

ОТЧЕТ № 425/102018

**об определении рыночной стоимости
недвижимого имущества
Общества с ограниченной ответственностью
«Гиза XXI ВЕК»**

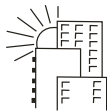
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки,
дата оценки) – **28.09.2018 г.**

Дата составления отчета – **03 октября 2018 г.**

Месторасположение объекта оценки:
Россия, Московская область, г. Балашиха, мкр
Гагарина, корпус 47

**ЗАКАЗЧИК – ООО «Гиза XXI век»
ИНН 7702328437, ОГРН 1027739819360**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ - Индивидуальный предприниматель
Гатилова Оксана Витальевна**



03.10.2018 года

Конкурсному управляющему

Фурсову С.В.

Уважаемый Сергей Викторович!

Направляем Вам отчет № 425/102018 от 3 октября 2018 года об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, корпус 47, принадлежащего на праве собственности ООО «Гиза XXI ВЕК»

Отчет выполнен на основании задания на оценку № 425 от 28 сентября 2018 г. и договора № 425 от 28 сентября 2018 г. Оценка произведена по состоянию оцениваемого имущества на 28 сентября 2018 года.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, корпус 47, принадлежащего на праве собственности ООО «Гиза XXI ВЕК», составляет:

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства (75% готовности) подземной автостоянки на 165 машино-мест (объект долевого строительства) (без НДС), руб.	45 346 960,00
--	----------------------

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, анализа представленной информации об объекте, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Аудиторская проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком не проводилась. Указанная информация принята мною как достоверная. Описание оцениваемого объекта, источники информации и методика анализа приведены в соответствующих разделах данного Отчета. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии моей объективности, а также ограничительные условия, сделанные допущения.

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимающего во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Все расчеты, имеющиеся в отчете, выполнены в соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности» № 135 - ФЗ от 26.07.98 г. (в последней редакции).

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Свода стандартов оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО-2015), утвержденных 23 декабря 2015 г.

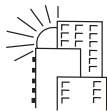
Выражаю свою признательность, за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
Оценщик



Оксана

Гатилова О.В.



Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимости

(на основании Отчета об оценке № 425/102018)

Настоящее заключение содержит ключевую информацию о результатах проведенной оценки рыночной стоимости объектов недвижимости и составлено на основании фактов и суждений, изложенных в отчете об оценке № 425/102018 от 3 октября 2018 года относительно характеристик и величины стоимости объектов оценки.

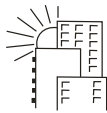
Данная информация приведена ниже:

Оцениваемые объекты:	Объект незавершенного строительства (подземная автостоянка на 165 машино-мест) общей площадью 4709 кв.м. Объект долевого строительства.
Месторасположение объектов оценки:	Россия, Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, корп. 47
Основание для проведения оценки:	Договор № 425 от 28 сентября 2018 г. между ООО «Гиза XXI век» и ИП Гатиловой О.В.
Оценочная компания	ИП Гатилова Оксана Витальевна
Юридический адрес исполнителя:	398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28,
Банковские реквизиты:	р/сч 40802810701900000007 в АКБ «ТКПБ» (ОАО) г. Тамбов, к/сч 30101810600000000755
Контактные телефоны исполнителя:	8-910-739-16-39, (4742) 71-13-31
Оцениваемые права:	Право собственности
Цель оценки:	Определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.02 года (с изменениями и дополнениями) рыночной стоимости для утверждения начальной цены продажи имущества (прав) на торгах
Назначение оценки:	Утверждение начальной цены продажи имущества (прав) на торгах
Дата оценки:	28 сентября 2018 г.
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС):	45 346 960,00 (сорок пять миллионов триста сорок шесть тысяч девятьсот шестьдесят руб.)

Оценщик

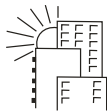


О. В. Гатилова



Содержание

1. Основные факты и выводы.	5
1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.4 Задание на оценку.....	6
1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках.....	8
1.5.1 Сведения о Заказчике	8
1.5.2 Сведения об оценщике	8
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
1.7 Описание объекта оценки.....	10
1.7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
1.7.2 Перечень документов, представленных заказчиком	12
2. Характеристика объекта оценки	13
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	15
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующей дате оценки.	15
3.1.1. Основные итоги социально-экономического развития Российской Федерации за анализируемый период	16
3.1.2. Итоги социально-экономического развития Московской области за I полугодие 2018 года	25
3.1.3. Характеристика социально-экономического развития г. Балашиха Московской области.....	29
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	41
3.3. Обзор рынка паркингов в Москве и Московской области	44
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	51
5. Описание процесса оценки	53
6. Общие понятия оценки, подходы к оценке.....	54
6.1 Терминология.....	54
6.2 Подходы к оценке.....	55
6.3. Обзор и выбор подходов	55
7. Определение рыночной стоимости	58
7.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	58
7.2. Расчет рыночной стоимости доходным подходом.....	66
8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости	80
9. Декларация качества оценки	81
10. Используемая литература	82
Приложение № 1 Копии документов Заказчика	83
Приложение № 2 Копии документов оценщика	84



1. Основные факты и выводы.

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Объект незавершенного строительства (подземная автостоянка на 165 машино-мест) общей площадью 4709 кв.м. Кадастровый номер 50:15:0011002:554
Адрес объекта оценки	Россия, Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, корп. 47
Собственник объектов недвижимости	ООО «Гиза XXI ВЕК»
ИНН, ОГРН, дата выдачи	ИНН 7702328437, ОГРН 1027739819360
Юридический адрес:	Россия, Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, корпус 47

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
1	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	Не использовался
2	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	45 193 919,00
3	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб.	45 550 000,00

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС):	45 346 960,00 (сорок пять миллионов триста сорок шесть тысяч девятьсот шестьдесят руб.)
--	---

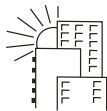
Оценщик

м.п.



О. В. Гатилова

О. В. Гатилова



1.4 Задание на оценку

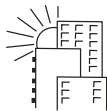
На основании договора № 425 от 28.09.2018 г. Оценщик производит оценку стоимости следующего имущества

№п/п	Адрес объекта оценки	Наименование объекта оценки
1	Россия, Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, корп. 47	Объект незавершенного строительства (подземная автостоянка на 165 машино-мест) общей площадью 4709 кв.м. Объект долевого строительства
Имущественные права на объект оценки		Право собственности
Обременение передаваемых прав		Согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30.08.2018 года наложено ограничение прав и обременение объекта недвижимости (ипотека) в пользу участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве (дата государственной регистрации 30.08.2018, номер государственной регистрации 50:15:0011002:554-50/001/2018-2) на основании договора участия в долевом строительстве от 10.01.2013 № Бал.-ТОЦ, дата регистрации 22.02.2013, № 50-50-15/003/2013-416
Балансовая стоимость, руб.		83 845 783,04 руб.

Цель оценки	Определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.02 года (с изменениями и дополнениями) рыночной стоимости для утверждения начальной цены продажи имущества (прав) на торгах
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Утверждение начальной цены продажи имущества (прав) на торгах
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	28.09.2018 г.
Дата обследования объекта оценки	28.09.2018 г.
Срок проведения оценки	28.09.2018 г.- 03.10.2018 г.
Дата составления отчета	03.10.2018 г.
Основание для оказания услуг	Договор № 425 от 28.09.2018 г.
Порядковый номер отчета	425/102018
Задачи проведения оценки	Сбор данных, систематизация и анализ информации, необходимой для проведения оценочных работ; Обследование объектов оценки; Обоснование методологии расчетов, проведение расчетов величины рыночной стоимости объектов оценки; Подготовка отчета об оценке;
Перечень использованных при проведении оценки данных	Документация, характеризующая правовые, качественные, технические параметры объектов оценки; Информация о социально-экономическом развитии региона; Информация о техническом состоянии объектов оценки; Нормативно-справочная база; Информация о среднестатистических рыночных ценах на состав объектов

В том числе по разделам с указанием источников получения:

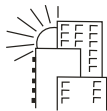
Информация о Заказчике и Исполнителе	Документы Исполнителя, подтверждающие право ведения оценочной деятельности;
--------------------------------------	---



	Документы Заказчика на оцениваемый объект
Социально-экономические условия развития региона, в границах которого расположен объект оценки:	Информация о социально-экономическом развитии региона, полученная в результате изучения документов и публикаций Сайт администрации Липецкой области.
Характеристика объекта оценки:	Информация о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, полученная в результате изучения технической документации и визуального осмотра объекта. Сведения о реальном физическом состоянии объекта.
Методология оценки и проведение соответствующих расчетов, обоснование величины рыночной стоимости объекта:	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года; Специальная литература и методические материалы по оценке; Нормативно-справочная информация; Сведения о ценах и характеристиках аналогов и идентичных объектов из разных источников: договоров о сделках купли-продажи, сайтов Интернета, объявлений о продаже в печатных изданиях

Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.

1	В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком.
2	От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
3	Оценщик предполагает отсутствие каких либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
4	Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
5	Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права, в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.
6	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
7	Заказчик обеспечивает личное ознакомление Оценщика с объектом оценки.
8	В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводилась.
9	Работы по освидетельствованию объекта оценки выполнены в объеме, согласованном с Заказчиком. Осмотр объекта оценки произведен визуально, без применения средств технического контроля.
10	Расчеты выполнены на основе копий документов, представленных Заказчиком оценки, а также исследования рынка услуг, проведенного Оценщиком.



11	Результаты оценки являются действительными на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразится на объекте оценки, и таким образом, повлиять на его стоимость.
12	Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
13	Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
14	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.
15	В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщики выступают как консультанты.
16	Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания документов, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия.
17	Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.
18	Копия настоящего отчета, не заверенная печатью, Оценщика, считается недействительной.
19	Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающий условий и являются личными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводом Оценщика.
20	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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
21	Настоящий анализ проведен исключительно для целей отчуждения объекта оценки. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для цели реализации в течении 6 месяцев, с даты составления настоящего отчета об оценке.

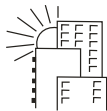
1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.5.1 Сведения о Заказчике

Организация	ООО «Гиза XXI ВЕК»
ИНН, ОГРН, дата выдачи	ИНН 7702328437, ОГРН 1027739819360
Юридический адрес:	Россия, Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, корпус 47

1.5.2 Сведения об оценщике

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы:	Индивидуальный предприниматель Гатилова Оксана Витальевна
Юридический адрес:	398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28
Почтовый адрес:	398059, г. Липецк, ул. ул. Неделина, д. 15, кв. 28
ОГРНИП:	№ 30448221840058



Дата регистрации	2 июля 2004 г.
Банковские реквизиты:	р/сч 40802810701900000007 в АКБ «ТКПБ» (ОАО) г. Тамбов, к/сч 30101810600000000755
Контактные телефоны:	(4742) 39-16-39, (4742) 71-13-31
e-mail:	nconashdom@mail.ru

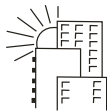
Оценщик	Гатилова Оксана Витальевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Российском государственном гуманитарном университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №768480 от 12 января 2008 г. Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н. П. Пастухова» № 166 от 20.03.2012 г. Удостоверение о повышении квалификации 362402897642, регистрационный номер 1370/12238, выданное Автономной Некоммерческой Образовательной Организацией «Региональный Банковский Учебный Центр» 28 декабря 2015 года, Квалификационный аттестат № 014739-1 от 21.09.2018 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	СРО «Российское общество оценщиков», дата вступления: 11 ноября 2011 г., регистрационный № 007693
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик	СРО «Российское общество оценщиков», 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	СОАО «ВСК», страховой полис № 17260В4280028, страховая сумма 3 000 000,00 (три миллиона) руб., срок действия полиса с 01 ноября 2017 г. по 31 октября 2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет (с 15.12.2004 г.)

Копии профессиональных свидетельств специалиста, принимающего участие в исследовании приведены в Приложении к Отчету

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Не привлекались
---	-----------------

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
5	Свод стандартов оценки РОО (2015)



1.7 Описание объекта оценки

1.7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

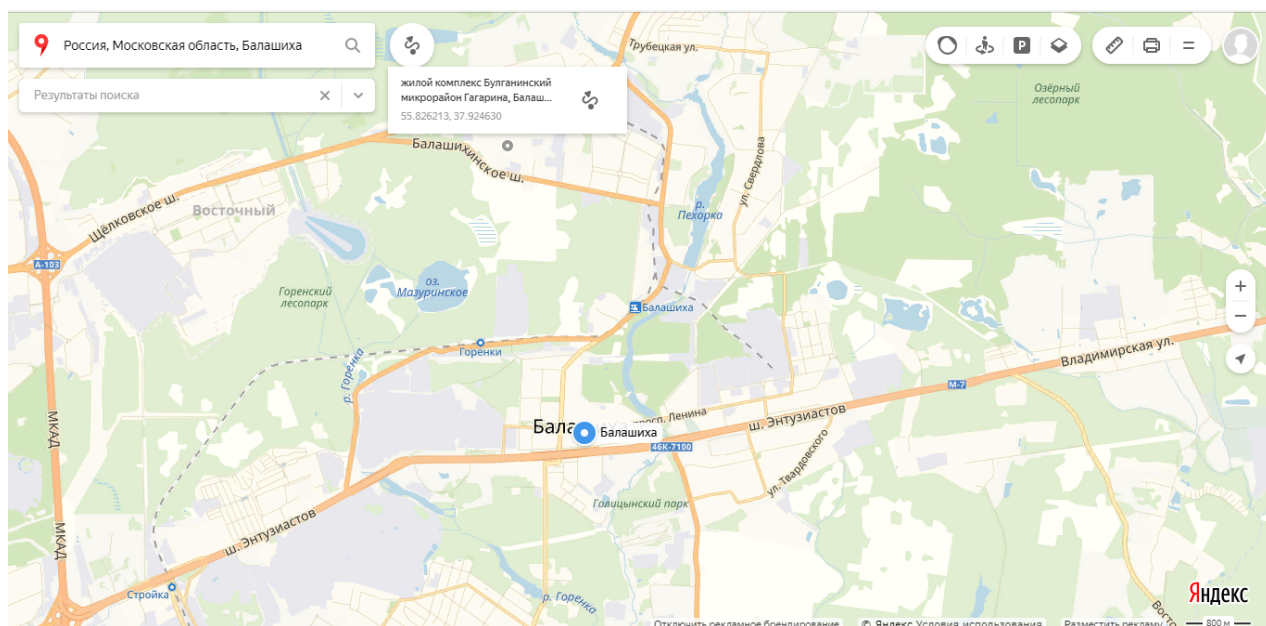
Оцениваемый объект представляет собой объект незавершенного строительства общей площадью 4709 кв. м., кадастровый номер 50:15:0011002:554, расположенный в г. Балашиха Московской области, мкр. Гагарина, в составе жилого массива с объектами соцкультбыта на земельном участке 15000 кв.м. с кадастровым номером 50:15:01 10 02:0019.

Количественные и качественные характеристики земельного участка:

Земельный участок общей площадью 15000 кв. м. с кадастровым номером 50:15:01 10 02:0019. Категория земель - земли населенных пунктов. Назначение: под жилую многоэтажную застройку

Адрес земельного участка	Площадь (кв. м.)	Кадастровый номер	Форма	Рельеф	Коммуникации	Подъезд
Россия, Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, корпус 47	15000	50:15:01 10 02:0019	Трапеция с несколькими углами преломления	Ровный	Имеются	Асфальтированная центральная дорога.

Земельный участок находится в аренде.



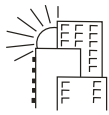
Местоположение объекта характеризуется хорошими подъездными оборудованными путями. Рядом с объектом жилые здания, торговый комплекс.

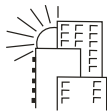
Согласно данным технической инвентаризации процент готовности объекта – 75%.

Согласно строительной проектной документации подземная стоянка строится на 165 машино-мест. По проекту должна быть оборудована электроосвещением, электрооборудованием, автоматизированными инженерными системами, отоплением, вентиляцией, автоматическим пожаротушением, пожарной сигнализацией, управляемыми инженерными системами при пожаре.

Техническое состояние объекта характеризуется отсутствием отделки, электричества, отсутствуют ворота, двери, частично отсутствуют внутренние перегородки.

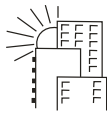
Вывод: объект требует достройки и технического ремонта.





1.7.2 Перечень документов, представленных заказчиком

Наименование документа	Дата регистрации или выдачи, серия, номер документа
Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества	От 30.08.2018
Технический паспорт БТИ на объект незавершенного строительства	От 05.05.2016
Выписка из государственного земельного кадастра	№ 15.1/07-4051
Договор аренды земельного участка	№ 1202 от 01.07.2005 г.
Соглашение о продлении срока действия договора аренды земельного участка	От 23.05.2007 г., от 01.07.2005 г., дата регистрации 28.08.2007 года, № 50-50-15/033/2007-184
Решение Арбитражного суда города Москвы	От 24.12.2015 года
Определение Арбитражного суда города Москвы	От 18.06.2018 года



2. Характеристика объекта оценки

Объект незавершенного строительства
Степень готовности – 75%
Площадь: 1709 кв. м,
Количество машино-мест: 165
Кадастровый номер: 50:15:0011002:554
Площадь застройки: 5233,4 м2

Земельный участок под объектом не выделен.
Кадастровый номер земельного участка 50:15:01 10 02:0019

Техническое состояние определено экспертно как требующее ремонта.

Застроенность окружения	Жилые здания и торговые комплексы
Состояние окружающей среды:	загрязненность воздуха и водоемов, уровень шума, чистота и освещенность территории – в допустимых пределах.

Выводы: отрицательных моментов местоположения объекта оценки не выявлено.

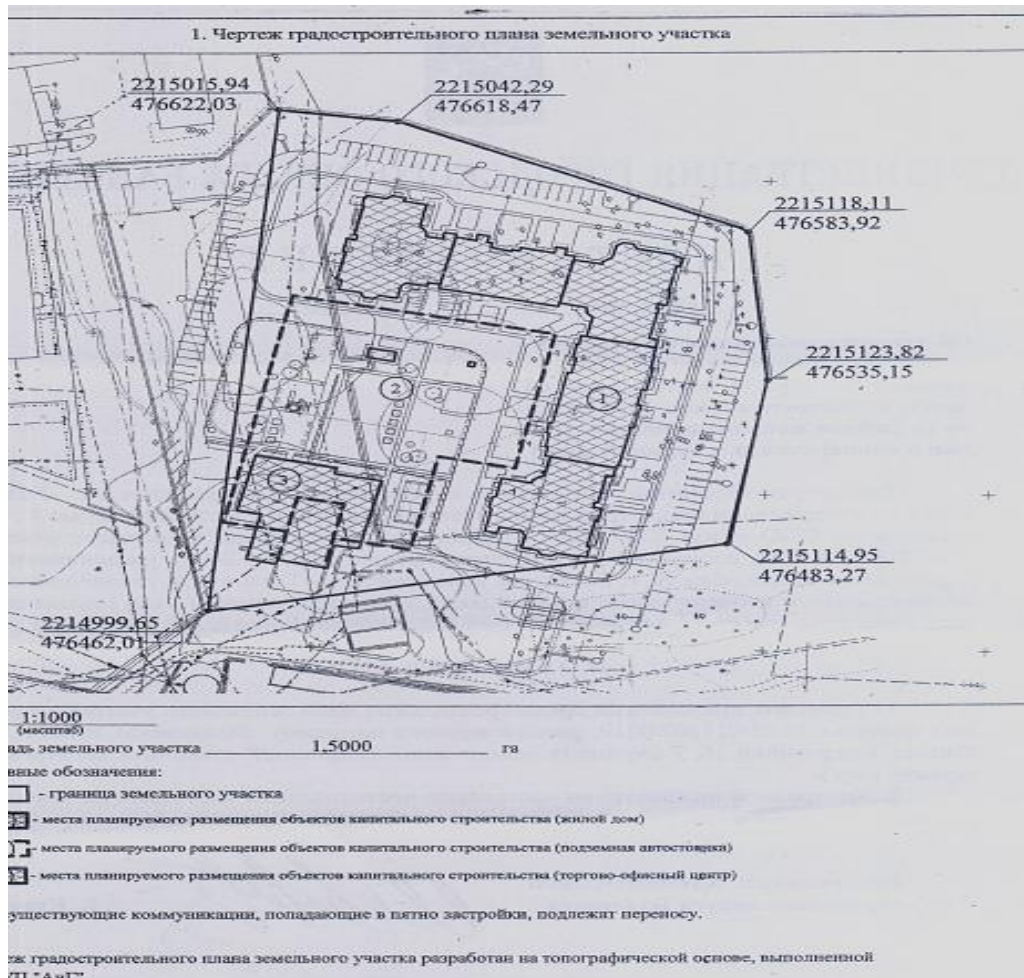
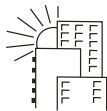


Схема расположения подземной автостоянки на земельном участке представлена ниже



Кадастровый номер: 50:15:0011002:554

Назначение: Не указано

Здание по адресу: Московская обл, г Балашиха, мкр Гагарина, корп 47

Площадь: 4709 кв.м.

Год ввода в эксплуатацию: Не указано

Кадастровый инженер: Егорова Мария Александровна

Статус: Учетный

Дата постановки на учет: 17.08.2018

Координаты: [55.825909976556765](#),

[37.92354136705398](#)

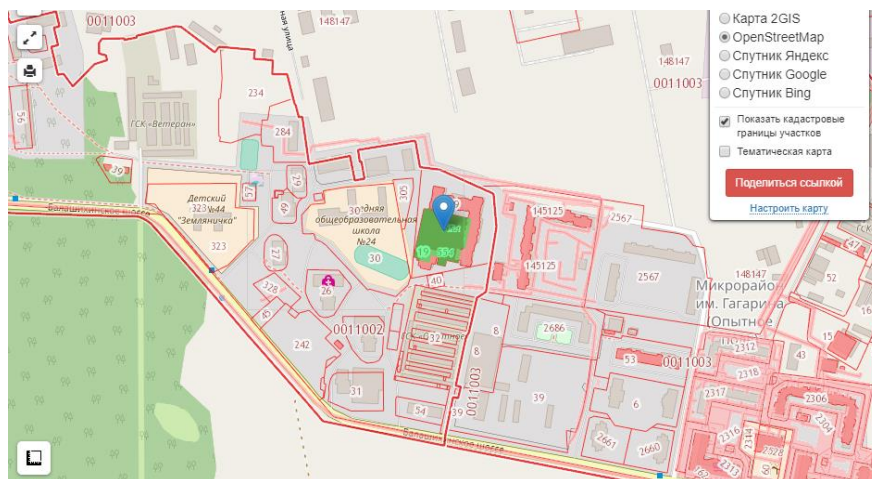
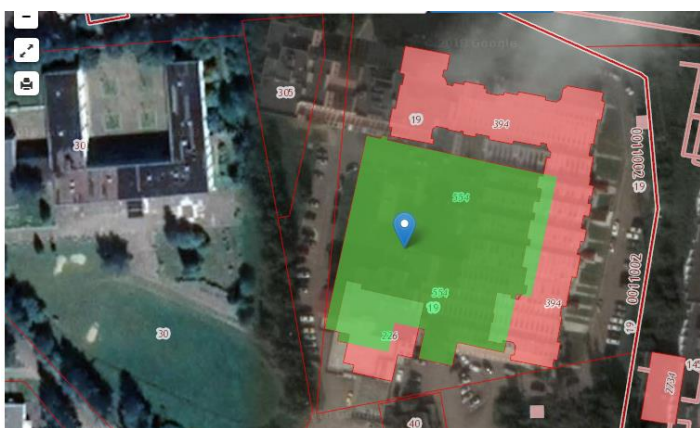
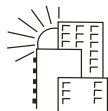


Рисунок 1 - Схема расположения объектов на земельном участке

В приложении представлены более полный фототчет



3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующей дате оценки.

К факторам, оказывающим влияние на рынок недвижимости и которые необходимо учитывать при оценке, можно отнести следующие:

Факторы государственного регулирования рынка имущества:

нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи имущества;
налоговое регулирование, касающееся сделок с имуществом;

отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с имуществом на региональном уровне.

Макроэкономические факторы:

темпы экономического роста;
объем промышленного производства;
уровень занятости трудоспособного населения;
ставки доходности по основным финансовым инструментам;
платежный баланс страны;
состояние торгового баланса;
приток и отток инвестиций;
темп изменения доходов населения;
темп изменения потребительских цен.

Микроэкономические факторы:

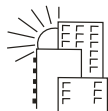
экономическая ситуация в регионе;
диверсификация занятости работоспособного населения;
экономические перспективы развития региона;
притоки и оттоки инвестиций в регион.

Социальное положение в регионе:

возможность межэтнических и военных столкновений;
отношение к частному капиталу;
отношение к иностранному капиталу;
устойчивость политики администрации региона;
уровень безработицы в регионе;
популярность проводимой администрацией региона политики.

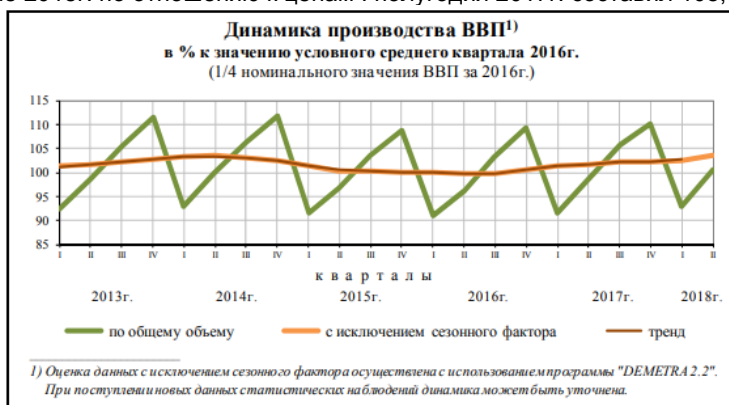
Основное значение при оценке имущества имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка имущества определяется микроэкономическими факторами.

Таким образом, при анализе рынка в процессе оценке недвижимости, основное внимание должно уделяться факторам макроэкономического развития страны.



3.1.1. Основные итоги социально-экономического развития Российской Федерации за анализируемый период¹

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2018 года. Объем ВВП России за II квартал 2018г. составил в текущих ценах 24846,6 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017г. составил 101,9%. Индекс дефлятор ВВП за II квартал 2018г. по отношению к ценам II квартала 2017г. составил 110,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2018г. составил в текущих ценах 47086,0 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2017г. составил 101,7%. Индекс дефлятор ВВП за I полугодие 2018г. по отношению к ценам I полугодия 2017г. составил 108,8%.



