



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

А.А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-99-03-0316

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Земельный участок общей площадью 340 000,00 кв.м. расположенный по
адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение
Луневское, в районе д. Елино

по состоянию на 14 марта 2016 года
(дата составления отчета: 14 марта 2016 года)

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным
ЗПИФ «Земельные ресурсы»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сюрвей.ру»

Начальнику отдела коллективных
инвестиций ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Д.У. Рентным ЗПИФ «Земельные
ресурсы»
Г-же Р.А. Кирпичниковой

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Росана Александровна ,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 340 000,00 кв.м.) расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе д. Елино.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 14 марта 2016 года после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 14 марта 2016 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 14 марта 2016 года (НДС не облагается) составляет:

53 720 000,00 руб. (Пятьдесят три миллиона семьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек.)

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Доля в праве	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	50:09:0060510:28	340 000,00	1	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе д. Елино	53 720 000,00
	Итого:	340 000,00			53 720 000,00

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (АРМО), «Международными стандартами оценки» (The International Assets Value's Standards Committee), Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

А.А. Миронов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	5
1.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
2.1. КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	8
2.2. СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	8
2.3. ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	8
2.4. ОСНОВНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	9
2.5. ДОПУЩЕНИЯ СОГЛАСНО ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ	10
2.6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА	10
2.7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТЫ	10
2.7.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:	10
2.7.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками- членами СРО:.....	11
2.7.3. Международные стандарты оценки.....	11
2.8. Заявление оценщика.....	12
3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	13
3.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	16
3.3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	16
3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	18
3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	19
3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	19
3.4. ВЫВОДЫ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАССЧИТЫВАЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ).	20
4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ	21
4.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	21
4.2. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	22
4.2.1. Валовой внутренний продукт.....	22
4.2.1.1. Производство ВВП.....	22
4.2.1.2. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности	23
4.2.1.3. Промышленное производство	26
4.2.1.4. Строительство	29
4.2.1.5. Транспорт	35
4.2.2. Цены.....	38
4.2.2.1. Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги.....	38
4.2.2.2. Индексы цен и тарифов на отдельные группы и виды услуг	40
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
5. Оценка недвижимого имущества	52
5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки	52
5.1.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	57
5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	57

5.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	57
5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов.....	59
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	60
5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	60
5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	67
5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	68
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	70
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	70
7. ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	71

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

Земельный участок общей площадью 340 000,00 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе д. Елино.

№п/п	Кадастровый номер, наименование	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Тип	Категория земель/ Разрешенное использование	Доля в праве
1	50:09:0060510:28	340 000,00	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе д. Елино	з/у	земли с/х назначения, для с/х производства	1
	Итого:	340 000,00				

1.2. Основания для проведения оценки

Договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и задание на оценку №3 от 14 марта 2016 г.

1.3. Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. и 22.10.2010 г. №№ 256, 255, 254, 611 (соответственно), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование подхода	Значение, USD	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	не применялся	0	0
Сравнительный	764 080,81	53 720 000,00	1	53 720 000,00
Доходный	не применялся	не применялся	0	0
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.				53 720 000,00
Справедливая стоимость объекта оценки, USD.				764 080,81

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 14 марта 2016 года (НДС не облагается) составляет: **53 720 000,00 руб.** (Пятьдесят три миллиона семьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек.).

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	50:09:0060510:28	340 000,00	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе д. Елино	53 720 000,00
	Итого:	340 000,00		53 720 000,00

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	14 марта 2016 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и задание на оценку №3 от 14 марта 2016 г.
Оцениваемый объект:	Земельный участок общей площадью 340 000,00 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной договором №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и заданием на оценку №3 от 14 марта 2016 г.
Задача оценки:	Оценка производится для принятия управленческого решения.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Земельные ресурсы» Адрес места нахождения 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000008, Наименование банка в ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Собственник имущества:	ООО «Лиман».
Балансовая стоимость:	Данные не предоставлены.
Дата составления отчета:	14 марта 2016 года.
Срок проведения оценки:	с 14 марта 2016 года по 14 марта 2016 года.
Порядковый номер отчета:	500-99-03-0316
Курс доллара USA	70,3067
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон:	(+7 495) 509-22-72
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис ОСАО «ИНГОССТРАХ» №433-021703/10, срок действия договора страхования с 16.04.2010г.

	по 15.04.2016г.
Форма отчета:	письменная

2.1. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p style="text-align: center;">Миронов Антон Андреевич</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4С от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7С от 12.06.2007 г., 563-10С от 23.06.2010 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г. • Членство СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). • Полис страхования личной профессиональной ответственности ОСАО «ИНГОССТРАХ» №433-021698/10, срок действия договора страхования с 16.04.2010г. по 15.04.2016г. • Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный). • Местонахождение оценщика: офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. • Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют; • Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет).

2.2. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.3. Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.4. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы. В состав работ по оценке не входила проверка прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в настоящем Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

2.5. Допущения согласно заданию на оценку

- В связи с невозможность организации выезда Оценщика и самостоятельной однозначной идентификации по месту, осмотр объекта оценки не производится.

2.6. Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»¹ (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).
- При использовании оценщиком информации, полученной из сторонних источников, оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались оценщиком при проведении расчетов стоимости.

2.7. Стандарты оценки, используемые в процессе работы

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

2.7.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611,

¹ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299

- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

2.7.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (<http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila>).

2.7.3. Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указанию Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами

оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 14 марта 2016 года.

2.8. Заявление оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

3.1. Общие понятия и определения

Рыночная стоимость	<p>наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none">• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;• объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;• платеж за объект оценки выражается в денежной форме (<i>Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3</i>)
Полное право собственности	<p>понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>).</p>
Имущество (активы)	<p>представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Недвижимое имущество	<p>определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Движимое	<p>включает в себя материальные и нематериальные объекты, не</p>

имущество	являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумуляированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению</i>

	<i>субъектами оценочной деятельности).</i>
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Неустрашимое обесценение	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. <i>(Международные стандарты оценки).</i>

3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

3.3. Основные положения

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

- специализированная (которая в силу своего характера редко продается на открытом рынке, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса);
- неспециализированная (на которую существует всеобщий спрос с учетом возможной модернизации или без, и которая обычно покупается или арендуется на открытом рынке);

В соответствии с вышеуказанной целью оценки в качестве базы выбрана рыночная стоимость. Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящее время, определяется следующим образом, расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобретать, согласен был бы его приобрести.

Рыночная стоимость может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

В процессе оценки используются систематический подход, включающий последовательные этапы, к выполнению каждого из которых можно приступить только тогда, когда полностью понят и освоен предыдущий.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы²:

- заключение договора на проведение оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости объекта оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, проводит анализ политических, экономических, социальных и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, проводит анализ рынка объекта оценки);

² В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Утвержденным Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (оценщик на основании собранной информации выносит суждение о применении подходов и методов оценки стоимости объекта, при проведении оценки оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке стоимости или обосновать отказ от использования того или иного подхода, оценщик вправе самостоятельно определить конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов);
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки (в зависимости от конкретной ситуации, объема исходной информации, результаты, полученные при использовании каждого из трех подходов, могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга; для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки) в стоимости полученных различными подходами);
- составление отчета об оценке.

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости в общем случае применяются три стандартных подхода:

- Сравнительный подход. Этот подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм подхода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Этот подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, достаточно сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.
- Затратный подход, который основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.
- Доходный подход, который предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который она принесет своему владельцу. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта, с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту. Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из

использованных подходов и установить окончательную стоимость оценки объектов собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении объекта и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. При этом подходе определяется стоимость нового аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и для недвижимости к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Определение стоимости приобретения права аренды земельного участка.
2. Определение стоимости воспроизводства улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке.
3. Определение величины совокупного износа.
4. Определение рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода к оценке путем сложения стоимости приобретения права аренды земельного участка с величиной стоимости воспроизводства объекта оценки с учетом его совокупного износа.

В оценке износ определяется как снижение стоимости под действием различных причин. Существуют три вида износа:

- Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
- Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу (это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новой технологии). Он включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах, производственном процессе, избыточные эксплуатационные затраты, избыточные конструкции или недостаткам полезности.
- Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к собственности, таких, как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческой концепции, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.д.).

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. При использовании данного подхода вначале выбирается некий общий знаменатель или единица сравнения, при помощи которого максимально нивелируются существующие различия между оцениваемым объектом и его аналогами. При необходимости фактические цены аналогов подвергаются корректировке, чтобы сравнить их с параметрами оцениваемого объекта. В результате стоимость оцениваемого объекта выводится на основе фактической цены аналогов (которая может быть подкорректированной, взвешенной и т.д.).

3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При применении данного подхода анализируется возможность объектов создавать определенный доход.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, в предположении, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость по актуальной стоимости на сегодняшний момент в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдача ее в аренду).

Текущая стоимость всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного потока дохода. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем перерасчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа перерасчета зависит от качества исходной информации о рынке.

3.4. ВЫВОДЫ (Определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки).

В соответствии с условиями договора Заказчик поручает Оценщику определить справедливую стоимость объекта оценки.

Для целей настоящей работы «... под **справедливой стоимостью**³ 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:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме ...».

Отказ от использования **доходного подхода** обусловлен тем, что на дату оценки отсутствует сложившийся коммерческий рынок аренды земельных участков.

Затратный подход к оценке земельного участка, свободного от улучшений не применяется, так как земля является продуктом природы и затрат на ее производство никто не осуществлял.

