественные закономерности в природе.**

⁹ см. «Международные стандарты оценки», «Европейские стандарты оценки».

¹⁰ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/#i61657>

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

надежность зданий и сооружений - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;

комфортность (гигиеничность) среды, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;

функциональная комфортность, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом **эргономических требований**;

эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

Это далеко не полный перечень Параметров Эксплуатационных Качеств зданий.

Вышеперечисленные свойства строительных элементов (конструкций) позволяют получить только качественные оценки зданий и сооружений. Для получения количественных оценок и придания зданиям и сооружениям тех или иных свойств, служат **эксплуатационно-технические характеристики**, которыми наделяются конкретные строительные элементы (конструкции), узлы, детали и места сопряжений, а также и все здание целиком.

Например, комфортность определяется тепло-влажностным режимом помещений. Тепло-влажностный режим определяется температурой и относительной влажностью внутреннего воздуха помещений, которые в свою очередь определяются теплопроводностью, тепловой инерцией (массивностью), воздухопроницаемостью и влажностью ограждающих конструкций (стен), а также перепадом температур между наружной и внутренней поверхностями ограждающих конструкций и т.д.

В целом в зданиях и сооружениях необходимо различать **Физическую и Функциональную (Моральную) Долговечность**, которые предопределяются **Параметрами Эксплуатационных Качеств (эксплуатационно-техническими характеристиками)**. Ниже в таблице показаны примеры соотнесения качественных и количественных характеристик, определяющие физическую и функциональную долговечности зданий и сооружений. Таких показателей существенно больше и они устанавливаются строительными нормами и правилами (физическая долговечность) и различными требованиями (функциональная долговечность). Функциональная долговечность определяется документами (нормами проектирования, нормами планировочных элементов), которые задают минимально необходимые эргономические, санитарно-гигиенические, экологические требования и т.п.

Таблица 15.

Примеры соотнесения показателей физической и функциональной долговечности

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОЛГОВЕЧНОСТЬ (физический износ)	
ПЭК	ЭТХ
прочность	несущая способность
деформативность	прогиб
герметичность	коэффициент проницаемости (по жидкости и газам);
теплозащита	коэффициент теплопроводности, температура
акустические свойства	коэффициент звукопроводности
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ (МОРАЛЬНАЯ) ДОЛГОВЕЧНОСТЬ (функциональное (моральное) устаревание)	
КРИТЕРИИ	ПОКАЗАТЕЛИ
комфортность	Тепло-влажностный режим
соответствие технологического процесса в	эргономические, санитарно-гигиенические, наличие

здании современным требованиям	предельно допустимых концентраций в среде обитания и материалах и т.п.
архитектурные критерии (красота, эстетика, дизайн, интерьер и т.п.)	экспертная оценка (бальная или иная)
планировка помещений, зданий	например, площади помещений и их функциональная взаимосвязь, соотношение площадей
габариты; и т.п.	например, высота помещения

При определении величины функционального устаревания всегда необходимо ответить на вопрос: «Какому критерию (показателю) не соответствует конкретный конструктивный элемент (помещение, здание) и в чем это конкретно выражается?» и только после этого можно приступить к процедуре расчета самой величины. Некоторые из этих критериев и показателей в качестве примеров рассмотрим далее по ходу изложения материала.

Критерии оценки¹¹ - установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции. Рассмотрим определение функционального (морального) устаревания на примере одного из материальных активов, а именно объектов недвижимости при их оценке, как одной из наиболее существенной составляющей всех материальных активов любого предприятия.

Для удобства изучения основных видов функционального устаревания зданий и сооружений проведем их классификацию в соответствии, с которой и будет осуществлено их дальнейшее рассмотрение. На схеме № 1 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Схема № 1. Основные виды функционального устаревания.

¹¹ СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003г. № 153.

При оценке величины инвестиций в объекты недвижимости (**затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию, перевооружение**) всегда необходимо грамотно и правильно оценивать величину функционального устаревания, оценка которого требует значительных усилий по его определению и соответственно устранению в процессе ремонтно-строительных мероприятий. Требуется совместные усилия и профессиональные знания инвесторов, проектировщиков и оценщиков для выявления наличия функционального устаревания объектов. В первую очередь всем необходимо четко представлять и понимать, что функциональное устаревание оценивается всегда через трудоёмкость выполнения тех или иных видов работ, которыми создаются конкретные конструктивные элементы зданий (сооружений) и в итоге таких работ создается новый или обновленный объект. Именно трудоёмкость и не в коей мере в оценке функционального устаревания не участвуют показатели стоимости самих материалов, изделий, конструкций, оборудования и т.п. Сравниваются в едином масштабе трудоёмкость выполнения однотипных (аналогичных) видов работ, которые выполнялись ранее по нормам и правилам, действовавшие в период проектирования и строительства конкретного объекта и трудоёмкость работ в текущем времени по новым нормам и правилам, которые действуют в настоящее время.

Это очень важное положение для понимания и его использования при проведении всех необходимых расчетов.

Для того чтобы здания и сооружения долго служили людям и выполняли свою «функцию» необходимо проводить плано-предупредительные ремонтные мероприятия, направленные на поддержание нормальной их эксплуатации на протяжении всего периода жизни (срока экономической жизни).

Нормальная эксплуатация¹² - эксплуатация конструкции или здания в целом, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или проекте технологическими или бытовыми условиями.

Эксплуатационные показатели здания - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

Ремонтно-строительные мероприятия можно классифицировать по следующим видам¹³:

техническое обслуживание зданий (сооружений) - постоянное, непрерывное;
текущий ремонт (плановый и непредвиденный) - с определенной периодичностью;
капитальный ремонт (выборочный и комплексный) - с определенной периодичностью;

реконструкция зданий (сооружений).

Текущий ремонт здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, по устранению физического и функционального (морального) устаревания, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования здания.

¹² СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003 г. № 153

¹³ ВСН 58-88(р). Нормы проектирования. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально- культурного назначения

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (функционального назначения, нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического износа и функционального (морального) устаревания, для достижения новых целей эксплуатации здания.

Модернизация здания - частный случай реконструкции, предусматривающий изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений существующего здания старой постройки и его функционально (морально) устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эргономическим условиям проживания и параметрам эксплуатационных качеств жилых, общественных и производственных зданий.

В процессе эволюции человечества, развивалась и продолжает успешно развиваться строительная индустрия (появились новые строительные материалы, новые технологические приемы, новые объемно-конструктивные решения, утверждаются все возрастающие требования к объемно-конструктивным и объемно-планировочным решениям, изменяются эргономические требования, которые отражают минимально необходимые требования к различным зданиям, сооружениям и т.п.). Эргономические требования к различным зданиям и сооружениям с учетом их функционального назначения представлены в своде правил под названием «Нормали планировочных элементов».