В прошлом году экономика Российской Федерации по оценкам правительства официально вышла из кризиса. Однако аналитики называют рост неустойчивым, тем более что к концу года он ощутимо замедлился. Если во втором квартале ВВП увеличился на 2,5%, то в третьем — только на 1,8%. Окончательных данных по последнему кварталу еще нет, но, скорее всего, они не превысят одного процента. А это значит, что по итогам года экономика вырастет только на 1,4%, что значительно ниже спрогнозированных Минэкономразвития 2,1% роста.

Торможение в последнем квартале даже породило опасения, что Россия снова входит в рецессию, не успев толком из нее выйти. Промышленность вызвала самую большую обеспокоенность, снизившись в ноябре на 3,6% (максимальный спад с октября 2009). Первые кварталы 2018 года покажут, удалось ли стране все же войти в фазу устойчивого экономического роста или же «качели» продолжатся, и рост снова застынет, а то и войдет в штопор.

Вызывают тревогу и другие тенденции, которые из 2017 перейдут в 2018 год. Прежде всего, это непрекращающееся падение реальных доходов населения, которое продолжается даже несмотря на номинальный рост зарплат и рекордно низкую инфляцию. Хотя в начале прошлого года экономисты ожидали, что в 2017 доходы вырастут на 1,6%, по данным Росстата за 11 месяцев, они упали на 1,4%. Получается, что небольшой рост ВВП, если даже он есть, население на себе не почувствовало.

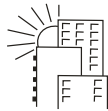
В этом контексте низкая инфляция экономистами уже не воспринимается, как безусловное благо. В начале прошлого года прогнозировали, что инфляция составит 4,7%, по факту она снизилась до 2,5%. Это объясняется падением доходов россиян, низкой покупательной способностью населения и умеренно-жесткой политикой Центробанка.

Зато цены на нефть пока не вызывают беспокойства. За 11 месяцев среднегодовые цены на нефть марки Urals зафиксировались на уровне 52 доллара за баррель, и если не случится непредвиденных событий, они должны оставаться на этом уровне и в 2018.

Стоит отметить еще несколько моментов, с которыми страна вступает в новый год. Во-первых, с 1 января 2018 Резервный фонд прекратил свое существование и присоединился к Фонду национального благосостояния. Теперь все дополнительные нефтегазовые доходы бюджета будут направляться в ФНБ, который станет источником финансирования дефицита бюджета в случае резкого падения доходов, а также софинансирования добровольных пенсионных накоплений.

Кроме того, с 1 января минимальный размер оплаты труда (МРОТ) повышается до 85% от величины прожиточного минимума (9489 рублей). Также 1 января состоялась индексация страховых пенсий. Для

¹ По материалам Росстат РФ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ январь-август 2018 года



неработающих пенсионеров выплаты вырастут на 3,7%, социальные пенсии с 1 апреля увеличатся на 4,1%. Среднегодовой размер страховой пенсии по старости достигнет 14075 рублей.

Со всем этим багажом российской экономике и предстоит вступить в 2018 год. Прогнозы правительственных и независимых экономистов немного отличаются, но и те, и другие блестящего прорыва не обещают. Рост ВВП в среднем оценивают в 1-2%, что лучше рецессии, но в два раза медленнее среднемировых темпов.

Минэкономразвития в базовом сценарии прогноза социально-экономического развития России заложило рост ВВП в 2018 году на 2,1%, инфляцию — на уровне 4%. При этом прогнозируется ослабление рубля до 64,7 руб. за доллар.

Западные аналитики с этими оценками в целом согласны. Британское издание Times прогнозирует, что экономика РФ вырастет на 1,8% благодаря стабилизации цен на нефть. В то же время, санкции США и ЕС продолжат ограничивать торговлю, конкуренцию и получение новых технологий. Ожидается, что снизится количество трудоспособного населения, а производительность труда останется на низком уровне.

Из позитивных тенденций экономисты Times прогнозируют, что реальные доходы населения немного вырастут, а население начнет больше тратить и воспользуется улучшившимися условиями кредитования. Потребительский спрос, в свою очередь, подстегнет экономику.

Еще одной положительной тенденцией, по мнению главного экономиста «Ренессанс капитала» по России и СНГ Олега Кузьмина может стать более быстрое снижение ключевой ставки Банком России, которая к третьему кварталу 2018 года может достичь 7%.

Почувствуют ли на себе россияне рост экономики в 2018 году — большой вопрос. А вот что точно не останется незамеченным — это рост тарифов и акцизов. Со 2 января в Москве подорожал проезд в общественном транспорте (например, цена «Единого» на 60 поездок вырастет на 65 рублей - до 1765 рублей).

С 1 января начнет действовать новая дифференциация акцизных ставок на автомобили мощностью от 150 л.с. Таким образом, для машин с двигателем мощностью от 150 до 200 л.с. акциз вырастет на 2,5-3,4 тыс. руб., а с мощностью более 500 л.с. — на 442 тыс. руб.

Дважды вырастут акцизы на бензин — в январе на 50 копеек с литра и еще на столько же в июле. Также подрастет акциз и, соответственно, цены на сигареты.

Еще более ощутимым станет рост налога на имущество. Если в 2015 году он рассчитывался как 20% платежа исходя из кадастровой стоимости и 80% — из инвентаризационной, то по итогам 2017 пропорция составит 60 на 40%. Наконец, с 1 июля во всех регионах страны вырастут тарифы на коммунальные услуги от 3,3 до 6%.

В конце декабря зампред комитета Совета Федерации по экономической политике Валерий Васильев объявил, что от восстановления российская экономика окончательно перешла к развитию. Однако большинство экспертов сходятся на том, что без кардинальных реформ экономический рост не будет превышать 1-2%, а этого недостаточно для того, чтобы говорить о серьезных экономических успехах.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации – документ, содержащий систему научно-обоснованных представлений о направлениях и результатах социально-экономического развития Российской Федерации на прогнозируемый период (среднесрочный или долгосрочный).

Прогноз разрабатывается по вариантам, отражающим изменения внешних и внутренних условий, постановку среднесрочных и долгосрочных целей и ориентиров развития страны, основных направлений их достижения.

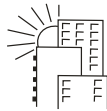
Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации содержит оценку уровня социально-экономического развития, характеристику условий социально-экономического развития, включая основные показатели демографического и научно-технического развития, состояния окружающей природной среды и природных ресурсов; основные показатели развития мировой экономики; оценку факторов и ограничений социально-экономического развития; оценку макроэкономического эффекта от реализации долгосрочных целевых программ; определение показателей базового и целевого вариантов прогноза; основные показатели развития по отдельным секторам экономики, показатели развития транспортной и энергетической инфраструктуры в прогнозируемом периоде; основные направления территориального развития в перспективе.

Министерство экономического развития Российской Федерации представило три сценария социально-экономического развития на период с 2018 по 2020 годы.

Традиционно сценарии градируются на:

- консервативный;
- базовый;
- целевой.

Имейте в виду: все три варианта развития событий для экономики предполагают, что кредитно-денежная политика будет и дальше реализовываться в режиме таргетирования инфляции. Предполагается, что такой подход обеспечит инфляцию на уровне в 4% за каждый год планируемого периода. Одновременно значение базовой цены нефти марки «Юралс» принято за 40 долл. США за один баррель, за исключением консервативного подхода. При этом на протяжении всего периода составления прогноза сохраняется предположение о продолжении действия финансовых и иных санкций, а также контрсанкций.



Так, МЭР прогнозирует сохранение курс евро/доллар США в соотношении 1,18:1. Отметим, что это соответствует существующему консенсусу на валютном рынке. А вот курс рубля разнится в зависимости от конкретного сценария.

Базовый сценарий.

В соответствии с данным сценарием курс рубля ослабнет в 2018 году до 64,7 руб. за 1 долл. США. Это должно произойти под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций.

В 2019 и 2020 годах ожидается стабилизация рубля в реальном выражении, но ослабление в номинальном до 68 руб. за 1 долл. США.

Одновременно будет происходить постепенное увеличение темпов роста экономики вплоть до 2,3% в 2020-м году. Данное ускорение произойдет преимущественно за счет увеличения инвестиций в основной капитал (примерно на уровне 5,3% в год).

Обеспечить рост инвестиций призваны следующие меры российского правительства:

- программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа «6,5»), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;
- создание на базе ВЭБа «фабрики проектного финансирования»;
- создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах «инфраструктурной ипотеки».

Принципиальное отличие целевого варианта развития экономических событий от базового состоит в принятии в расчет позитивного демографического прогноза Росстата.

Он предполагает:

- во-первых, повышенный коэффициент рождаемости;
- во-вторых, высокий коэффициент миграционного прироста.

Прогресс в демографии позитивно скажется, в частности, на росте производительности труда. В конечном итоге, это скажется, в том числе на валютном курсе, который к 2020-му году будет составлять 67,4 руб./долл. США.

Кроме того, целевой сценарий предполагает большую эффективность реализации мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов. Темпы роста экономики при реализации целевого сценария, соответственно, будут выше, нежели в базовом варианте и к 2020-му году составят 3,1%.

Консервативный прогноз определяется предположением о существенном замедлении мирового экономического роста. Что приведет, в свою очередь, к падению цен на «Юралс» до 35 долл./барр. к концу 2018-го года с сохранением этого значения вплоть до окончания прогнозного периода.

Среднегодовой курс рубля при консервативном сценарии – 70,3 руб./долл. США. Инфляция также может превысить целевой уровень.

Темп роста ВВП в 2018-м году упадет до 0,8%, а в 2020-м году составит 1,5%.

Экономическое развитие России в 2018 году

Все последние три года российская экономика преподносила главным образом приятные сюрпризы. После того как в конце 2014 г. произошла быстрая и, что и говорить, неожиданная по масштабу коррекция валютного курса, все основные макропоказатели оказывались лучше исходных ожиданий рынка. Так, в 2015 г. спад экономики оказался значительно меньше, чем предсказывал консенсус-прогноз, в течение 2016 г. рубль сильно укрепился, а в этом году инфляция достигла исторически низких уровней.

Возникает вопрос: сможет ли экономика преподнести подобные приятные сюрпризы и в следующем году? На наш взгляд, пространства для этого меньше, чем раньше, но оно сохранилось.

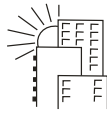
В ближайшие два года в лучшую сторону может удивить экономический рост. По нашим оценкам, он может составить 2% в 2018 г. и подняться немного выше этой отметки в 2019 г., даже если цены на нефть снизятся до \$50–55/барр. Это чуть выше текущих ожиданий рынка, хотя стоит сказать, что диапазон прогнозов очень и очень узок.

С чем связана наша уверенность? Наверное, основная из причин – немного более оптимистичные оценки темпов роста потребительского спроса. Полагаем, он может расти каждый год более чем на 3%. Это связано с хорошей динамикой реальных заработных плат (рост более чем на 3,5% в следующем году), дальнейшим плавным снижением склонности населения к сбережениям и прекращением сокращения незарплатных доходов. Это должно поддержать и динамику реальных располагаемых расходов.

Что многие могут упускать? Полагаем, восстановление потребительского спроса должно будет главным образом сконцентрироваться в сегменте непродовольственных товаров, товаров длительного пользования – именно их продажи больше всего сократились в период кризиса. Соответственно, мы можем увидеть проявление отложенного спроса в данном сегменте рынка. Со второй половины этого года производство и продажи легковых автомобилей растут на 15–20% по отношению к предыдущему году. Восстановлению потребительского спроса также способствует начало нового кредитного цикла – уже сейчас темпы приростов потребительского кредитования приближаются к двузначным цифрам.

Мы не ждем каких-либо сюрпризов от курса рубля (около 60 руб./\$), инфляции (чуть менее 4%) или бюджетной политики.

Курс рубля, по нашему мнению, нашел новое равновесие в районе 60 руб./\$ и со значительной вероятностью не должен сильно отклоняться от этого значения. Хорошо это или плохо? Нам кажется, что



безусловно хорошо – за счет более стабильного восприятия экономических условий. И, кстати, цифра 60 намного более удобна для приблизительного вычисления в уме, чем 55 или 65. Низкой волатильности курса должны способствовать два фактора. Во-первых, это сохранение на низких уровнях чистого оттока капитала. Мы ожидаем, что всего за 2016–2019 гг. отток капитала из российской экономики составит примерно \$50 млрд.; эта цифра в 3,5 раза ниже, чем за четыре предкризисных года. Во-вторых, стабильности курса, конечно, должна способствовать реализация бюджетного правила. И хотя некоторая зависимость рубля от цен на нефть сохраняется, мы ожидаем, что средний курс в следующем году может составить порядка 60 руб./\$ при цене нефти \$50–55/барр., около 57 руб. с копейками при сохранении текущих цен на нефть или около 63 руб. при их снижении до \$45/барр. Как мы видим, диапазон ожиданий весьма узок.

Мы не думаем, что бюджетная политика может как-то отклоняться от намеченных планов: налицо все признаки полной поддержки текущего бюджетного курса с акцентом на обеспечение стабильности госфинансов, восстановление государственных резервов, а также попытки улучшения структуры госрасходов в рамках заданных параметров. Все меры, типичные для года президентских выборов, уже в полной мере учтены в текущих бюджетных планах.

Некоторый сюрприз для рынка может преподнести Банк России. Мы полагаем, что он может снижать ключевую ставку быстрее, чем ожидает рынок, но остановиться на более высоком значении – 7% в начале III квартала 2018 г. Почему ставка может снижаться более быстрыми темпами? Это может потребоваться, во-первых, для снижения риска длительного и значительного отклонения инфляции от цели в нижнюю сторону и, во-вторых, для минимизации вероятности возникновения такой ситуации, когда придется переходить к относительно мягкой денежно-кредитной политике для возвращения инфляции к 4%. Последнее противоречит общей направленности экономической политики в России и мало у кого из центробанков приводило к успешным результатам. Почему ставка все же может быть выше? Показатель в 7% уже соответствует верхней границе нейтральной для России ставки. Как нам кажется, Банку России было бы комфортнее остановить текущий цикл денежно-кредитной политики на этом уровне, а не у нижней границы в силу асимметричности инфляционных шоков в России и текущего подхода, который, на наш взгляд, позволяет рассматривать инфляцию в 3,5% как близкую к цели, а 4,5% – как превышающую цель. Возможно, через какое-то время при отсутствии внешних шоков мы придем к более низким ставкам – но это будет уже в следующем цикле.

О чем еще стоит упомянуть? Конечно, основные негативные риски могут быть связаны с ужесточением санкционного режима. Мы надеемся, что этого не случится, но и не беремся прогнозировать ситуацию с санкциями, которая все больше зависит от происходящего во внутривнутриполитической сфере США. Основные положительные сюрпризы, на наш взгляд, связаны с возможным проведением реформ после выборов 2018 г. Мы говорим об этом главным образом не потому, что ждем кардинальных изменений, а в силу общего скептического настроя относительно данной возможности. В этих условиях результат принятых мер, даже не находящийся в основном поле зрения, может приятно удивить участников рынка и инвесторов.

Территории опережающего социально-экономического развития в 2018 году

Для организации экономического роста и стабильного развития регионов страны, особенно тех, которые удалены от столицы, экономисты разработали принципиально новую концепцию так называемой «территории опережающего социально-экономического развития».

В общем виде ТОЭР представляет собой отдельно выделенную и имеющую точно определенные границы территорию, на которой распространены льготное налогообложение субъектов хозяйствования, а также упрощенная система административных действий. В дополнение к этому на предприятия, работающие в определенной ТОЭР распространяются прочие привилегии. Такие условия обеспечивают упрощение ведения бизнеса и стимулируют привлечение дополнительных инвестиций. Как результат – ускорение развития региона.

К моменту возникновения идеи территории опережающего развития уже существовали особые экономические зоны. Данный проект оказался довольно продуктивным, что и побудило к созданию более профильных территорий. Принципиальное различие между ОЭЗ и ТОЭР заключается в том, что последние созданы исключительно под развитие конкретного инвестора.

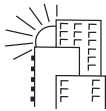
ТОЭР создается на 70 лет. За это время инвестор, получивший разрешение на ведение деятельности от уполномоченного федерального органа, осуществляет на выделенной территории указанную хозяйственную деятельность и стимулирует образование новых рабочих мест.

По истечении данного периода срок работы может быть продлен, что выгодно отличается от ОЭЗ, которая не предусматривает продления работы после 49 лет.

Еще одна важная особенность территории: здесь не допускается вести разработку полезных ископаемых. Также тут запрещено производить товары, которые должны получать акцизы.

Причина создания данных объектов заключается в стремлении сформировать в отдаленных уголках страны мощные экономические центры, которые станут притягивающим объектом в регионе. Именно на территориях подразумевается активный рост и развитие социально-экономической жизни.

Привлекательная для крупного бизнеса территория обеспечивает комфортную площадку для развития бизнеса в России.



Территории опережающего социально-экономического развития созданы не так давно. Главным регулирующим законодательным актом в области создания и управления территориями служит Федеральный закон об ОЭЗ. Идею такого экономического проекта выразил президент России.

В результате появился закон «О территориях опережающего социально-экономического развития» в России. Этот новый статус территории позволяет осуществлять коммерческую деятельность с многочисленными льготами.

Такой подход к равномерному развитию страны пользуется широкой популярностью в мире. В разных странах делают такие же проекты, слегка модернизируя их под конкретные условия. Учитывая огромные размеры России, территории нужны для развития все отраслей хозяйства. В мировой практике создание таких зон, обладающих экономическими привилегиями, получило название «китайский путь».

Согласно действующему законодательству, резиденты территории получают доступ к следующим видам льгот:

- . Снижение налога на прибыль до 5% на первые 5 лет. В дальнейшем компания также платит гораздо меньшие налоги, в сравнении с остальной страной.
- . Возможно освобождение от таких налогов, как платеж на землю, налог на имущество.
- . Социальные взносы снижаются до 7,6%.
- . На практике реализуется формат свободной таможенной территории.
- . Льготные условия развития инфраструктуры и подключения к существующей системе коммуникаций.
- . Возможность упрощенного привлечения и приема на работу иностранных граждан и открытия новых рабочих мест для квалифицированного персонала.
- . На территории применяются особые санитарно-технические правила, которые разработаны на основании ведущих международных правил.
- . Индивидуально разработанный регламент пользования землей.
- . Особые правила госконтроля и надзора за осуществлением хозяйственной деятельности.

Широкий спектр специальных государственных услуг.

Для открытия и развития ТОЭР создана специальная законодательная база, которая регламентирует множество экономических процессов, которые могут происходить на территории опережающего развития.

В процессе работ были изменены и дополнены несколько Кодексов, в том числе Гражданский, Лесной, Градостроительный, Земельный. Были скорректированы федеральные законы в субъектах федерации. Внесены изменения в экологическое законодательство и прочие законодательные акты.

Тщательно проработанная нормативно-правовая база позволяет однозначно и оперативно решать любые возникающие вопросы и систематизировать работу субъектов в пределах ТОЭР.

В основе создания ТОЭР лежит высказывание президенте России, который призвал создать на Дальнем Востоке и в некоторых регионах Сибири специальные зоны опережающего экономического развития, где будут созданы оптимальные условия для развития несырьевых производств. Данная формулировка определила характер развития выбранных территорий – добыча ископаемых тут не ведется и акцент сделан на развитие производственных отраслей хозяйствования.

После долгих работ по развитию законодательной базы и проработке направлений деятельности будущих инвесторов удалось подготовить полный комплект нововведений в различные законы и кодексы.

В основе законы лежат несколько базовых правил создания ТОЭР:

1. Территории не должны совпадать своими границами с границами прочих экономических образований, таких как ОЭЗ.
2. В пределах каждой территории определен конкретный набор типов деятельности, которые могут осуществляться именно здесь. В соответствии с этим сформирован правовой и экономический регламент для компаний.
3. В границах ТОЭР есть возможность создания промышленных парков.

Согласно принятому решению в первые 3 года ТОЭР создаются исключительно в ДФО. Также допускается образование таких территорий в городах, которые имеют одно градообразующие предприятия (так называемые моногорода). После развития сети территорий предусматривается развитие новых точек в других регионах страны.

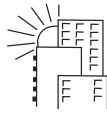
В законодательном акте прописаны виды зон. Предписано создать следующие типы особых экономических зон:

- Промышленно-производственные ОЭЗ.
- Технико-внедренческие зоны.
- Туристические зоны.
- Логистические центры.

Каждый из типов отличается характером производства, а, следовательно, и нормативной базой, и условиями льгот. Зоны отличаются по площади: так для промышленно-производственных зон предусмотрено выделении не более чем 20 квадратных километров. Второй тип зон может занимать 1 или 2 участка, каждый из которых составляет около 2 квадратных километров площади.

Здесь вы можете увидеть список основных особых экономических зон в России:

1. 6 промышленных зон: Алабуга, Тольятти, Липецк, Моглино, Титановая долина, Людиново.
- . 5 технологических территорий: Дубна, Санкт-Петербург, Зеленоград, Томск, Иннополис.



. 7 зон туристическо-рекреационной направленности: Алтайская долина, Бирюзовая Катунь, Байкальская гавань, Ворота Байкала, Куршская Коса, Гранд Спа Юца, Остров Русский.

. 3 портовые (логистические) территории: Ульяновск, Советская гавань, Мурманск.

На данный момент этот перечень наиболее актуальный. Хотя есть предпосылки ждать скорого открытия новых территорий.

Постепенно данная концепция экономического развития дает свои заметные результаты. Сегодня подобные зоны размещены по всей территории Дальнего Востока и не только.

Первыми на Дальнем Востоке были основаны ТОЭР «Хабаровск», «Комсомольск» — обе находятся в Хабаровском крае. Кроме этих зон еще 6 проектировались и находятся на разной стадии развития.

СМИ сообщили об образовании 2-х новых территорий Сахалинской области. Причем если ТОЭР «Южное» предназначено для изготовления продуктов питания, то «Горный воздух» предназначена для привлечения туристов и развития зон отдыха.

В уже созданные дальневосточные территории опережающего развития планируется перенос большого количества частных и государственных компаний, имеющих китайские корни.

ТОЭР на Курильских островах начали формироваться с выделения почти 70 млрд. рублей. На эти территории возлагалась важная задача – ускорить экономическое развитие региона островов. Для решения поставленной задачи решено использовать комплексное применение природного потенциала, который сочетается с современными технологиями.

На Курилах запланировано создание 22 проектов. Ориентировочная стоимость данных территорий составляет чуть более 19 млрд. рублей. Согласно концепции застройки и развития мощностей этих зон, здесь будет построено 12 фабрик, которые будут заниматься восстановлением численности лосося. Эти предприятия станут основными, вокруг которых будут возводиться прочие компании, занимающиеся хозяйством в условиях моря.

Кроме этого направления, на территории планируется создание перерабатывающих заводов на острове Уруп. Также в состав экономики островов будет входить туристическая составляющая.

В Калининградской области уже существует ОЭЗ. В соответствии с распоряжением премьер-министра Дмитрия Медведева, начался процесс изменения законодательства для преобразования особых экономических зон в территории опережающего социально-экономического развития. Постепенно система хозяйствования региона будет переведена в данную категорию, что позволит реализовывать крупные инвестиционные проекты.

Особенно полезно применение ТОЭР для так называемых моногородов. В этих объектах ограничена система хозяйствования и большинство населения работает на 1 градообразующем предприятии. Это существенно ограничивает развитие региона и приводит с течением времени к негативным последствиям для экономики.

Присвоение городам статуса ТОЭР началось с городов Юрга и Анжеро-Судженск, который располагаются в Кемеровской области. В каждом из городов были выбраны направления для развития: для Юргы инвесторы искали для деревообрабатывающего завода и логистического центра; а в Анжеро-Судженске – для производства пластиковых труб, завода по переработке кварцитов и выпуску пластмассовых изделий.

Из новых территорий следует выделить Краснотурьинск. В данный момент рассматривается открытие новых зон в Алтайском крае (Алейск, Заринск, Новоалтайск). Также возможно появление подобной экономической зоны в небольшом шахтерском городе Гуково, который расположен в Ростовской области.

В прошлом 2017 году статус ТОЭР был присвоен городу Димитровград, который находится в Ульяновской области.

6 марта образована ТОЭР «Дорогобуж». На данный момент эта территория единственная в Центральном ФО.

Закон об особых экономических зонах регламентирует не только правила создания зон, особенности их функционирования и развития. Также предусмотрена программа распространения территорий по определенным регионам страны.

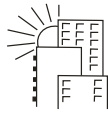
Каждая ОЭЗ ориентирована на региональные проблемы. Так, особая экономическая зона Моглино, которая образована в Псковской области, обеспечивает развитие актуальных для области отраслей – сельскохозяйственное машиностроение, производство электрооборудования и машин для коммунального хозяйства.

На практике ТОЭР доказали свою состоятельность и в ближайшее время можно ждать появления новых подобных территорий.

Экономическое развитие регионов России в 2018 году

Сохраняется низкий уровень безработицы. Однако доходы населения, как и жилищное строительство, сокращались в большинстве регионов. Концентрация инвестиций в столице и ведущих нефтегазодобывающих регионах, а также геополитический приоритет бюджетных инвестиций в Крым усиливают поляризацию территорий. Отрыв Москвы по доходам бюджета от остальных регионов нарастает.

Осеннее замедление и без того слабого экономического роста проявилось и в регионах. Рост промышленности в январе-ноябре 2017 года замедлился до 1,2% по отношению к тому же периоду 2016 года, а в обрабатывающих отраслях почти остановился (0,4%). Количество регионов со спадом промышленного



производства сократилось до 15, наиболее проблемными остаются Республика Бурятия (-14%) и Чукотский АО (-7%).

Среди регионов с развитой промышленностью небольшой спад сохранялся в Ханты-Мансийском АО (-1%), Республике Коми (-2%), Ивановской области (-3%). Самые же высокие темпы роста показали Архангельская (18%), Ярославская, Калужская, Московская области (13—15%), то есть регионы обрабатывающей промышленности со значительной долей ВПК или восстанавливающегося автопрома. Значительный рост производства отмечался в главном регионе добычи газа — Ямало-Ненецком АО (10%), а также в газодобывающей Астраханской области (32%).

В Дальневосточном федеральном округе быстро росли Приморский (19%) и Хабаровский (12%) края, однако два наиболее развитых промышленных региона — Сахалинская область и Якутия — были близки к стагнации (1—2%). В целом доля Дальнего Востока в промышленном производстве России остается небольшой — около 4%.

В обрабатывающей промышленности спад в январе-ноябре наблюдался в 14 регионах, хуже всего динамика в Бурятии (-18%). Это нетипично для России, обычно география спада в обрабатывающих отраслях шире, чем в целом по промышленности. Основная причина — осеннее снижение производства в добывающих отраслях, прежде всего в нефтяной, при более стабильной ситуации в обрабатывающих.