³ Данное определение рыночной стоимости приведено в Федеральном законе № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

4.1. Основные экономические и социальные показатели

	Ноябрь 2015г.	В % к		Январь-ноябрь 2015г. в % к январю-ноябрю 2014г.	Справочно		
		ноябрю 2014г.	октябрю 2015г.		ноябрь 2014г. в % к ноябрю 2013г.	октябрю 2014г.	январь-ноябрь 2014г. в % к январю-ноябрю 2013г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	53361,3 ¹⁾			96,3 ²⁾			100,7 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		95,4	94,8	95,4	99,5	95,2	100,4
Индекс промышленного производства ^{4),5)}		96,5	99,8	96,7	99,6	99,8	101,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	471,2	102,3	64,7	102,9	100,5	68,1	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	443,2	103,2	96,4	99,9	99,6	97,5	100,2
в том числе железнодорожного транспорта	196,9	100,2	98,9	100,1	103,3	100,2	105,2
Объем услуг связи, млрд.рублей	144,8	99,9 ⁶⁾	99,4	99,8 ⁶⁾	100,4	99,0	100,1
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2366,9	86,9	98,5	90,7	101,9	100,1	102,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	676,9	97,2 ⁶⁾	99,3	98,1 ⁶⁾	101,4	100,0	101,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	44,4 ⁷⁾	64,9 ⁸⁾	103,0 ⁹⁾	65,6 ¹⁰⁾	92,2 ⁸⁾	106,7 ⁹⁾	96,8 ¹⁰⁾
в том числе:							
экспорт товаров	27,2	65,6	103,3	68,0	95,6	109,1	99,0
импорт товаров	17,2	64,0	102,5	61,8	87,5	103,2	93,3
Инвестиции в основной капитал ¹¹⁾ , млрд.рублей	1446,8	95,1	93,0	94,5	92,2	92,7	97,0
Индекс потребительских цен		115,0	100,8	115,8	109,1	101,3	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		113,9	99,3	112,6	106,1	99,5	106,1
Реальные располагаемые денежные доходы		94,6 ^{6),12)}	98,1 ¹²⁾	96,5 ^{6),12)}	96,5	98,3	100,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹¹⁾ :	33857		101,5				
номинальная, рублей		104,6 ⁶⁾		105,1 ⁶⁾	107,7	100,3	109,5
реальная		91,0 ⁶⁾	100,7	90,8 ⁶⁾	98,8	99,0	101,9
Общая численность безработных, млн.человек	4,4	110,7 ⁶⁾	104,2	107,2 ⁶⁾	95,7	101,7	93,9
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	113,7 ⁶⁾	103,3	108,9 ⁶⁾	94,1	103,3	89,5

1) Данные за январь-сентябрь 2015г. (первая оценка).
 2) Январь-сентябрь 2015г. в % к январю-сентябрю 2014 года.
 3) Январь-сентябрь 2014г. в % к январю-сентябрю 2013 года.
 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
 5) С учетом поправки на неформальную деятельность.
 6) В целях обеспечения статистической сопоставимости данные относительные показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.
 7) Данные за октябрь 2015 года.
 8) Октябрь 2015г. и октябрь 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 9) Октябрь 2015г. и октябрь 2014г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 10) Январь-октябрь 2015г. и январь-октябрь 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 11) Данные за периоды 2015г. - оценка.
 12) Предварительные данные.

4.2. Экономическая ситуация в российской Федерации

4.2.1. Валовой внутренний продукт

4.2.1.1. Производство ВВП.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за III квартал 2015г. и январь-сентябрь 2015 года.

Объем ВВП России за III квартал 2015г. составил в текущих ценах 19305,2 млрд.рублей. Индекс физического объема относительно III квартала 2014г. составил 95,9%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2015г. по отношению к ценам III квартала 2014г. составил 107,6%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2015г. составил в текущих ценах 53361,3 млрд. рублей. Индекс физического объема относительно января-сентября 2014г. составил 96,3%, индекс- дефлятор - 107,7%.

ИНДЕКСЫ ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ПРОИЗВЕДЕННОГО ВВП

	В % к	
	<i>соответствующему периоду предыдущего года</i>	<i>предыдущему периоду</i>
2014г.		
I квартал	100,6	81,5
II квартал	100,7	107,4
I полугодие	100,6	
III квартал	100,9	109,9
Январь-сентябрь	100,7	
IV квартал	100,4	104,4
Год	100,6	
2015г.		
I квартал	97,8	79,3
II квартал	95,4	104,7
I полугодие	96,5	
III квартал	95,9	110,5
Январь-сентябрь	96,3	



4.2.1.2. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

	I квартал		II квартал		III квартал		Январь-сентябрь	
	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу
2014г.								
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	15454,4		17299,9		18722,1		51476,4	
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	13079,1	100	14643,1	100	16148,2	100	43870,3	100
в том числе:	239,0	1,8	414,3	2,8	1060,3	6,6	1713,6	3,9
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство								
рыболовство, рыбоводство	31,5	0,2	28,9	0,2	32,2	0,2	92,5	0,2
добыча полезных ископаемых	1443,2	11,0	1596,2	10,9	1655,2	10,3	4694,6	10,7
обрабатывающие производства	1881,9	14,5	2329,5	15,9	2495,3	15,4	6706,7	15,4
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	584,1	4,5	446,5	3,0	422,0	2,6	1452,7	3,3
строительство	604,5	4,6	911,8	6,2	1133,1	7,0	2649,4	6,0
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	2336,2	17,9	2531,2	17,4	2678,9	16,6	7546,3	17,2
гостиницы и рестораны	136,1	1,0	154,7	1,1	169,3	1,0	460,2	1,0
транспорт и связь	1183,3	9,0	1342,2	9,2	1426,3	8,8	3951,8	9,0
финансовая деятельность	817,8	6,3	795,2	5,4	806,4	5,0	2419,4	5,5

	I квартал	II квартал	III квартал	Январь-сентябрь
--	-----------	------------	-------------	-----------------

	млрд. рублей	в % к итогу						
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	1612,6	12,3	1777,5	12,2	1876,4	11,6	5266,5	12,0
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	961,6	7,4	987,2	6,7	1001,7	6,2	2950,6	6,7
образование	432,7	3,3	444,1	3,0	465,5	2,9	1342,3	3,1
здравоохранение и предоставление социальных услуг	568,5	4,3	619,0	4,2	656,2	4,1	1843,7	4,2
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	245,9	1,9	264,7	1,8	269,3	1,7	779,9	1,8
деятельность домашних хозяйств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистые налоги на продукты	2375,3		2656,8		2573,9		7606,0	
2015г.								
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	16564,8		17491,4		19305,2		53361,3	
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	14284,5	100	15580,9	100	17112,7	100	46978,1	100
в том числе:								
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	276,2	1,9	495,1	3,2	1188,1	6,9	1959,3	4,2
рыболовство, рыбоводство	42,4	0,3	38,2	0,2	44,7	0,3	125,3	0,3
добыча полезных ископаемых	1622,0	11,4	1835,5	11,8	1893,9	11,1	5351,3	11,4
обрабатывающие производства	2272,6	15,9	2603,7	16,7	2761,0	16,1	7637,3	16,3
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	619,8	4,3	463,4	3,0	436,2	2,5	1519,4	3,2
строительство	619,6	4,3	903,2	5,8	1096,1	6,4	2618,9	5,6
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	2529,4	17,6	2667,2	17,0	2834,0	16,7	8030,6	17,1
гостиницы и рестораны	145,1	1,0	160,1	1,0	178,1	1,0	483,3	1,0
транспорт и связь	1279,0	9,0	1382,8	8,9	1509,6	8,8	4171,3	8,9
финансовая деятельность	723,9	5,1	727,2	4,7	807,6	4,7	2258,8	4,8
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	1765,7	12,4	1871,1	12,0	1927,4	11,3	5564,2	11,7
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	1040,9	7,3	1015,7	6,5	988,1	5,8	3044,7	6,5
образование	473,6	3,3	476,4	3,1	482,2	2,8	1432,2	3,0
здравоохранение и предоставление социальных услуг	621,9	4,4	650,4	4,2	683,7	4,0	1956,0	4,2
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	252,3	1,8	291,1	1,9	281,9	1,6	825,4	1,8
деятельность домашних хозяйств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистые налоги на продукты	2280,3		1910,5		2192,6		6383,3	

Индексы физического объема произведенного ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности в постоянных ценах, в % к соответствующему периоду предыдущего года

	2014г.	2015г.
--	--------	--------

	<i>I квар- тал</i>	<i>II квар- тал</i>	<i>III квар- тал</i>	<i>январь- сентябрь</i>	<i>I квар- тал</i>	<i>II квар- тал</i>	<i>III квар- тал</i>	<i>январь- сентябрь</i>
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	100,6	100,7	100,9	100,7	97,8	95,4	95,9	96,3
в том числе:								
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	100,3	101,3	107,9	105,4	102,9	102,1	102,1	102,2
рыболовство, рыбоводство	98,1	90,0	96,8	95,0	93,2	92,9	98,5	95,0
добыча полезных ископаемых	99,4	101,1	101,0	100,5	104,9	99,9	100,8	101,8
обрабатывающие производства	103,2	104,3	102,1	103,2	99,4	95,2	95,7	96,7
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	96,2	99,4	100,6	98,4	100,1	99,5	97,0	99,0
строительство	92,8	94,2	94,9	94,2	95,9	93,1	92,0	93,2
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	100,8	99,6	100,1	100,1	92,4	90,1	90,9	91,1
гостиницы и рестораны	99,3	97,4	96,9	97,8	94,6	92,9	95,5	94,4
транспорт и связь	100,6	100,8	100,2	100,5	99,6	95,9	99,1	98,2
финансовая деятельность	112,9	109,6	106,3	109,6	96,1	94,8	98,5	96,5
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	99,8	100,5	101,4	100,6	96,7	94,3	91,5	94,1
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	99,7	99,8	99,7	99,7	100,3	101,2	99,6	100,4
образование	99,3	99,3	99,5	99,4	99,5	98,4	98,1	98,7
здравоохранение и предоставление социальных услуг	100,1	100,6	101,3	100,7	99,7	99,9	100,0	99,9
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	95,1	96,5	98,6	96,7	93,1	101,0	98,1	97,5
деятельность домашних хозяйств	103,8	102,9	103,1	103,3	90,9	91,0	91,3	91,1
Чистые налоги на продукты	100,4	100,0	99,9	100,1	96,1	93,3	94,4	94,6

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2015г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,4%, в январе-ноябре 2015г. - 95,4%.

	<i>B % к</i>	
	<i>соответствующему периоду предыдущего года</i>	<i>предыдущему периоду</i>
2014г.		
Январь	99,3	73,5
Февраль	101,2	100,2
Март	100,1	111,7
<i>I квартал</i>	100,2	78,3
Апрель	100,6	99,0
Май	100,8	102,1
Июнь	99,9	101,9
<i>II квартал</i>	100,4	108,7
<i>I полугодие</i>	100,3	
Июль	100,8	108,8
Август	99,8	99,1
Сентябрь	102,2	106,3

III квартал	100,9	112,6
Январь-сентябрь	100,5	
Октябрь	100,3	101,6
Ноябрь	99,5	95,2
Январь-ноябрь	100,4	
Декабрь	101,9	108,3
IV квартал	100,6	104,9
Год	100,5	
2015г.		
Январь	98,9	71,4
Февраль	96,9	98,1
Март	97,2	112,1
I квартал	97,7	76,0
Апрель	94,2	96,0
Май	93,2	100,9
Июнь	93,9	102,8
II квартал	93,8	104,4
I полугодие	95,6	
Июль	94,1	109,0
Август	94,8	99,8
Сентябрь	95,7	107,4
III квартал	94,9	114,0
Январь-сентябрь	95,4	
Октябрь	95,7	101,6
Ноябрь	95,4	94,8
Январь-ноябрь	95,4	

4.2.1.3. Промышленное производство

Индекс промышленного производства в ноябре 2015г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,5%, в январе-ноябре 2015г. - 96,7%.