Сегодня различные здания (сооружения), особенно промышленные, торговые, складские, многофункциональные общественно-деловые комплексы, возводят из так называемых «облегченных» строительных конструкций (имеется ввиду использование металлических конструкций, многослойных панелей и др., ранее металлические конструкции применялись в основном в уникальных объектах). А сегодня эти конструкции широко используются, и они соответствуют ныне действующим строительным нормам и правилам, которые начали вводить в действие, начиная с 1994 года. Следует отметить, что в период времени, начиная ориентировочно с середины 50-х годов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружения не соответствующие эргономическим и другим требованиям. Таких примеров можно привести множество. Например, для обеспечения теплозащитных функций (для климатического района Санкт-Петербурга) ограждающие конструкции (особенно здания первых массовых серий) из кирпича возводили толщиной 510 мм, а требуется толщина в 780 мм, из газобетонных конструкций толщиной 240 мм, а требуется толщина в 325 мм. Соответственно сегодня требуется в таких зданиях устраивать дополнительную теплоизоляцию ограждающих конструкций для обеспечения комфортности и помимо этого, что немало важно в рыночных условиях, обеспечение тепло-, энерго- и ресурсосбережения. Высота помещений в соответствии с действующими тогда нормами проектирования разрешалась в 2,5 м, сегодня 2,7 м, а по эргономическим требованиям она должна быть не менее 3,2 м (пример, все здания старой постройки до середины 50-х годов, а сегодня появляются новые жилые здания с высотой помещений в 3,0 м).

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле;

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \text{ где}$$

Φ_y - величина функционального устаревания, руб;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

n - время, в годах.

Восстановительная стоимость определяется по текущей сметной стоимости воспроизводства существующего объекта оценки, т.е. определяются все необходимые затраты, для того, чтобы объект оценки мог бы быть построен заново как новый на дату проведения оценки.

Восстановительная стоимость - расчетные затраты на воссоздание (воспроизводство, воспроизведение) оцениваемого объекта в современных условиях с использованием договорных цен или сметной стоимости по существующим расценкам на проведение строительно-монтажных работ, сметных цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т.п., с сохранением всех параметров эксплуатационных качеств, присущих данному объекту оценки (с учётом эргономических, санитарно-гигиенических, экологических и других норм и требований, действующих на момент ввода здания (сооружения) в эксплуатацию),

Рассмотрим применение данной формулы.

Допустим восстановительная стоимость (BC) равна 100 единиц, темп роста научно-технического прогресса (НТП) в среднем в год составляет 2%, время после вводе здания в эксплуатацию находится в пределах от 1 до 50 лет (экономический срок жизни объекта недвижимости, как правило, находится в пределах порядка 50 лет).

Таблица 16.

Расчет величины Функционального устаревания

BC	i, доля функционального устаревания, за год	n, время после ввода и эксплуатацию, год	Остаточная стоимость (линейная зависимость) (рис. 1)	Остаточная стоимость (зависимость, определяемая по формуле) (рис. 1)	Абсолютная величина функционального устаревания, в 1 год (рис. 1)	Относительный прирост величины функционального устаревания, в год (рис. 2)
			ряд 1	ряд 2	ряд 3	ряд 1
1	2	3	4	5	6	7
100	0.02	1	98.00	98.0000	2.000000	0.020408
		2	96.00	96.0400	3.960000	0.041233
		3	94.00	94.1192	5.880800	0.062482
		4	92.00	92.2368	7.763184	0.084166

		5	90.00	90.3921	9.607920	0.106292
		6	88.00	88.5842	11.415762	0.128869
		7	86.00	86.8126	13.187447	0.151907
		8	84.00	85.0763	14.923698	0.175415
		9	82.00	83.3748	16.625224	0.199404
		10	80.00	81.7073	18.292719	0.223881
		11	78.00	80.0731	19.926865	0.248858
		12	76.00	78.4717	21.528328	0.274345
		13	74.00	76.9022	23.097761	0.300352
		14	72.00	75.3642	24.635806	0.326890
		15	70.00	73.8569	26.143090	0.353969
		16	68.00	72.3798	27.620228	0.381601
		17	66.00	70.9322	29.067823	0.409797
		18	64.00	69.5135	30.486467	0.438569
		19	62.00	68.1233	31.876738	0.467927
		20	60.00	66.7608	33.239203	0.497885
		21	58.00	65.4256	34.574419	0.528454
		22	56.00	64.1171	35.882930	0.559647
		23	54.00	62.8347	37.165272	0.591477
		24	52.00	61.5780	38.421966	0.623956
		25	50.00	60.3465	39.653527	0.657098
		26	48.00	59.1395	40.860456	0.690916
		27	46.00	57.9568	42.043247	0.725424
		28	44.00	56.7976	43.202382	0.760637
		29	42.00	55.6617	44.338335	0.796569
		30	40.00	54.5484	45.451568	0.833233
		31	38.00	53.4575	46.542537	0.870646
		32	36.00	52.3883	47.611686	0.908823
		33	34.00	51.3405	48.659452	0.947778
		34	32.00	50.3137	49.686263	0.987529
		35	30.00	49.3075	50.692538	1.028091
		36	28.00	48.3213	51.678687	1.069480
		37	26.00	47.3549	52.645113	1.111714
		38	24.00	46.4078	53.592211	1.154811
		39	22.00	45.4796	54.520367	1.198786
		40	20.00	44.5700	55.429960	1.243660
		41	18.00	43.6786	56.321360	1.289449
		42	16.00	42.8051	57.194933	1.336172
		43	14.00	41.9490	58.051035	1.383849
		44	12.00	41.1100	58.890014	1.432499
		45	10.00	40.2878	59.712214	1.482142
		46	8.00	39.4820	60.517969	1.532798
		47	6.00	38.6924	61.307610	1.584488
		48	4.00	37.9185	62.081458	1.637232
		49	2.00	37.1602	62.839829	1.691053
		50	0.00	36.4170	63.583032	1.745973

Самое главное, для того чтобы воспользоваться приведенной формулой 1, необходимо точно определить годовой темп роста научно-технического прогресса в строительной области в целом и секторе (жилищном, торговом, офисном, производственном) складском, физкультурно-оздоровительном и т.п.), к которому относится конкретный объект оценки (объект недвижимости). Это не всегда представляется возможным в силу недостаточности исходных данных публикуемых в открытой печати. Можно констатировать только факт, что в 90-е года произошел резкий скачкообразный рост внедрения всего передового, нового, прогрессивного, что, накопил за долгие годы научно-технический потенциал нашей страны и стран мира в целом в строительной индустрии. В этом период времени в Российской Федерации появились новые материалы, изделия, технологии, которые широко используются сейчас в практике строительства. Изменилась культура производства строительно-монтажных и особенно отделочных работ. Все это вместе взятое и предопределило существенный рост научно-технического прогресса в строительной индустрии,

Для наглядности демонстрации изменения величины функционального устаревания а соответствии с приведенной таблицей № 2 столбцы 4-6 и 7 построим графики полученных зависимостей. Данные графики представлены на рис. 1 и рис.2



Рис. 1

Пояснения к приведенному графику.