По данным за три квартала 2017 года, инвестиции выросли на 4,2% к тому же периоду 2016 года. Максимальными темпами роста по-прежнему выделялись геополитически приоритетные регионы — Республика Крым (рост в 4,2 раза) и г. Севастополь (в 2,4 раза). Доля бюджетных инвестиций в общем объеме в Крыму превышает 80%, бизнес туда не идет.

Общий рост инвестиций обеспечен в основном за счет столицы страны и ведущих нефтегазодобывающих регионов. В условиях экономической стагнации и высокой неопределенности бизнес инвестирует преимущественно в регионы с явными конкурентными преимуществами — агломерационными и сырьевыми. Столица сконцентрировала 11,5% всех инвестиций в РФ, а два важнейших нефтегазодобывающих автономных округа (Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий) — почти 15%, быстро росли инвестиции и в новом нефтегазодобывающем регионе — Якутии.

Территориальная структура инвестиций усиливает сырьевой характер российской экономики и преимущественное положение столицы, чьи инвестиции из сверхбогатого бюджета в основном направляются на развитие транспортной инфраструктуры и благоустройство городской среды.

В жилищном строительстве в январе-ноябре сохранялась отрицательная динамика (-4%). Наиболее сильный спад произошел в Северо-Кавказском (-24%), Сибирском (-13%) и Дальневосточном (-8%) федеральных округах. Ввод жилья немного вырос только в Южном и Северо-Западном федеральных округах, в последнем — за счет Ленинградской области (24%) и Санкт-Петербурга (3%).

Спад сохранялся в 46 регионах, то есть более чем в половине. Среди регионов с большими объемами ввода жилья отрицательная динамика сохранялась в Москве (-18%), Воронежской (-19%), Новосибирской (-21%), Тюменской (-12%) и Свердловской (-2%) областях. Замедлился спад в Краснодарском крае (-4%), а в Ростовской области и Дагестане он прекратился.

Помимо северной столицы и ее пригородов, ввод жилья увеличился в Московской области (7%), на которую приходится почти 12% всего вводимого в стране жилья, а также в Самарской области (11%), слабый рост имели Татария и Нижегородская область. Жилищное строительство быстрее восстанавливается на юге и в городах-миллионниках Поволжья.

Но самые высокие темпы роста в Республике Крым (в 2,6 раз), и не только из-за эффекта низкой базы — доля Крыма вместе с Севастополем превысила 1% ввода жилья в стране. Спрос населения на недвижимость в Крыму с большой вероятностью будет расти, многим российским гражданам нравится жить у южного моря в комфортном климате.

В 2018 году жилищное строительство начнет выходить из кризиса и в других регионах России, благодаря значительному росту ипотечного кредитования в 2017 году.

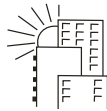
Оборот розничной торговли медленно рос со II квартала 2017 года (за январь-ноябрь — на 1% к тому же периоду 2016 года) также благодаря увеличению потребительского кредитования, реальные доходы населения продолжали сокращаться. По данным Росстата, спад розничной торговли сохранялся только в Уральском федеральном округе (-1,5%), а рост был более заметным на Северном Кавказе (2,7%) и в Центре (2,2%).

Достоверность данных по Северному Кавказу относительно, так как в республиках много открытых рынков с плохо учитываемым оборотом торговли, поэтому применяются статистические дооценки. Измерения розничной торговли по отдельным регионам еще менее точны, но тенденция улучшения видна — доля регионов с положительной динамикой увеличилась до 70%.

Ситуация на региональных рынках труда тоже немного улучшилась. Доля занятых неполное рабочее время сократилась в III квартале 2017 года до 2,6% по сравнению с 3,1% в конце 2016 года.

Количество регионов с повышенной неполной занятостью уменьшилось, эта проблема длительное время сохраняется в Республике Крым (6,2%), г. Севастополь (4,8%), Ульяновской области (5%), Пермском крае, Кировской, Нижегородской и Томской областях, С.-Петербурге (более 4%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате в 2017 году в целом по стране относительно невелик и почти не менялся в течение года. Более значительную просроченную задолженность по заработной



плате на одного среднесписочного занятого имели регионы Дальнего Востока: Приморский край, а с осени — и Хабаровский край, ухудшилась ситуация в Амурской области.

Уровень безработицы по методологии МОТ в сентябре-ноябре 2017 года оставался низким (5,0%) и даже сократился по сравнению с тем же периодом предыдущего года (5,3%). Небольшое снижение уровня безработицы за год произошло в части регионов Центра, где он и так низкий, а также в некоторых регионах с повышенным уровнем безработицы (в республиках Марий Эл, Калмыкия, Карачаево-Черкесия, Курганской области, Алтайском крае).

Негативная тенденция — продолжение спада реальных денежных доходов населения (-0,8% за январь-октябрь 2017 года). Краткий период небольшого роста доходов в августе и сентябре сменился спадом в октябре и ноябре. Более устойчивый рост возможен в начале 2018 года в связи с объявленной властями индексацией заработной платы бюджетников и пенсий, но он вряд ли будет существенным, индексация составляет только 4%.

Региональные данные не всегда объяснимы. Тем не менее спад реальных доходов перестал быть всеобщим, в январе-октябре они выросли в 16 регионах, сильнее всего — в Республике Крым (14%), медленнее — в республиках Кабардино-Балкария, Ингушетия, Дагестан, Алтай и в Амурской области (на 3—5%).

Среди регионов с растущими денежными доходами населения преобладают высокودотационные и слабообразованные. Объяснить это можно тремя причинами: повышенной долей занятых в бюджетном секторе (зарплаты в социальных отраслях росли быстрее для выполнения указов президента), медленной оптимизацией расходов бюджетов на социальную защиту и выплату пособий (что поддержало доходы населения), повышенной долей занятых в неформальном секторе экономики (заработки в нем рассчитываются методом статистических дооценок и могут завышаться).

В целом социально-экономическое положение регионов в 2017 году немного улучшилось по сравнению с 2016 годом. Однако кризис не закончился, доходы населения сокращались в большинстве регионов, как и жилищное строительство, поляризация развития усилилась.

Доходы консолидированных бюджетов регионов России за январь-октябрь 2017 года выросли существенно, на 8,8% по сравнению с тем же периодом 2016 года. Позитивную динамику обеспечили выросшие на 11-14% поступления налогов на прибыль и на имущество, стабильный рост НДФЛ и увеличение трансфертов.

Несмотря на экономическую стагнацию почти на 15% выросли поступления налога на совокупный доход, который платит малый бизнес. Существенно сократились только поступления акцизов из-за изменения пропорций их распределения в пользу федерального бюджета.

Быстрее всего росли доходы бюджета Ненецкого АО (на 60%) из-за эффекта низкой базы, связанного с обвалом в 2016 г., и Республики Крым (52%) благодаря росту трансфертов в 1,5 раза по сравнению с предшествующим годом и появлению крупных налогоплательщиков, что увеличило поступления налога на прибыль в 3,5 раз. Рост доходов Калининградской области на 42% обусловлен ростом трансфертов на 81%, они выделяются для компенсации потерь компаний-резидентов особой экономической зоны из-за пересмотра льгот после вступления России в ВТО.

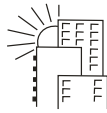
В числе лидеров также Ямало-Ненецкий АО, Астраханская и Кемеровская области (24%), Белгородская (19%) и Калужская (17%). Но самую большую прибавку получила Москва — рост доходов на 15% добавил столичному бюджету 240 млрд. рублей, по итогам года доходы бюджета города превысят 2 трлн. рублей. Это каждый пятый рубль доходов бюджетов всех регионов.

Только в 13 регионах доходы бюджета сократились, сильнее всего в Сахалинской области (-24%) из-за резкого снижения налога на прибыль (-44%), а также в Республике Ингушетия (-18%) вследствие сокращения трансфертов на 22%. В 2017 г. пострадали бюджеты еще двух нефтедобывающих регионов — Томской области и Ханты-Мансийского АО (-7-8%) из-за сокращения поступлений налога на прибыль в каждом из них на 40%.

В Ханты-Мансийском АО ситуация просто загадочная: поступления налога на прибыль от консолидированных групп налогоплательщиков (КГН) сократились в шесть раз (с 26,8 до 4,6 млрд. рублей, а в Москве поступления от КГН также загадочно выросли в 2,3 раза (с 39 до 90 млрд. рублей). Доходы бюджета Кабардино-Балкарии снизились на 9% из-за сокращения акцизов и трансфертов, снижение доходов в Чукотском АО на 7% обусловлено почти двукратным падением налога на прибыль. У каждого проблемного региона — свои печали.

Расходы консолидированных бюджетов регионов России в январе-октябре 2017 года выросли на 6,6%, что также лучше динамики за предыдущий год. Сократили расходы только 16 регионов. Вдвое более высокими темпами по сравнению с динамикой всех расходов бюджетов росло финансирование национальной экономики и ЖКХ. В расходах на национальную экономику заметна поляризация — каждый пятый регион их значительно увеличил, а треть регионов сократила из-за бюджетных проблем.

Быстрее всего росли расходы на экономику в Республике Крым (89%), Калининградской области (75%), в республиках Чувашия (57%) и Ингушетия (44%). Динамика расходов на ЖКХ также разнородна, но крайне нестабильна — год от года лидеры и аутсайдеры меняются. Наиболее устойчив только столичный приоритет расходов на благоустройство: в январе-октябре 2017 года бюджет Москвы увеличил эти расходы на 30%, на долю столицы приходится 61% всех расходов бюджетов регионов на эти цели. Современная городская среда другим регионам просто не по карману.



Только г. Севастополь стремится быть похожим на Москву, расходы его бюджета на благоустройство выросли в 3,8 раза.

Приоритеты в социальных расходах в 2017 году изменились. Быстрее всего росли расходы на физкультуру и спорт (23%), чемпионат мира по футболу не за горами. Однако среди лидеров роста не только регионы, в которых он будет проходить, но также г. Севастополь, республики Крым, Карачаево-Черкесия и Тува (рост в 2,2—2,4 раза). Значительный рост расходов на культуру в большинстве регионов может быть связан с повышением заработной платы бюджетникам в этой сфере, а также с предстоящими выборами.

Рост расходов на образование чуть выше инфляции, но по сравнению с предыдущими годами это уже неплохо. К тому же количество регионов, снизивших расходы на образование, сократилось до минимума (республики Кабардино-Балкария, Тува, Удмуртия, Коми, Якутия, Карелия и Сахалинская область). Власти этих регионов сокращали инвестиции в человеческий капитал из-за бюджетных проблем.

Динамика расходов бюджетов регионов на здравоохранение и социальную политику несопоставима с предыдущими годами, так как в 2017 году произошли изменения в бюджетном классификаторе. Почти во всех регионах страховые взносы на обязательное медицинское страхование (ОМС) неработающего населения были перенесены из статьи «здравоохранение» в статью «социальная политика». Чтобы корректно измерить динамику расходов по этим двум статьям, страховые взносы на ОМС неработающего населения были исключены при расчетах из статьи «социальная политика» и добавлены в статью «здравоохранение».

Пересчет показывает, что расходы бюджетов регионов на здравоохранение в январе-октябре 2017 года выросли на 6%, однако изменения бюджетной отчетности вынуждают оценивать динамику с осторожностью.

Пересчет показывает, что расходы на социальную политику (социальную защиту населения) в январе-октябре 2017 года остались на уровне 2016 года, а в 35 регионах они сократились. В предыдущие годы соцзащита, в которой более 70% расходов приходится на пособия населению, не подвергалась оптимизации.

В 2017 году регионы России оптимизировали социальные выплаты населению, ужесточали правила для получателей пособий с целью ограничения доступа и не проводили индексацию многих пособий. Минфин требует сбалансировать расходы и доходы бюджетов, возможностей у регионов не так много, и оптимизация расходов на соцзащиту — одна из них. Министерство труда и соцзащиты разработало методику выплат пособий населению с учетом нуждаемости, регионы должны пересматривать и ужесточать свои критерии. В результате фискальные приоритеты одержали победу над электоральными.

Превышение роста доходов регионов над расходами позволило снизить дефицит бюджетов. По данным за январь-октябрь 2017 года, его имели только 22 региона (в тот же период 2016 года — 33). Лидируют по масштабам дефицита Республика Мордовия (24%), г. Севастополь (17%), а также Кабардино-Балкария и Еврейской автономной области (13%). В Хакасии дефицит уменьшился до 9%, республике выделили дополнительную помощь из федерального бюджета. В 2017 году дефицит стал проблемой в Томской области (-8%) из-за резкого сокращения поступлений налога на прибыль.

Стабильно дефицитны бюджеты Республики Калмыкия, Костромской и Псковской областей (5—8%), в этих регионах слабая бюджетная политика дополняется слабым ростом доходов. К концу 2017 г. количество регионов с дефицитом бюджета должно было вырасти, поскольку на декабрь приходятся основные расходы по оплате госконтрактов.

Однако проблемных регионов будет меньше, чем в 2016 г. — они постепенно учатся сводить концы с концами.

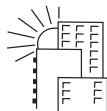
Проблема долга регионов России и муниципалитетов также немного смягчилась, его объем с января до начала ноября сократился на 8%. Однако динамика долга поляризуется — регионы с меньшей долговой нагрузкой его сокращают, а с максимальной — наращивают. На начало ноября 2017 г. самые проблемные регионы те же: республики Мордовия, Хакасия, Карелия, Кабардино-Балкария, Удмуртия, Костромская и Смоленская области. В Мордовии огромный долг дополняется максимальным дефицитом бюджета, проблема возврата долга усугубляется.

В структуре долга 43% составляют сверхдешевые бюджетные кредиты, доля дорогих кредитов банков сократилась до 32%. Однако в Костромской, Орловской, Астраханской, Псковской, Ивановской, Ульяновской областях, Республике Кабардино-Балкария основная часть долга — кредиты банков. На его обслуживание расходуется значительная часть бюджета: в Хакасии — 9%, в других регионах с высокой долговой нагрузкой — от 4 до 6%, это серьезная ноша.

Минфин планирует резко сократить объем бюджетных кредитов в 2018 году и свести их к минимуму в 2019—2020 гг. Чтобы получить пролонгацию возврата ранее полученных кредитов на 5—7 лет, регионы должны сводить бюджет без дефицита, наращивать доходы темпами выше инфляции и сокращать неэффективные расходы.

Как показывает динамика доходов и расходов бюджетов в 2017 году, сильно закредитованные регионы вряд ли смогут это сделать. И тогда федеральные власти окажутся перед выбором — помогать в критической ситуации или наказывать. И с большой вероятностью задача поддержания политической стабильности останется главным приоритетом: долги простят, трансфертов добавят. В России пока еще не уволили ни одного губернатора за неадекватную бюджетную политику и плохие экономические показатели.

По мнению эксперта, окончательные бюджетные итоги 2017 года подводить пока рано, но основные тренды видны: доходы растут быстрее расходов, регионы улучшают сбалансированность бюджетов, приоритет



расходов на экономику дополнился расходами на спорт и ЖКХ, расходы на человеческий капитал растут медленнее, сопоставимо с темпами инфляции, а расходы на социальную защиту населения оптимизируются более жестко, несмотря на предвыборный период.

Регионы России поляризуются, а отрыв Москвы от остальных регионов по доходам бюджета нарастает. Для федеральных властей главным геополитическим приоритетом в 2017 году стал Крым, трансферты и бюджетные инвестиции туда быстро росли.

3.1.2. Итоги социально-экономического развития Московской области за I полугодие 2018 года

Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области

В I полугодии 2018 года экономика Московской области демонстрировала уверенный рост – положительная динамика наблюдалась во всех базовых отраслях региона.

Так, в промышленном производстве высокая динамика отмечалась в добыче полезных ископаемых (112,6 процента к соответствующему уровню 2017 года), обрабатывающих отраслях (109,1 процента) и деятельности по водоснабжению, водоотведению и утилизации отходов (106,8 процента). На фоне общероссийского снижения в деятельности по обеспечению электроэнергией, паром, газом; кондиционированию воздуха показатель по Московской области вырос более чем на 3 процента.

В сельскохозяйственном производстве всеми категориями хозяйств с начала года произведено 149,1 тыс. тонн мяса скота и птицы в живом весе, надоено 323,2 тыс. тонн молока, получено 67,2 млн. штук яиц. Рост производства в целом по отрасли составил 100,9 процента.

Более чем на 30 процентов по сравнению с I полугодием 2017 года выросло инвестирование на развитие экономики и социальной сферы Московской области. Объем инвестиций в основной капитал на конец полугодия достиг 269 млрд. рублей. Это третий показатель в стране после г. Москвы (723 млрд. рублей) и Ханты-Мансийского АО (437 млрд. рублей).

После трехлетнего спада отмечается оживление деловой активности в строительной сфере. По сравнению с I полугодием 2017 года объем строительных работ по Московской области вырос на 4,8 процента, в то время как по России отмечена отрицательная динамика (снижение на 1 процент).

Более чем на 33 процента вырос ввод жилья. Это позволило региону остаться лидером в рейтинге субъектов по жилищному строительству (свыше 3,9 млн. кв. метров).

Продолжает демонстрировать положительную динамику рынок торговли и услуг: оборот оптовой торговли вырос на 4,1 процента, розничной торговли – на 7,1 процента, объем платных услуг населению – на 1,2%. Динамика по данным категориям сложилась выше среднероссийской.

Потребительские цены на товары и услуги в среднем выросли на 3,1 процента относительно соответствующего периода прошлого года, в том числе на продовольственные товары – на 1,9 процента, непродовольственные – на 4,8 процента, услуги – на 3,7 процента.

Среднесписочная численность работников по полному кругу организаций в отчетном периоде увеличилась на 5,7 процента и составила 2,2 млн. человек. Среднемесячная заработная плата работников сложилась в размере 49 547 рублей, что в реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) выше уровня I полугодия 2017 года на 5,3 процента.

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных составила 19,2 тыс. человек, что на 19,2 процента ниже, чем на конец июня прошлого года. Уровень безработицы (по методологии МОТ) сложился ниже среднероссийского на 2,1 процентных пункта и составил 2,6 процента.

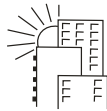
2. Промышленное производство

В I полугодии 2018 года индекс промышленного производства составил 109 процента. Рост сложился за счет увеличения добычи полезных ископаемых на 12,6 процента, обрабатывающих производств – на 9,1 процента, деятельности по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – на 3,1 процента, деятельности по водоснабжению и водоотведению, утилизации отходов и ликвидации загрязнений – на 6,8 процента.

Всего с начала отчетного года объем продукции, отгруженной промышленными предприятиями, по Московской области достиг 1,3 трлн. рублей.

В добывающей промышленности отгружено продукции на 5,8 млрд. рублей. Рост сложился за счет увеличения добычи камня, песка и глины на 12,4 процента.

В общем объеме отгруженной промышленной продукции доля обрабатывающих производств составила 85 процентов против 81 процента



по итогам I квартала. За первое полугодие текущего года производствами отгружено продукции на сумму свыше 1 трлн. рублей.

Значительный рост по сравнению с аналогичным периодом 2017 года демонстрировали автотранспортное производство (в 1,5 раза), производство одежды (в 1,7 раза), прочих транспортных средств и оборудования (в 2 раза).

Более чем на 10 процентов выросло производство:
резиновых и пластмассовых изделий (119 процентов);
напитков (117,3 процента);
электрического оборудования (116,2 процента);
бумаги и бумажных изделий (113,9 процента);
готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования

(113,1 процента, за счет увеличения в 10 раз производства паровых котлов и в 3 раза столовых приборов, инструментов и скобяных изделий);

компьютеров, электронных и оптических изделий (112,9 процента, за счет роста в 3,6 раза производства элементов электронной аппаратуры и на 62 процента – компьютеров и периферийного оборудования);

химическое и металлургическое производство (по 112 процентов каждое соответственно, за счет роста на 20 процентов производства мыла и моющих средств и на 33 процента – химического волокна; более чем в 2 раза – производства стальных труб);

пищевых продуктов (111,9 процента);
кожи и изделий из кожи (111,5 процента);
ремонт и монтаж машин и оборудования (110,4 процента).

После продолжительного спада, начавшегося во второй половине 2016 года, восстановилось производство прочей неметаллической минеральной продукции (производство стекла, отделочных строительных материалов на минеральной основе) – рост на 2,6 процента, что связано с оживлением строительного сектора экономики.

Объем отгруженной продукции по деятельности, связанной с обеспечением электрической энергией, газом и паром; кондиционированием воздуха, составил 156,2 млрд. рублей (50 процентов отгрузки – производство, передача и распределение электроэнергии, 37 процентов – пара, горячей воды, кондиционирование воздуха, 13 процентов – газообразного топлива). Относительно I полугодия 2017 года рост в обеспечении электроэнергией составил 102,3 процента, паром и горячей водой; кондиционировании воздуха – 104,2 процента.

Также положительная динамика отмечалась в производственной деятельности по сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – рост на 16 процентов, забору, очистке и распределению воды (на 0,4 процента), в области ликвидации последствий загрязнений и удаления отходов (на 11,1 процента). При этом сбор и обработка сточных вод сократились на 7,2 процента.

3. Сельское хозяйство

Прирост сельскохозяйственного производства в I полугодии 2018 года в хозяйствах всех категорий составил 0,9 процента.

На конец июня поголовье скота в хозяйствах Московской области включало 204,2 тыс. голов крупного рогатого скота, 353,1 тыс. голов свиней, 62,2 тыс. голов овец и коз, 10,8 млн. голов птицы.

С начала отчетного года произведено 323,2 тыс. тонн молока (рост на 2 процента к соответствующему уровню 2017 года), 149,1 тыс. тонн мяса скота и птицы на убой (снижение на 2 процента), 67,2 млн. штук куриных яиц (снижение на 7,7 процента).

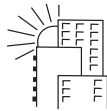
Сельскохозяйственными организациями отгружено 31,7 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (рост на 32,2 процента), 60 тыс. тонн картофеля (снижение на 22,2 процента), 73,4 тыс. тонн овощей открытого и закрытого грунта (рост на 0,1 процента), 140,7 тыс. тонн мяса скота и птицы (снижение на 2,1 процента), 290,8 тыс. тонн молока (рос на 1,9 процента), 41,3 млн. штук куриных яиц (снижение на 13,1 процент).

в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 3,5 тыс. кг против 3,4 тыс. кг в I полугодии 2017 года, средняя яйценоскость курицы-несушки – 99 яиц против 126 яиц.

В I полугодии 2018 года цены производителей сельскохозяйственной продукции в Московской области в среднем снизились на 1,2 процента относительно соответствующего периода прошлого года.

4. Инвестиции

С начала года на развитие экономики и социальной сферы региона направлено 269 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что в сопоставимых ценах выше соответствующего уровня прошлого года на 31,2 процента.



В видовой структуре вложений 40 процента инвестирования приходилось на приобретение машин и оборудования, 38 процента – на строительство зданий (кроме жилых) и сооружений, 20 процентов – в жилищное строительство, 2 процента – на объекты интеллектуальной собственности.

5. Строительство

В I полугодии 2018 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 139,5 млрд. рублей, что на 4,8 процента выше уровня аналогичного периода прошлого года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию свыше 12 тысяч зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 6,1 млн. кв. метров. Свыше половины из них коммерческие и промышленные здания (56 процентов).

За счет нового строительства в действие введены:

- объекты производственного назначения:

тепличные комбинаты – 20,4 гектара,

комбикормовые предприятия – мощностью 24 тонны в сутки,

производство хлебобулочных изделий – мощностью 1 тонна в сутки,

линии электропередачи напряжением 6-20 кВ и 0,4 кВ – 91,7 и 143,3 км соответственно,

трансформаторные понизительные подстанции напряжением до 35 кВ –

15 тыс. кВ. А,

станции технического обслуживания легковых автомобилей – 2 ед.,

мастерские по ремонту автотранспортных средств и мотоциклов –

3,5 тыс. усл. ремонтов в год,

торговые предприятия – 73,1 тыс. кв. м торговой площади,

автомобильные дороги общего пользования асфальтобетонные – 7 км

(в том числе 2,8 км федерального значения, 4,2 км – местного значения),

аэровокзалы – пропускная способность 4 110 пассажиров в час,

общетоварные склады – 228 тыс. кв. м общей площади,

предприятия общественного питания – 60 посадочных мест,

телевизионные станции мощностью 1 кВт и выше – 1 штука,

городские АТС – 3,3 тыс. номеров,

антенно-мачтовые сооружения для сотовой связи и цифрового наземного телерадиовещания – 102 шт.

и 15 шт. соответственно,

башни сотовой связи – 91 шт.,

волоконно-оптические линии связи (передачи) – 219,9 км,

капитальные гаражи – 4 ед. на 937 машиномест;

- объекты социально-культурного назначения:

водопроводы – 83 тыс. куб м воды в сутки,

водопроводные сети – 9,4 км,

канализация – 0,1 тыс. куб. м воды в сутки,

канализационные сети в сельской местности – 1,1 км,

газовые сети – 282,5 км (из них в сельской местности – 223,6 км),

теплоснабжение – 76,8 Гигакал/час,

тепловые сети – 12,4 км,

амбулаторно-поликлинические организации – 600 посещений в смену,

плавательные бассейны с длиной дорожек 25 м и 50 м – 1 единица с зеркалом воды 620 кв. м,

спортивные залы – 8,5 тыс. кв. м,

физкультурно-оздоровительные комплексы – 4 ед.,

плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки

и др.) – 7,1 тыс. кв. м,

общеобразовательные организации – 880 ученических мест,

дошкольные образовательные организации – 1 042 места,

торгово-развлекательные центры – 11,1 тыс. кв. м общей площади,

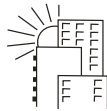
торгово-офисные центры – 13,8 тыс. кв. м общей площади,

торгово-выставочные комплексы – 3,7 тыс. кв. м общей площади.

С начала года общий объем введенного жилья вырос относительно соответствующего периода прошлого года на 33,2 процента и составил 3,9 млн. кв. м, из них почти 2 млн. кв. м было построено населением (рост на 68,1 процента).

6. Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Московской области в январе-мае 2018 года составил 12,9 млрд. долларов США, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 23,8 процента.



Экспорт товаров из Московской области составил 2,6 млрд. долларов США (рост на 46 процентов), в том числе в государства СНГ – 1,2 млрд. долларов США (рост на 18 процентов), стран дальнего зарубежья – 1,4 млрд. долларов США (рост на 85 процентов).