Таблица 4-1 Индексы промышленного производства

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к			
		предыдущему периоду		среднемесячному значению 2012г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾
2014г.					
Январь	99,8	81,2	100,4	91,7	100,2
Февраль	102,1	101,6	101,1	93,2	101,4
Март	101,4	109,7	99,8	102,2	101,1
I квартал	101,1	87,6			
Апрель	102,4	97,3	101,5	99,4	102,7
Май	102,8	99,6	100,2	99,0	102,9
Июнь	100,4	99,9	99,2	98,9	102,1
II квартал	101,8	103,6			
I полугодие	101,5				
Июль	101,5	102,2	100,3	101,1	102,4
Август	100,0	99,8	99,3	100,9	101,6
Сентябрь	102,8	102,7	100,8	103,6	102,5

III квартал	101,5	102,7			
Январь-сентябрь	101,5				
Октябрь	102,9	105,1	100,1	108,9	102,5
Ноябрь	99,6	99,8	98,9	108,7	101,4
Январь-ноябрь	101,5				
Декабрь	103,9	108,1	101,6	117,5	103,0
IV квартал	102,1	109,6			
Год	101,7				
2015г.					
Январь	100,9	78,8	98,0	92,6	101,0
Февраль	98,4	99,2	99,2	91,9	100,2
Март	99,4	110,7	100,3	101,7	100,5
I квартал	99,6	85,4			
	В % к				
	<i>соответствующему периоду предыдущего года</i>	<i>предыдущему периоду</i>		<i>среднемесячному значению 2012г.</i>	
		<i>фактически</i>	<i>с исключением сезонного и календарного факторов²⁾</i>	<i>фактически</i>	<i>с исключением сезонного и календарного факторов²⁾</i>
Апрель	95,5	93,5	98,4	95,1	98,8
Май	94,5	98,6	99,4	93,7	98,3
Июнь	95,2	100,6	99,9	94,3	98,2
II квартал	95,1	98,9			
I полугодие	97,3				
Июль	95,3	102,3	100,0	96,5	98,2
Август	95,7	100,2	99,7	96,7	97,9
Сентябрь	96,3	103,4	100,6	100,0	98,5
III квартал	95,8	103,5			
Январь-сентябрь	96,8				
Октябрь	96,4	105,2	99,8	105,2	98,3
Ноябрь	96,5	99,8	99,4	104,9	97,7
Январь-ноябрь	96,7				

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года. С учетом поправки на неформальную деятельность. 2) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2015г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 471,2 млрд.рублей, в январе-ноябре 2015г. - 4740,5 млрд.рублей.

	<i>В % к</i>	
	<i>соответствующему периоду предыдущего года</i>	<i>предыдущему периоду</i>
2014г.		
Январь	102,1	59,8
Февраль	102,3	109,4
Март	102,5	141,2
I квартал	102,3	29,3
Апрель	103,3	114,9
Май	103,3	113,5
Июнь	102,8	102,7
II квартал	103,1	161,1
I полугодие	102,8	
Июль	108,3	184,8
Август	104,6	134,4
Сентябрь	116,3	165,6
III квартал	111,0	в 3,0р.
Январь-сентябрь	107,6	
Октябрь	88,1	69,7
Ноябрь	100,5	68,1
Январь-ноябрь	103,5	
Декабрь	104,0	43,0
IV квартал	94,3	67,0
Год	103,5	
2015г.		

Январь	102,8	59,1
Февраль	103,2	109,9
Март	104,2	142,6
I квартал	103,5	32,2
Апрель	103,3	113,9
Май	102,7	112,8
Июнь	101,6	101,7
II квартал	102,5	159,5
I полугодие	102,9	

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Июль	98,1	178,4
Август	102,3	140,0
Сентябрь	104,0	168,4
III квартал	102,2	в 3,0р.
Январь-сентябрь	102,4	
Октябрь	107,7	72,2
Ноябрь	102,3	64,7
Январь-ноябрь	102,9	



4.2.1.4. Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2015г. составил 580,1 млрд. рублей, или 92,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2015г. - 5000,8 млрд. рублей, или 90,1%.

Август	523,9	87,2	98,2
Сентябрь	559,7	87,0	105,6
III квартал	1607,3	87,5	113,9
Январь-сентябрь	3839,7	89,3	
Октябрь	581,0	92,1	104,0
Ноябрь	580,1	92,9	99,8
Январь-ноябрь	5000,8	90,1	

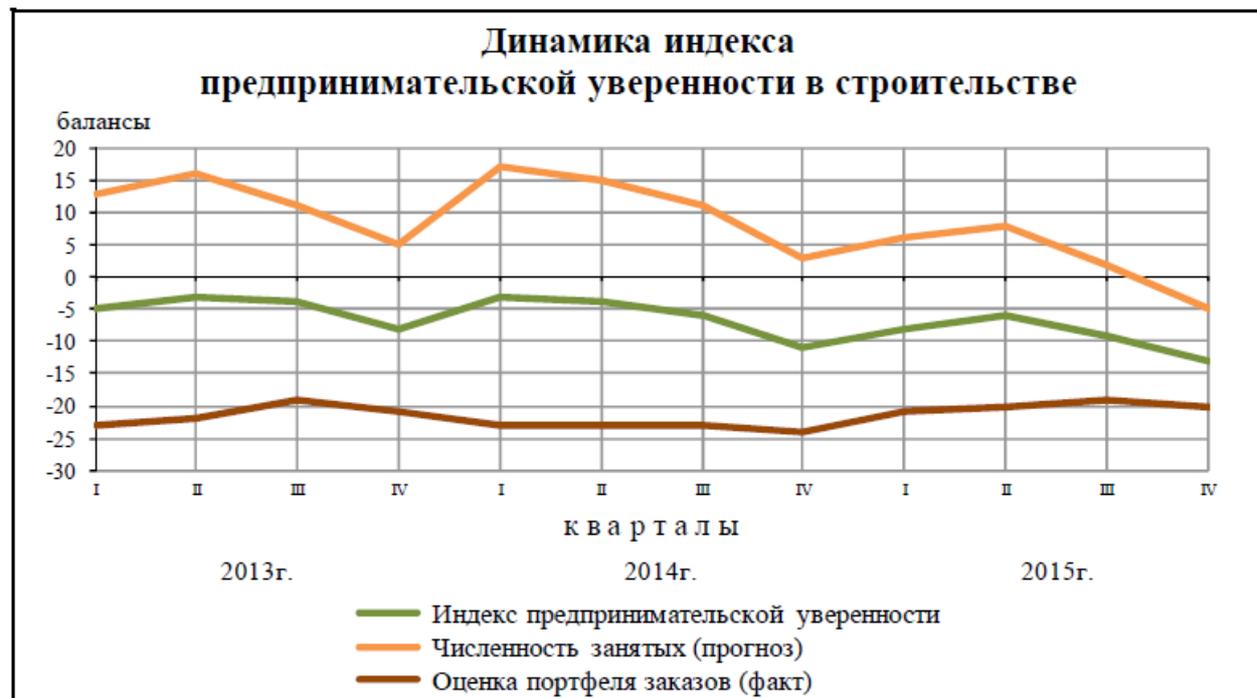
1) Абсолютные показатели включают сведения по Республике Крым и г.Севастополю. Относительные показатели в % к соответствующему периоду предыдущего года (за все периоды 2014г.) и в % к предыдущему периоду (за январь, февраль, март и I квартал 2014г.) в целях обеспечения статистической сопоставимости данных рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.



	Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млрд.рублей	Обеспеченность строительных организаций договорами и прочими заказами (контрактами), месяцев
2014г.		
Январь	318,3	1,0
Февраль	395,0	3,4
Март	437,8	3,5
Апрель	442,3	2,8
Май	449,5	2,8
Июнь	439,7	2,5
Июль	469,9	2,2
Август	450,2	2,1
Сентябрь	428,8	2,0
Октябрь	425,6	1,8

Ноябрь	406,1	1,8
Декабрь	387,9	1,7
2015г.		
Январь	620,6	1,9
Февраль	419,8	3,8
Март	453,2	3,6
Апрель	486,0	3,2
Май	457,7	2,8
Июнь	445,9	2,6
Июль	450,7	2,1
Август	464,8	2,3
Сентябрь	444,7	2,2
Октябрь	426,9	1,9
Ноябрь	414,4	1,9
Декабрь	404,9	2,0

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 ноября 2015г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве в IV квартале 2015г. составил (-13%).



Положительное значение индекса предпринимательской уверенности в IV квартале 2015г. отмечалось в республиках Бурятия, Дагестан, Крым, Ставропольском крае, Еврейской автономной области и Тверской области. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности (-51%) зафиксировано в Омской области.

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: высокий уровень налогов (на этот фактор указали 40% опрошенных руководителей организаций), высокая стоимость материалов, конструкций,

изделий (33%), неплатежеспособность заказчиков (31%).

	IV квартал 2015г. по сравнению с III кварталом 2015г.			I квартал 2016г. по сравнению с IV кварталом 2015г. (прогноз)		
	увеличение	без изменения	уменьшение	увеличение	без изменения	уменьшение
Объем работ, выполняемых по виду деятельности "Строительство"	23	53	24	17	65	18
Численность занятых	10	58	32	10	75	15
Обеспеченность собственными финансовыми ресурсами	9	62	26	12	75	13
Просроченная кредиторская задолженность	19	55	10	9	81	10
Просроченная дебиторская задолженность	20	56	10	11	79	10
Цены на строительно-монтажные работы	52	45	3	53	44	3

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2015г. (с уточнениями на 1 декабря 2015г.), выделены ассигнования в размере 571,0 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 545,4 млрд.рублей на строительство 1855 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 571 объекту было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 608 объектов, намеченных к вводу в 2015г., введен в эксплуатацию 81 объект, из них 66 - на полную мощность, 15 объектов - частично.

Жилищное строительство. В ноябре 2015г. организациями всех форм собственности построено 107,2 тыс. новых квартир, в январе-ноябре 2015г. - 899,4 тыс. квартир.

Таблица 4-3 Жилищное строительство.

	Млн.м ² общей площади	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2014г.¹⁾			
Январь	4,8	129,1	
Февраль	4,2	140,5	89,1
Март	5,0	125,5	118,7
I квартал	14,0	130,9	42,8
Апрель	4,3	115,6	86,6
Май	4,6	135,5	106,9
Июнь	6,8	134,1	148,4
II квартал	15,7	128,9	112,8
I полугодие	29,7	129,8	
Июль	5,8	138,4	85,2
Август	5,7	110,4	97,3
Сентябрь	7,4	107,2	129,9
III квартал	18,9	116,4	119,7

Январь-сентябрь	48,6	124,2	
Октябрь	7,9	118,3	107,8
Ноябрь	7,9	103,8	99,6
Январь-ноябрь	64,4	120,5	
Декабрь	19,8	111,1	249,6
IV квартал	35,6	110,9	188,8
Год	84,2	118,2	
2015г.			
Январь	6,2	128,1	

	Млн.м ² общей площади	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Февраль	6,1	147,2	98,7
Март	6,2	123,6	100,8
I квартал	18,5	132,2	51,8
Апрель	4,9	113,6	79,5
Май	4,6	100,0	94,1
Июнь	6,3	92,4	137,1
II квартал	15,8	100,5	85,7
I полугодие	34,3	115,3	
Июль	5,5	94,1	86,9
Август	5,2	92,6	95,7
Сентябрь	7,0	94,4	132,4
III квартал	17,7	93,8	111,8
Январь-сентябрь	52,0	107,0	
Октябрь	6,9	87,4	99,9
Ноябрь	7,8	98,0	111,7
Январь-ноябрь	66,7	103,4	

1) Абсолютные показатели включают сведения по Республике Крым и г.Севастополю. Относительные показатели в % к соответствующему периоду предыдущего года (за все периоды 2014г.) и в % к предыдущему периоду (за февраль, март и I квартал 2014г.) в целях обеспечения статистической сопоставимости данных рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.