Ряд 1. Если темп роста НТП будет изменяться (увеличиваться) каждый год в среднем на 2%, то мы будем иметь линейную зависимость изменения остаточной стоимости здания, вследствие функционального устаревания объекта недвижимости на протяжении 50 лет (по такой зависимости происходит амортизация основных средств, в целях налогообложения)¹⁴.

Ряд 2. Реально же изменение остаточной стоимости объекта недвижимости, вследствие функционального устаревания на протяжении 50 лет осуществляется по зависимости, определяемой по формуле 1.

¹⁴ Часть II, ст.259, Налоговый Кодекс РФ

Ряд 3. Изменение абсолютной величины функционального устаревания на протяжении 50 лет (возрастает и становится больше 60 единиц (или % от ВС)), т.е. напрашивается вывод о том, что в данном случае необходимо проводить реконструкцию объекта недвижимости, в период времени, ориентировочно начиная с 35 года его фактического времени жизни. Требуется обязательное экономическое обоснование необходимости проведения реконструкции или капитального ремонта объекта недвижимости.



Рис.2

Ряд 1. Относительный прирост величины функционального устаревания в течение 50 лет (отношение значений ряда 3 к значениям ряда 2 - таблица № 2, рис.1).

Расчеты, произведенные в таблице № 1 и представленные на рисунках 1 и 2, показывают, что при данных условиях срок экономической жизни зданий составляет порядка 35 лет. Таким же образом, можно определять срок экономической жизни любого объекта недвижимости, исходя из расчета возможной величины функционального устаревания конкретного объекта с учетом его функционального назначения.

Функциональный износ оцениваемых объектов вызван несоответствием их современным требованиям по строительным материалам и инженерному оборудованию зданий, предъявляемым к данному типу сооружений.

Функциональный износ оцениваемых объектов недвижимости, по мнению эксперта, составляет 35 %, что отражает степень соответствия конструктивных элементов и инженерного оборудования оцениваемых объектов современным архитектурным решениям.

$$I_{\text{функц.}} = 35\%.$$

Определение внешнего износа

Внешний (или экономический) износ определяется как «...снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), места расположения объекта в районе (квартале) или регионе или состоянием рынка» (Генри С. Харрисон, Оценка недвижимости, Москва, РИО, 1994г., стр.133).

Внешний (или экономический) износ вызывает потерю стоимости объекта недвижимости в результате изменения внешней экономической ситуации (в том числе изменений на рынке недвижимости, изменения политических, финансовых, законодательных и иных условий).

Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Внешний износ в данном случае может быть обусловлен общим экономическим упадком, слабой деловой и инвестиционной активностью, финансовыми условиями функционирования объектов (на предприятии введена процедура банкротства).

Ввиду того, что объекты оценки относятся к объектам культурно – оздоровительного назначения, коорктнее не учитывать износ внешнего воздействия.

$$I_{\text{эконом.}} = 0\%.$$

Расчет остаточной стоимости объектов оценки

Учитывая, что факторы физического, функционального и внешнего износов воздействуют на объект в целом, общий износ определим по формуле:

$$I_{\text{общ.}} = I_{\text{физ.}} + I_{\text{функ.}} + I_{\text{внеш.}},$$

где:

$I_{\text{общ}}$ - величина совокупного износа;

$I_{\text{физ}}$ - величина физического износа;

$I_{\text{функц}}$ - величина функционального (морального) износа;

$I_{\text{внеш}}$ - величина внешнего (экономического) износа

Методика оценки совокупного износа определена в соответствии с методиками, приведенными практически во всех учебниках по оценке – [7], [8], расчет совокупного износа проводится в денежном выражении суммированием составляющих, также вычисленных в денежном выражении. Такая методика износа определена и в других источниках – один из указанных источников – статья Зайцев Ю.С. «Особое мнение об одном распространенном способе расчета износа материальных объектов», другая статья – автор Ю.В. Козырь «Замечания о взаимовлиянии износов и прибыли девелопера».

В таблице 17 представлены итоговые данные по значениям накопленного износа и остаточной стоимости объектов оценки.

Таблица 17.

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	ПВС с учетом предпринимательской прибыли, руб.	Физический износ, %	Физический износ, руб.	Функциональный износ, %	Функциональный износ, руб.	Износ внешнего воздействия, %	Износ внешнего воздействия, руб.	Общая сумма износа, руб.	Остаточная стоимость объекта с учетом износа и с учетом НДС, руб.
1	Клуб-столовая лит. С	1 976	44 432 136	55,0%	24 437 675	35,0%	15 551 248	0,0%	0	39 988 922	4 443 200
2	Жилой корпус №1 лит. Л,л	1 976	9 950 122	50,0%	4 975 061	35,0%	3 482 543	0,0%	0	8 457 604	1 492 500
3	Жилой корпус №2 лит. П,п	1 976	10 510 317	50,0%	5 255 159	35,0%	3 678 611	0,0%	0	8 933 769	1 576 500
4	Жилой корпус №3 лит. К,к	1 976	9 954 569	50,0%	4 977 285	35,0%	3 484 099	0,0%	0	8 461 384	1 493 200
5	Жилой корпус №4 лит. Ш, Ш1, ш	1 976	13 180 987	50,0%	6 590 494	35,0%	4 613 345	0,0%	0	11 203 839	1 977 100
6	Жилой корпус №5 лит. О, О1, о	1 980	14 982 567	50,0%	7 491 284	35,0%	5 243 898	0,0%	0	12 735 182	2 247 400
7	Жилой корпус №6 лит. Е, Е1, е	1 980	14 599 731	50,0%	7 299 866	35,0%	5 109 906	0,0%	0	12 409 771	2 190 000
8	Здание: медицинский корпус лит. Д, Д1, д	1 976	12 281 204	50,0%	6 140 602	35,0%	4 298 421	0,0%	0	10 439 023	1 842 200
9	Здание: котельная лит. З	1 976	5 333 202	48,0%	2 559 937	35,0%	1 866 621	0,0%	0	4 426 558	906 600
10	Канализационная насосная станция лит. М	1 976	5 194 612	48,0%	2 493 414	35,0%	1 818 114	0,0%	0	4 311 528	883 100
11	Газопровод высокого давления с ШП (лит. Г1)	1 979	4 460 457	50,0%	2 230 229	35,0%	1 561 160	0,0%	0	3 791 388	669 100
12	Газопровод низкого давления (лит. Г2)	1 979	1 849 236	45,0%	832 156	35,0%	647 233	0,0%	0	1 479 389	369 800
13	Водозаборный узел лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3	1 994	447 892	45,0%	201 551	35,0%	156 762	0,0%	0	358 314	89 600
Итого:											20 180 300

Используемая методика расчета не учитывает стоимость земельного участка под объектами.