Импорт товаров в Московскую область составил 10,2 млрд. долларов США (рост на 19,2 процента), в том числе из государств СНГ – 1,1 млрд. долларов США (рост на 41 процент), стран дальнего зарубежья – 9,1 млн. долларов США (рост на 17 процентов).

Отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. преобладание импорта над экспортом) сложилось в размере 7,6 млрд. долларов США.

7. Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта Московской области более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю.

В торговом реестре Московской области по состоянию на 1 июля 2018 года зарегистрировано 17,4 тыс. хозяйствующих субъектов и 22,5 тыс. объектов торговли.

В I полугодии 2018 года оборот розничной торговли региона превысил 1 трлн. рублей (1 078,1 млрд. рублей), увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в сопоставимых ценах на 7,1 процента. По объемам оборота регион в стране уступает лишь г. Москве (2,2 трлн. рублей).

На крупные торговые организации приходится 78 процентов розничного товарооборота, 20 процентов дают субъекты среднего и малого предпринимательства, а также индивидуальные предприниматели, реализующие товары вне рынка и ярмарок, на розничных рынках и ярмарках реализуется около 2 продукции.

В товарной структуре розничного оборота 54 процента занимают непродовольственные товары и 46 процентов – пищевые продукты, напитки, и табачные изделия.

Более 40 процентов всего розничного товарооборота в Московской области приходится на сетевой формат.

Положительная динамика продолжает отмечаться и на рынке платных услуг. В I полугодии 2018 года населению предоставлено услуг на сумму 242,5 млрд. рублей, что на 1,2 процента выше по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Наибольший рост услуг отмечен в гостиничном бизнесе (на 23,4 процента), в сфере юридических услуг (на 14,8 процента), в области образования (на 12,3 процента), в жилищной сфере – (на 9 процентов) и в области физической культуры и спорта (на 7,4 процента).

Цены на потребительском рынке товаров и услуг с начала года выросли на 3,4 процента, в том числе продукты питания подорожали на 1,9 процента, непродовольственные товары – на 4,8 процента, услуги – на 3,7 процента.

В минимальном наборе продуктов питания: подорожали говядина (кроме бескостного мяса) – на 0,7 процента, рыба мороженая – на 1,8 процента, масло сливочное – на 8,7 процента, молоко 2,5-3,2% жирности – на 3,8 процента, сметана – на 3,8 процента, творог нежирный – на 4,2 процента, сыры твердые и мягкие – на 0,7 процента, чай черный – на 1,8 процента, соль – на 2,2 процента, картофель – на 5,8 процента, морковь – на 18,5 процента и яблоки – на 16,5 процента; снизились в цене свинина (кроме бескостного мяса) – на 2,5 процента, куры – на 8,1 процента, сельдь соленая – на 1,5 процента, яйца куриные – на 8,3 процента, масло подсолнечное – на 7,1 процента, мука пшеничная – на 4,5 процента, горох и фасоль – на 10 процентов, капуста свежая – на 7,1 процента, лук репчатый – на 17,2 процента, огурцы свежие – на 5,2 процента и сахар-песок – на 17,9 процента.

Цена на хлеб ржаной и ржано-пшеничный выросла на 3,8 процента, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки высшего сорта – на 2,4 процента, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки 1 и 2 сорта – на 5,8 процента.

Цена за литр автомобильного бензина марки АИ-92 выросла на 10,4 процента, марки АИ-95 – на 9,2 процента, марки АИ-98 – на 8,6 процента, дизельного топлива – на 11,5 процента, газ – на 2,7 процента.

Проезд в городском автомобильном транспорте в среднем подорожал на 4,2 процента, городском электрическом транспорте – на 2,6 процента, воздушном транспорте – на 6 процентов, железнодорожном транспорте – на 3,3 процента.

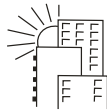
8. Уровень жизни населения

В I полугодии 2018 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по экономике в Московской области составила 49 547 рублей, что выше уровня соответствующего периода 2017 года на 8,9 процента, в реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) – на 5,3 процента.

С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам, произведенной в январе 2017 года, реальные денежные доходы населения в отчетном периоде выросли на полтора процента и составили 40 682 рубля в месяц.

По итогам полугодия социальная помощь в Московской области оказана 67,7 тыс. гражданам на сумму более 240 млн. рублей, экстренная социальная помощь – 27,2 тыс. гражданам.

Продолжают действовать меры социальной поддержки для отдельных категорий граждан, введенные с января 2016 года: ежемесячная денежная компенсация в размере 700 рублей для пенсионеров, имеющих место



жительства в Московской области и достигших возраста 70 лет и старше, при условии, что они являются одиноко проживающими и имеют доход ниже двукратной величины прожиточного минимума, установленной в Московской области для пенсионеров (18 142 рубля), или проживают в семье, состоящей из пенсионеров с такими же доходами (число получателей – 59,4 тыс. человек);

ежемесячная денежная компенсация по уплате взноса на капитальный ремонт одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, – в размере 50 процентов, 80 лет, – в размере 100 процентов, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из неработающих пенсионеров (число получателей – 54,7 тыс. человек).

Во исполнение поручения Губернатора Московской области в 2018 году пенсионеры, проживающие в Московской области и достигшие возраста 70 лет и старше, получают единовременную денежную выплату в размере 5 тыс. рублей.

По состоянию на 01 июля 2018 года выдано 217,1 тыс. сертификатов на региональный материнский капитал в размере 100 тыс. рублей каждый.

Меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг получили 1,3 млн. человек, субсидию на оплату – 197,6 тыс. человек или 144 тыс. семей.

28 июня 2018 года между Правительством Московской области и Правительством Москвы заключено соглашение об организации бесплатного транспортного обслуживания льготных категорий граждан, имеющих место жительства в г. Москве и Московской области в 2018-2020 годах. Кроме лиц пенсионного возраста, воспользоваться льготой смогут почетные доноры, дети до 18 лет из многодетных семей (обучающиеся – до 23 лет) и один из их родителей; опекун или приемный родитель, воспитывающий ребенка-сироту; родители или другие законные представители детей-инвалидов; один из родителей инвалида с детства, получающего образование вплоть до достижения им 23 лет.

9. Труд и занятость

С начала 2018 года среднесписочная численность работников полного круга организаций Московской области выросла на 5,7 процента относительно соответствующего периода прошлого года и составила 2,2 млн. человек.

По данным выборочных обследований по проблемам занятости (по методологии Международной организации труда) в среднем за II квартал 2018 года численность рабочей силы в Московской области насчитывала более 4,1 млн. человек, из них занятых – 4 млн. человек. Наибольшая доля населения занята в обрабатывающих отраслях и торговли – свыше 18 процентов каждая соответственно, в образовании – 9 процентов.

Уровень общей безработицы в Московской области один из самых низких в стране – 2,6 процента от численности рабочей силы (в среднем по России – 4,8 процента). В целях снижения уровня безработицы в I полугодии 2018 года центрами занятости населения Московской области:

временно трудоустроены на общественные работы более 1,6 тыс. безработных граждан; государственную услугу по содействию самозанятости безработных граждан получили 455 человек, оказана единовременная финансовая помощь 239 безработным гражданам, зарегистрировавшимся в качестве индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, либо зарегистрировавших крестьянское (фермерское) хозяйство (открывших собственное дело);

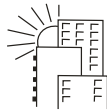
направлены на профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование с целью дальнейшего трудоустройства почти 3,3 тыс. человек.

В региональном банке вакансий на конец полугодия размещено 52,7 тыс. вакансий, из них 72 процента – заявлено по рабочим профессиям. В то же время 77 процентов безработных, ищущих работу, это специалисты с высшим и средним профессиональным образованием.

3.1.3. Характеристика социально-экономического развития г. Балашиха Московской области

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 28 апреля 2008 г. № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» проведен анализ эффективности деятельности органов местного самоуправления Городского округа Балашиха Московской области по следующим сферам: экономическое развитие, дошкольное образование детей, общее и дополнительное образование детей, культура, физическая культура и спорт, жилищное строительство и обеспечение граждан жильем, жилищно-коммунальное хозяйство, организация муниципального управления, энергосбережение и повышение энергетической эффективности.

Оценка проведена по достигнутому уровню показателей в 2017 году и планируемыми значениями на трехлетний период до 2020 года.



1. Экономическое развитие²

1.1. Развитие малого и среднего предпринимательства

В 2017 году количество малых и средних предприятий, осуществляющих деятельность на территории Городского округа, составило 16 516 единиц. В том числе 16482 малых предприятий, из которых микропредприятия – 15 913 (96,5%). Увеличение значений по сравнению с 2016 годом обусловлено включением в количество микропредприятий индивидуальных предпринимателей в соответствии с новыми методическими рекомендациями по подготовке сводного доклада субъекта Российской Федерации о результатах мониторинга эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов, расположенных в границах субъекта Российской Федерации и его размещению в государственной автоматизированной информационной системе «Управление».

На территории Городского округа Балашиха во взаимодействии с предпринимательским сообществом осуществляют деятельность:

Союз Балашихинская торгово-промышленная палата (далее – Балашихинская ТПП) – объединяет около двухсот предприятий и предпринимателей для оказания им различного рода услуг (информационных, консультационных, третейских и др.), а также представительства и защиты их коллективных интересов внутри страны и за рубежом.

Между Администрацией Городского округа Балашиха и Балашихинской ТПП подписано и действует Соглашение о сотрудничестве. ТПП выступает в качестве организатора выставочной деятельности Администрации Городского округа Балашиха, при активном участии Балашихинской ТПП проводятся встречи с предпринимателями, заседания «круглых столов», посвященные самым актуальным проблемам, интересующим предпринимательское сообщество. В составе Балашихинской ТПП создан и активно работает Комитет по развитию предпринимательской деятельности (возглавляет генеральный директор АО «Капитал-Прок» Тананова С.Ю.). В рамках реализации муниципальной программы «Предпринимательство» Балашихинской ТПП создан Деловой информационный портал предпринимателей Городского округа Балашиха, который интегрирован в общее информационное пространство системы ТПП РФ. ООО «Союз промышленников и предпринимателей Городского округа Балашиха»

Территориальное объединение работодателей (далее – ТОР СППБ) – объединяет 98 предприятий и организаций. Является участником Территориального трёхстороннего соглашения между Администрацией Городского округа Балашиха, Территориальным объединением профсоюзов. В состав входят наиболее граждански активные директора крупных промышленных предприятий. Организация входит в состав РОР МОСПП.

Совет молодых учёных и специалистов – избран Конференцией молодых учёных, специалистов, учащейся и студенческой молодёжи. Совет является инициатором создания на территории Городского округа Балашиха Центра молодёжного инновационного творчества.

В декабре 2017 года заключено Соглашение о взаимодействии между Муниципальным образованием «Городской округ Балашиха Московской области» и Московским областным отделением Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ».

К среднему бизнесу в соответствии с критериями, установленными федеральным законом Российской Федерации от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства», отнесено 34 предприятия.

По итогам 2017 года число субъектов малого и среднего предпринимательства составило 350,39 единиц на 10 тыс. населения. Ожидается, что к 2020 году значение данного показателя составит 555,15.

Основными направлениями деятельности предприятий малого и среднего бизнеса являются:

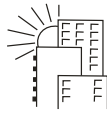
- розничная и оптовая торговля – 52%;
- промышленность – 19%;
- образование и здравоохранение – 9%.

Среднесписочная численность работников малых и средних предприятий по итогам 2017 года составила 33 161 человек. Доля среднесписочной численности работников малого и среднего бизнеса в среднесписочной численности работников всех предприятий и организаций Городского округа Балашиха составила 39,59%.

Средняя численность работников малых предприятий по итогам 2017 года составила 8 240 человек. Средняя численность работников микропредприятий составила 21 717 человек. Средняя численность работников средних предприятий за 2017 год - 3 204 человека.

В рамках реализации мероприятий муниципальной программы Городского округа Балашиха «Предпринимательство Городского округа Балашиха» на 2016-2020 годы» в 2017 году была оказана поддержка 11 организациям. Общая сумма субсидии составила 5 млн. рублей.

² Доклад Главы Городского округа Балашиха о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов за 2017 год и планируемых значениях на 3-летний период



Выделение субсидий позволило организациям, получившим поддержку, создать уже в 2017 году 22 рабочих мест и увеличить объем производимой продукции в среднем на 15%, что повлекло увеличение суммы налогов, перечисляемой в бюджеты различных уровней.

Приоритетными направлениями поддержки МСП являются:

- модернизация производства;
- развитие (создание) детских центров;
- поддержка социальных видов деятельности.

В 2018 году в рамках реализации муниципальной программы «Предпринимательство Городского округа Балашиха» на мероприятия по поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства в бюджете муниципального образования предусмотрено 30 000 тыс. рублей.

Проведение конкурсов на получение субсидии намечено на сентябрь-ноябрь 2018 года.

Кроме вышеперечисленных, в программу «Предпринимательство Городского округа Балашиха» на 2018-2022 годы включены мероприятия:

- предоставление субъектам малого и среднего предпринимательства 50% льготы при установлении арендной платы за нежилые муниципальные помещения для ведения уставной деятельности» без ограничений по видам деятельности»;

- частичная компенсация затрат индивидуальным предпринимателям или юридическим лицам, осуществляющим создание и (или) развитие центра молодежного инновационного творчества в Городском округе Балашиха; а также мероприятия, связанные с популяризацией научно-технических профессий и предпринимательства в сфере производства среди детей и молодежи.

Реализация вышеуказанных мероприятий программы позволит увеличить вклад предприятий малого и среднего бизнеса в экономику Городского округа Балашиха.

1.2. Инвестиции в основной капитал

Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в 2017 году составил 30 943 150 тыс. руб. (в 2016 году - 32 530 570 тыс. руб.).

На 2019 и 2020 годы планируется умеренный рост инвестиций (32 126 957 тыс. рублей и 32 355 146 тыс. рублей соответственно).

За трехлетний период к 2020 году увеличение объема инвестиций ожидается за счет реализации масштабных проектов комплексного освоения территорий, рассчитанных на несколько лет: «Павлино-2» (ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»), «Саввинские поля» (ООО «Главстрой-СПб»), «Лукино-2» и «Ул. Трубецкая, вл. 2Б» (ГК «Гранель»), территория бывшей нефтебазы (ООО «Ривьера Парк»).

1.3. Налогообложение земельным налогом

Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом в 2017 году увеличилась до 84,14 %. В 2016 году данный показатель составлял 31,48%. В 2017 году заключено 14 договоров аренды земельных участков, приняты в муниципальную собственность 9,97 га земельных участков, так же являющихся объектами налогообложения. К концу 2020 года данный показатель планируется увеличить до 87,59% за счет принятия в собственность земельных участков, расположенных на территориях бывших военных городков, кроме того, вовлечение в налоговый оборот поставленных на кадастровый учет территорий парков и скверов, а также в результате установления категорий и видов разрешенного использования участков, находящихся в частной собственности.

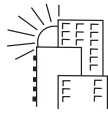
1.4. Сельское хозяйство

На территории Городского округа фактически осуществляет деятельность одно сельскохозяйственное предприятия - ОАО «Племенной зверосовхоз «Салтыковский», которое занимается клеточным разведением пушных зверей (соболь, норка, лисица). ФГУП ППЗ «Кучинский» определением Арбитражного суда Московской области от 15.03.2017 признано банкротом, и в отношении него открыто конкурсное производство. ЗАСХО «Серп и Молот» (микропредприятие) и ЗАО Агрофирма «Первое Мая» (малое предприятие) выращивают многолетние травы на корм животных. Переработкой сельскохозяйственной продукции занимаются предприятия: ЗАО «Балашихахлеб» (производство хлебоулучшителей), ООО «Лукас-Д» (мясопереработка), ООО «Парламент Продакшн» (производство спиртных напитков и ликероводочных изделий), ООО «Астраханка» (консервация), крестьянско-фермерское хозяйство Кузнецов Дмитрий Владимирович (сыроварение) и ООО «Сыр Своими Руками» (сыроварение). В городском округе действует муниципальная программа «Сельское хозяйство Городского округа Балашиха». Мероприятия программы направлены на повышение финансовой устойчивости и модернизацию предприятий АПК, повышение конкурентоспособности сельскохозяйственной продукции (пушного звероводства, поддержку производства мяса птицы, производство яиц и др.). Для поддержания прибыльности сельхозпредприятия участвует в реализации мероприятий государственной программы Московской области «Сельское хозяйство Подмосковья» в части получения субсидий на различные цели.

1.5. Дорожное хозяйство и транспорт

В 2017 году работа управления транспорта, дорог и связи была направлена на выполнение работ по ремонту автомобильных дорог, их содержанию и обеспечению безопасности дорожного движения на улично-дорожной сети Городского округа Балашиха.

Общая протяженность автомобильных дорог общего пользования Городского округа Балашиха по состоянию на конец 2017 года составила 443,6 км. Доля протяженности автомобильных дорог общего



пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения за отчетный период снизилась с 34,0% до 29,80 %, то есть на 4,2% .

В 2017 выполнены работы по ремонту дорог общего пользования по следующим улицам: ул. Мира, внутригородской проезд ул. Заречная - ул. Трубецкая, ул. Трубецкая (от ул. Свердлова до Лесопарка), ул. Восточная, ул. Пушкинская, ул. Заводской проезд, ул. 40 лет Октября, ул. Шоссе Энтузиастов, ул. Западная, ул. Разина, ул. Советская мкр. Заря, ул. Ленина мкр. Заря, ул. 7-я Верхняя линия (участок) мкр. Никольско-Архангельский, ул. 5-я Линия (участок) мкр. Никольско-Архангельский, ул. 4-я Линия мкр. Никольско-Архангельский, ул. проезд Полевой, ул. Евстафьева, ул. Живописная, ул. Терешковой, ул. Калинина, ул. Кудakovского, проезд Белякова - а/м Москва-Н. Новгород, ул. Лукино, ул. Белякова, ул. Быковского, ул. Заречная (на участке от ул. Объединение до ул. Свердлова), ул. Комсомольская, ул. Карбышева, мкр. 1 Мая кольцевая дорога, мкр. Северный, общей протяженностью 28,83 км.

На 5-ти пешеходных переходах у общеобразовательных учреждений установлены светофорные объекты типа Т7. Данные переходы полностью оборудованы в соответствии с нормативными требованиями (нанесена дорожная разметка, установлены дорожные знаки и металлическое пешеходное ограждение), что позволило существенно снизить количество ДТП на пешеходных переходах.

Так же, в рамках обеспечения безопасности дорожного движения, установлен светофорный объект на пересечении улиц Пригородная – Рабочая – 1 Мая мкр. Савино, 5 светофорных объектов оборудованы устройствами звукового сопровождения пешеходов, проведены работы по замене павильонов на остановках пассажирского транспорта в количестве 30 шт.

В 2017 году в рамках проведенных ремонтных работ на дорогах общего пользования ликвидировано 13 мест концентрации дорожно-транспортных происшествий.

В 2018 – 2020 годах планируется проведение мероприятий по дальнейшему ремонту автомобильных дорог, снижению аварийности, ликвидации мест концентрации ДТП и снижению уровня смертности от дорожно-транспортных происшествий на муниципальных дорогах общего пользования.

В целях улучшения транспортного обслуживания микрорайонов Гагарина, Алексеевская роща, Авиаторов, Павлино, Ольгино, Администрацией Городского округа Балашиха внесены изменения в схемы движения 4-х муниципальных маршрутов егулярных перевозок по нерегулируемым тарифам:

- № 5к «м/р Гагарина – платф. Салтыковская» (10 автобусов малого класса);
- № 11к «платф. Заря - Балашиха-3 - м/р Алексеевская роща - Балашиха-1 - платф. Заря» (15 автобусов малого класса);
- № 15к «а/с Южная –м/р Гагарина» (15 автобусов малого класса);
- 5
- № 16к «Балашиха (м/р Павлино) – Ольгино-Парк – ст. Железнодорожная» (4 автобуса малого класса).

В целях повышения доступности транспортных услуг в 2017 году увеличено количество и вместимость транспортных средств на 12 муниципальных маршрутах регулярных перевозок по нерегулируемым тарифам в количестве 48 автобусов малого и среднего класса.

Указанные мероприятия позволили обеспечить жителей отдаленных микрорайонов г.Балашиха удобным транспортным сообщением с административным центром, железнодорожными станциями и платформами, социально-значимыми объектами, а также крупными торговыми центрами.

Таким образом, на территории Городского округа Балашиха отсутствуют населенные пункты, не имеющие регулярного автобусного и (или) железнодорожного сообщения с административным центром г. Балашиха.

1.6. Заработная плата

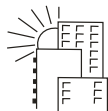
По итогам 2017 года наблюдается рост среднемесячной заработной платы по крупным и средним предприятиям и некоммерческим организациям, осуществляющим деятельность на территории Городского округа Балашиха, на 6,4 % к уровню 2016 года.

Таким образом, заработная плата по указанным предприятиям и организациям составила 50 426,20 рублей. В планируемом периоде ожидается рост заработной платы по крупным средним организациям до 55 956,28 рублей.

При исполнении бюджета за 2017 год большое внимание уделялось повышению и своевременной выплате заработной платы работникам организаций бюджетной сферы. По итогам 2017 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников муниципальных дошкольных образовательных учреждений, составила 41 860,9 рублей, что на 9,1% больше значений 2016года.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата учителей муниципальных общеобразовательных учреждений, составила 51 388,32 рублей, работников муниципальных общеобразовательных учреждений – 51 249,20 рублей. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников муниципальных учреждений культуры и искусства за отчетный 2017 год составила 43 250,10 руб., что на 19,2% выше данных 2016 года. Рост заработной платы обусловлен увеличением размера оплаты труда работников учреждений иной ведомственной подчиненности.

За истекший год произошло увеличение среднемесячной номинальной начисленной зарплаты работников муниципальных учреждений физической культуры и спорта до уровня 42 787,80 рублей (в 2016



году – 33 387,02 руб.; в 2015 – 33670,4 руб.) Это связано с организационными штатными мероприятиями, направленными на уменьшение ставок сотрудников АУП с одновременным увеличением ставок тренерского персонала. Кроме того, с 2017 года при расчете среднемесячной заработной платы указанной категории работников учитывается заработная плата тренеров-преподавателей и педагогических работников дополнительного образования. По оценке 2018 года (42850,0 руб.) среднемесячная номинальная начисленная заработная плата имеет тенденцию к устойчивому росту, динамика которого сохранится и в прогнозируемом периоде до 2020 года.

В планируемом 3-летнем периоде ожидаемый темп роста по все категориям работников составит от 100,5 % до 104,05%.

2. Дошкольное образование

В Городском округе Балашиха функционируют 90 муниципальных дошкольных образовательных учреждений, которые посещает 21 136 воспитанников. В соответствии с Указами Президента Российской Федерации и поручениями Губернатора Московской области все дети от 3-х до 7 лет обеспечены местами в детских садах. Высоким спросом пользуются группы кратковременного пребывания для детей от 1,5 до 3 лет, контингент воспитанников возрастет до 350 (трехсот пятидесяти).

Численность воспитанников в возрасте от 1 до 6 лет увеличится с 21 136 человек в 2017 году до 26 000 человек к 2020 году. Общее количество дошкольных образовательных учреждений составит к 2020 году 93.

Открыты дополнительные группы на первых этажах жилых домов в 3 дошкольных учреждениях на 160 мест, что позволило решить вопрос обеспечения детскими садами непосредственно по месту жительства.

Открыт детский сад №21 «Лесовичок», в котором завершены работы по строительству и оснащению пристройки на 150 мест.

В дошкольном образовании важнейшим приоритетом остается сохранение качества образовательных услуг на высоком уровне. Ключевым остается Федеральный государственный образовательный стандарт дошкольного образования:

- 100% педагогических работников прошли курсы повышения квалификации;

- 97% воспитателей детских садов используют ИКТ-технологии;

- совершенствуется развивающая предметно-пространственная среда, осваиваются средства из расчета 1 650 рублей в год на каждого воспитанника.

Педагоги дошкольных организаций - активные участники конкурсов профессионального мастерства. 74 педагога являются членами областной «Ассоциации педагогов дошкольных образовательных организаций».

3. Общее и дополнительное образование

3.1. Общее образование

Система общего образования в Городском округе Балашиха включает в себя 50 муниципальных общеобразовательных организаций (2 лицея, 9 гимназий, 5 школ с углубленным изучением отдельных предметов, 2 начальные школы, 1 санаторно-лесная школа, 2 специальные (коррекционные) школы VIII вида, 29 средних

общеобразовательных организаций). Функционирует центр психолого-медико-социального сопровождения.

Начальным общим, основным общим и средним общим образованием охвачены 50

959 человек.

С учетом планируемой динамики численности населения, в 2018-2020 годах ожидается планомерный рост численности учащихся в образовательных учреждениях от 50 959 человек в 2017 году до 56 570 человек к 2020 году.

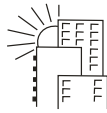
Существенную проблему на фоне роста численности учащихся составляет наличие второй смены обучения в режиме работы образовательных учреждений. В 2017-2018 учебном году из общей численности учащихся 50 959 человек, 4 421 обучаются во вторую смену. За счет комплекса мероприятий: рациональное использование имеющихся площадей, оптимизация школьного расписания, умная кадровая политика, строительство нового здания - произошло снижение доли обучающихся во вторую смену с 9,91 в 2016 году до 8,68% в 2017 году. К 2020 году планируется снизить численность обучающихся во вторую смену до 3406 человек.

Доля обучающихся в первую смену в общей численности обучающихся в 2017 году – 91,32%. К 2020 году доля обучающихся, занимающихся в первую смену составит 93,98%. 01 сентября 2017 года в мкр.Ольгино открыт второй корпус школы №5 на 450 мест.

Общее количество общеобразовательных организаций в 2018 году составит 52 учреждения, к 2020 – 54. Увеличится количество учреждений, отвечающих современным требованиям обучения.

Важнейшим стратегическим ориентиром системы образования является достижение высоких показателей качества общего образования. К введению стандарта основного общего образования в опережающем режиме в 8 и 9 классах с 1 сентября приступили 34 общеобразовательных учреждения (68% от общего количества).