Индивидуальными застройщиками построено 30,2 млн.кв.метров общей площади жилых домов, или 45,3% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2015 года.

4.2.1.5. Транспорт

В январе-ноябре 2015г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 4630,2 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2102,9 млрд., автомобильного - 211,0 млрд., морского - 36,0 млрд., внутреннего водного - 59,9 млрд., воздушного - 4,9 млрд., тру- бопроводного - 2215,5 млрд.тонно-километров.

Грузооборот по видам транспорта

	Ноябрь 2015г. млрд.т-км	В % к		Январь- ноябрь 2015г. в % к январю- ноябрю 2014г.	Справочно		
		ноябрю 2014г.	октябрю 2015г.		ноябрь 2014г. в % к ноябрю 2013г.	октябрю 2014г.	январь- ноябрь 2014г. в % к январю- ноябрю 2013г.
Грузооборот транспорта	443,2	103,2	96,4	99,9	99,6	97,5	100,2
в том числе:							
железнодорожного	196,9	100,2	98,9	100,1	103,3	100,2	105,2
автомобильного	20,1	92,4	92,8	94,0	96,2	93,0	98,9
морского	3,3	137,8	66,0	121,6	81,1	75,6	80,9
внутреннего водного	3,1	92,7	47,8	85,4	64,9	49,3	90,3
воздушного (транспортная авиация) ¹⁾	0,5	95,8	102,7	105,6	108,6	102,6	102,2
трубопроводного	219,3	107,0	96,5	100,4	97,8	97,4	96,6

1) По данным Росавиации.

Динамика грузооборота транспорта

	Млрд. т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2014г.¹⁾			
Январь	441,7	103,3	96,8
Февраль	396,3	101,1	89,7
Март	430,9	100,4	108,7
I квартал	1268,9	101,6	94,6
2015г.			
Апрель	414,5	99,4	96,2
Май	431,0	101,4	104,0
Июнь	411,8	102,9	95,5
II квартал	1257,3	101,2	99,1
I полугодие	2526,3	101,4	
Июль	411,8	100,1	100,0
Август	411,4	98,6	99,9
Сентябрь	417,9	98,4	101,6
III квартал	1241,2	99,0	98,7
Январь-сентябрь	3767,4	100,6	
Октябрь	440,3	96,9	105,4
Ноябрь	429,4	99,6	97,5
Январь-ноябрь	4637,2	100,2	
Декабрь	442,9	97,0	103,1
IV квартал	1312,6	97,8	105,8
Год	5080,0	99,9	
2015г.			
Январь	424,5	96,1	95,8
Февраль	390,6	98,6	92,0
Март	433,7	100,6	111,0
I квартал	1248,7	98,4	95,2
Апрель	409,3	98,8	94,4
Май	414,4	96,1	101,2
Июнь	398,8	96,9	96,2
II квартал	1222,6	97,2	97,9
I полугодие	2471,3	97,8	
Июль	419,8	101,9	105,3
Август	413,7	100,6	98,6
Сентябрь	422,3	101,0	102,1
III квартал	1255,8	101,2	102,7
Январь-сентябрь	3727,1	98,9	
Октябрь ²⁾	459,9	104,5	108,9
Ноябрь	443,2	103,2	96,4

Январь-ноябрь	4630,2	99,9	
<p>13) Абсолютные показатели включают сведения по Республике Крым и г. Севастополю. Относительные показатели в % к соответствующему периоду предыдущего года (за все периоды 2014г.) и в % к предыдущему периоду (за январь и I квартал 2014г.) в целях обеспечения статистической сопоставимости данных рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.</p> <p>14) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной оперативной информации.</p>			

Перевозки грузов транспортом

	Ноябрь 2015г., млн. тонн	В % к		Январь-ноябрь 2015г. в % к январю-ноябрю 2014г.	Справочно		
		ноябрю 2014г.	октябрю 2015г.		ноябрь 2014г. в % к		январь-ноябрь 2014г. в % к январю-ноябрю 2013г.
		ноябрю 2013г.	октябрю 2014г.				
Перевозки грузов транспортом	652,3	98,2	94,0	94,4	95,0	92,1	96,8
в том числе:							
железнодорожным	103,5	99,9	96,4	98,8	99,7	95,9	99,1
автомобильным	446,6	97,1	93,8	92,4	94,1	90,6	96,2
морским	1,8	134,0	92,3	111,1	91,4	89,3	91,7
внутренним водным	6,2	88,0	46,6	98,6	66,6	54,8	88,5
воздушным (транспортная авиация) ¹⁾	0,09	94,0	99,9	102,0	106,2	99,0	103,4
трубопроводным	94,1	101,9	98,9	98,5	98,2	101,5	98,6
в том числе:							
газ	46,9	103,4	100,3	96,2	97,5	103,9	95,3
нефть	44,3	100,0	97,3	100,5	98,5	99,0	101,7
нефтепродукты	2,8	106,4	100,2	102,2	103,8	104,6	101,8

1) По данным Росавиации.

Пассажиоборот транспорта общего пользования

	Ноябрь 2015г., млрд. пасс.-км	В % к		Январь-ноябрь 2015г. в % к январю-ноябрю 2014г.	Справочно		
		ноябрю 2014г.	октябрю 2015г.		ноябрь 2014г. в % к		январь-ноябрь 2014г. в % к январю-ноябрю 2013г.
		ноябрю 2013г.	октябрю 2014г.				
Пассажиоборот транспорта общего пользования	32,5	89,0	87,5	95,0	99,2	92,6	101,2
в том числе:							
железнодорожного	8,6	92,9	96,1	92,7	93,3	95,3	93,1
автомобильного (автобусы)	9,7	98,8	96,0	97,4	99,2	96,1	98,4
воздушного (транспортная авиация) ¹⁾	14,2	81,4	78,5	95,0	102,5	89,4	107,8

1) По данным Росавиации.

4.2.2. Цены

4.2.2.1. Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги⁴

	К предыдущему месяцу			Ноябрь 2015г. к		Январь-ноябрь 2015г. к январю-ноябрю 2014г.	Справочно ноябрь 2014г. к декабрю 2013г.
	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрю 2014г.	ноябрю 2014г.		
Индекс потребительских цен	100,6	100,7	100,8	112,1	115,0	115,8	108,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	98,9	101,8	99,3	113,2	113,9	112,6	105,1
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	101,3	102,3	102,1	107,0	111,1	114,7	110,0
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,9	99,7	100,6	108,7	111,0	110,5	105,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	94,5	100,2	110,8	112,4	111,7	99,7
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	100,0	100,0	100,0	104,8	104,8	104,3	102,4

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.



⁴ Информация об индексах потребительских цен и средних потребительских ценах на наблюдаемые товары и услуги по субъектам Российской Федерации, федеральным округам и России в целом размещена на официальном Интернет-сайте Росстата (www.gks.ru)



В ноябре 2015г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,2%.

Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги

	Всего		В том числе на				услуги	
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	продовольственные товары		непродовольственные товары		к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года		
2014г.								
Январь	100,6	100,6	101,0	101,0	100,3	100,3	100,5	100,5
Февраль	100,7	101,3	101,2	102,2	100,4	100,7	100,4	100,9
Март	101,0	102,3	101,8	104,0	100,7	101,4	100,5	101,4
I квартал	102,3	102,3	104,0	104,0	101,4	101,4	101,4	101,4
Апрель	100,9	103,2	101,3	105,4	100,6	102,0	100,7	102,1
Май	100,9	104,2	101,5	106,9	100,5	102,5	100,8	102,9
Июнь	100,6	104,8	100,7	107,6	100,4	102,9	100,9	103,7
II квартал	102,4	104,8	103,5	107,6	101,5	102,9	102,4	103,7

	Всего		В том числе на				услуги	
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	продовольственные товары		непродовольственные товары		к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года		
Июль	100,5	105,3	99,9	107,6	100,4	103,3	101,4	105,2
Август	100,2	105,6	99,7	107,3	100,5	103,8	100,7	105,9
Сентябрь	100,7	106,3	101,0	108,4	100,6	104,3	100,3	106,2
III квартал	101,4	106,3	100,7	108,4	101,4	104,3	102,4	106,2
Октябрь	100,8	107,1	101,2	109,6	100,6	105,0	100,6	106,8
Ноябрь	101,3	108,5	102,0	111,8	100,6	105,7	101,2	108,0
Декабрь	102,6	111,4	103,3	115,4	102,3	108,1	102,2	110,5
IV квартал	104,8	111,4	106,5	115,4	103,6	108,1	104,0	110,5

2015г.								
Январь	103,9	103,9	105,7	105,7	103,2	103,2	102,2	102,2
Февраль	102,2	106,2	103,3	109,1	102,1	105,3	100,8	103,0
Март	101,2	107,4	101,6	110,9	101,4	106,8	100,3	103,3
I квартал	107,4	107,4	110,9	110,9	106,8	106,8	103,3	103,3
Апрель	100,5	107,9	100,3	111,2	100,9	107,8	100,0	103,4
Май	100,4	108,3	100,1	111,3	100,5	108,4	100,5	103,9
Июнь	100,2	108,5	99,6	110,8	100,3	108,7	101,0	104,9
II квартал	101,0	108,5	100,0	110,8	101,8	108,7	101,5	104,9
Июль	100,8	109,4	99,7	110,5	100,5	109,2	103,0	108,0
Август	100,4	109,8	99,3	109,8	100,8	110,0	101,3	109,4
Сентябрь	100,6	110,4	100,4	110,2	101,1	111,2	100,0	109,4
III квартал	101,7	110,4	99,5	110,2	102,3	111,2	104,3	109,4
Октябрь	100,7	111,2	101,0	111,4	101,0	112,3	99,9	109,3
Ноябрь	100,8	112,1	101,2	112,7	100,7	113,2	100,2	109,5

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2015г. составил 100,6%, с начала года - 113,0% (в ноябре 2014г. - 101,0%, с начала года - 108,4%).

В ноябре 2015г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,2% (в ноябре 2014г. - на 2,0%).