Подводя итоги расчета объектов оценки по затратному подходу, Оценщик констатирует:

Таким образом,

рыночная стоимость имущества, полученная по затратному подходу, по состоянию на дату оценки, составляет СПРАВОЧНО:

с учетом НДС:

20 180 300

(Двадцать миллионов сто восемьдесят тысяч триста) рублей.

8.3. Обоснование отказа от расчета рыночной стоимости объектов недвижимости по доходному подходу

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объектов на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объектов в эксплуатацию, т.е. сдачи недвижимости в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи объектов в аренду .

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

1. чистый операционный доход при лучшем и наиболее эффективном использовании объектов за год (по нашему мнению, таковым является сдача оцениваемых помещений в аренду);
2. определение коэффициента капитализации к данному доходу.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой нежилые здания и сооружения образующие имущественный комплекс санатория, расположенный по адресу: г. Московская область, Ногинский район, Городское поселение Старая Купавна, д. Новая Купавна, местечко Родинки и на дату оценки не работающий (эксплуатация не ведется в течении последних месяцев). Имущественный комплекс находится в удовлетворительном техническом состоянии и нуждается в реконструкции и выполнении ряда строительно-ремонтных работ (ремонт зданий и сооружений, включая отладку коммуникаций и т.д.), что значительно влияет на коммерческую привлекательность потенциальных инвесторов. К тому же, оцениваемый имущественный комплекс не является «готовым бизнесом», так как не функционирует что делает этот объект коммерчески не привлекательным для потенциальных инвесторов, так как имущественный комплекс нуждается в привлечении крупных инвестиций и на дату оценки находится в не рабочем состоянии. Следовательно, Оценщик не может подобрать аналогов, отвечающих требованиям стандартов оценки для применения доходного подхода к оценке имущества.

В настоящем отчете доходный подход не применялся, так как по своему местоположению и техническому состоянию оцениваемые объекты недвижимости требуют вложения инвестиций, что в данной экономической ситуации (на предприятии введена процедура банкротства) маловероятно, к тому же оценщик не может располагать информацией об уровне доходов после завершения процедуры банкротства и ввода объектов в эксплуатацию. Причиной банкротства явилось отсутствие дохода, и мы не можем предполагать какой доход данный имущественный комплекс способен принести в будущем после завершения процедуры банкротства.

8.4. Расчет рыночной стоимости имущества по сравнительному подходу

Проведем расчет рыночной стоимости объектов недвижимости методом прямого сравнения продаж, используя в качестве объектов-аналогов пансионаты и базы отдыха расположенные в Московской области, с соответствующими корректировками, в целях ознакомления Заказчика с предполагаемой рыночной стоимостью имущественного комплекса в рамках сравнительного подхода.

В соответствии с ФСО №1 сравнительный подход представляет собой 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.

Сравнительный подход применяется (Ст. 22 ФСО №1), когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод прямого сравнения продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичные по качеству и пригодности объекты.

Метод сравнения продаж включает в себе последовательное выполнение следующих функций:

Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым.

Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

Сравнение оцениваемых объектов и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемых объектов.

Установление стоимости оцениваемых объектов путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (Интернет-сайт: <https://www.avito.ru/>). Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным ниже. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Цены предложения включают в себя величину НДС. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

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

Для проведения расчетов по оценке имущества сравнительным подходом были отобраны три объекта-аналога, характеристики которых представлены в следующей таблице. В качестве единицы сравнения принимается средняя стоимость объекта аналога (функциональное назначение одинаково).

Информация о ценах объектов-аналогов подтверждена выкопировками из официальных источников

Информация по объектам-аналогам уточнялась по телефонам, указанным в объявлениях.

Продается база отдыха 6578 м²
 Размещено 26 июня в 10:37. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 493, сегодня 1

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **Бонус**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **ВСЕ**

Domofond.ru
 Рынок недвижимости
 II квартал 2015 г.
 Скачать отчет

Цена: **64 895 695 руб.**

Агентство: **ОАО «РТ-Стройтех» продажа непрофильных активов**
 на Авито с июля 2014

Контактное лицо: **Ольга**
 8 495 909-00-00 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Московская область, Коломна
 Адрес: Московская область, Соверский район, д. Трегубово

У агентства 51 объявление

[Перейти на страницу агентства «ОАО «РТ-Стройтех» продажа непрофильных активов»](#)

ОАО «РТ-Стройтех» продажа непрофильных активов

Продам гостиницу 6578 м²
 Объект представляет собой базу отдыха «Солнечная поляна» в состав имущества входит:
 - 4 земельных участка общей площадью 190 849 кв м;
 - 97 зданий общей площадью 6 678,89 кв м;
 - Сооружения: 5 площадок покрытия, 10 линейных объектов, 3 объемных объекта.

База отдыха «Солнечная поляна» расположена на берегу реки Ока в 100 км от МКАД в направлении Новоярзанского шоссе, по адресу Московская область, Соверский район, вблизи д. Трегубово

База находится в законсервированном состоянии, не функционирует с 2006 года.

Однако, все необходимые мероприятия по содержанию объекта осуществляются: коммуникации находятся в рабочем состоянии (периодически включаются), производится охрана территории. Территория, на которой расположены объекты, частично огорожена заборами, производится охрана. Комплекс обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.

Начальная стоимость: 64 895 695 руб.

Номер объявления: 578663436

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

Алмазная резка, сверление
 проемов в несущих стенах без ущерба и

https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_baza_otdyha_6578_m_578663436

Пансионат, 11000 м²
Размещено 30 июля в 20:40. ✖ Редигировать, закрыть, поднять объявление



Цена: 88 000 000 руб.

Агентство: Михаил
☎ 8 916 442-57-55 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Московская область, Солнечногорск
Адрес: д. Ермолдино

Продам гостиницу 11000 м²
Пансионат «Ермолдино» имеет отдельный выход к Истринскому водохранилищу и собственный причал. К приобретению предлагается имущественный комплекс в составе: 25 зданий, общей площадью около 11 тыс. кв. м. (причал, вспомогательная площадка, стальной корпус, теннисный корт, пруд, клуб-столовая, козырьчатый корпус, фансовый домик и др.), земельный участок около 6 га. Пансионат обеспечен инженерными сетями и коммуникациями и включает движимое имущество: сеть канализаций, линия связи, насосные станции, трансформаторы ТМ 250, магистральная водопровод и др.

Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявление
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

Domofond.ru
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ
II квартал 2015 г.
Скачать отчет

Офисы в 17 регионах страны
Аренда офиса от 20 до 250 кв. м с отдельным вводом «Смарт-2», 100 метров

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pansionat_11000_m_433279931

Загородная база отдыха
Размещено 30 июля в 15:21. ✖ Редигировать, закрыть, поднять объявление



Цена: Не указана

Агентство: ОАО «РЖД» - Сделали с недвижимостью на Авито с декабря 2014

Контактное лицо: Лаговская Любовь Николаевна
☎ 8 985 363-96-76 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

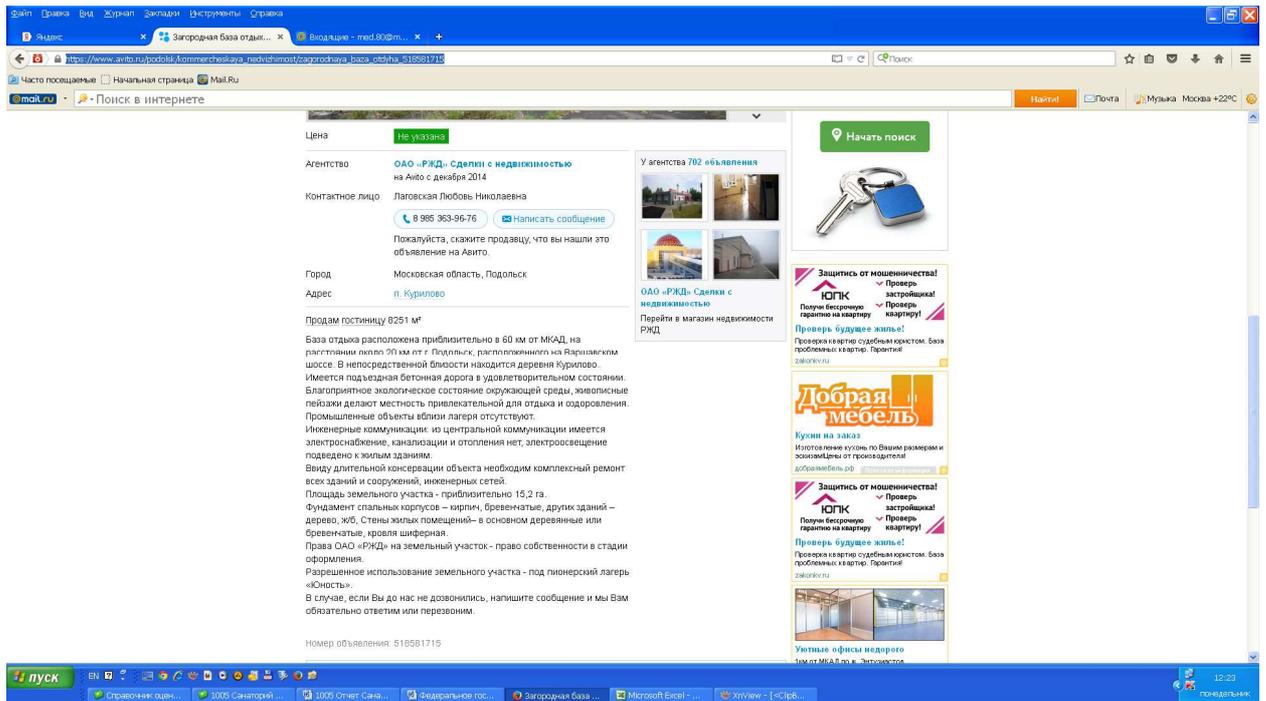
Город: Московская область, Подольск
Адрес: п. Вурилово

Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявление
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье
Поиск квартир по районам
Начать поиск

Защитить от мошенничества!
ЮПК Проверить застройщика!
ЮПК Проверить документы!



https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zagorodnaya_baza_otdyha_518581715

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Для начала процесса введения корректировок к объектам-аналогам из их стоимости была выделена стоимость земельных участков.

Площади земельных участков объектов-аналогов указаны в объявлении, а также уточнялись в ходе телефонных переговоров и используются в качестве исходной информации для расчетов. В следующей таблице представлены площади земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги.

Таблица 18.

Характеристика	Аналоги		
	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение объекта	Московская область, Озерский район, д. Трегубово	Московская область, Солнечногорский район, д. Ермолино	Московская область, Подольский район, п. Курилово
Общая площадь зданий, кв.м.	6 578,8	11 000,0	8 251,0
Площадь земельного участка приходящегося на объекты, кв.м.	150 849,0	200 000,0	152 000,0
Цена предложения объекта с НДС, с учетом земельного участка, руб.	64 895 695	80 000 000	45 000 000

Далее определим стоимость земельных участков приходящихся на объект оценки объекты-аналоги.

Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 50:16:0601057:3 общей площадью 114 300 кв.м. с разрешенным использованием: под оздоровительный комплекс и категорией земель – Земли особо охраняемых территорий и объектов закрепленного на праве постоянного (бессрочного) пользования за ФГУП «Санаторий «Дорожник» определена на уровне кадастровой стоимости, которая указана в кадастровом паспорте земельного участка № МО-11/ЗВ/1-560035 от 03.10.2011 г. и составляет 18 624 042 руб. или 162,94 руб. за 1 м.²

Так как на рынке отсутствуют предложения по земельным участкам из категории земель – Земли особо охраняемых территорий и объектов (Из состава земель особо охраняемых природных территорий и объектов ограничены в обороте и не подлежат приватизации только земли особо охраняемых территорий и объектов. Земли иных четырех видов, указанных в статье 94 ЗК РФ, включая земли рекреационного назначения, не являются ограниченными в обороте и могут быть приватизированы), оценщик принимает кадастровую стоимость земельного участка для последующего выделения стоимости самого земельного участка из общей стоимости оздоровительного комплекса и сопоставления ее со стоимостями объектов-аналогом.

Кадастровая стоимость земельного участка выражает его нормативную цену, рассчитанную в зависимости от категории и месторасположения земли. Она необходима для урегулирования земельных отношений, упорядочивания сделок купли-продажи и аренды, страхования, а также для расчета величины налога на землю. Государственная кадастровая оценка проводится не реже, чем раз в 5 лет.

Определение кадастровой стоимости земель осуществляется в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель (от 08.04.2000 г.).