Расходы на общее образование в расчете на одного обучающегося составили в 2017 году 12,61 тыс. рублей., против 72,61 тыс.руб. в 2016 году. Такое снижение обусловлено следующим. Расчет



значения показателя за 2016 год «Расходы бюджета муниципального образования на общее образование в расчете на 1 обучающегося в муниципальных общеобразовательных учреждениях» был произведен из объема кассовых расходов бюджета муниципального образования на общее образование (подраздел 0702 «Общее образование») на основании «Инструкции по подготовке доклада главы местной администрации городского округа (муниципального района) субъекта Российской Федерации о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за отчетный год и их планируемых значениях на 3-летний период». Расчет показателя за 2017 год и последующие года производится на основании Методических рекомендаций Министерства экономического развития РФ от 18.07.2017 № 19782-АЦ/Д14и, из объема поступивших средств местного бюджета (всего) (форма № ОО-2 раздел 3.1 строка 05 графа3), что значительно уменьшает общий объем расходов бюджета муниципального образования на общее образование (подраздел 0702 "Общее образование").

3.2. Дополнительное образование

Дополнительное образование в муниципальной системе Городского округа Балашиха осуществляется по следующим направлениям: туристско-краеведческое, эколого-биологическое, социально-педагогическое, физкультурно-спортивное, художественно-эстетическое, научно-техническое, военно-патриотическое.

Доля детей в возрасте 5-18 лет, получающих услуги по дополнительному образованию в организациях Городского округа Балашиха в 2017 году составила 99,58 %.

Доля детей (от 5 до 18 лет), охваченных дополнительным образованием технической направленности, в 2017 году составила 79,85 %.

Численность детей в возрасте 5-18, получающих услуги по дополнительному образованию в организациях различной организационно-правовой формы и формы собственности на 1 января отчетного года, занятых в учреждениях дополнительного образования детей системы образования, физической культуры и спорта, культуры, некоммерческих общественных организаций, и детей, занятых в кружках, студиях, секциях при общеобразовательных учреждениях) составила 61 248 человек, что на 6 004 человек больше, чем в 2016 году.

4. Культура

Сеть муниципальных учреждений культуры Городского округа Балашиха составляют 50 учреждений: 29 муниципальных библиотек, 15 культурно – досуговых центров (учреждений клубного типа), 2 музея, 1 картинная галерея, 2 детских театра, 1 городской парк культуры и отдыха.

4.1. Обеспеченность населения клубами и учреждениями клубного типа.

В городском округе Балашиха работает 15 клубных учреждений, при нормативной потребности - 7 единиц, т.е. обеспеченность населения клубами и учреждениями клубного типа составила 214,29%. Сеть муниципальных учреждений культурно–досугового типа, состоящая в 2017 из 15 сетевых единиц, объединены в 12 юридических лиц, из них, 9 учреждений – бюджетные, 3 – автономные, 12 сетевых единиц расположены в микрорайонах и кварталах, 3 - в сельских населенных пунктах.

Из 15 учреждений культурно – досугового типа капитальный ремонт необходим 3 учреждениям, что составляет 20% от их общего количества (ДК «Балашиха», КДЦ «Заря», ДК «Кучино»). В бюджете Городского округа Балашиха на 2018 год запланированы денежные средства на выполнение работ по разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт зданий МБУК «ДК «Балашиха» и МБУК ДК «Саввино».

4.2. Обеспеченность населения библиотеками

Обеспеченность муниципальными библиотеками составила 67,44% - фактическая обеспеченность 29 единиц при нормативной – 43 единицы.

Сеть муниципальных библиотек составляет 29 единиц, из которых 6 находятся в сельской местности. Из них:

- 18 единиц – структурные подразделения муниципального бюджетного

- учреждения культуры «Централизованная библиотечная система»,

- 10 единиц - структурные подразделения муниципального бюджетного учреждения культуры «Централизованная библиотечная система им. А Белого

- 1 единица в составе Досугового центра «Северный» муниципального бюджетного учреждения культуры «Культурно-досуговый центр «Заря».

В 2017 году:

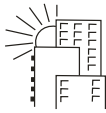
- Новская библиотека преобразована в сектор внестационарного обслуживания

- (библиотечный пункт) при Центральной городской библиотеке им. Ф.И.Тютчева МБУК

- «ЦБС»;

- Черновская и Фенинская сельские библиотеки закрыты: помещение Черновской библиотеки находилось в частной собственности и передано под жилой дом, фонды библиотеки переведены в Центральную городскую библиотеку (в шаговой доступности находится Сельская библиотека № 5);

- помещение Фенинской библиотеки не соответствовала санитарным и современным требованиям, ремонт нецелесообразен (в шаговой доступности для пользователей расположены 2 филиала МБУК «ЦБС им. А. Белого» - Библиотека № 4 и Детская библиотека № 2).



Среднее число жителей на одну библиотеку составляет 16 551 человек из расчета 479 987 человек населения.

4.3. Обеспеченность населения парками культуры и отдыха

Единицей измерения обеспеченности муниципальными парками является 1 парк на каждые 30 тыс. жителей. Нормативная потребность составляет 15 единиц. Фактическая обеспеченность парками составляет 6,67%. В Городском округе Балашиха в результате реорганизации создано МАУК «Объединенная дирекция парков».

В целях достижения нормативной обеспеченности модернизация парковых территорий и парков культуры и отдыха в Городском округе Балашиха и создание новых парков запланировано на 2018 год – 2 парка.

В муниципальной собственности находится 3 объекта культурного наследия.

5. Физическая культура и спорт

Доля населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом, в 2017 году составила 37,92%, и имеет динамику к неуклонному росту в среднесрочной перспективе (на 2018 год – 40,42%; 2019 год – 42,7%; 2020 год – 43,6%). Рост значений данного показателя напрямую связан с ежегодным вводом в эксплуатацию новых спортивных объектов, таких как: ФОК и футбольный манеж стадиона «Метеор», ФОКи с бассейнами на ул. Заречная и в мкр. Дзержинского, а также 37 дворовых универсальных спортивных площадок, площадок для воркаута и сдачи норм ГТО.

Охват систематически занимающихся физической культурой и спортом в 2017 году составляет 167 758 человек, в то время как в 2016 году – 152 100 чел., прирост составил более 10%, в планах на 2018 год – 183 562 человека.

Численность обучающихся, систематически занимающихся физической культурой и спортом за 2017 год составила 65 149 человек. В перспективе к 2020 году планируется увеличение численности до 84 630 человек. Увеличению данного показателя способствует строительство новых школ, оснащенных современными спортивными сооружениями, в т.ч. школьными стадионами, что позволяет качественно улучшить учебно-тренировочный процесс и занятия физической культурой среди учащихся.

При расчете плановых показателей раздела учитываются прогнозные данные с ежегодным ростом населения Городского округа Балашиха.

Работу в сфере физической культуры и спорта осуществляют 11 муниципальных учреждений, среди которых 4 спортивные школы (из которых 2 – олимпийского резерва), 4 бюджетных и 2 автономных учреждения спорта, централизованная бухгалтерия учреждений физической культуры, спорта и работы с молодежью, а также более 70 спортивных клубов и секций различных форм собственности. В округе активно развиваются более 60 видов спорта.

В целях исполнения поручений Президента Российской Федерации, по итогам заседания Совета по развитию физической культуры и спорта, в 2017 году состоялся переход четырех физкультурно-спортивных учреждений Городского округа Балашиха с реализации дополнительных общеобразовательных программ на реализацию программ спортивной подготовки.

Основным отличием программ спортивной подготовки от дополнительных образовательных программ является то, что спортивная подготовка направлена на достижение максимального спортивного результата, а дополнительные образовательные программы направлены на общую физическую подготовку и формирование здорового образа жизни. В результате проведенных мероприятий на стандарты спортивной подготовки перешло 2 262 спортсмена.

Всего в соревновательном сезоне 2017 года на официальных областных, всероссийских и международных соревнованиях балашихинские спортсмены завоевали более 400 призовых мест.

В 2017 году проведено 620 спортивно – массовых мероприятий, из них более 100 турниров на дворовых спортивных площадках округа.

В сезоне 2017 года балашихинским спортсменам было присвоено: 1562 спортивных разряда, КМС – 45, мастеров спорта России – 20.

В Городском округе Балашиха успешно осуществляется работа со спортсменами -инвалидами. В учреждениях - СК «Метеор», СОК «Керамик», СК «Орион» функционируют отделения адаптивной физической культуры по следующим направлениям: дартс, стрельба из пневматической винтовки, легкая атлетика, пауэрлифтинг, плавание, настольный теннис, настольные игры.

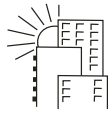
Систематически физической культурой и спортом занимаются 1611 спортсменов-инвалидов. На территории городского округа состоялись 69 спортивно-массовых мероприятий с участием спортсменов-инвалидов.

В целях исполнения Указа Президента Российской Федерации «О Всероссийском физкультурно-спортивном комплексе «Готов к труду и обороне» (ГТО)» в Балашихе осуществляет работу Центр тестирования ГТО Городского округа Балашиха.

В 2017 году состоялось 98 мероприятий (9 место в рейтинге муниципальных образований МО) по выполнению испытаний Комплекса ГТО среди жителей города.

Общее количество участников составило более 5 500 человек.

Общее количество знаков составило 460 штук (и 460 удостоверений к ним), из которых 267 знаков (золото – 170, серебро – 71 и бронза – 26) присвоено в 2017 году.



По показателям рейтинга «Оценка эффективности работы органов местного самоуправления Московской области (городских округов и муниципальных районов) по обеспечению достижения целевых показателей развития Московской области» (Рейтинг 50) в 2017 году Городской округ Балашиха достиг максимального значения показателя «Уровень загруженности спортивных сооружений» - 109,55% и вошел в тройку лидеров среди муниципальных образований Московской области.

6. Жилищное строительство и обеспечение граждан жильем

Строительный комплекс играет существенную роль в социально-экономическом развитии Городского округа Балашиха. Работа Администрации Городского округа Балашиха в данной сфере направлена на то, чтобы максимально удовлетворить потребности жителей:

- в жилье;
- в развитой инженерной инфраструктуре (строительство и реконструкция котельных, ЦТП, трансформаторных подстанций, канализационных насосных станций, трубопроводов отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения);
- в обеспечении объектами здравоохранения (больницами, поликлиниками, амбулаториями, женскими консультациями);
- в обеспечении объектами образования (школами и дошкольными образовательными учреждениями)
- в обеспечении объектами физкультурно-оздоровительного назначения.

По итогам 2017 года общая площадь жилых помещений в Городском округе Балашиха, введенная в действие составила 281,78 тыс. кв. м. Снижение показателя по сравнению с отчетным периодом 2016 года составило 40,53% (473,85 тыс. кв. м – 2016 год). Данное снижение темпов обусловлено низкими темпами ввода в эксплуатацию индивидуального жилищного строительства (всего 60 тыс. кв. м), а также переносом сроков ввода объектов многоэтажного жилого строительства на более поздние периоды 2018-2019 годов по основным строящимся проектам (ООО «Главстрой-СПб», ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ», ООО «ЦентрСтрой»). Плановые значения по данному показателю на последующие периоды составят: в 2018 году – 416,11 тыс. кв.м, в 2019 году – 389,5 тыс. кв.м., в 2020 году – 57 тыс. кв.м.

Увеличение численности Городского округа Балашиха в совокупности со снижением темпов ввода всех объектов жилищного строительства является основным фактором снижения темпов роста показателя 24.1 «Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, введенная в действие за год» - 0,59 кв. м в 2017 году (1,02 кв. м в 2016 году). Плановые значения на 2018 год – 0,84 кв.м., на 2019 год – 0,77 кв.м., на 2020 год – 0,11 кв.м.

При этом, общая площадь жилых помещений в Городском округе Балашиха в 2017 году увеличилась на 282 тыс. кв.м. и составила 12 836 тыс. кв.м. В 2018 году планируется увеличить значение данного показателя в связи с будущими вводами жилых домов до 14 775 тыс. кв.м. На период 2019-2020 годов также планируется увеличение данной площади в связи с завершением строительства площадок крупных инвесторов (15 325 тыс. кв.м. в 2019 году и 17 579 тыс. кв. м. в 2020 году).

6.1. Предоставление земельных участков для строительства

В связи с дефицитом земельных участков в Городском округе Балашиха имеется отрицательная динамика по предоставлению земельных участков для строительства в расчете на 10 тыс. человек населения - в 2017 году 0,04 га; в 2016 году – 0,15 га, в 2018 году планируется увеличение данного показателя до 0,2 га.

В 2017 году земельные участки в целях комплексного освоения для строительства не предоставлялись.

Площадь земельных участков, предоставленных на любом виде права в целях индивидуального жилищного строительства, по объединенной территории составила – в 2015 году 1,81 га, в 2016 и 2017 гг. участки не предоставлялись. Планируемое значение показателя на 2018 год - 0,6 га.

Площадь земельных участков, предоставленных в целях жилищного строительства, в отношении которых с даты принятия решения о предоставлении не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию в течение 3 лет, в 2016 году составляло 2 359 805 кв.м. В 2017 значение снижено до 47 363 кв.м. в связи с вводом в эксплуатацию жилых

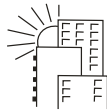
домов ООО «Аврора», ООО «Главстрой-СПб», АО «СУ-155», ООО «РИМЭКА», ООО «Газстройинвест».

6.2. Жилищное строительство

Город активно развивается и в направлении жилищного строительства. Введено в эксплуатацию жилья в многоквартирных домах общей площадью 281,78 тыс. кв.м., а в объектах индивидуального жилого назначения – 60 тыс. кв.м.

В 2018 году и последующих периодах процентная составляющая данного показателя к увеличению не планируется. На текущий момент на территории Городского округа Балашиха обманутые дольщики отсутствуют.

В январе 2017 года завершилось строительство жилого дома корп. 32 в микрорайоне 25 г. Балашиха (Застройщик – СУ-155).



Также, завершены строительством и введены в эксплуатацию объекты, которые строились в течении длительного времени:

1. 23-х этажный, 200-квартирный жилой дом корп. 3 с автостоянкой – общей площадью квартир – 10930,2 кв.м., застройщик ООО «Римэка»;
2. 17-ти этажный, 133-квартирный жилой дом корп. 207 – общей площадью квартир – 6829,9 кв.м., застройщик ООО «Аврора»;
3. 17-ти этажный, 133-квартирный жилой дом корп. 208 – общей площадью квартир – 6816,5 кв.м., застройщик ООО «Аврора»;
4. 17-ти этажный, 133-квартирный жилой дом корп. 209 – общей площадью квартир – 6817,0 кв.м., застройщик ООО «Аврора»;
5. 17-ти этажный, 320-квартирный жилой дом корп. 211 – общей площадью квартир – 16477,2 кв.м., застройщик ООО «Аврора»;
6. 17-ти этажный, 570-квартирный жилой дом корп. 3 – общей площадью квартир – 33356,2 кв.м., застройщик ООО «ПКФ «Виктория-5»;
7. многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения поз. 29 – общей площадью квартир – 19450,9 кв.м., застройщик ООО «Агентство недвижимости Ключ»;
8. 16-18 этажный жилой дом г. Балашиха, в дер. Павлино (Газстройинвест) корпус 3 с общей площадью квартир 12001,88 кв.м.

Кроме того, на 96% завершено расселение аварийных домов на территории Городского округа Балашиха. Застройщик ООО «Флинкбау». Из общей площади, подлежащей к расселению -2211,2 кв.м., расселено 2119,7 кв.м.

Расселение производится в 3-х аварийных домах:

- 1) г. Балашиха, Первомайский проезд, д. 2А - 534,5 кв. м. (расселен полностью, дом снесен)
- 2) г. Балашиха, Первомайский проезд, д. 3 - 830,8 кв. м.
- 3) г. Балашиха, ул. Полевая, д.4 - 845,9 кв.м. (расселен полностью).

6.3. Обеспечение жильем граждан

Доля населения, получившие жилые помещения и улучшившие жилищные условия общей численности населения, состоящего на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях составила в 2016 году – 0,96%, в отчетном 2017 году – 2,08%. Планируется в 2018 году -1,22%, в 2019г. - 1,23, в 2020 г.-1,25%.

Численность населения, получившего жилые помещения и улучшившего жилищные условия в 2017 году составила 184 человека, что в 2,1 раза больше чем в 2016 году. В период с 2018- по 2020 год численность по прогнозным данным составит 105 человек.

Динамика данного показателя зависит от поступающего жилья в муниципальную собственность и количества выделенных жилых помещений для предоставления гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилья по договору социального найма.

7. Жилищно-коммунальное хозяйство

7.1 Организация реформирования жилищно-коммунального хозяйства Городского округа Балашиха.

Жилищно-коммунальное хозяйство является важнейшей сферой социальной структуры общества.

Перед ЖКХ стоит задача совершенствования технологии оказания услуг, обеспечения их качества и повышения качества и эффективности деятельности. Контроль за качеством услуг ЖКХ становится общественно значимым.

Целью реформирования ЖКХ любого субъекта Российской Федерации или муниципального образования, исходя из Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, является перевод жилищно-коммунального хозяйства города на рыночные, социально ориентированные принципы функционирования для обеспечения населения необходимым качеством жилищно-коммунальных услуг.

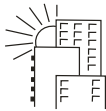
Для реализации поставленной цели следует решить четыре группы задач:

- 1) снижение стоимости и повышения качества жилищно-коммунальных услуг;
- 2) совершенствование механизмов финансирования отрасли;
- 3) усиление социальной политики в сфере ЖКХ;
- 4) обеспечение муниципального контроля за состоянием жилищного фонда.

Основной целью реформирования жилищно-коммунального хозяйства Городского округа Балашиха является обеспечение комфортных условий проживания, повышение качества и условий жизни населения на территории Городского округа Балашиха.

7.2 Жилищно-коммунальное хозяйство Городского округа Балашиха:

- 2 001 многоквартирных дома, общей площадью – 12836 тыс. кв. м;
- 82 котельных, из них 40 – муниципальных, 12 котельных включены собственниками помещений в многоквартирных домах в реестр общего имущества;
- 113 центральных тепловых пунктов (100 - муниципальных);
- 368,9 км тепловых сетей в 2-х трубном исчислении (283,8 км – муниципальных);
- 552,5 км водопроводных сетей;
- 33 водозаборных узлов;
- 67 насосных станций водопровода;



466,9 км канализационных сетей;

3635 км электрических сетей.

7.3 Жилищный фонд Городского округа Балашиха

Общее количество многоквартирных домов Городского округа Балашиха составляет 2 001 ед., управление которыми осуществляют 136 организации, из них:

- ТСЖ – 28 ед.;

- ЖСК – 13 ед.;

- Управляющие организации – 95 ед.,

Самыми крупными управляющими компаниями (УК) являются:

- ООО «КВАРТАЛ» - в управлении 186 МКД;

- ООО «КВАНТ-7» - в управлении 144 МКД;

- ООО «Град+Сервис» - в управлении 240 МКД;

- ООО «Зет-Сервис» - в управлении 93 МКД;

- ООО «Южный» - в управлении 59 МКД;

- ГК «Белый Парус» - в управлении 53 МКД

- ГК «Пик Комфорт» - в управлении 95 МКД;

- ООО «Созидание» - в управлении 67 МКД;

- ООО «Квартал 2005» - в управлении 79 МКД;

- ООО «ЖЭС-С» - в управлении 65 МКД;

- УК «ЦентрЖилСервис» - в управлении 115 МКД.

7.4 Управление многоквартирными домами, их капитальный ремонт

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 28.04.1997 № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» и Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) на территории Городского округа Балашиха ведутся преобразования жилищно-коммунальной сферы, целью которых является обеспечение условий проживания населения, отвечающих стандартам качества.

В соответствии с требованиями ЖК РФ, жители округа реализовали свое право на выбор способа управления в 2001 многоквартирном доме (МКД). Результаты проведения выбора способа управления МКД отражены в решениях, принятых собственниками помещений в домах на общих собраниях, либо путем заочного голосования. Чтобы стимулировать процесс реформирования ЖКХ в 2007 году был принят Федеральный закон Российской Федерации №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В Городском округе Балашиха 800 многоквартирных домов построено до 1995 года и нуждаются в проведении капитального ремонта. 01.07.2013 в Московской области принят Законом Московской области от 01.07.2013 № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области», Федеральным законом Российской Федерации от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Справочно:

В краткосрочный план 2017 года Региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 гг» включены 96 МКД, из них 32 МКД по замене лифтового оборудования в количестве 97 единиц на сумму 178 млн.руб. и 63 МКД по капитальному ремонту ВИС и общестроительных работ на сумму свыше 770 млн. руб.

В 2017 г полностью выполнены работы по капитальному ремонту в 13 многоквартирных домах мкр. Северный, мкр. Заря по программе «Восстановление инфраструктуры военных городков» на сумму свыше 132 млн.руб.

По состоянию на 23.04.2018г. с ООО «МосОблЕИРЦ»:

1) заключено 6 договоров об организации расчетов за ЖКУ на общее количество счетов – 42 612 лицевых счетов со следующими компаниями:

- ООО «КВАРТАЛ»;

- ООО «Квант-7»;

- ООО «Град+Сервис»;

- ООО «ГРАД+СЕРВИС»

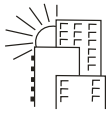
- ООО «Жилсервис»;

- ООО «Домовой».

На обслуживании по строке «взнос на капитальный ремонт» находятся 128 629 лицевых счетов.

На обслуживании по электроэнергии находятся 56 979 лицевых счетов по ПАО «Мосэнергосбыт».

Одним из приоритетных направлений деятельности Администрации Городского округа Балашиха является обеспечение исполнения требований стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства. С 2015 года работает информационный портал «Добродел», который максимально предоставляет информацию по решению проблемных вопросов от жителей в адрес органов местного самоуправления. Кроме того, управляющими



организациями в сети Интернет регулярно размещается информация о своей финансово-хозяйственной деятельности. Управляющими организациями сформированы планы текущего ремонта многоквартирных домов, в соответствии с требованиями законодательства. В течение отчетного периода управлением ЖКХ Администрации Городского округа Балашиха проводился мониторинг выполнения работ путем проведения проверок как целенаправленно, так и по жалобам жителей через портал «Добродел». В 2017 году УЖКХ было рассмотрено 40 536 обращений, поступивших на портал «Добродел».

Соблюдению норм существующего законодательства в сфере ЖКХ и работы служб жилищно-коммунального комплекса Городского округа Балашиха находится на контроле заместителя Главы Администрации Городского округа Балашиха.

7.5 Теплоснабжение

На территории Городского округа Балашиха функционируют 24 теплоснабжающие организации различной организационно-правовой формы собственности, обеспечивающие теплом и горячим водоснабжением жилищный фонд, объекты социально-бытового и культурного назначения.

Основными теплоснабжающими организациями, обеспечивающей 95% потребителей Городского округа Балашиха, являются - ООО «Тепловые сети Балашихи», «Теплосеть» г. Железнодорожный (ООО, МУП).

На обслуживании ООО «Тепловые сети Балашихи» по договору аренды муниципального недвижимого имущества находятся 10 муниципальных котельных тепловой мощностью порядка 450 Гкал/час, 68 центральных тепловых пунктов, более 120 км тепловых сетей (в 2-х трубном исчислении). ООО «ТСБ» осуществляет теплоснабжение более 130 тыс. жителей г.о. Балашиха. С организациями и учреждениями, находящимися на территории округа Обществом заключено 630 договоров на теплоснабжение. «Теплосети г. Железнодорожный» имеют в эксплуатации 30 котельных тепловой мощностью 547 Гкал/ч, 32 ЦТП, более 163 км тепловых сетей в 2-х трубном исчислении, обеспечивают теплом и горячей водой жителей г.о. Балашиха на основании 600 (шестисот) действующих договоров.

Кроме этого, теплоснабжение Городского округа Балашиха обеспечивают ведомственные и частные котельные, в том числе, находящиеся в федеральной собственности: АО «МАРЗ ДОСААФ», АО «345 механический завод», ПАО «Криогенмаш», ООО «Балашихинская хлопко-прядельная фабрика», ООО «Балашихинское коммунальное хозяйство», ООО «Пансионат», ООО «Мортон-PCO», ООО «ГрадИнвест», ООО «Теплосервис-М», ООО «Радуга-ХИТ», АО «Городские ТеплоСистемы», ООО «Гранель Инжиниринг», ООО «Элком», ООО «Веста-НТК», АО «МОЭГ», ООО «Хант-Холдинг», ООО «СкайградТеплоСервис», ФГКУ ВНИИПО МЧС России, ФКУ «ЦОБХР МВД РФ», в/ч 3294.

Ряд жилых домов и объектов социального назначения, находящихся в мкр. 1 Мая, мкр. Янтарный, кв. Изумрудный, мкр. Салтыковка (Мирской проезд), отапливаются от теплоэнергетических источников г. Москвы – ООО «ТСК Мосэнерго» (ПАО «Мосэнерго») и предприятие № 9 филиала ОАО «Московская объединенная энергетическая компания» соответственно.

Обеспечение теплом и горячим водоснабжением 12 многоквартирных домов осуществляется от индивидуальных источников теплоснабжения (крышных и модульных котельных).

7.6 Водоснабжение

Городской округ Балашиха на 70% обеспечивается водой от «Мосводоканала», 15% потребности покрывается за счёт артезианских скважин и 15% потребности покрывается за счёт «ВСВ». МУП «Балашихинский Водоканал» и МУП «Водоканал» г. Железнодорожный обеспечивает водоснабжением и водоотведением большую часть Городского округа Балашиха.

Предприятия обслуживают: 106 артезианских скважины, 33 водозаборных узла, 67 водопроводных и 46 канализационных насосных станций, 67 резервуара чистой воды, 552,5 км водопроводных сетей, 466,9 км. канализационных сетей.

Также в округе имеются объекты водоснабжения и водоотведения, находящиеся в федеральной и частной собственности:

ЗАО «МАРЗ РОСТО» обеспечивает водоснабжением и водоотведением жилищный фонд и объекты социального назначения д. Федурново, ФГУ ВНИИПО МЧС России -мкр. ВНИИПО.

7.7 Газоснабжение

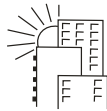
Газоснабжение Городского округа Балашиха обеспечивает филиал ГУП МО «Мособлгаз» «Балашихамежрайгаз». На обслуживании «Балашихамежрайгаз» находятся более 1 280,0 км газопроводов, около 350 предприятий коммунально-бытового назначения.

7.9 Тарифная политика организаций коммунального комплекса

С целью возможности установления единой тарифной политики в Городском округе Балашиха разработаны схемы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения Городского округа Балашиха, уточнены зоны действия теплоснабжающих организаций.

Для привлечения инвестиций от предприятий коммунального комплекса в ЖКХ Городского округа для 3-х теплоснабжающих и 2-х водоснабжающих (водоотводящих) организаций Городского округа Балашиха утверждены Министерством жилищно-коммунального хозяйства Московской области Инвестиционные программы, использование современных методов и методик, при реализации которых будет

способствовать успешному реформированию и эффективности управления объектами



коммунального хозяйства, а также исполнению Указа Президента Российской Федерации от 28 апреля 2008 г. № 600.