4.2.2.2. Индексы цен и тарифов на отдельные группы и виды услуг

	К предыдущему месяцу			Ноябрь 2015г. к		Январь-ноябрь 2015г. к январю-ноябрю 2014г.	Справочно ноябрь 2014г. к декабрю 2013г.
	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрю 2014г.	ноябрю 2014г.		
Жилищно-коммунальные услуги	100,2	100,3	100,0	110,0	110,7	111,4	108,7
жилищные услуги	100,3	100,2	100,1	112,0	114,1	120,3	116,9
оплата жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондов	100,7	100,2	100,1	112,1	112,9	117,8	116,0
содержание и ремонт жилья (включая взнос на капитальный ремонт) для граждан-собственников жилья в результате приватизации	100,3	100,4	100,1	113,3	116,1	123,8	119,4
услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ (включая взнос на капитальный ремонт)	100,2	100,0	100,1	114,2	116,3	123,4	119,6
коммунальные услуги	100,1	100,3	100,0	109,0	109,1	107,4	105,2
водоснабжение холодное	100,3	100,2	100,0	110,4	110,4	107,4	104,8
водоотведение	100,1	100,1	100,0	110,4	110,4	107,8	105,1
водоснабжение горячее	100,0	100,0	100,0	109,5	109,6	108,5	106,8
отопление	100,1	100,7	100,0	109,4	109,5	108,2	105,7
газоснабжение	100,0	100,0	100,1	107,1	107,2	105,4	104,2
электроснабжение	100,0	100,0	100,0	108,4	108,4	106,3	104,0
Медицинские услуги	100,7	100,7	100,4	110,7	111,3	111,3	108,7
Услуги пассажирского транспорта	97,6	98,7	100,5	108,7	112,4	110,8	103,8

Услуги связи	100,2	100,2	100,1	102,8	102,9	102,5	101,1
Услуги организаций культуры	100,9	100,7	100,3	106,7	108,1	109,4	108,5
Санаторно-оздоровительные услуги	95,9	98,6	100,8	112,8	112,9	111,2	107,5
Услуги дошкольного воспитания	100,8	100,5	100,4	116,5	117,4	117,2	114,7
Услуги образования	104,9	100,4	100,1	108,8	110,4	114,2	112,1
Бытовые услуги	100,6	100,5	100,5	107,5	108,3	108,1	105,4
Услуги зарубежного туризма	97,3	97,9	99,7	115,0	135,3	138,8	120,0
Услуги физкультуры и спорта	101,9	100,5	100,0	104,8	105,0	105,0	104,9
Услуги страхования	100,0	99,7	99,5	121,0	123,9	133,3	118,9

Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор COICOP), которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их использования.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2015г. составила 13337,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,5% (с начала года - на 10,4%).

Федеральные округа	Стоимость набора, рублей	Изменение стоимости набора к предыдущему месяцу, %	Максимальная и минимальная стоимость набора внутри федерального округа	
			субъект Российской Федерации ¹⁾	стоимость набора, рублей
Центральный	14913,2	100,5	г.Москва	19213,3
			Курская область	11448,6
Северо-Западный	14028,2	100,5	Мурманская область	16128,6
			Новгородская область	11965,9
Южный	12659,3	100,6	Краснодарский край	13925,0
			Астраханская область	11802,2
Северо-Кавказский	12290,2	101,0	Карачаево-Черкесская Республика	12947,2
			Республика Ингушетия	11455,1
Приволжский	12116,7	100,6	Самарская область	13008,3
			Саратовская область	11387,2
Уральский	13337,0	100,6	Тюменская область	15097,1
			Челябинская область	12093,4
Сибирский	12313,8	100,7	Республика Алтай	14684,2
			Кемеровская область	11260,4
Дальневосточный	16768,6	100,6	Камчатский край	22844,8
			Амурская область	14693,4
Федеральные округа	Стоимость набора, рублей	Изменение стоимости набора к предыдущему месяцу, %	Максимальная и минимальная стоимость набора внутри федерального округа	
			субъект Российской Федерации ¹⁾	стоимость набора, рублей
Крымский	11488,1	101,0	Республика Крым	11656,4
			г.Севастополь	10979,4

1) Кроме автономных округов, входящих в состав области.

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2015г. составила 19213,3 рубля и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 13,5%), в Санкт-Петербурге - 14371,2 рубля и выросла на 0,5% (с начала года - на 11,5%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2015г. составила 3547,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,9% (с начала года - на 6,9%).

Федеральные округа	Стоимость набора, рублей	Изменение стоимости набора к предыдущему месяцу, %	Максимальная и минимальная стоимость набора внутри федерального округа	
			субъект Российской Федерации ¹⁾	стоимость набора, рублей
Центральный	3612,6	100,8	г.Москва Курская область	4220,7 2815,6
Северо-Западный	4073,1	100,5	Мурманская область Новгородская область	4276,9 3615,1
Южный	3385,4	100,9	Краснодарский край Волгоградская область	3689,6 3260,8
Северо-Кавказский	3363,3	100,7	Чеченская Республика Кабардино-Балкарская Республика	3741,9 3160,0
Приволжский	3216,7	101,4	Самарская область Саратовская область	3583,5 2920,9
Уральский	3807,1	100,6	Тюменская область Курганская область	4273,6 3393,2
Сибирский	3571,4	101,2	Забайкальский край Омская область	4064,5 3042,8
Дальневосточный	5208,1	100,6	Чукотский авт.округ Амурская область	8321,6 4343,6
Крымский	3654,6	100,6	Республика Крым г.Севастополь	3664,6 3647,0

1) Кроме автономных округов, входящих в состав области.

Стоимость набора в Москве в конце ноября составила 4220,7 рубля и за месяц выросла на 0,6% (с начала года - на 7,0%), в Санкт-Петербурге - 4222,6 рубля и выросла на 0,3% (с начала года - на 8,5%).

4.3. Анализ рынка объекта оценки

Предложение. Новые проекты. Структура рынка

На начало июля 2015 года в Подмосковье (без учета поселков в соседних областях, но включая территорию Новой Москвы) насчитывается 639 коттеджных и дачных поселков всех классов и форматов на стадии первичных продаж, а также 351 поселок на стадии вторичных продаж и 23 – в стадии заморозки, где продажи не ведутся.

Во 2 квартале 2015 года загородный рынок Подмосковья пополнился 13 проектами всех классов и форматов (включая новые очереди существующих проектов), что на 43% ниже показателей того же периода 2014 года, но на 63% выше показателей 1 квартала 2015. Активность девелоперов на загородном рынке по-прежнему остается достаточно низкой по сравнению с докризисными периодами.

Новые проекты 2 квартала:

В апреле:

- «Ла-Манш», 2 очередь, Новорижское ш., 57 км от МКАД (УБП)
- «Петрово Club», Каширское ш., 62 км от МКАД (УБП)
- «Защепино», Дмитровское ш., 44 км от МКАД (УБП)
- «Рижская Лоза», Новорижское ш., 58 км от МКАД (УБП)
- «Владычино-2», Дмитровское ш., 20 км от МКАД (УБП)

В мае:

- «Шоколад», Новорижское ш., 44 км от МКАД (УБП, коттедж, таунхаус)

В июне:

- Gorki 9-18, Новорижское ш., 79 км от МКАД (УСП, УБП)
- «Фаворит», Киевское ш., 46 км от МКАД (УБП)
- «Новое Поведино», Пятницкое ш., 47 км от МКАД (дуплекс, коттедж)
- «Васильково-3», Калужское ш., 55 км от МКАД (УБП)
- «Кленовый парк», Новорижское ш., 38 км от МКАД (таунхаус, коттедж)
- Я-VILLAGE, Дмитровское ш., 47 км от МКАД (таунхаус, коттедж)
- «Боровое», Горьковское ш., 50 км от МКАД (УБП)

В структуре новых поселков 2 квартала 65% приходится на проекты, представленные участками без подряда (УБП), мультиформат занимает 31%, УСП (участки с подрядом) и коттеджи – 4%. В любом случае, трендом первой половины 2015 года, также, как и всего 2014-ого, остаются проекты с участками без подряда, которые продолжают пополнять рынок загородной недвижимости Московского региона. Темпы прироста поселков с домами и УСП снизились.

Новые проекты на конец 2Q2015. Структура предложения по формату



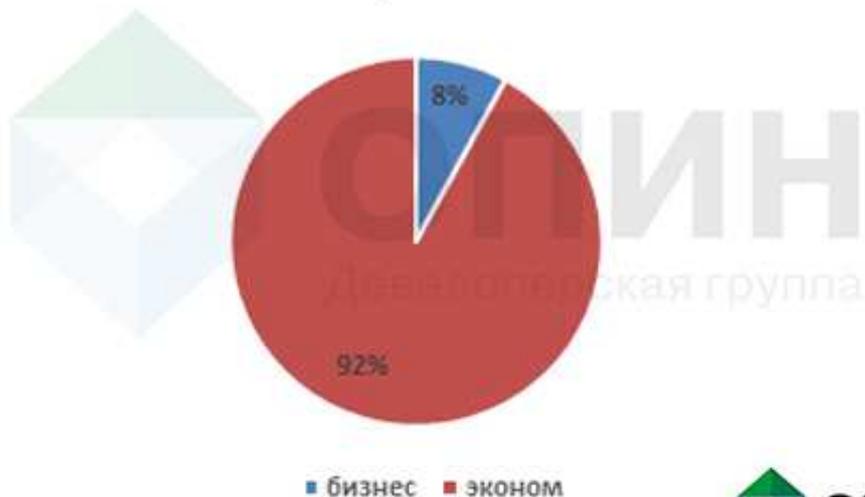
С учетом новых проектов, вышедших во 2 квартале, структура всего первичного рынка загородной недвижимости Московского региона на начало июля 2015 года выглядит следующим образом: 78% от общего объема предложения участков и домовладений представлены форматом участков без подряда (+1 п.п. vs 1Q2015). Тенденция появления участков без подряда как продукта в поселках высокого ценового уровня, ранее ограниченных обязательным подрядом, продолжается. Сохраняется тенденция гибкого подхода, когда застройщик может позволить построиться собственнику на участке с подрядом своими силами. Готовые дома или участки с подрядом (УСП) предлагаются лишь в 4% от всего объема. Около 8% от общего объема предложения первичного рынка представлены таунхаусами (сблокированное жилье). Мультиформатных проектов, представленных двумя и более форматами жилой недвижимости, на первичном рынке насчитывается около 5%. Также в 5% от всего объема можно выбрать между форматом участка без подряда и с подрядом.

Загородные поселки Подмосковья на стадии продаж. Распределение по форматам во 2Q2015



В структуре нового предложения 2 квартала 2015 года доля поселков класса «эконом» и «бизнес» составила 92% и 8% соответственно. В классе «бизнес» вышло на 50% меньше проектов, чем в 1 квартале 2015 г. и на 67% меньше, чем во 2 квартале 2014 г., а в классе «эконом» – в 2 раза больше по сравнению с 1 кварталом 2015, но на 37% меньше 2 квартала 2014 г. Поселков класса «элит» отмечено не было, так же как и в 1 квартале.