1. Территориальный субъект РФ принимает решение о проведении кадастровой оценки участков земли, относящихся к его территории.
2. Территориальное управление Росреестра подготавливает список (перечень) земельных участков, которые подлежат обязательной кадастровой оценке. Согласно действующему законодательству все земельные участки, включенные в состав земель населенных пунктов, подразделяются на 17 видов разрешенного использования. В каждом населенном пункте они разделены на административно-территориальные единицы, в составе каждой из которых выделены соответствующие кадастровые кварталы.
3. В списке земельных участков отражаются такие характеристики по каждому участку: его площадь, место расположения, наличие, характер и назначение строений, если они есть.
4. *Росреестр задает оценочную организацию, которая рассчитывает удельный показатель кадастровой стоимости по каждому кадастровому кварталу и каждому виду разрешенного использования. Этот показатель рассчитывается на основе средней рыночной стоимости либо нормативной стоимости 1 м² земельного участка в том или ином квартале для определенного вида разрешенного использования.*
5. Для утверждения результатов кадастровой оценки составляется соответствующий нормативный акт территориального субъекта РФ.
6. После утверждения результатов они заносятся в систему кадастрового учета территориального управления Росреестра.

Кадастровая стоимость конкретного участка земли определяется на основе удельного показателя кадастровой стоимости 1 м² (удельной кадастровой стоимости земельного участка). Умножив его на площадь данного участка, получаем его кадастровую стоимость. Размер удельного показателя может различаться для каждого кадастрового квартала и того или иного вида разрешенного использования.

Если для земельного участка установлено несколько видов разрешенного использования, то для расчета выбирается наибольший удельный показатель кадастровой стоимости из всех возможных видов разрешенного использования для данного участка.

В целях упорядочения статистического анализа, а также в качестве ориентира территориальными субъектами РФ устанавливаются средние значения удельных показателей кадастровой стоимости участков земли по каждой категории земель и виду функционального использования по муниципальным районам или округам. Аналогично могут устанавливаться и минимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости для земель промышленности и иного специального назначения, ниже которых она не может быть установлена. Они определяются на основе методики расчета средневзвешенных показателей по каждому району (округу) и категории земель.

При определении стоимости 1 кв.м. земельных участков оценщик исходил из того, что земельные участки объектов-аналогов, расположены в районах Московской области с одинаковой деловой активностью и инфраструктурным окружением, под объектами недвижимости со сходными техническими параметрами и функциональным назначением, следовательно стоимости земельных участков объекта оценки и объектов-аналогов попадают в один сегмент рынка и подчиняются одной нелинейной зависимости стоимости кв.метра от площади участка.

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земельных участков принадлежащих на объекты-аналоги составит в среднем 162,94 руб.

В следующей таблице представлена информация об объектах-аналогах с учетом корректировок на стоимость земельных участков.

Таблица 19.

Факторы	Объект оценки	Аналоги		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения объекта с НДС, с учетом земельного участка, руб.	-	64 895 695	80 000 000	45 000 000
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Продажа/предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Дата продажи/предложения	08.2015	08.2015	08.2015	08.2015
Местоположение объекта	Московская область, Ногинский район, Городское поселение Старая Купавна, д. Новая Купавна, местечко Родинки	Московская область, Озерский район, д. Трегубово	Московская область, Солнечногорский район, д. Ермолино	Московская область, Подольский район, п. Курилово
Назначение	Оздоровительный комплекс, база отдыха	Оздоровительный комплекс, база отдыха	Оздоровительный комплекс, база отдыха	Оздоровительный комплекс, база отдыха
Конструктивное решение	Жилые корпуса, административно-бытовые помещения, сооружения инфраструктуры	Жилые корпуса, административно-бытовые помещения, сооружения инфраструктуры	Жилые корпуса, административно-бытовые помещения, сооружения инфраструктуры	Жилые корпуса, административно-бытовые помещения, сооружения инфраструктуры
Техническое состояние объектов	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Наличие коммуникаций	электричество, водоснабжение,	электричество, водоснабжение,	электричество, водоснабжение,	электричество, водоснабжение,

	газоснабжение, канализация	газоснабжение, канализация	газоснабжение, канализация	газоснабжение, канализация
Общая площадь зданий, кв.м.	7836,2	6 578,8	11 000,0	8 251,0
Площадь земельного участка, кв.м.	114 300,0	150 849,0	200 000,0	152 000,0
Стоимость 1 кв.м. земельного участка приходящегося на объект, руб.		162,94	162,94	162,94
Стоимость земельного участка приходящегося на объект, (без НДС) руб.		24 579 336,06	32 588 000,00	24 766 880,00
Цена предложения объекта без учета стоимости земельного участка, (с НДС) руб.		40 316 358,94	47 412 000,00	20 233 120,00
Цена предложения объекта без учета земельного участка (с НДС), руб./м2		6 128,22	4 310,18	2 452,20
Источник информации	-	https://www.avito.ru Тел.:8 495 909-00- 00	https://www.avito.ru Тел.:8 916 442-57- 55	https://www.avito.ru Тел.:8 985 363-96- 76

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса по сравнительному подходу приведен в следующей таблице.

Таблица 20.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ				
<i>Параметры корректировок</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>
Цена предложения (руб./кв.м.)		6 128	4 310	2 452
1 группа факторов				
Условия предложения	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		6 128	4 310	2 452
Продажа/предложение	Продажа	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Корректировка в %		-17%	-17%	-17%
Корректировка в абс. Величинах		-1 042	-733	-417
Скорректированная цена		5 086	3 577	2 035
Дата продажи/предложения	08.2015	08.2015	08.2015	08.2015
Корректировка в %		0%	0%	0%
Корректировка в абс.		0,00	0,00	0,00

Величинах				
Скорректированная цена		5 086	3 577	2 035
2 группа факторов				
Местоположение объекта	Московская область, Ногинский район, Городское поселение Старая Купавна, д. Новая Купавна, местечко Родинки	Московская область, Озерский район, д. Трегубово	Московская область, Солнечногорский район, д. Ермолино	Московская область, Подольский район, п. Курилово
Коэффициент зоны	1	1	1	1
Корректировка в %		0%	0%	0%
Корректировка в абс. Величинах		0	0	0
Конструктивное решение, группа капитальности	Жилые корпуса, административно-бытовые помещения, сооружения инфраструктуры	Жилые корпуса, административно-бытовые помещения, сооружения инфраструктуры	Жилые корпуса, административно-бытовые помещения, сооружения инфраструктуры	Жилые корпуса, административно-бытовые помещения, сооружения инфраструктуры
Степень готовности	100%	100%	100%	100%
Корректировка в %		0%	0%	0%
Корректировка в абс. Величинах		0,00	0,00	0,00
Назначение	Оздоровительный комплекс, база отдыха	Оздоровительный комплекс, база отдыха	Оздоровительный комплекс, база отдыха	Оздоровительный комплекс, база отдыха
Корректировка в %		0%	0%	0%
Корректировка в абс. Величинах		0,00	0,00	0,00
Техническое состояние объекта	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка в %		-19%	-19%	0%
Корректировка в абс. Величинах		-966,00	-680,00	0,00
Общая площадь зданий, кв.м.	7 836,2	6578,8	11000,0	8251,0
		-2%	4%	1%
Корректировка в абс. Величинах		-102	143	12
Общая корректировка по 2 группе факторов		-1 868	-537	12
Откорректированная цена		3 219	3 040	2 047
Количество корректировок		3	3	2
Вес аналога в %		28,72%	28,72%	42,55%
Вес аналога в абсолютных величинах		924	873	871
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., (руб.)	2 668,0			
Расчетная стоимость объекта с учетом НДС (руб.)	20 907 000			

Объяснение корректировок

-положительная корректировка вносится, если объект аналог хуже оцениваемого объекта;

-отрицательная корректировка вносится, если объект аналог лучше оцениваемого объекта.