8. Организация муниципального управления

8.1. Доходы бюджета

Доходная часть бюджета Городского округа Балашиха за 2017 год исполнена в размере 12 820,8 млн.руб. или 103,4 % от утвержденного плана.

Объем налоговых и неналоговых доходов бюджета Городского округа Балашиха (за исключением поступлений налоговых доходов по дополнительным нормативам

отчислений) за 2017 год составил 5 702,2 млн. руб., что на 507,1 млн. руб. или 9,8 % больше по сравнению с 2016 годом, в основном за счет роста поступлений по следующим доходным источникам:

- налога на доходы физических лиц – на 62,1 млн. руб. или 5,1 %;
- налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения – на 147,3 млн. руб. или 25,4 %;
- налога на имущество физических лиц – на 116,0 млн. руб. или 84,8 %;
- доходам, получаемым в виде арендной платы за земельные участки – на 163,3 млн. руб. или 13,0 %.

Объем собственных доходов бюджета Городского округа Балашиха (без учета субвенций) за 2017 год составил 6 922,1 млн. руб., что на 787,4 млн. руб. или 12,8 % больше по сравнению с 2016 годом, в основном за счет роста налоговых и неналоговых доходов.

8.2. Расходы бюджета

Бюджет Городского округа Балашиха за 2017 год по расходам исполнен в объеме 12 535,8 млн. рублей или 95 % от утвержденного плана, в том числе:

- по собственным средствам бюджета Городского округа – 5 592,8 млн. рублей или 96 %;
- по межбюджетным трансфертам – 6 943,0 млн.рублей или 95 %.

В 2017 году бюджет сохранял свою социальную направленность, на это указывает то, что 73 % или 9 150,0 млн. руб. направлены на расходы социального характера.

8.3. Основные фонды организаций муниципальной формы собственности

Доля основных фондов организаций муниципальной формы собственности, находящихся в стадии банкротства, в основных фондах организаций муниципальной формы собственности начиная с 2016 года – снижение до 0%, в связи с тем, что в стадии банкротства находится только 1 МУП – МУП «ГЖУ» у которого на 2017 год отсутствует какое-либо имущество.

Полная учетная стоимость (балансовая) основных фондов всех организаций муниципальной формы собственности в 2017 году значительно увеличена до 56 942 029 815 руб. В 2017 году Комитетом по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха приняты в собственность объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры в районах новостройках, приняты объекты в порядке ст. 225 Гражданского Кодекса Российской Федерации, кроме того, приняты объекты имущества в судебном порядке, переданы в муниципальную собственность объекты, ранее принадлежавшие Министерству обороны Российской Федерации. Казенные предприятия – 300 889 935,13 руб., бюджетные и автономные учреждения –13 560 159 953,53 руб., казна – 39 566 082 926,49 руб., МУП – 3 514 897 000,00 руб.

8.4. Строительство за счет средств бюджета округа

По итогам 2017 года отсутствует незавершенное в установленные сроки строительство, осуществляемое за счет средств бюджета Городского округа Балашиха.

8.5. Просроченная кредиторская задолженность по оплате труда

При санкционировании расходов особое внимание уделялось выплате заработной платы (включая начисления на оплату труда) в муниципальных учреждениях. В результате чего просроченная кредиторская задолженность по заработной плате и по начислениям на выплаты по оплате труда муниципальных учреждений по состоянию на 01.01.2018г. на протяжении последних 9 лет отсутствует.

8.6. Расходы на содержание работников ОМСУ

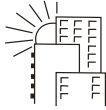
Бюджетная политика в области расходов в 2017 году направлена, в первую очередь, на решение поставленных Президентом Российской Федерации и Губернатором Московской области первоочередных национальных задач, на сохранение социальной направленности бюджета, повышение результативности бюджетных расходов, ограничение размера бюджетного дефицита в целях сохранения экономической стабильности и устойчивости выполнения социальных обязательств.

Расходы бюджета на оплату труда работников органов местного самоуправления в расчете на одного жителя в 2017 году по Городскому округу Балашиха составили 967,14рублей и уменьшились на 11,92 % по сравнению с уровнем 2016 года.

Исполнение бюджета 2017 года решило целый ряд важных задач, поставленных перед Городским округом Балашиха при эффективном и оптимальном расходовании средств нашими бюджетополучателями.

8.7. Генеральный план

Генеральный план утвержден Решением Советом депутатов Городского округа Балашиха от 02/50 от 27.12.2017 года «Об утверждении Генерального плана Городского округа Балашиха Московской области».



8.8. Удовлетворенность населения деятельностью ОМСУ

По итогам 2017 года удовлетворенность населения деятельностью органов местного самоуправления Городского округа Балашиха составила 35,0 (процентов от числа опрошенных).

9. Энергосбережение и повышение энергетической эффективности

Указом Президента Российской Федерации от 04.06.2008 № 889 «О некоторых мерах по повышению энергетической и экологической эффективности российской экономики» в целях обеспечения рационального и экологически ответственного использования энергии и энергетических ресурсов установлена величина снижения к 2020 году энергоемкости валового внутреннего продукта Российской Федерации не менее чем на 40 процентов.

Учитывая, что в настоящее время Городской округ Балашиха является энергодефицитным, решение вопросов повышения энергоэффективности имеет приоритетное значение. Задача энергосбережения особенно актуальна в бюджетной сфере.

Электроснабжение Городского округа Балашиха обеспечивают 9 питающих центров (220-110 кВ), 1129 трансформаторных подстанций 6-10 кВ, общее количество сетей 3635 км.

На территории Городского округа Балашиха основными организациями, обеспечивающими электроснабжение, являются: ЗАО «Электросетьэксплуатация», АО «Мособлэнерго», филиал ОАО «Московская областная электросетевая компания» «Восточные электрические сети», ОАО «Оборонэнерго» и АО «МСК Энерго».

В 2017 году продолжалась работа по установке общедомовых и индивидуальных приборов учета энергоресурсов.

Таким образом, при осуществлении анализа показателей оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления Московской области по обеспечению достижения показателей развития Московской области в части выполнения Указа Президента Российской Федерации от 28 апреля 2008 г. N 607 "Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов" в сфере жилищно-коммунального хозяйства Городского округа Балашиха по сравнению с 2016 годом увеличилось потребление природного газа, холодной воды, электрической и тепловой энергии в многоквартирных домах. Отмечено снижение величины потребления горячей воды с 18,85 куб. метров на 1 проживающего в 2016 году до 18,48 в 2017 году.

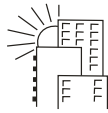
Рост показателей по удельному потреблению электроэнергии, тепловой энергии, холодной воды и природного газа в МКД обусловлен увеличением оснащенности многоквартирных домов электробытовыми приборами, вводом жилья «эконом-класса» с использованием электрооборудования и поквартирным отоплением, а также ростом электропотребления населением в целом, как наиболее доступным видом энергии.

Реализация программы энергосбережения Городского округа Балашиха позволит повысить энергетическую эффективность жилищного фонда, уровень оснащенности приборами учета и энергетической эффективности при проведении капитального ремонта многоквартирных домов, внедрить системы регулирования потребления энергетических ресурсов, повысить энергоэффективность систем освещения, лифтового хозяйства, сократить потери воды и тем самым обеспечить снижение удельных величин потребления энергетических ресурсов в многоквартирных домах.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.



Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

С 1 января 2017 года согласно новой редакции п. 1 ст. 130 машино-места относятся к недвижимым вещам. Понятие машино-места закрепляется во введенном в ст. 1 ГрК РФ пункте 29.

Машино-место — предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В соответствии с ч. 10 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (кстати, вступает в силу закон 2 января 2017 года) кадастровый учет машино-места осуществляется на основе технического плана. Составляется он на основании сведений, содержащихся:

в разрешении на ввод в эксплуатацию здания (сооружения), в котором расположено машино-место;

в проектной документации здания (сооружения), в котором расположено машино-место;

в проекте перепланировки и акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение перепланировки.

Согласно ч. 6.1 ст. 24 Закона № 218-ФЗ местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания (сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам этого машино-места.

Это в техплане, а в реальности границы фигуры машино-места в помещении устанавливаются путем определения расстояния как минимум от двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола, до точек границ машино-места или точек деления границ на части), а также расстояний между точками границ машино-места.

В результате границы машино-места обозначаются путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки, например, краской или наклейками.

При этом площадь машино-места должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места. Требования к размерам устанавливаются нормативно-правовым актом Минэкономразвития, принятие которого следует ожидать в ближайшем будущем.

Несоответствие площади образуемого машино-места этим требованиям является основанием для приостановления процесса постановки на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности

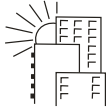
В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.

2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:



1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

Уникальные объекты.

Редкие объекты.

Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

Активные рынки недвижимости.

Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

Незастроенные земельные участки.

2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

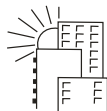
Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод:

Объект оценки – подземная автостоянка – относится к рынку коммерческой недвижимости. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к специализированным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – объект незавершенного строительства (75% готовности).



3.3. Обзор рынка паркингов в Москве и Московской области

По материалам обзора, составленного аналитической группой экспертов «Атлант Оценка» База данных предложений для анализа была составлена на основании открытых источников: <http://garagnik.ru/>; <http://arenda-ofisa.caos.ru/>; <https://www.cian.ru/>

В Москве, как наиболее запруженном автомобилями городе, зарегистрировано свыше 3,5 млн. частных автомобилей и ежегодно их количество пополняется 250–300 тыс. новых частных машин. При этом не учитываются «маятниковые» мигранты, которые ездят на работу из области на собственных машинах.

По данным компании Cushman & Wakefield ежедневно более 100 000 сотрудников приезжают на автомобилях на работу в офисные здания, и это только в пределах Садового кольца. При этом обеспеченность офисов парковочными местами в «деловом центре» не превышает 8-9% от необходимого количества.

В некоторых центральных районах складывается ситуация, когда при отсутствии места для парковки перед офисом, владельцы автомобилей вынуждены оставлять машины во дворах жилых домов. Менее остро вопрос обеспеченностью парковочными местами стоит в ЗАО и СЗАО. Самым обеспеченным современными паркингами округом в Москве является юго-запад. Это связано с активным развитием данного района и его массовой застройкой комплексными проектами, предусматривающими, в том числе, и возведение стоянок автотранспорта.

Очень часто при выборе офиса компании смотрят на количество предоставляемых собственником парковочных мест. Если их достаточно, то привлекательность бизнес центров повышается в несколько раз и его помещения становятся более востребованными. С учетом того, что практически все новые офисы класса «А» и «В» обеспечены собственными парковками, нехватка парковочных мест остается одной из главных проблем современных бизнес центров. Это связано с тем, что при возведении социальных объектов, в том числе и бизнес центров, нормы по строительству парковочных мест не выполняются.

В 2005 году в Москве был утвержден МГСН 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки Москвы», устанавливающий требования к обеспеченности объектов машиноместами. Так, для офисных центров, расположенных внутри Садового кольца, необходимо одно машиноместо на 70-80 кв. м общей площади объектов, а для бизнес центров, расположенных за пределами Садового кольца, — одно машиноместо на 50-60 кв. м общей площади. В соответствии с Классификацией Офисных Зданий, разработанной Московским Исследовательским Форумом в 2007 г., парковочный коэффициент для офисных центров класса А в зависимости от расположения должен составлять не менее 1/100, 1/80, 1/60 и 1/30 – 1/40 и более, соответственно.

Таблица 1. Нормы парковки, 1 м/м на кв. м площади

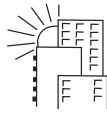
Расположение здания БЦ класса А	Классификация Офисных Зданий, разработанная Московским Исследовательским Форумом в 2007 г	Стандарты парковки, 1 м/м на кв. м общей площади (МГСН 1.01-99)	Факт парковки, 1 м/м на кв. м общей площади
внутри СК	100	100	75-115
СК-ТТК	80	70-80	70-150
ТТК-МКАД	60	50-60	55-150
в районе МКАД и далее в область	30-40	30-40	20-60

Часто в рамках проекта невозможно (слишком дорого или принципиально невозможно) создать то количество парковочных мест, которое требуется в соответствии с МГСН. Тогда застройщики вводят в проект тот вид помещений, который согласно нормативам требует меньше паркинга. Но площади используются так, как более выгодно собственнику.

Нежелание девелоперов отводить участки под парковки, связано с тем, что продажа или сдача в аренду машиномест приносит меньше доход, чем реализация офисного блока, особенно если паркинг не является частью объекта недвижимости.

Также в столице существуют старые здания, реконструированные под офисы, рядом с которыми парковочные места не планировались, тем более для особняков дореволюционной постройки. По данным компании Cushman & Wakefield общий метраж старых зданий в Москве, используемых под конторы и офисы около 12-14 млн. кв. м – это примерно половина всего рынка офисной недвижимости в столице.

Если старое офисное здание подвергается реконструкции, то в нем предусматривается подземный паркинг, либо, если позволяет участок, строится отдельно стоящий структурированный паркинг. Однако не все девелоперы при реконструкции могут решиться на строительство паркинга. Мешают



технические сложности и конструктивные особенности зданий. Особенно для зданий, представляющих архитектурную ценность, даже при условии готовности девелопера к строительству паркинга, разрешение на строительство машиномест получить невозможно.

Классификация паркингов

На сегодняшний день московские бизнес центры предлагают различные форматы парковок.



Классификация паркингов по типу организации

Общественные стоянки – уличные территории, прилегающие к зданию. Фактически такими территориями может пользоваться любой. Однако компании устанавливают охрану вокруг огороженной ими территории, выделенной под парковку. Общественная парковка так же может быть отдельно стоящим зданием, где на нескольких уровнях размещаются машины.

Подземные паркинги – это парковка, предполагающая размещение машин непосредственно под зданием. Такие парковки могут быть многоуровневыми отапливаемыми, не связанными механическими системами и полностью механизированными.

Минус полностью механизированных паркингов во времени ожидания спуска, либо подъема машины. Время выдачи машины с механической парковки составляет в среднем 2 минуты, и не предусматривает одновременную выдачу нескольких автомобилей. В следствии чего в пиковые часы время выдачи машины возрастает.

Существуют также комбинированные механизированные паркинги, располагающиеся под землей на довольно большой площадке, по которой можно передвигать на автомобиле, но опускается на эту площадку машина на специальном лифте.

Большинство стоянок в бизнес центрах многоярусные наземные или подземные, где машины сами въезжают наверх (или спускаются вниз) по сложной системе пандусов.

Ситуация усложняется в центре, где строительство многоярусных парковок «вверх» сдерживается городской администрацией для сохранения архитектурного облика, «вниз» - всевозможными коммуникациями и метро.

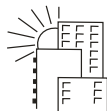
Ценообразование и коммерческие условия

Стоимость аренды в подземном многоуровневом паркинге в офисных центрах класса А начинается от \$350 за парковочное место в месяц. Места в наземных парковочных комплексах сдаются по ставке \$200-300 за машино-место в центре и \$180-220 за пределами

ТТК. Самая дорогая парковка - в самых дорогих бизнес-центрах. Здесь действует принцип: чем выше ставка аренды в бизнес-центре, тем дороже аренда парковочных мест. К наиболее дорогим, с точки зрения стоимости парковочного места, предсказуемо относятся офисные центры: ММДЦ «Москва-Сити», БЦ «Лоте Плаза», БЦ «Александр Хаус», БЦ «Белая Площадь» и т.д.

Также стоит отметить зональное деление: МКАД ТТК, ТТК Садовое кольцо и в пределах Садового кольца. Максимальная стоимость наблюдается в пределах Садового кольца, где цены доходят до \$600 за машино-место в месяц (при средней ставке \$300-400 за машино-место). Если аренда парковочных мест изначально заложена в стоимость аренды офисного помещения, ставка, как правило, сильно не увеличивается. Высокая стоимость объясняется затратами на строительство парковки, эксплуатацию, проведение системы вентиляции, освещение, охрану и др., а стандартный пакет коммунальных услуг обходится недешево.

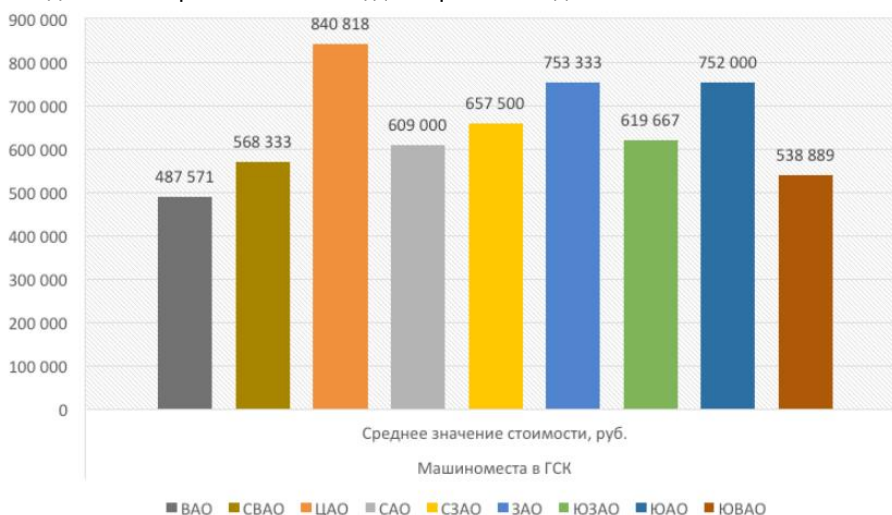
При этом наличие парковки не поднимает ставку аренды, но эта опция позволяет БЦ позиционироваться в том классе, которому соответствуют его конструктивные, инженерные и отделочные решения. В случае ее отсутствия падает классность. Поэтому многоуровневую парковку необходимо



рассматривать как фактор необходимый, но недостаточный для того, чтобы БЦ мог претендовать на снятие ценовой премии с рынка. Некоторые эксперты полагают, что при прочих равных характеристиках бизнес-центров парковка может увеличивать стоимость аренды в среднем на 20%. Отсутствие паркинга снижает привлекательность офисного центра: почти каждая заявка от потенциального арендатора содержит пункт о предоставлении машино-мест для руководства и топ-менеджмента. В среднем цена за квадратный метр в бизнес-центре с многоуровневым паркингом на 20-25% выше, чем в объектах, где паркинг отсутствует.

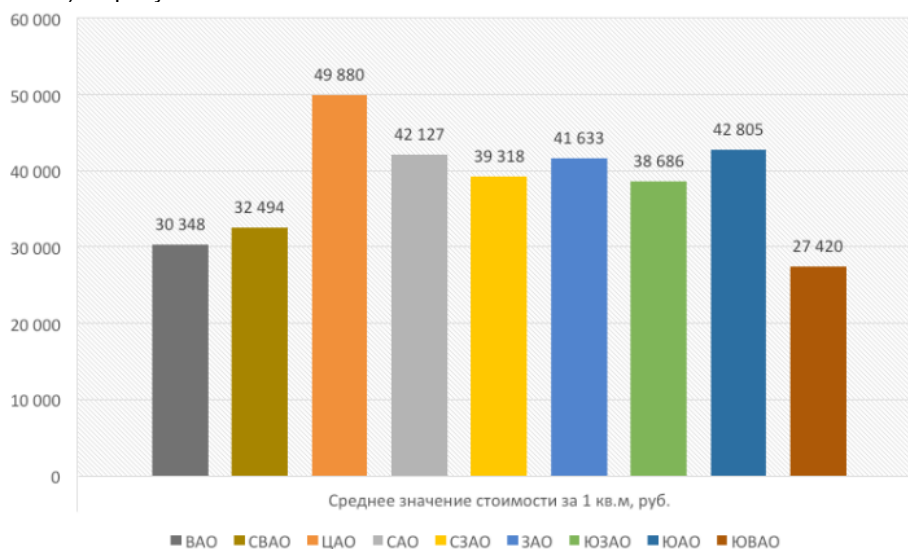
Анализ рынка аренды машино-мест (м/м) в бизнес-центрах в районе Садового кольца показал, что средняя ставка аренды составляет порядка 11-30 тыс. руб./м/мбез учета НДС в месяц, за пределами ТТК менее 10 000 руб. за м/м в месяц.

На рисунке ниже представлено среднее значение стоимости машино-мест по Москве в многоуровневых надземных паркингах на конец декабря 2017 года.

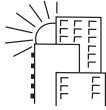


. Дороже всего обойдется приобретение машино-места в ЦАО, средний показатель стоимости составляет 840 818 рублей.

Проследить ту же тенденцию можно, рассмотрев удельный показатель средней стоимости (за 1 кв.м) на рисунке ниже:



Общая картина цен на машино-места в многоуровневых надземных паркингах по округам Москвы представлена ниже:



Надземные многоуровневые паркинги	Стоимость машиномест в ГСК, руб.		Показатель стоимости машиномест за 1 кв.м, руб.	
	min значение	max значение	min значение	max значение
ЦАО	400 000	1 600 000	28 571	88 889
САО	420 000	1 000 000	30 000	71 429
СЗАО	395 000	1 000 000	20 789	64 286
ЗАО	250 000	1 800 000	19 231	81 818
ЮЗАО	330 000	998 000	20 625	56 667
ЮАО	490 000	1 000 000	28 500	55 249
ЮВАО	350 000	1 000 000	17 333	33 333
ВАО	100 000	990 000	7 143	52 105
СВАО	200 000	1 100 000	15 385	61 111

Анализируя рынок продажи машиномест в паркингах, была выявлена зависимость стоимости машиномест от их площади. Чем больше по площади машиноместо, тем меньше стоимость 1 кв.м. машиноместа. Так же стоимость убывает в зависимости от удаленности от центра. При этом, четкая зависимость не прослеживается, т.к. цена зачастую может формироваться исходя из субъективного мнения продавца.

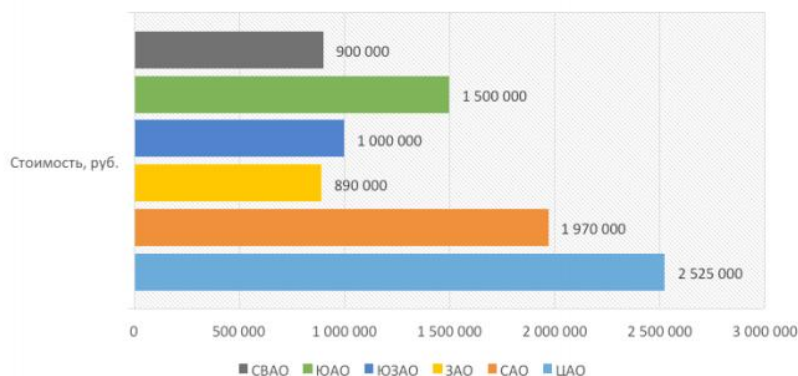
Как говорилось выше, многоуровневые надземные паркинги бывают открытыми и крытыми. Как показал анализ рынка цен по данному фактору, машиноместа в крытых паркингах дороже примерно на 10 -15 %, так как автомобили больше защищены от внешних факторов.

Сравнивая надземные паркинги с подземными паркингами можно выявить значительную разницу. В основном, подземные паркинги относятся к жилым комплексам, и их стоимость зависит не только от местоположения паркинга, но и от ценообразования, сложившегося в жилом комплексе (класса ЖК и т.д.).

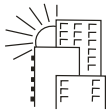
Поэтому, предлагаемые на продажу машиноместа в подземных ГСК в дефиците. Но, сравнить цены представляется возможным, например, как показано на графике выше, средняя стоимость за 1 кв.м в надземном паркинге ЮЗАО составляет 36 686 рублей, при этом в подземном паркинге 48 986 рублей за 1 кв.м. Можно отметить, что подземный паркинг в любом случае будет дороже надземной и наземной парковки, за счет того, что строительство таких парковок обходится дороже. При этом, они более экологичны, не портят ландшафт и вид здания.

Отдельно можно выделить машиноместа в бизнес-центрах. В основном машиноместа расположены в подземных паркингах БЦ.

Парковка в БЦ

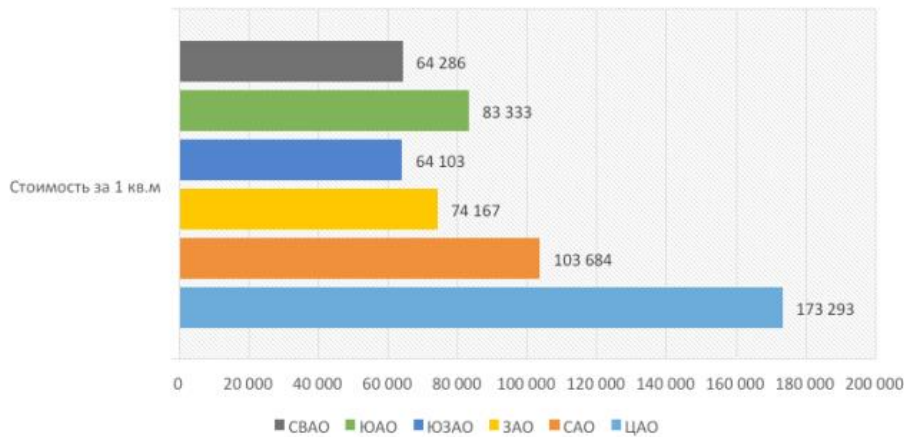


Следует заметить, что продажа машиномест в БЦ не частое явление, в основном машиноместа сдают в аренду вместе с арендуемыми офисами. Не востребованность данного сегмента подтверждается отсутствием предложений по продаже машиномест в БЦ, так же это свидетельствует о заполняемости парковок во многих БЦ на сегодняшний день. Лидером по средней цене продажи неизменно остается ЦАО и составляет 2 525 000 рублей, минимальная средняя стоимость за машиноместо предлагается в ЗАО и составляет 890 000 рублей.