Структура новых проектов 2Q2015 по классу поселков



Предложение в классах выше эконом заметно уступает позиции во 2 квартале 2015 г. по сравнению с 1 кварталом 2015 г. Если со 2 по 4 квартал 2014 года наблюдается рост количества поселков класса «бизнес», то уже в 1 квартале 2015 года — это количество не менялось, а во 2 квартале стало сокращаться. Также, начиная с 1 квартала 2014 года наметился спад, в том числе и по классу элит. Следует также отметить, что 85% представленного на первичном рынке объема предложения загородных поселков всех

классов и форматов являются проектами эконом-класса (+3 п.п. vs 1Q2015 и +0 п.п. vs 2Q2014).



Во 2 квартале 2015 года Новорижское шоссе продолжает сохранять лидирующие позиции по числу вышедших новых поселков, и занимает 38% рынка новых проектов. Новорижское шоссе по-прежнему остается многолетним лидером по количеству загородных поселков и совокупному предложению на стадии активных продаж. Здесь по итогам 2 квартала 2015 года находится почти 21% от всего предложения участков и домовладений первичного рынка. В число лидеров по совокупному предложению на стадии первичных продаж по итогам 2 квартала 2015 года входят также Киевское (вместе с Калужским) шоссе (12,4% от расчетной базы), а третью позицию замыкает Новорязанское – здесь примерно около 12%. Данная тенденция сохраняется третий квартал подряд.

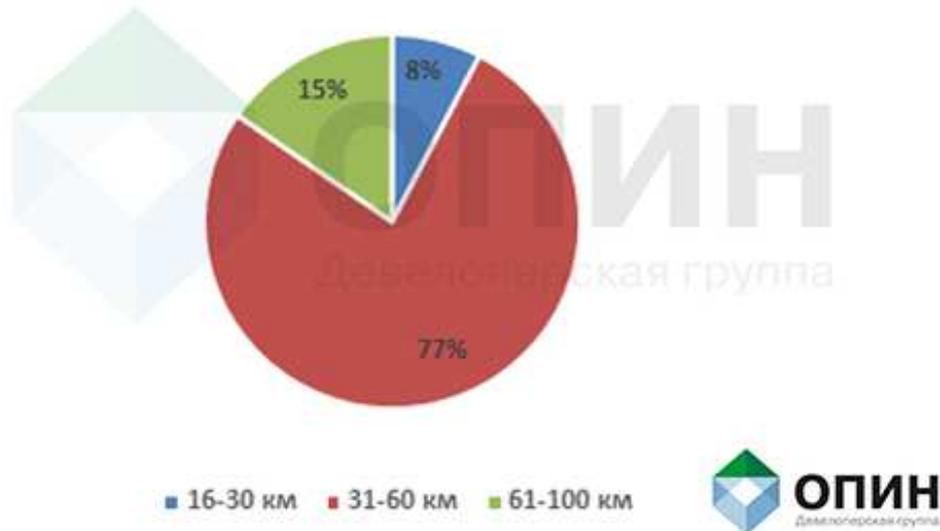
Структура новых проектов по направлениям во 2Q2015



Рублево-Успенское шоссе продолжает возглавлять рейтинг наиболее «обжитых» направлений, среди всего объема предложения данное направление занимает 0,5% первичного рынка.

По итогам 2 квартала 2015 года только 8% новых поселков появилось на расстоянии до Малого бетонного кольца (в радиусе до 30 км от МКАД), тогда как в диапазоне 31-60 км от МКАД (в так называемом «среднем поясе») – 77% от всех новых поселков. По сравнению с 1 кварталом 2015 количество вышедших новых проектов в диапазоне до 30 км не изменилось, а до 60 км – выросло в 2,5 раза. Категория «дальних дач» (в радиусе от 60 до 100 км от МКАД) составила 15% от всех новых проектов, что на 33% ниже уровня 1 квартала 2015. На расстоянии свыше 100 км от МКАД новых поселков зафиксировано не было, что происходит 2-ой квартал подряд. Застройщики не рискуют выводить проекты на большом удалении от Москвы, ввиду ограниченного спроса на них. В целом, география новых поселков традиционно имеет неравномерную поквартальную динамику.

Структура новых проектов 2Q2015 по удаленности от МКАД



Распределение всех существующих загородных поселков несколько отличается от структуры первичного рынка, но общий тренд налицо: рынок продолжает отодвигаться дальше от МКАД к Малому и Большому бетонным кольцам и даже дальше, и если на расстоянии 10-15 км от МКАД проекты периодически выходят, то в непосредственной близости от МКАД (3-5 км) подобное происходит очень редко. Основная доля объема предложения в поселках всех классов приходится на расстояние 16-30 км от МКАД – 36%, тогда как на расстоянии до 15 км всего 11%.

В связи с развитием рынка загородной недвижимости и естественно-историческим процессом образования организованных коттеджных поселков сначала вблизи Москвы, а с течением времени все дальше вглубь области, доля реализованных поселков увеличивается по мере приближения к границам МКАД.

Концептуальные поселки (классы «бизнес» и «элит»). Детальная структура предложения

К концептуальным поселкам уровня «бизнес» и «элит» на конец 2 квартала 2015 года можно отнести 111 проектов находящиеся на стадии первичных продаж.

Доля объема предложения в поселках, представленных готовыми коттеджами и участками с подрядом, составляет 14%. Поселки с возможностью выбора между обязательным подрядом и без него составляют 17%. Те же 17% от общего объема приходятся на формат таунхаусов. Также стоит отметить, что в коттеджных поселках уровня «бизнес» и «элит» 10% являются мультиформатными, а лидирующим форматом, как и в классе «эконом», является формат участков без подряда – его доля составляет 42%. Структура первичного рынка поселков премиального уровня по удаленности от МКАД различна в зависимости от класса. В продаже отсутствуют коттеджные поселки класса «элит» далее 60 км от МКАД, а в диапазоне 31-60 км совокупный объем предложения по участкам и домовладениям таких поселков составляет всего 0,5% от расчетной базы. Напротив, более 60% предложения элитных поселков первичного рынка сконцентрировано в пределах 16-30-ти километровой зоны от МКАД, в то время как объем предложения по поселкам бизнес-класса здесь составляет лишь 33% от совокупного объема проектов этого

уровня. Основной объем предложения по поселкам бизнес класса сосредоточен в диапазоне 31-60 км – 48%.

Концептуальные поселки на стадии продаж во 2Q2015. Структура предложения по форматам

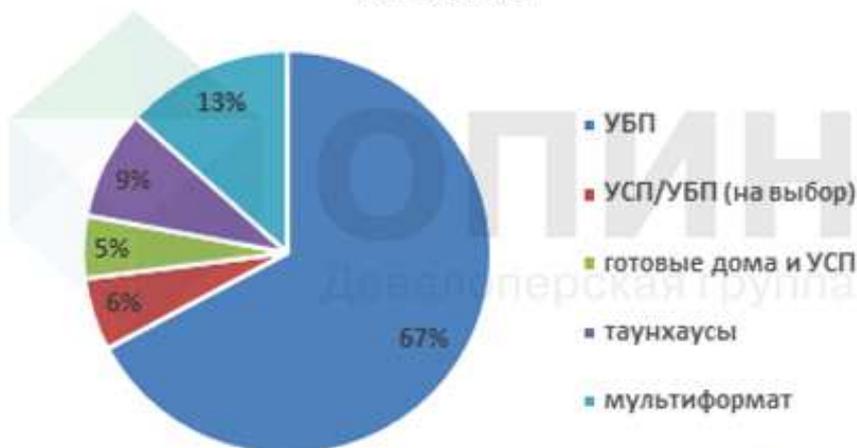


Структура первичного рынка коттеджных поселков уровня «бизнес» и «элит» по географии объектов во многом повторяет структуру загородного рынка в целом. По состоянию на начало июля лидером по совокупному объему предложения является Новорижское шоссе, где сосредоточено 28% от общего предложения участков и домовладений высокого класса (+1 п.п. vs 1Q2015). Тройку лидеров по насыщенности премиального сегмента первичного рынка коттеджных поселков замыкают Киевское (Калужское), Ярославское шоссе (около 18% и 13% от общего количества предложения поселков данной категории соответственно). Т.е., почти половина объема предложения концептуальных поселков (46%) располагается на двух загородных шоссе – Новорижском и Киевском (Калужском). Данное распределение по направлениям сложилось еще в 2011 году и существенных изменений от квартала к кварталу не претерпевает.

Все поселки. Спрос и продажи

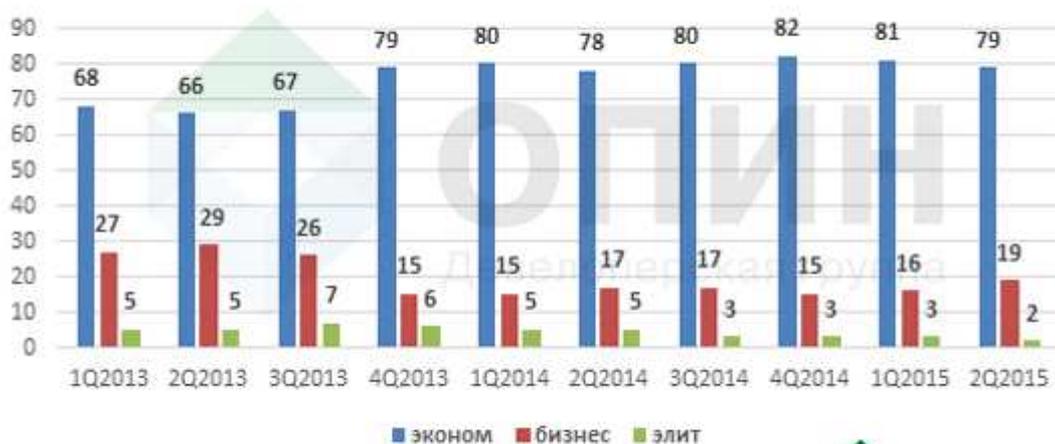
Традиционно основная доля спроса на загородном рынке приходится на формат участков без подряда. Во 2 квартале 2015 года около 67% сделок первичного рынка приходится на данный формат (+3 п.п. vs 1Q2015). Спрос на готовые дома или участки с подрядом за последний квартал сильно ослабел и составил 5% (-4 п.п. vs 1Q2015), а вот интерес к участкам с подрядом или без подряда на выбор к середине года подтянулся до 6% в общей структуре сделок (+1 п.п. vs 1Q2015). Спрос на таунхаусы (дуплексы, квадрохаусы, флэтхаусы и т.п.) вырос (+1 п.п. vs 1Q2015). В структуре сделок 2 квартала на данный формат приходится 9%. Мультиформат занимает 13% сделок загородного рынка.