В ходе анализа к ценам предложений объектов-аналогов были внесены следующие корректировки:

Условия предложения. Условия предложения объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, а также предполагается, что при переходе прав собственности на объект-аналог юридические риски отсутствуют. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Продажа/предложение.

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов коммерческой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров.

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании исследований опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. к.т.н. Лейфер Л.А., научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» и составляет -17%.

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
торговые объекты			
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	19%	21%
4.1 Квартыры	7%	6%	7%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	9%	11%
5.1 Базы отдыха	17%	16%	18%

Таблица 6.3.2.

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%
4.1 Квартыры	7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха	17%	10%	25%

Дата предложения. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Так как даты предложения объектов-аналогов совпадают с датой оценки, то корректировка не вводится.

Поправка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центре города, а также близко к основным транспортным магистралям выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости объектов недвижимости, расположенных в коммерчески привлекательных местах.

Корректировка не вносилась, поскольку объекты-аналоги размещаются в местах одинакового инфраструктурного окружения и коммерческой привлекательности (экологически чистые районы Подмосковья).

Корректировка на техническое состояние.

Техническое состояние существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Физический износ объекта оценки, учитывая год постройки, состояние фундамента, перекрытий, стен и других конструктивных элементов, качество отделки (стандарт), зафиксированных при осмотре, позволяет зафиксировать, что это соответствует удовлетворительному состоянию.

Для объектов-аналогов №1 и №2 корректировка составляет -19% при коэфф. отношения 0,81, так как данные объекты находятся в хорошем техническом состоянии.

8.1. *Корректирующие коэффициенты по цене предложений*

Таблицы

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Таблица 8.1.2

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,92	0,96
Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,77	0,80

110

111

Поправка на техническое состояние выполнена на основании исследований опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. к.т.н. Лейфер Л.А., научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового

Корректировка на площадь объектов

Корректировка на различия в площади определялась на основе метода интегральных показателей. Корректировка на площадь объекта, основана на той закономерности, что большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Для расчета величины корректировки на площадь объекта был использован метод интегральных показателей. Для сравнения параметров использовалась формула Уильямса:

$$K = \left(\left(\frac{S_o}{S_a} \right)^k - 1 \right) \times 100\%$$

где:

S_a и S_o – параметры сравнения (величины общей площади объектов) сравнимого объекта (аналога) и объектов оценки соответственно;

k – коэффициент торможения стоимости.

Коэффициент торможения - это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее уменьшение стоимости 1 кв. м объектов оценки при увеличении площади объектов оценки по сравнению с площадью аналога (Оценка недвижимости: Учебник для ВУЗов/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.).

Коэффициент торможения цены был рассчитан по формуле:

$$k = \frac{\ln\left(\frac{Ц_2}{Ц_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_2}{X_1}\right)}$$

где:

X_1 и X_2 – параметры сравнения (величины общей площади объектов) объекта аналога №1 и объекта аналога №2 соответственно;

$Ц_1$ и $Ц_2$ – параметры сравнения (цена единицы – 1кв.м) объекта аналога №3 и объекта аналога №2 соответственно.

Для расчета коэффициента торможения была отобрана пара объектов-аналогов, приведенная в первоначальной выборке:

Расчет коэффициента торможения представлен в следующей таблице:

Расчет коэффициента торможения.

Таблица 21.

Показатели	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена 1 кв.м, руб.
Аналог 1	20 233 120	8 251	2 452
Аналог 2	47 412 000	11 000	4 310
Ln(Ц1/Ц2)			-0,563993628
Ln(S1/S2)			-0,28756087
Коэфф. торможения (n)			0,11537069

Размеры соответствующих корректировок для оцениваемого объекта представлены в предыдущей таблице.

По остальным параметрам сравнения корректировки не вводились ввиду их полной идентичности.

Поскольку определенная выше стоимость приходится на все объекты, входящие в состав оцениваемого имущественного комплекса, необходимо определить стоимость каждого отдельного объекта. Рыночная стоимость объектов по сравнительному подходу определялась по весу стоимости этой единицы, полученной по затратному подходу, в общей стоимости имущества по затратному подходу.

Расчет стоимости оцениваемых объектов согласно весовым долям по сравнительному подходу представлен в следующей таблице.

Таблица 22.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м., длина, м.	Удельный вес стоимости объекта в общей стоимости имущества по затратному подходу, %	Рыночная стоимость по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.
1	Клуб-столовая лит. С	1 815,7	22,02%	4 603 300
2	Жилой корпус №1 лит. Л,л	633,8	7,40%	1 546 300
3	Жилой корпус №2 лит. П,п	644,8	7,81%	1 633 300
4	Жилой корпус №3 лит. К,к	615,3	7,40%	1 546 900
5	Жилой корпус №4 лит. Ш, Ш1, ш	980,4	9,80%	2 048 300
6	Жилой корпус №5 лит. О, О1, о	947,3	11,14%	2 328 400
7	Жилой корпус №6 лит. Е, Е1, е	923,9	10,85%	2 268 500
8	Здание: медицинский корпус лит. Д, Д1, д	687,4	9,13%	1 908 600
9	Здание: котельная лит. З	218,6	4,49%	939 400
10	Канализационная насосная станция лит. М	114,5	4,38%	914 900
11	Газопровод высокого давления с ШП (лит. Г1)	538,0	3,32%	693 300
12	Газопровод низкого давления (лит. Г2)	797,6	1,83%	383 000
13	Водозаборный узел лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3	254,5	0,44%	92 800
Итого:			100%	20 907 000

Таким образом,
рыночная стоимость объектов недвижимости, полученная по сравнительному подходу, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом НДС:

20 907 000

(Двадцать миллионов девятьсот семь тысяч) рублей.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для получения итоговой стоимости объектов оценки осуществляется согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объектов оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является оценка преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Важнейшими критериями рассмотрения преимуществ каждого подхода в оценке являются:

1. Задачи оценки.
2. Функциональное назначение объекта.
3. Достоверность и обширность информации.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местоположение, возраст, потенциальная доходность).