Отсутствие предложений прослеживается в таких округах, как ВАО, ЮВАО и СЗАО. Удельный показатель средней стоимости (за 1 кв.м) в подземных паркингах БЦ г. Москвы представлен на графике ниже:

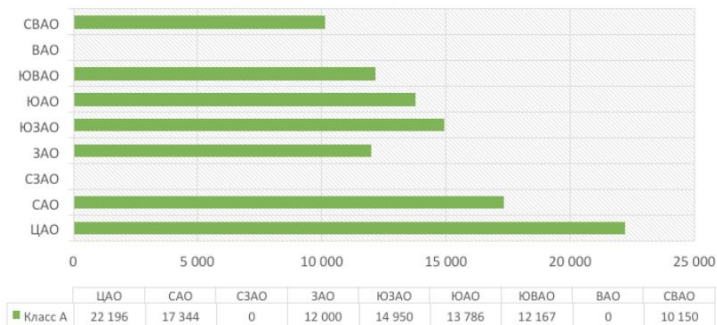
Парковка в БЦ



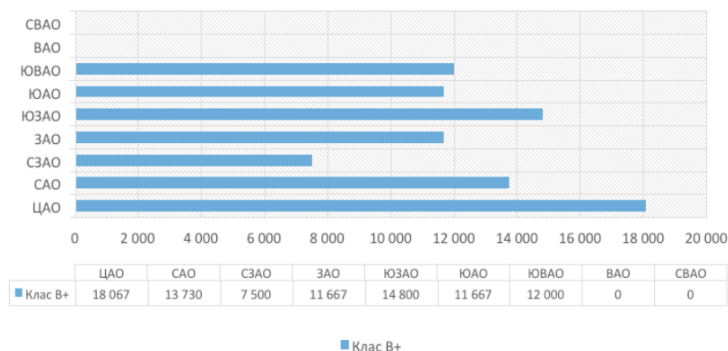
При выборе офиса паркинг является одним из ключевых факторов, среди таких, как местоположение, класс и цена. Поэтому, обеспеченность бизнес-центра парковочными местами может стать выигрышной качественной характеристикой бизнес-центра с хорошим местоположением и другими преимуществами, но без паркинга.

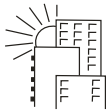
Спросом пользуются как подземные, так и наземные паркинги, большинство паркингов при БЦ загружены. На графиках ниже будут проанализированы арендные ставки за машиноместо, предлагаемые как в подземном паркинге, так и наземном, в бизнес-центрах различного класса.

Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)

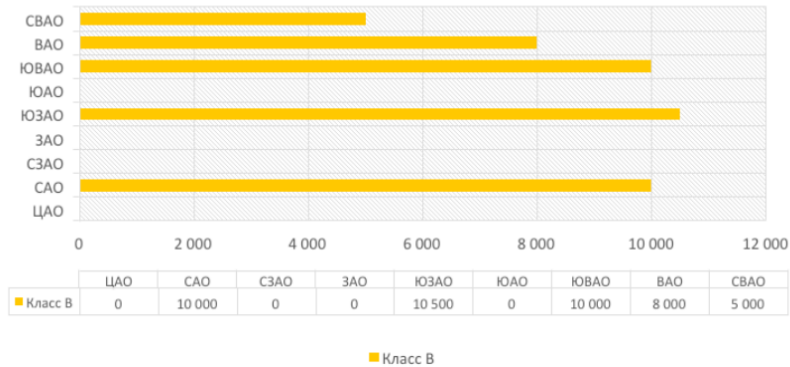


Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)





Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/
м, руб. (без НДС)

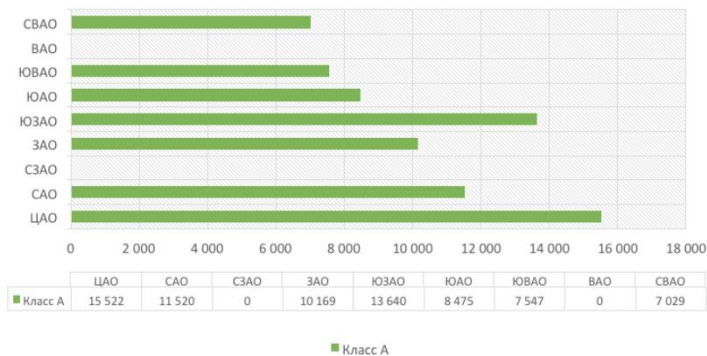


Наибольшее количество предложений в паркингах БЦ класса А и В+. Это обуславливается тем, что большинство таких бизнес-центров новые, и обеспечены подземными паркингами.

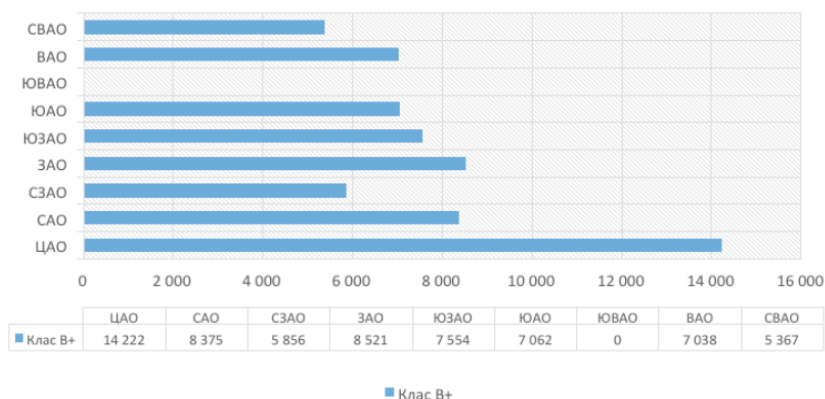
Стоимость аренды убывает в зависимости от снижения класса, так дешевле всего стоит арендовать машиноместа в бизнес-центрах класса В. Во многих округах предложения по аренде вообще отсутствуют, в связи с заполняемостью паркингов.

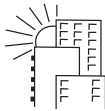
Самая привлекательная стоимость аренды за машиноместо прослеживается в СВАО и ВАО. Среднее значение арендной ставки в СВАО среди бизнес-центров класса А – минимальное и составляет 10 150 рублей за м/м в месяц, класс В – 5 000 рублей за м/м в месяц. Самые высокие показатели аренды по всем классам БЦ отмечаются в ЦАО, САО и ЮЗАО.

Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/
м, руб. (без НДС)

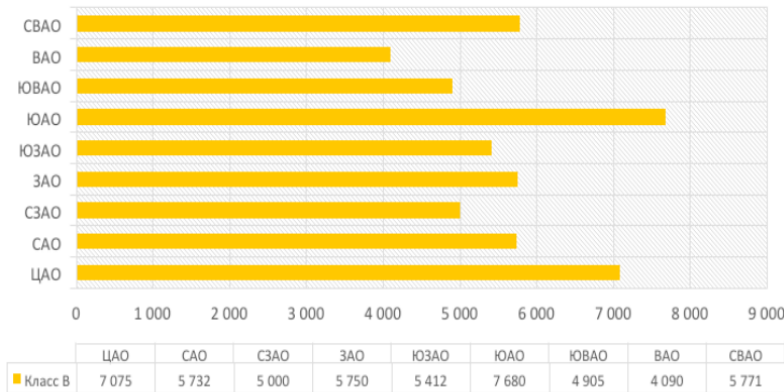


Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/
м, руб. (без НДС)





Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/
м, руб. (без НДС)



Класс В

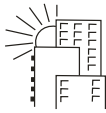
Исходя из анализа, предложений в наземном паркинге значительно больше, чем в подземном. Аренда машиномест в наземном паркинге безусловно дешевле.

Так же, как и в подземных паркингах, прослеживается снижение аренды в зависимости от класса бизнес-центра. В бизнес-центрах класса В наблюдается равномерная величина средних арендных ставок по округам, от 4 000 – 5 000 рублей за м/м в месяц. Среди всего объема предложений по округам выделяются ЦАО и ЮАО с максимальным значением аренды за машиноместо.

Анализ машиномест в Москве показал, что основными ценообразующими факторами машиномест является тип парковки (подземная/наземная/надземная), местоположение, класс недвижимости.

Стоимость машиноместа в качественном паркинге может достигать средней стоимости нового автомобиля. Цены продажи и аренды в подземных паркингах выше, чем предлагаемые на продажу или в аренду машиноместа на наземных и надземных паркингах.

По материалам обзора, составленного аналитической группой экспертов «Атлант Оценка» База данных предложений для анализа была составлена на основании открытых источников: <http://garagnik.ru/>; <http://arenda-ofisa.caos.ru/>; <https://www.cian.ru/>



4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение. Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т.д. никогда не бывает определенной на 100%.

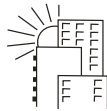
Согласно информации об объекте оценки, указанной в свидетельствах о государственной регистрации права собственности, объект оценки – подземная автостоянка.

Согласно договору аренды № 1202 аренды земельного участка от 01.07.2005 года, соглашению от 23.05.2007 г. к договору аренды земельного участка, договора об уступке права от 15 марта 2006 года права и обязанности на земельный участок переходят к ООО «Гиза XXI ВЕК». Вид разрешенного использования – под жилую многоэтажную застройку. Порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание. Использование земельного участка возможно только в соответствии с установленным целевым назначением и целевым использованием согласно правоустанавливающим документам. Согласно утвержденному законодательством порядку, решение о переводе в другую категорию и изменение варианта использования земельного участка принимается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта, либо органом местного самоуправления. В связи с этим, использование земельных участков подругому назначению без проведения процедур согласования с органом местного самоуправления, юридически невозможно. Исходя из вышесказанного, указанный земельный участок, возможно использовать только в соответствии с установленным вариантом разрешенного использования. Использование земельного участка в другом качестве не правомочно. Объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке 15000 кв. м., представляют собой объекты жилого микрорайона: жилые здания, здание торгового центра, здание подземной автостоянки. Анализ юридической допустимости использования объектов капитального строительства включает рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д. Результаты анализа нормативно-правовой базы не выявили каких-либо правовых ограничений на использование объектов по текущему использованию.

Вывод: таким образом, текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства соответствует категории, виду разрешенного использования и объему прав (право аренды) соответствует требованиям юридической допустимости.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Анализ физических факторов для земельных участков показал их соответствие критериям физической возможности. А именно площадь, рельеф, форма участка, физическое местоположение пригодны для использования по текущему виду разрешенного использования - для эксплуатации части административного здания. А также физическое местоположение земельного участка (зональное расположение, окружающая



застройка, наличие подъездных путей) не ограничивают физическую возможность использования по текущему виду разрешенного использования.

Относительно объектов капитального строительства физическая возможность использования в качестве объектов, соответствующих виду разрешенного использования определяется анализом объемно-планировочных решений.

Анализ объемно-планировочных решений позволяет сделать вывод о том, что проект реализован с учетом современных конструктивных принципов, тенденций, материалов и технологий.

Часть площадей объекта, используется в качестве подземного паркинга, что в условиях ограниченности парковочных мест в жилой многоэтажных районах, а также с учетом конструктивно-планировочных решений и ввиду необходимости обеспечения жильцов и арендаторов бизнес-центра достаточным количеством машиномест, является необходимым условием функционирования современных жилых комплексов. В связи с чем, использовать данные площади в другом качестве нецелесообразно. Инженерная оснащенность объекта оценки также соответствует требованиям, предъявляемым к административно-деловым объектам недвижимости. Таким образом, использование объекта в качестве подземной автостоянки с позиции физической осуществимости возможно без ограничений в соответствии с функциональным назначением площадей.

Вывод: таким образом, оценщик пришел к выводу, что использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным с позиции физической осуществимости возможно без ограничений.

Финансовая обеспеченность. Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала.

Учитывая общую экономическую ситуацию региона, зональное расположение и ближайшее окружение, использование земельных участков по виду разрешенного использования является финансово оправданным.

О расположенных на участке объектов капитального строительства можно сделать аналогичный вывод, то есть с учетом вышеперечисленных факторов экономическую ситуацию региона (тенденции спроса и предложения), зональное расположение и ближайшее окружение использование по текущему назначению – для многоэтажной жилой застройки, является финансово оправданным.

Также необходимо отметить, что экономически оправданным является доведение объекта до 100% готовности.

Вывод: таким образом, текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав (право аренды) соответствует требованиям финансовой оправданности.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

Рассматриваемый земельный участок относится к категории земли населенных пунктов, разрешенный вид использования - для многоэтажной жилой застройки. Земельный участок является застроенным. Типичная окружающая застройка – жилые здания, объекты соцкультбыта, торговые здания

Максимальный доход от недвижимости будет достигнут при использовании объектов оценки в качестве подземного паркинга после проведения ремонта.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ ИМЕЮЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Рассмотрев варианты НЭИ земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства, Оценщик пришел к выводу о том, что:

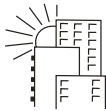
текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства соответствует категории, виду разрешенного использования и объему прав (право аренды) соответствует требованиям юридической допустимости;

текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным с позиции физической осуществимости возможно без ограничений;

текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав (право аренды) соответствует требованиям финансовой оправданности;

Таким образом, учитывая рассмотренные выше критерии можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства является его текущее использование.

Данное заключение выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.



5. Описание процесса оценки

В соответствии п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1) проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

2. Инспекция объекта оценки.

3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, которая включает: изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки, сбор информации существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе.

-информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

-информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристик данных факторов.

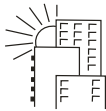
-информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. Составление отчета об оценке.

	Этапы проведения оценки	Содержание и объем работ	Результат
1	Заключение договора	Договор должен соответствовать п. 21 ФСО № 1	Заключенный договор, включающий задание на оценку
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	1. информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	Описание макроэкономической ситуации в стране
		2. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов	Анализ рынка, к которому относится объект оценки
		3. Информация об объекте оценки	Анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки
		- правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки;	
		- информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях;	
- прошлые и ожидаемые доходы и затраты, относящиеся к объекту оценки, а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки			
- анализ сегмента отраслевого рынка, к которому относится объект оценки	Подбор аналогов объекта оценки		
3	Применение подходов к оценке включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Анализ возможности применения трех подходов. Выбор метода оценки в разрезе каждого подхода. Осуществление расчетов величины стоимости объекта оценки	Итоговые величины стоимости объекта оценки, полученные в результате применения выбранных методов в разрезе каждого подхода
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и	Обоснование удельных весов каждого подхода при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.	Итоговая величина стоимости объекта оценки



	определение итоговой величины стоимости объекта оценки		
5	Составление отчета об оценке	Оформление Отчета об оценке	Готовый Отчет об оценке

6. Общие понятия оценки, подходы к оценке

6.1 Терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2):

"... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Также при написании настоящего Отчёта было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО №2:

"... расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества".

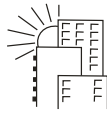
Так же в настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

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



6.2 Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

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

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

6.3. Обзор и выбор подходов

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

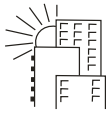
Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может występывать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость - стоимость строительства точной копии оцениваемого объекта в текущих ценах на дату оценки, из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т. д.



Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора). В текущих ценах на дату оценки.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Накопленный (совокупный) износ (Фи, Фиб) (в процентах) рассчитывается по формуле:

$$Фи = (1 - (1 - Ифиз / 100\%) * (1 - Ифунк / 100\%) * (1 - Ивн / 100\%)) * 100\%, \text{ где:}$$

Ифиз - физический износ объекта (в процентах);

Ифунк - функциональный износ объекта (в процентах);

Ивн - внешний (экономический) износ объекта (в процентах).

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости земельного участка.
2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства) находящихся на участке.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.
5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода (рыночная стоимость земельного участка плюс рыночная стоимость объекта недвижимости)

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Учитывая цель оценки – определение рыночной стоимости подземного паркинга, а также тот факт, что участок принадлежит на правах аренды, в рамках настоящего Отчета не проводился расчет стоимости земельного участка, относимого к объекту оценки, как самостоятельного объекта недвижимости, а только в составе единого объекта оценки.

Согласно ФСО № 7 п. 24 «в» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

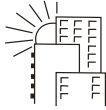
Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо объектов находящихся в условиях слабо развитого рынка

Московский регион - самый динамично развивающийся регион, в том числе и в сегменте строительства коммерческой недвижимости. Однако на стоимость недвижимости в Москве и Московской области влияет не столько стоимость строительства и строительных материалов, сколько экономические факторы, такие как: регион исторически является наиболее привлекательным для инвестирования средств как Российских так и иностранных инвесторов. Инвесторами Москва рассматривается как наиболее экономически развитый регион России с уровнем жизни, близким к ведущим европейским городам: это побуждает бизнес открывать российские офисы именно здесь. Спрос на недвижимость в Москве в первую очередь складывается от величины инвестиционного риска и уровня доходности и в меньшей степени от удорожания стоимости строительных материалов. Т.е. падение цен происходит за счет снижающегося спроса на объекты недвижимости в конкретном сегменте. В связи с этим расчеты по затратному подходу не отражают рыночную действительность, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщиков информацией.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания. Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в Москве и Московской области, оценщики пришли к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную рыночную стоимость оцениваемого недвижимого имущества, основанную на изучении рыночной ситуации.

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

Согласно ФСО № 7 п. 22 «а» сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Оценщики в ходе анализа рынка выявили достаточное количество предложений по продаже



объектов сопоставимых с объектом оценки. Объекты, позиционируемые на рынке по средствам публичных оферт, являются прямыми объектами-аналогами оцениваемого подземного паркинга.

Согласно п.10 ФСО №1, объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Рассматривать имеющиеся на рынке объекты в качестве объектов-аналогов представляется возможным, ввиду сопоставимости по площади, этажности и местоположению. Исходя из того, что характеристики оцениваемого объекта и объектов, предлагаемых на рынке, имеют существенное сходство, а небольшие расхождения можно устранить посредством применения корректировок, которые в условиях текущего рынка достаточно и достоверно возможно обосновать, оценщик пришел к выводу о возможности применения сравнительного подхода.

Основные тенденции развития рынка оцениваемой недвижимости представлены в соответствующем разделе отчета. Количество предложений на рынке позволяет провести оценку объекта сравнительным подходом.

Доходный подход (*Capitalization Approach*) основан на принципе, что стоимость приносящей доход недвижимой собственности определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

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

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость:

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации дохода - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на соответствующий коэффициент капитализации.

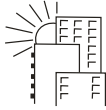
Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, при котором, для оценки рыночной стоимости с использованием соответствующей ставки дисконтирования отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Согласно ФСО № 7 п. 23 «а» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. При применении доходного подхода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта (сдачи в аренду) и дохода от последующей продажи. Коммерческая недвижимость предназначена для получения дохода.

Рынок аренды машино-мест г. Москвы и Московской области хорошо развит, в открытых источниках присутствует достаточное количество информации об объектах, аналогичных оцениваемому, и предлагаемых в аренду. Оценщики применяли доходный подход к оценке стоимости объекта.

Вывод:

Рыночная стоимость определялась в рамках сравнительного и доходного подходов.



7. Определение рыночной стоимости

7.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

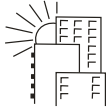
При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок недвижимости г. Липецка, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: указаны в приложении. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

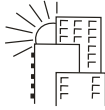
При проведении оценки сравнительным подходом объекта долевого строительства оценщик исходил из посылы, что при покупке всех 165 машино-мест к покупателю переходят все права на подземную парковку, поскольку объектом оценки является объект долевого строительства, а стоимость 1 машино-места будет определять стоимость всего объекта.



Оценщик исходил из допущения, что дольщики на момент оценки не воспользовались правом оформления машино-мест в собственность в соответствии с изменениями в Гражданский кодекс, вступившими в силу с 1 января 2017 года. На момент оценки Оценщик такими данными не располагает.

Для проведения оценки сравнительным подходом были отобраны следующие объекты:

Характеристики объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Адрес	Московская область, г. Балашиха, мкр 1 Мая	Московская область, г. Балашиха, Ленина проспект, 32	Московская область, г. Балашиха, Чистопольская, 30
Описание объекта оценки	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Вид прав на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Характеристика цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия совершения сделки	Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами
Срок экспозиции	сентябрь 2018 года	сентябрь 2018 года	сентябрь 2018 года
Площадь, кв.м	16	15	18
Разрешенное использование	прочие нежилые помещения	прочие нежилые помещения	прочие нежилые помещения
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Коммуникации	подключены	подключены	подключены
Цена объекта недвижимости, руб.	650000	700000	650000
Цена 1 кв.м, руб.	40 625,00	46 667,00	36 111,00
Источник информации	АВИТО от 25.09.2018 года,	АВИТО от 25.09.2018 года	АВИТО от 25.09.2018 года
	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_838685208		



Объект-аналог № 1

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Гаражи и машиноместа Поиск по объявлениям Балашиха Найти

Все объявления в Балашихе / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Продам / Машиноместа / Подземный паркинг Назад Следующее →


Машиноместо, 18 м² 650 000 ₽

№ 1672593901, размещено 29 сентября в 00:27 57 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Балашиха, Московская область, Чистопольская улица, 30
Скрыть карту




Ольга
Агентство
На Авито с февраля 2015
Завершено 5 объявлений
4 объявления пользователя
Адрес
Балашиха, Московская область,

8 929 505-99-80
Написать сообщение

Машиноместо, 18 м² 650 000 ₽ Ольга 8 929 505-99-80 Написать сообщение

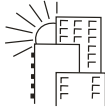
Скрыть карту



Продаю удобное машиноместо в подземном паркинге Чистопольская, дом 30. Собственность с 2017 года. Продаю ниже цены застройщика. Рядом с лифтом.

Пожаловаться

Алиса обновилась 15:17



ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Объект-аналог № 2

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

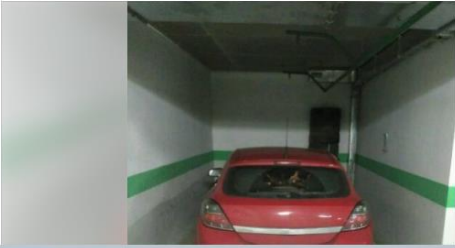
Гаражи и машиноместа Поиск по объявлениям Балашиха Найти

Все объявления в Балашихе / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Продам / Машиноместа / Подземный паркинг Назад Следующее →

Машиноместо, 15 м² 700 000 ₽

№ 838685208, размещено 4 сентября в 23:03 2378 (+2)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 916 936-83-12

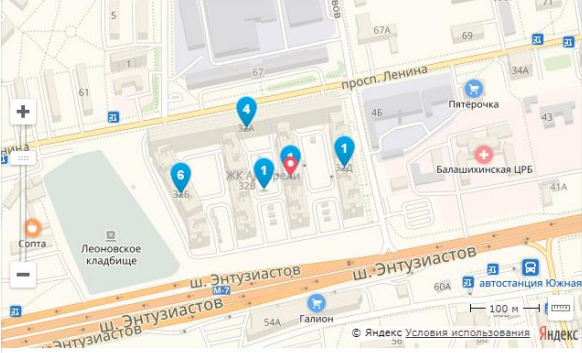
[Написать сообщение](#)

Игорь
Частное лицо
На Авито с марта 2012
Завершено 5 объявлений

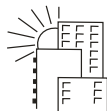
Адрес

[Машиноместо, 15 м² 700 000 ₽](#) **Игорь** [8 916 936-83-12](#) [Написать сообщение](#)

Адрес: Московская область, Балашиха, Ленина пр-кт, 32кГ
[Скрыть карту](#)



Продается машиноместо в ЖК Акварели под секцией 2.3 на -1 этаже



Объект-аналог № 3

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Гаражи и машиноместа Поиск по объявлениям Балашиха Найти

Все объявления в Балашихе / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Продам / Машиноместа / Подземный паркинг Назад Следующее →

Машиноместо, 18 м² 650 000 ₽

№ 1672593901, размещено 29 сентября в 00:27 57 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Балашиха, Московская область, Чистопольская улица, 30
Скрыть карту

8 929 505-99-80

Написать сообщение

Ольга
Агентство
На Авито с февраля 2015
Завершено 5 объявлений
4 объявления пользователя

Адрес
Балашиха, Московская область,

Машиноместо, 18 м² 650 000 ₽ Ольга 8 929 505-99-80 Написать сообщение

Скрыть карту

Ольга
Агентство
На Авито с февраля 2015
Завершено 5 объявлений
4 объявления пользователя

Адрес
Балашиха, Московская область,
Чистопольская улица, 30

Продаю удобное машиноместо в подземном паркинге Чистопольская, дом 30. Собственность с 2017 года. Продаю ниже цены застройщика. Рядом с лифтом.

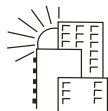
Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

При проведении корректировок в расчетах Оценщик также использовал свое экспертное мнение (согласно ФСО №3) как специалиста.

Описание корректировок

Корректировка на вид прав. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Со слов потенциальных продавцов объектов-аналогов на выставленные объекты право собственности оформлено, документы готовы к сделке. В ходе изучения правоустанавливающих документов на объект оценки выявлено, что на объект оценки у застройщика оформлено право собственности. Объект является долевым строительством. В виду сложившихся правовых условий корректировка не применяется.

Корректировка на характеристику цены - скидка с первоначальной цены предложения, как правило, завышенной. Поскольку в качестве базовых по аналогам используются цены предложения, то данная поправка представляет собой наиболее вероятную скидку с первоначальной цены предложения. Корректировка на торг выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю. Размер скидки на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка недвижимости.



В данном случае мы использовали экспертный метод компании «Русская Служба Оценки», г. Москва (статья А.А. Марчук, Е.А. Бутова «Скидки на торг: Реалии кризиса», www.Appraiser.ru, 23.03.2009 г.). А также интернет-сайт ООО «Русская служба оценки», страница: <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>.

Величины корректировок получены путем обобщения мнения профессиональных участников рынка недвижимости (риэлторов, девелоперов), собранных в ходе проведения интервью.

Таблица. Корректировки на торг (Русская служба оценки)

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Аренда	Продажа
более 500	13%	15%
250-500	11%	13%
менее 250	11%	13%

В данном случае принимаем скидку на торг, равную минус 15%.

Корректировка на условия совершения сделки – корректировка на условия совершения сделки выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Корректировка на условия совершения сделки не использовалась, так как условия типично рыночные.

Время продажи (срок экспозиции). Изменение рыночных условий, связанных с изменениями соотношения спроса и предложения, требует проведения корректировки на дату продажи.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка. Для крупных коммерческих объектов (торгово-развлекательные центры, офисные комплексы и т.д.) срок экспозиции составляет около 4,5 месяцев. Для объектов производственно-складской недвижимости срок экспозиции может достигать 6 мес. Объекты сравнения выставлены на продажу в актуальные сроки экспозиции. Корректировка на срок экспозиции не применяется.

Корректировка на местоположение. Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются.

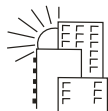
Местоположение в данном случае не столько географическая, сколько экономическая характеристика. При подборе аналогов оценщик исходил из утверждения, что при выборе местоположения парковки, собственник, прежде всего, будет учитывать:

Удаленность от места проживания или работы
Престижность и уровень цен в районе расположения
Локальное месторасположение (выход на "красную линию" или внутриквартальное расположение)
Транспортные развязки и наличие подъездных путей, железнодорожных путей

Данная поправка не применялась, так как подземная парковка находится находится в центре жилого массива, равно как и другие аналоги (центр жилого микрорайона).