Структура спроса по форматам во 2Q2015. Все классы



Во 2 квартале доля сделок в сегменте «эконом» находится у психологически важной отметки в «80%», и составляет в общей структуре сделок первичного рынка загородной недвижимости 79% (-2 п.п. vs 1Q2015). Доля сегмента «бизнес» остается невысокой, хотя и выше чем в 1 квартале (+3 п.п. vs 1Q2015) – 19% сделок в этом классе. Стоит отметить, что спрос на элитные объекты остается на стабильно низком уровне; к этому сегменту можно отнести 2% сделок на первичном рынке за 2 квартал 2015 года. Также необходимо сказать, что доля сделок в элитном классе стабильно снижается с 3 квартала 2013 года.

Динамика структуры спроса на рынке коттеджных поселков по классам, %



Переходя к географии спроса загородного рынка, можно отметить, что спрос на поселки по Новорижскому шоссе составил не более 25%, совсем рядом спрос по Киевскому (Калужскому) шоссе – 20%. Замыкает ТОП-3 по географии спроса Ленинградское направление – здесь сосредоточено 12% проданных загородных объектов недвижимости. Лидерами продаж Подмосковья в сегменте «бизнес» и «элит» являются Новорижское,

Киевское (Калужское) и Ленинградское шоссе. На этих направлениях сосредоточено 62% всего премиального спроса.

Ленинградское шоссе пополнило ТОП-3 за счет устойчивого развития этого направления последних лет. Одним из факторов этого развития является строительство и ввод в эксплуатацию части (до г. Солнечногорск) скоростной трассы «Москва – Санкт-Петербург».

- **Цены**

Во 2 квартале отмечено увеличение стоимости квадратного метра на коттеджи всех классов. Курс рубля хотя и стабилизировался еще в 1 квартале, но начиная с июня снова имеется тенденция к его ослаблению. В поселках элитного уровня на «прайсовые» цены предоставляется значительная скидка или фиксируется курс ниже ЦБ. Многие застройщики именно в классе «элит» оставляют за собой право фиксировать курс на «спросовом» уровне. Средняя стоимость квадратного метра домовладений, с учетом стоимости земли и коммуникаций и среднего курса рубля во 2 квартале, составила 243 600 руб., 118 900 руб. и 61 750 руб. по классам «элит», «бизнес» и «эконом» соответственно. Незначительное повышение цены обусловлено корректировкой на ожиданиях стабилизации макроэкономической ситуации. На это указывает некоторое оживление покупательской активности во всех классах, но основная доля спроса сохраняется в проектах класса «эконом».

Лидеры спроса в сегменте поселков премиального уровня – Новорижское, Киевское (Калужское) и Ленинградское шоссе – имеют следующие средние ценовые показатели по участкам без подряда на начало января 2015 года:

- Новорижское шоссе – 420 900 руб. за сотку;
- Киевское и Калужское шоссе – 409 700 руб. за сотку;
- Ленинградское шоссе – 368 200 руб. за сотку.

Средний ценовой показатель по участкам без подряда по Дмитровскому шоссе – 300 500 руб. за сотку.

Тенденции 2 квартала 2015 года:

- 2 квартал 2015 года показал, что рынок загородной недвижимости имеет потенциал роста и стремится к стабильному состоянию после потрясений конца прошлого года.
- Темпы вывода на рынок новых загородных проектов выше показателей 1 квартала 2015 (+63%), но снизились по сравнению со 2 кварталом 2014 года (-43%).
- Относительно низкие темпы вывода (по сравнению с 2014 г.) новых проектов во 2 квартале связаны с невозможностью девелоперов прогнозировать спрос и общую ситуацию на рынке загородной недвижимости в перспективе. Рынок занял выжидательную позицию.
- 65% новых проектов 2 квартала 2015 г. вышли в формате участков без подряда. Тренд 2014 года продолжается и в первой половине 2015 года.
- Спрос на участки без подряда находится на стабильно высоком уровне при пропорциональном росте предложения. Спрос в этом сегменте перетекает в более бюджетную сферу, при этом небольшой бюджет достигается посредством уменьшения площадей участков в предложениях застройщиков и удаленности от МКАД.
 - Средняя цена квадратного метра на коттеджи всех классов закрепились на уровне конца прошлого года вследствие стабилизации курса рубля.

Источник информации: Девелоперская группа ОПИН http://www.opin.ru/analitics/real_estate_market/resident_estate/residential.html.

5. Оценка недвижимого имущества

5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 340 000,00 кв.м.) расположенное по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе д. Елино.

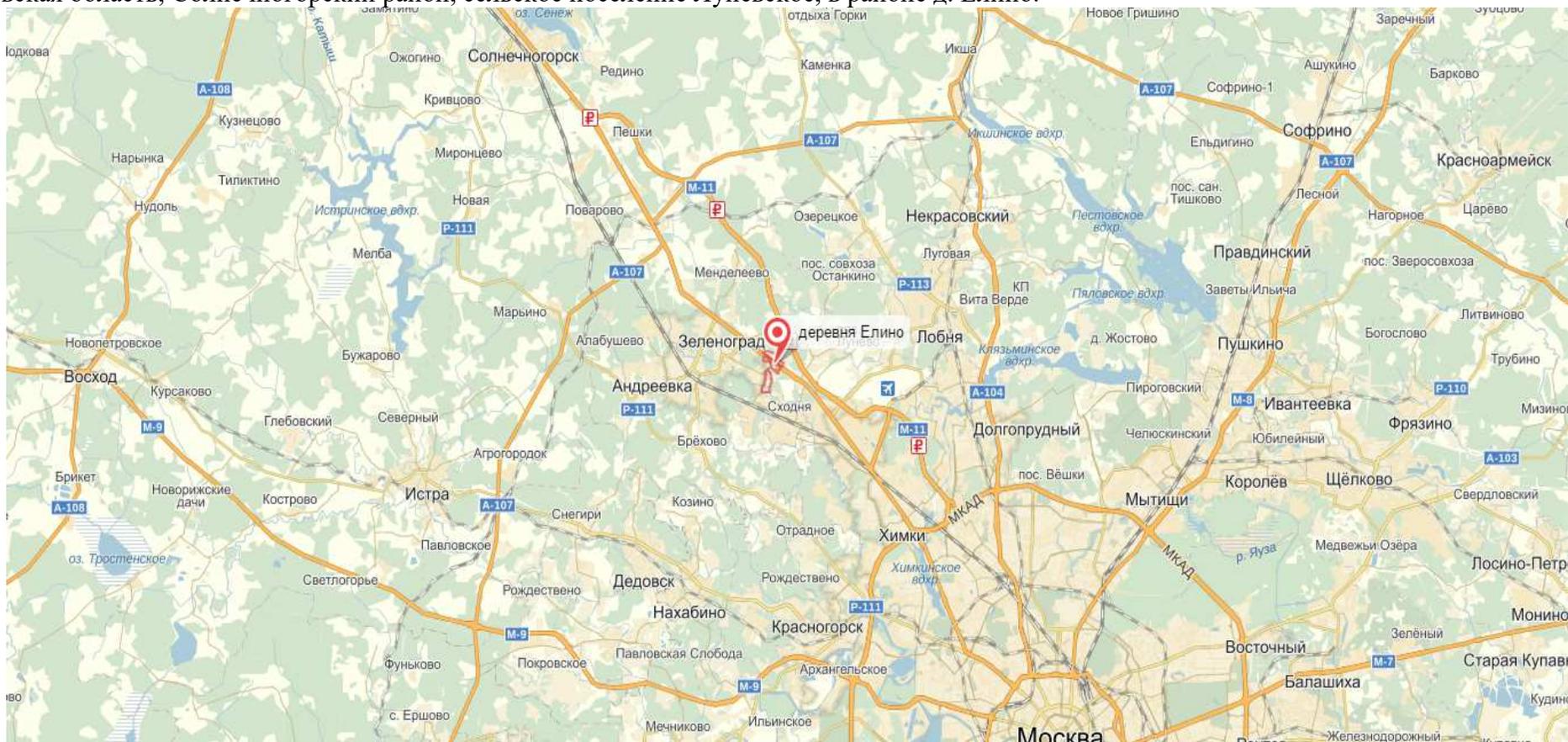


Схема административно-территориального деления Московской области

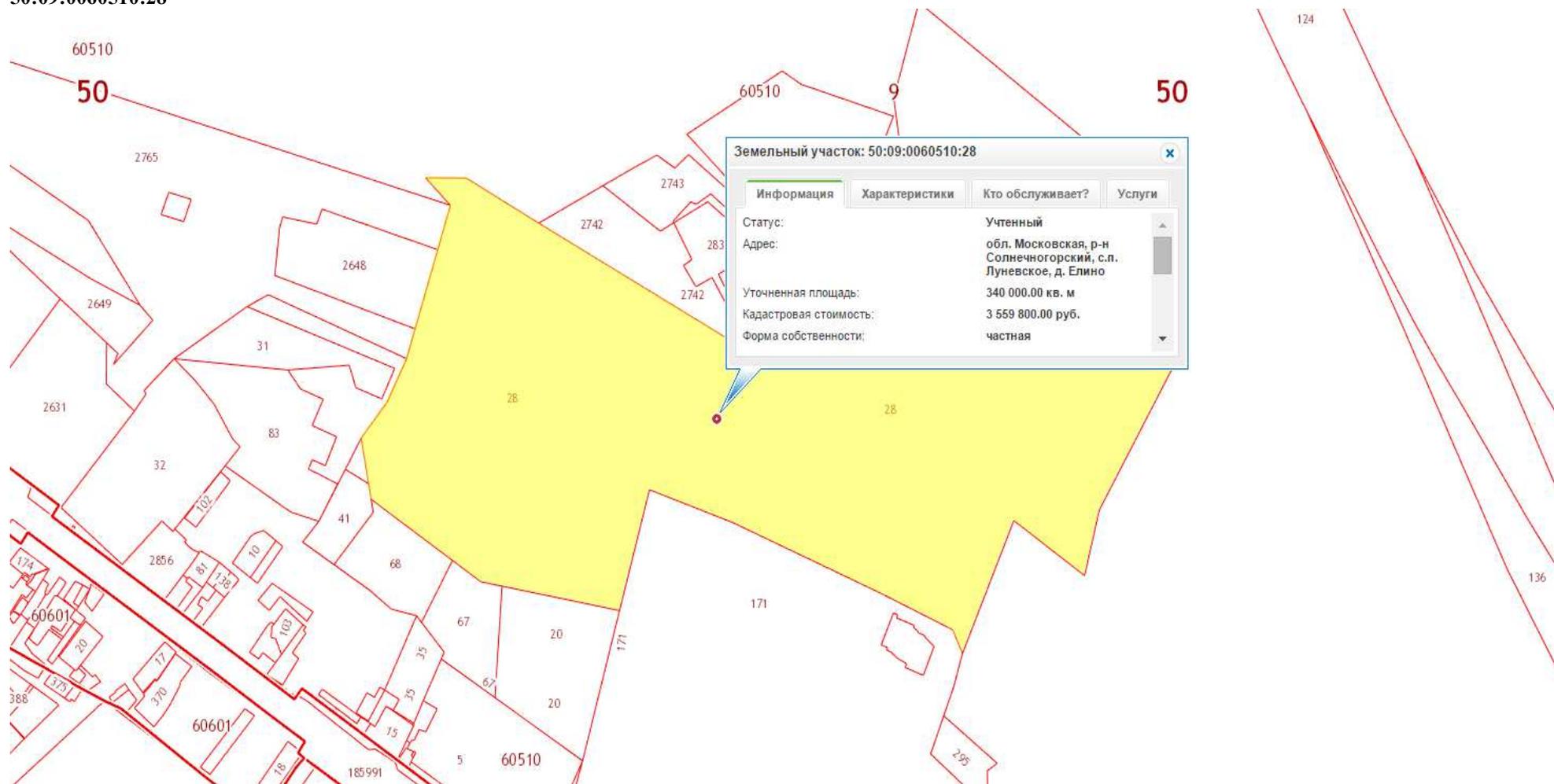


Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Кадастровый номер, наименование	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Тип	Категория земель/ Разрешенное использование	Доля в праве
1	50:09:0060510:28	340 000,00	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе д. Елино	з/у	земли с/х назначения, для с/х производства	1
	Итого:	340 000,00				