В практике оценки **затратный подход** более приемлем при определении стоимости новых, уникальных объектов при отсутствии информации об операциях с подобными объектами. Данный подход имеет достаточную информационную базу, однако не учитывает местоположение объектов и соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости аналогичного назначения. Кроме того, на строительство объектов требуется много времени, а также возможно несоответствие затрат на приобретение оцениваемых объектов недвижимости затратам на новое строительство аналога.

Затратный подход использовался справочно.

В настоящем отчете **доходный подход** не применялся, так как по своему местоположению и техническому состоянию оцениваемые объекты недвижимости требуют вложения инвестиций, что в данной экономической ситуации (на предприятии введена процедура банкротства) маловероятно, к тому же оценщик не может располагать информацией об уровне доходов после завершения процедуры банкротства и ввода объектов в эксплуатацию.

Наиболее значимым методом в определении рыночной стоимости объекта является **сравнительный подход**, поскольку он основан на данных реальных сделок с аналогичными объектами и учитывает факторы, влияющие на рыночную стоимость недвижимости, такие как местоположение, спрос, временной фактор. Но необходимо учитывать тот факт, что информация по сделкам аналогичных объектов может быть не достоверной, так как на сегодняшний день в России фактические цены продаж нередко скрываются в целях уклонения от уплаты существующих государственных налогов и сборов.

Поэтому при согласовании результатов оценки объектов оценщик учитывал только влияние сравнительного подхода - удельный вес которого принят в размере – 100%.

Результаты расчетов итоговой величины рыночной стоимости имущества приведены в таблице 23.

Таблица 23.

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, полученная с применением доходного подхода с НДС, руб.	Стоимость, полученная с применением затратного подхода с НДС, руб. (Справочно)	Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Клуб-столовая лит. С	<i>Не применялся</i>	4 443 200	4 603 300	4 603 300	3 901 102
2	Жилой корпус №1 лит. Л,л	<i>Не применялся</i>	1 492 500	1 546 300	1 546 300	1 310 424
3	Жилой корпус №2 лит. П,п	<i>Не применялся</i>	1 576 500	1 633 300	1 633 300	1 384 153
4	Жилой корпус №3 лит. К,к	<i>Не применялся</i>	1 493 200	1 546 900	1 546 900	1 310 932

5	Жилой корпус №4 лит. Ш, Ш1, ш	<i>Не применялся</i>	1 977 100	2 048 300	2 048 300	1 735 847
6	Жилой корпус №5 лит. О, О1, о	<i>Не применялся</i>	2 247 400	2 328 400	2 328 400	1 973 220
7	Жилой корпус №6 лит. Е, Е1, е	<i>Не применялся</i>	2 190 000	2 268 600	2 268 500	1 922 458
8	Здание: медицинский корпус лит. Д, Д1, д	<i>Не применялся</i>	1 842 200	1 908 600	1 908 600	1 617 458
9	Здание: котельная лит. З	<i>Не применялся</i>	906 600	939 400	939 400	796 102
10	Канализационная насосная станция лит. М	<i>Не применялся</i>	883 100	914 900	914 900	775 339
11	Газопровод высокого давления с ШП (лит. Г1)	<i>Не применялся</i>	669 100	693 300	693 300	587 542
12	Газопровод низкого давления (лит. Г2)	<i>Не применялся</i>	369 800	383 000	383 000	324 576
13	Водозаборный узел лит. Ж, Ж1, Ж2, Ж3	<i>Не применялся</i>	89 600	92 800	92 800	78 644
Итого:			20 180 300	20 907 000	20 907 000	17 717 797

10. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

В результате проведенных анализа и расчетов оценщик пришел к выводу о том, что рекомендованная рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, Городское поселение Старая Купавна, д. Новая Купавна, местечко Родинки, принадлежащего ФГУП «Санаторий «Дорожник», по состоянию на 3 августа 2015 года, составляет:

20 907 000

(Двадцать миллионов девятьсот семь тысяч) рублей,

в том числе НДС:

3 189 203

(Три миллиона сто восемьдесят девять тысяч двести три) рубля.

В том числе:

Таблица 24.

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Площадь, кв.м., протяженность, м.	Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.
1	Клуб-столовая лит. С	1976	1815,7	4 603 300	3 901 102
2	Жилой корпус №1 лит. Л,л	1976	633,8	1 546 300	1 310 424
3	Жилой корпус №2 лит. П,п	1976	644,8	1 633 300	1 384 153
4	Жилой корпус №3 лит. К,к	1976	615,3	1 546 900	1 310 932
5	Жилой корпус №4 лит. Ш, Ш1, ш	1976	980,4	2 048 300	1 735 847
6	Жилой корпус №5 лит. О, О1, о	1980	947,3	2 328 400	1 973 220

7	Жилой корпус №6 лит. Е, Е1, е	1980	923,9	2 268 500	1 922 458
8	Здание: медицинский корпус лит. Д, Д1, д	1976	687,4	1 908 600	1 617 458
9	Здание: котельная лит. З	1976	218,6	939 400	796 102
10	Канализационная насосная станция лит. М	1976	114,5	914 900	775 339
11	Газопровод высокого давления с ШП (лит. Г1)	1979	538,0	693 300	587 542
12	Газопровод низкого давления (лит. Г2)	1979	797,6	383 000	324 576
13	Водозаборный узел лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3	1994	254,5	92 800	78 644
Итого:				20 907 000	17 717 797

В соответствии с ФСО №1 итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей реализации имущества на открытых торгах в форме аукциона, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик 1 категории



В.Я. Чипига

Список использованной литературы

- Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” №135-ФЗ от 29 июля 1998г.
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»
- Стандарты и правила НП «Кадастр-оценка», решение Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка» (Протокол №29 от «27» декабря 2010 г.).
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
- Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Ростов н/Д: Феникс, 2002.
- Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под общ. ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолис Плюс», М.: Изд-во "АСВ", 1999г.
- В.Есипов, Г.Маховикова, В.Терехова «Оценка бизнеса». – СПб: Питер, 2001г.
- Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», - М., Дело ЛТД, 1995г.
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», - М., 1994г.
- Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное пособие», - М., Дело, 1998г.
- Укрупненные показатели восстановительной стоимости, - М., Колос, 1969-1972гг.
- Региональный информационный сборник "Цены в строительстве". Изд-во: Региональный центр ценообразования и экономики в строительстве. Воронеж. Выпуск 6, 2015 г.
- Постановление Госстроя СССР от 11.05.83г. № 94.
- Письмо Госстроя СССР от 06.09.90г. № 14-Д
- «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р)
- Руководство по проведению натуральных обследований промышленных зданий и сооружений ЦНИИ промзданий 1975г.
- Руководство по инженерно-техническому обследованию сооружений РТМ 1652-9-89 1990г.

Приложения