Земельные участки на публичной кадастровой карте

50:09:0060510:28



Данные фонда данных государственной кадастровой оценки по земельному участку с кадастровым номером 50:09:0060510:28

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
← Вернуться к результатам поиска 📄 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:09:0060510:28
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.08.2009
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Площадь:	340000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3559800
Дата утверждения стоимости:	27.11.2013
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Елино
Дата обновления информации:	10.03.2016
> Найти объект на публичной кадастровой карте	
> Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости (ГКН)	
← Вернуться к результатам поиска 📄 Сформировать новый запрос	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Офисы и приемные. Предварительная запись на прием

Публичная кадастровая карта

Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

Объектом оценки являются Земельный участок общей площадью 340 000,00 кв.м. расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе д. Елино.

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемого объекта составлено на основании обобщения данных из документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

5.1.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельства о государственной регистрации права	См. приложение к данному отчету	1
*	ИТОГО		1

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

5.2. Оцениваемые права

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

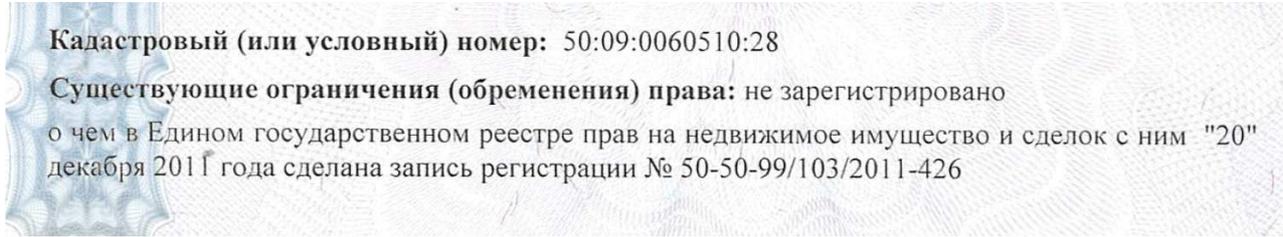
Право собственности подкреплено свидетельством о государственной регистрации права. Собственник объекта оценки: ООО «Лиман».

5.3. Обременения оцениваемых прав

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Заказчик предоставил копию Свидетельства о собственности в соответствие с которой на объект оценки обременения не зарегистрированы.



5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов

Понятие «наилучшее и оптимальное использование» в практике оценки трактуется как наиболее вероятное и разрешенное Законом использование пустого земельного участка или возведенного на нем Объекта с наилучшей отдачей. Наилучшее и оптимальное использование подразумевает наряду с выгодами для собственника особую общественную пользу, например, увязанную с задачами развития района.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования Объекта является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков и полученной информации и выражает лишь мнение, а не безусловный факт. При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- ❑ физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке;
- ❑ допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования;
- ❑ финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход;
- ❑ максимальная продуктивность подразумевает, кроме получения чистого дохода как такового, либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта;

Для того чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- ❑ для земельного участка с имеющимися улучшениями;
- ❑ для земельного участка свободного.

Оценщик считает нецелесообразным проводить специальный анализ использования участка земли как свободного.

Наиболее *эффективное* использование Объекта, с нашей точки зрения, по прямому назначению в качестве *земельного участка для С/Х производства*.

5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Отказ от использования затратного подхода изложен в главе 3.4 данного отчета.

5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные о продаже агентств недвижимости и сборников журнала «Rway», а также ресурсы Интернет-сайтов риэлтерских агентств.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м² общей площади.

Таблица 5-1 Объекты-аналоги земельные участки

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации*	roszem.ru, +89055880099	roszem.ru, +8-926-858-04-32	roszem.ru, +8-926-858-04-32
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2016	Март 2016	Март 2016
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Хоругвино д., Солнечногорском районе, Московской области	Белавино д., Солнечногорском районе, Московской области	Белавино д., Солнечногорском районе, Московской области
8	Площадь, кв.м.	77 000,00	86 300,00	158 500,00
9	Стоимость, рублей	14 000 000,00	15 000 000,00	25 000 000,00
10	Стоимость, рублей/сот.	18 181,82	17 381,23	15 772,87
11	Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
12	Разрешенное использование земельного участка	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства
13	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка

*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

1. Объем передаваемых прав.
2. Финансовые условия.
3. Условия продажи (чистота сделки).
4. Снижение цены в процессе торгов.
5. Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
6. Местоположение.
7. Тип помещения.
8. Соотношение площадей.
9. Площадь объекта.
10. Состояние помещения.

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия при приобретении

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №17, 2015» под редакцией Е.Е. Яскевича таблица 1.4.1, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (земельные участки) в Московской области составляет 8-12% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит -9,00%.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Март 2016 дек.15г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога.

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в непосредственной близости друг от друга, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади.

Все Аналоги, как и Объект оценки, имеют сравнимые площади, в результате чего данная корректировка не применялась.

Определение премии за контроль

По аналогии оценки пакета акции (доли) в уставном капитале: оценивается доля в праве собственности на имущество. В зависимости от доли в праве, необходимо сделать скидку или добавить премию за контроль.

Основываясь на данных Постановления Правительства РФ от 14.02.2006 г. №87⁵ поправочный коэффициент определяется из таблицы:

Значение коэффициента контроля:

ООО		АО	
Доля в Уставном капитале, %	Значение коэффициента контроля	Доля в Уставном капитале	Значение коэффициента контроля
75,01-100	1,00	75-100%	1,00
50,01-75	0,90	50%+1 - 75%-1	0,90
25,01-50	0,80	25%+1 - 50%	0,80
10,01-25	0,70	10% - 25%	0,70
<10,00	0,60	1 акция - 10%-1	0,60
Коэффициент специального права	0,80	"Золотая Акция"	0,80

Корректировка не вводилась.

⁵ На дату оценки данное постановление утратило силу. Оценщик вводит допущение о достоверности представленных значений коэффициента контроля на дату оценки.

Таблица 5-2 Расчет рыночной стоимости 1 м2 площади объекта оценки (земельные участки) по сравнительному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена, руб./сот.		18 182	17 381	15 773
Условие продажи		Предложение	Предложение	Предложение
<i>Корректировка на рыночные условия</i>		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Цена после корректировки, руб./сот.		16 546	15 817	14 353
Рыночные условия (дата продажи)		мар.16	мар.16	мар.16
<i>Корректировка на рыночные условия</i>		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./сот.		16 546	15 817	14 353
Месторасположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе д. Елино	Хоругвино д., Солнечногорском районе, Московской области	Белавино д., Солнечногорском районе, Московской области	Белавино д., Солнечногорском районе, Московской области
<i>Корректировка на местоположение</i>		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./сот.		16 546	15 817	14 353
Общая площадь, кв.м.	340 000,00	77 000,00	86 300,00	158 500,00
<i>Корректировка на масштаб</i>		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./сот.		16 546	15 817	14 353

Среднее значение	15 572			
Удаление от среднего		974,00	245,00	-1 219,00
Вес		2	3	1
Средневзвешенная стоимость объектов недвижимости после корректировок, руб. / сот.	15 800,00			

Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№п/п	Тип	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая проектная площадь жилого дома, кв.м.	Средняя цена 1 м2 земельного участка объектов-аналогов, руб.	Доля в праве	Значение коэффициента контроля	Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.
1	з/у	50:09:0060510:28	340 000,00	0,00	158,00	1,00	1,00	53 720 000,00
		Итого:	340 000,00					53 720 000,00

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе д. Елино, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 14 марта 2016 года (НДС не облагается) составляет: 53 720 000,00 руб. (Пятьдесят три миллиона семьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек.)

5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Не производилась. Обоснование отказа, представлено в главе 3.4 «ВЫВОДЫ (Определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки)».

5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке производилось при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов. Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – 0.

Сравнительный подход – 1.

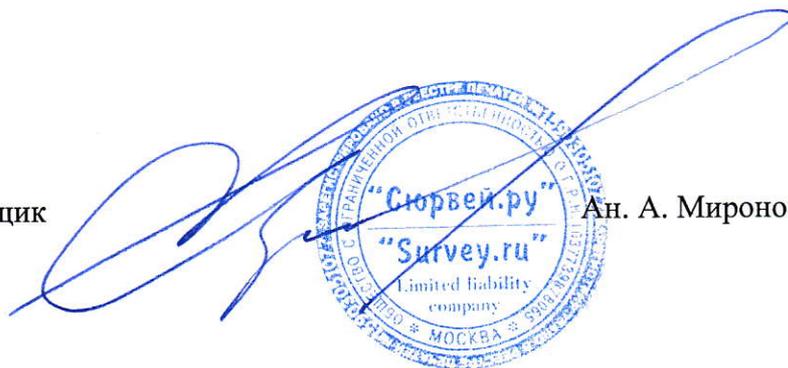
Доходный подход – 0.

Наименование подхода	Значение, USD	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	не применялся	0	0
Сравнительный	764 080,81	53 720 000,00	1	53 720 000,00
Доходный	не применялся	не применялся	0	0
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.				53 720 000,00
Справедливая стоимость объекта оценки, USD.				764 080,81

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе д. Елино, на 14 марта 2016 года (НДС не облагается) составляет:

53 720 000,00 (Пятьдесят три миллиона семьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек.)

Генеральный директор, оценщик
 ООО «Сюрвей.ру»



Ан. А. Миронов

Итоговая таблица стоимости объектов оценки:

№п/ п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	50:09:0060510:28	340 000,00	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, в районе д. Елино	53 720 000,00
	Итого:	340 000,00		53 720 000,00

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

6.1. Перечень методической литературы

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 93, октябрь 2015 г.;
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

7. ДОКУМЕНТАЦИЯ