Корректировка на площадь – стоимость объекта недвижимости обычно зависит от площади. Чем больше площадь, тем меньше стоимость кв.м.

В данном случае, корректировка не применяется, так как площади сопоставимы, машино-места до 18 м2.



Корректировка на техническое состояние. Оцениваемый объект на момент осмотра находится 75% степени готовности, в техническом состоянии – «требуется ремонт». Объекты-аналоги выставлены на продажу готовыми объектами. Корректировка составила минус 25% к стоимости объектов-аналогов.

Корректировка на транспортную доступность - хорошая транспортная доступность традиционно считается одним из признаков ликвидного объекта недвижимости. Поскольку условия сопоставимы, корректировку не применяем.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Очень важной характеристикой является наличие необходимых коммуникаций. Это подъездные пути, электричество, водопровод, связь, канализация. Расчет корректировки на наличие коммуникаций проведен с использованием метода Власова А.Д.

Метод предполагает использование табличного значения корректировок в зависимости от наличия либо отсутствия соответствующего вида коммуникаций. Изложение предпосылок метода приведено в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам г.Новосибирска. – 3-е изд. – Новосибирск: Изд. СО РАН, 2005г. Приложение 5, http://www.cal.su/show_art.php?id=5

Размер корректировок на наличие коммуникаций

Наименование коммуникаций	Рекомендованные значения корректировки
Электроснабжение	2% – 3%
Водоснабжение	3% – 4%
Теплоснабжение	3% – 5%
Канализация	3% – 5%

Поскольку объект оценки является объектом незавершенного строительства, берем максимальные значения корректировок:

Электроснабжение – минус 3%

Водоснабжение – минус 4%

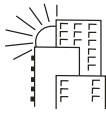
Теплоснабжение – минус 5%

Канализация – минус 5%

ИТОГО: минус 17% к стоимости каждого аналога

Ниже представлена расчетная таблица:

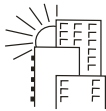
Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена объектов недвижимости, руб.	Определяется	650000	700000	650000
Вид прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		650000	700000	650000
Характеристика цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-15	-15	-15
Скорректированная цена, руб.		552500	595000	552500
Условия совершения сделки		Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами
Корректировка, %		0	0	0



ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Скорректированная цена, руб.		552500	595000	552500
Срок экспозиции		сентябрь 2018 года	сентябрь 2018 года	сентябрь 2018 года
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		552500	595000	552500
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.		34531	39667	30694
Местоположение	Московская область, г. Балашиха, мкр Гагарина, корпус 47	Московская область, г. Балашиха, мкр 1 Мая	Московская область, г. Балашиха, Ленина проспект, 32	Московская область, г. Балашиха, Чистопольская, 30
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		34531	39667	30694
Площадь, кв.м	15	16	15	18
Коэффициент		0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		34 531	39 667	30 694
Техническое состояние	требуется ремонт, т.к. отсутствует внутренняя отделка, электричество, часть ворот, двери, внутренние перегородки, степень готовности объекта 75%	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется
Корректировка, %		-25	-25	-25
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		25 898	29 750	23 021
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		25898	29750	23021
Коммуникации	не подключены	подключены	подключены	подключены
Корректировка, %		-17	-17	-17
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		21495	24693	19107
Абсолютное изменение, руб.	С первонач.- С конечн.	19130	21974	17004
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,4709	0,4709	0,4709
Расчет весового коэффициента	$D = S D_i$	1,4127		
	$P_i = D_i / D$	0,3333	0,3333	0,3333
	$Q_i = 1 - P_i$	0,6667	0,6667	0,6667
	$Q = S Q_i$	2,0001		
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,33	0,33	0,33
		7093	8149	6305



Рыночная стоимость 1 кв. м	21547			
Площадь объекта недвижимости, кв.м.	15			
Рыночная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб.	323 205,00			
Рыночная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб	273 902,54			
Количество мест	165			
Итоговая стоимость (без НДС), руб	45 193 919,49			

ВЫВОД: рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода (без НДС)

округленно составит, руб.:

45 193 919,00

(сорок пять миллионов сто девяносто три тысячи девятьсот девятнадцать руб.)

7.2. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Согласно ФСО № 7 п. 23 «а» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (пункт 5, «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности»).

Таким образом, оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

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

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения (реверсии).

Расчет стоимости в рамках доходного подхода может быть осуществлен методом капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод капитализации доходов используется, когда: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

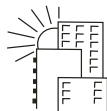
Метод дисконтирования денежных потоков применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Стоимость объекта недвижимости получается как сумма текущей стоимости денежного потока, генерированного за рассмотренный период и текущая стоимость реверсии.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется, когда:

предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

потоки доходов и расходов носят сезонный характер;



оцениваемая недвижимость крупный многофункциональный коммерческий объект объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).
В данном Отчете расчет стоимости Объекта в рамках доходного подхода осуществляется с использованием метода капитализации доходов.

Проанализируем доходность машино-места в паркингах .

Парковочное место - это пространство, выделенное для стоянки автомобилей и мотоциклов. Оно может быть расположено на открытом воздухе, в полукрытой области на одном или нескольких уровнях здания.

Инвестиции в недвижимость как правило представляют собой вложения со средним уровнем риска (если недвижимость находится на стадии строительства) либо низкорискованные вложения (если строительство завершено и оформлен пакет документов). Однако вложения в недвижимость, как правило, требуют наличия у инвестора большого капитала, а также дополнительных вложений, например, на выполнение ремонтных работ. Такой тип инвестирования недоступен для небольшого бюджета.

Однако, для инвестирования в парковочное место не требуются очень большие финансовые ресурсы, а если учесть минимальные эксплуатационные расходы и разумную норму прибыли, то парковочные места можно рассматривать, как довольно привлекательный объект для инвестирования.

Эксплуатационные расходы минимальны по сравнению с затратами на жилые помещения и офисы. Затраты на содержание составляют в среднем около 1000 руб./мес. Сдача в наем парковочного места является очень простым процессом с точки зрения управления: не требуется подписания долгосрочного договора аренды, в случае неплатежеспособности клиента, будет достаточно просто найти другого, поскольку парковочных мест почти всегда не хватает, это сегмент рынка, в котором спрос превышает предложение.

Следует отметить, что федеральный закон от № 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" вносит изменения в 130 Гражданского кодекса РФ, согласно которым машино-места (парковочные места) признаются недвижимым имуществом.

«Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 2005, N 1, ст. 39; 2006, N 23, ст. 2380; N 50, ст. 5279; 2014, N 26, ст. 3377; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1412; N 29, ст. 4342) следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 130 дополнить абзацем следующего содержания:

"К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.";

2) пункт 1 статьи 239.2 после слов "либо помещений" дополнить словами "или машино-мест";...»[1]

Закон вступил в силу 1 января 2017 года, до этого парковочные места могут оформляться только как доли в паркинге, и они не выделяются в натуре, однако 315-ФЗ от 03.07.2016 г. решает эту проблему.

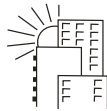
Таким образом, инвестирование в парковочные места становится более привлекательным и с юридической точки зрения.

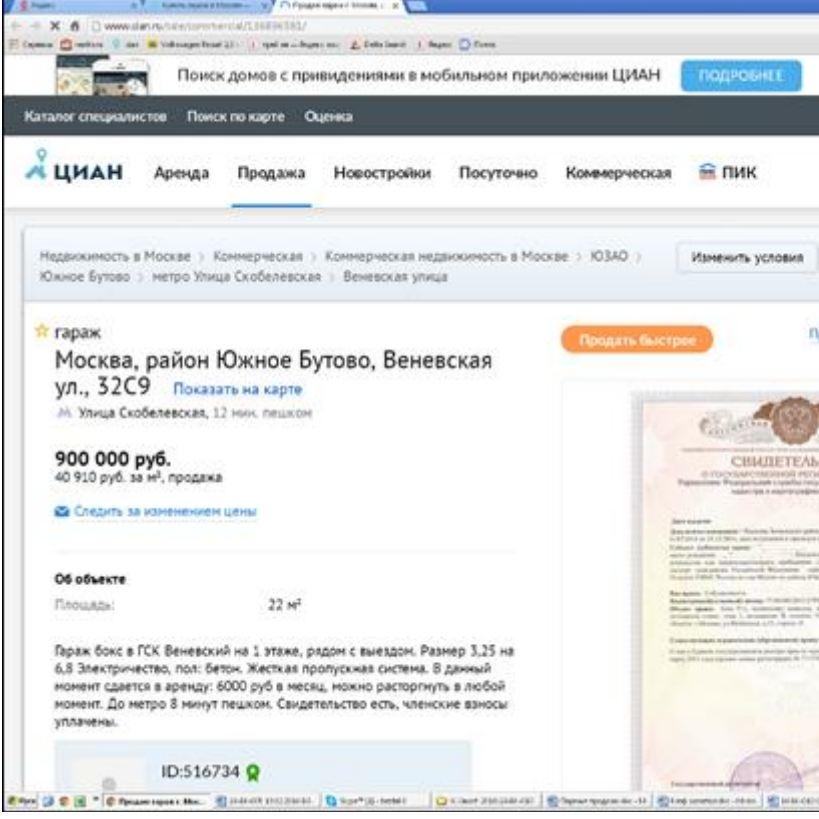
Специалисты компании ЦЭПЭС[2] проанализировали доходность парковочных мест в Москве и выяснили, что отношение дохода от аренды к стоимости парковочных мест в г. Москве составляет **8,0%...12,0%** в год.

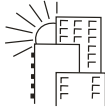
Таблица 1

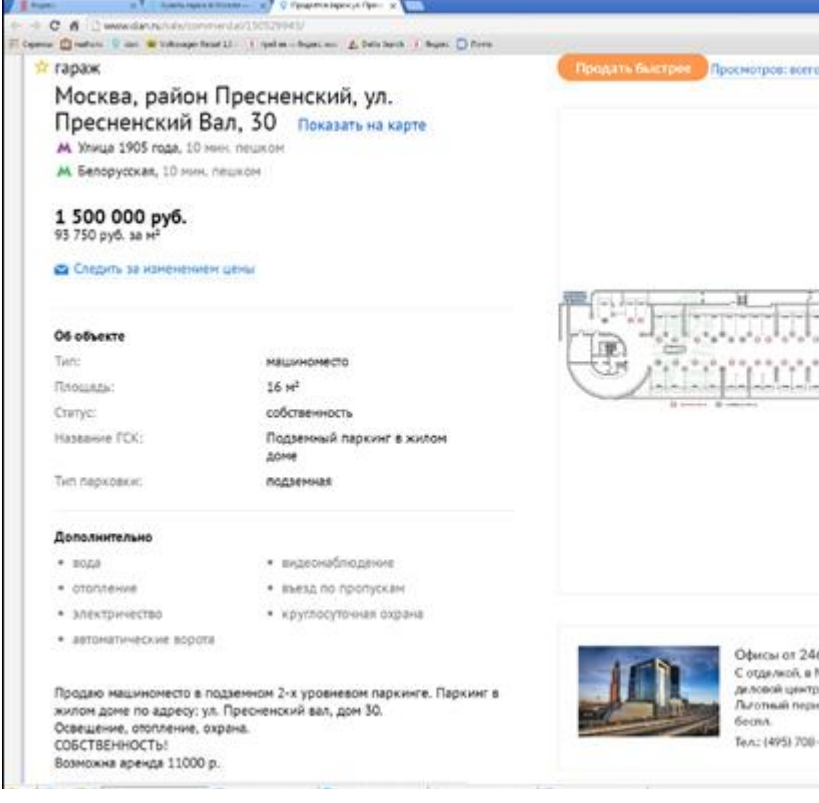
Характеристики объектов, используемые для определения доходности паркингов г. Москвы

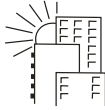
п/п	Объект сравнения, адрес	Средняя ставка, руб./год	Стоимость предложения, руб.	Отношение арендной ставки к стоимости продаж	Источник информации
1.	г. Москва, м. Улица Скобелевская, 12 мин. пешего хода, район Южное Бутово, ул. Веневская, д. 32, стр. 9, гаражный бокс в ГСК «Веневский», 1 этаж,	72 000	900 000	0,08	http://www.cian.ru/sale/commercial/136896581/

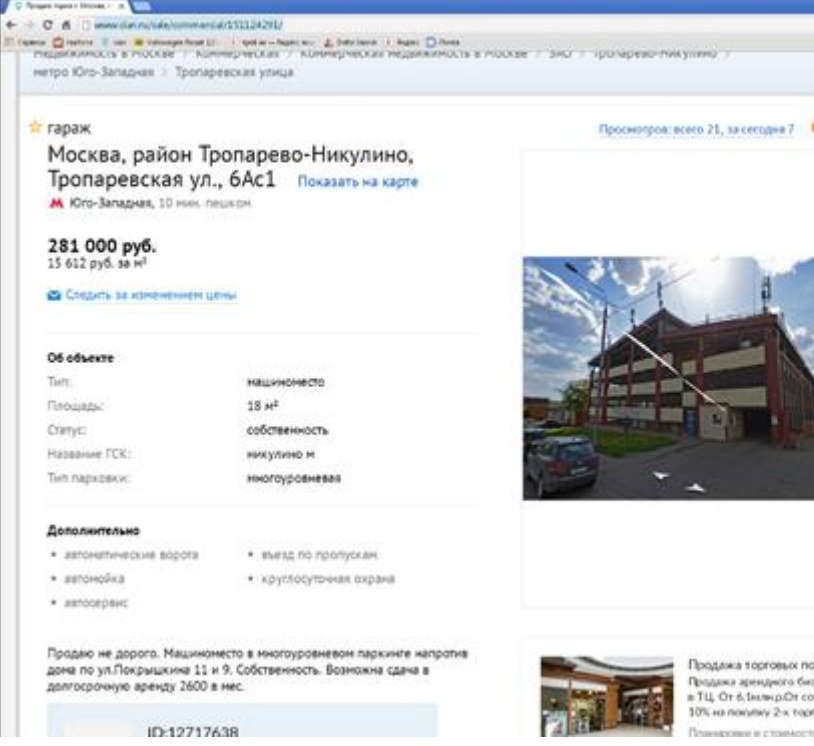


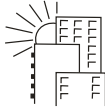
п/п	Объект сравнения, адрес	Средняя ставка, руб./год	А тоимость предложения продажи, руб.	отношение арендной ставки к стоимости продажи	Источник информации
	пропускная система				
2.	г. Москва, м. Улица 1905 года, м. Белорусская, 10 мин. пешего хода, ул. Пресненский Вал, д. 30, машиноместо в 2-х уровневом подземном паркинге жилого дома	132 000	1 500 000	0,09	http://www.cian.ru/sale/commercial/150529945/

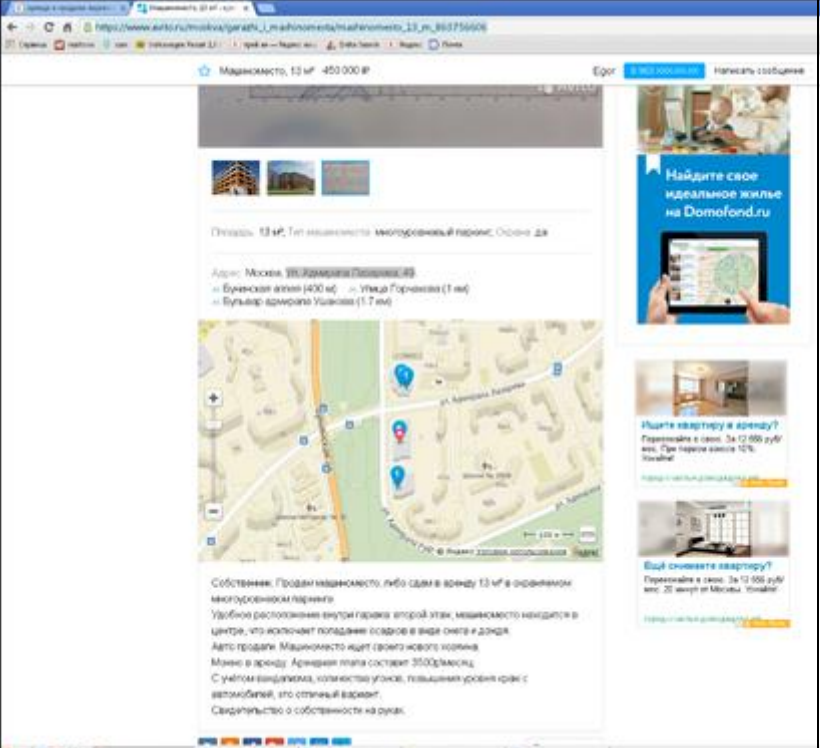


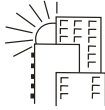
п/п	Объект сравнения, адрес	Средняя ставка, руб./год	А. Стоимость предложения продажи, руб.	отношение арендной ставки к стоимости продажи	Источник информации
					
3.	г. Москва, м. Юго-Западная, 10 мин. пешего хода, район Тропарево-Никулино, ул. Тропаревская, д. 6А, стр. 1, машиноместо в многоуровневом паркинге	31 200	281 000	0,11	http://www.cian.ru/sale/commercial/151124291/

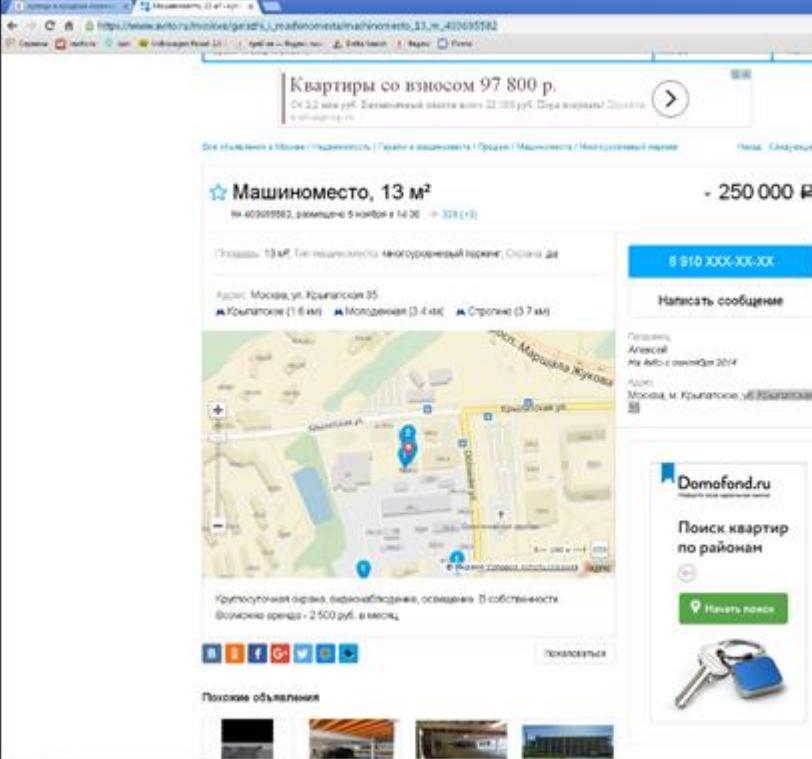


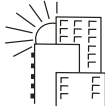
п/п	Объект сравнения, адрес	Средняя ставка, руб./год	Стоимость предложения продажи, руб.	отношение арендной ставки к стоимости продажи	Источник информации
4.	г. Москва, м. Буинская аллея, 10 мин. пешего хода, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, машиноместо в многоуровневом паркинге	42 000	450 000	0,09	 <p>https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_863756606</p>

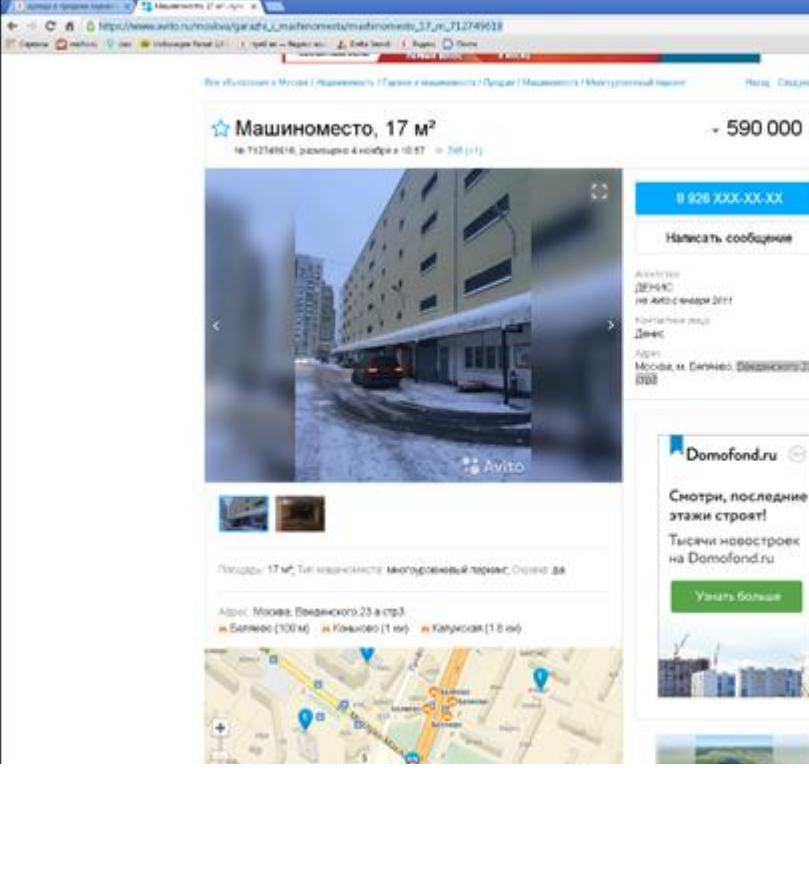


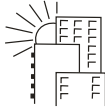
п/п	бъект сравнения, адрес	С рендная ставка, руб /год	А тоимость предложения продажи, руб.	тношение арендной ставки к стоимости продаж и	Источник информации
5.	г. Москва, м. Крылатское, ул. Крылатская, д. 35, машиноместо в многоуровневом паркинге	30 000	250 000	0,12	 <p>https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_403695582</p>

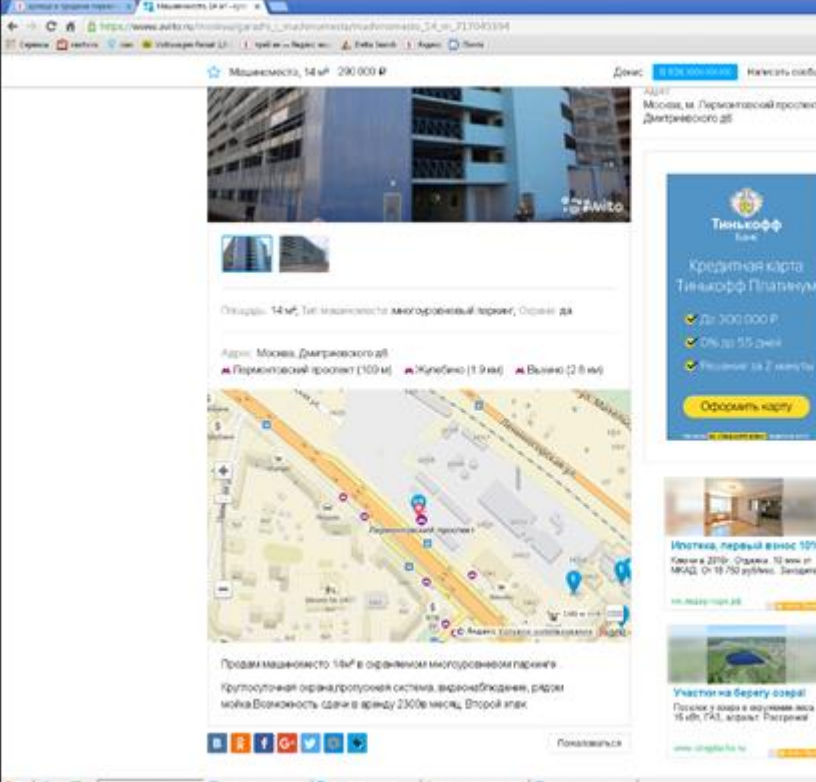


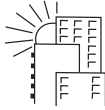
п/п	Объект сравнения, адрес	Средняя ставка, руб./год	Стоимость предложения продажи, руб.	отношение арендной ставки к стоимости продажи	Источник информации
6.	г. Москва, м. Беляево, ул. Введенского, д. 23а, стр. 3, машиноместо в многоуровневом паркинге	54 000	590 000	0,09	 <p>https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_712749618</p>



п/п	Объект сравнения, адрес	Средняя ставка, руб./год	Адекватность предложения продажи, руб.	отношение арендной ставки к стоимости продажи	Источник информации
7.	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, ул. Дмитриевского, д. 6, машиноместо в многоуровневом паркинге	27 600	290 000	0,10	 <p>https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_717045394</p>



п/п	Объект сравнения, адрес	Средняя ставка, руб./год	Стоимость предложения продажи, руб.	отношение арендной ставки к стоимости продажи	Источник информации
8.	г. Москва, м. Митино, Пятницкое шоссе, вл. 19, к. 1 машиноместо в многоуровневом паркинге	48 000	565 000	0,08	 <p>https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_668253404</p>



п/п	Объект сравнения, адрес	Средняя ставка, руб./год	Стоимость предложения продажи, руб.	Отношение арендной ставки к стоимости продаж	Источник информации

Таким образом, среднее отношение дохода от аренды к стоимости парковочных мест в г. Москве или иными словами доходность инвестиций в парковочные места составляет округленно **9,5% годовых** при вложениях **до 1 500 000 руб.**, что в некоторых случаях превышает доход по депозитам, при меньшей рискованности.

Необходимо также отметить, что доходность инвестиций возрастает по мере удаления объектов от центра г. Москвы, а при вложении в строящийся паркинг будет еще больше, поскольку стоимость объектов недвижимости на стадии строительства может быть существенно меньше.

[1] Федеральный закон от 03.07.2016 N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

[2] <http://www.otsenk.ru/>

Для расчетов рыночной стоимости доходным подходом используем следующие данные:

Средняя цена машино-места в г. Балашиха – 650 000 руб.

Чистый годовой доход от сдачи в аренду 1 машино-места – 10% или 65 000 рублей

Кол-во машино-мест 165.

Расчет ставки капитализации на дату оценки:

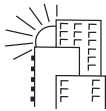
Расчет ставки капитализации (К, %) методом кумулятивного построения, как правило, производится по формуле

$$K = BC + P + L + ИМ + НВ,$$

где BC – безрисковая ставка, %;

P – компенсация за риск вложения в оцениваемый объект недвижимости, %;

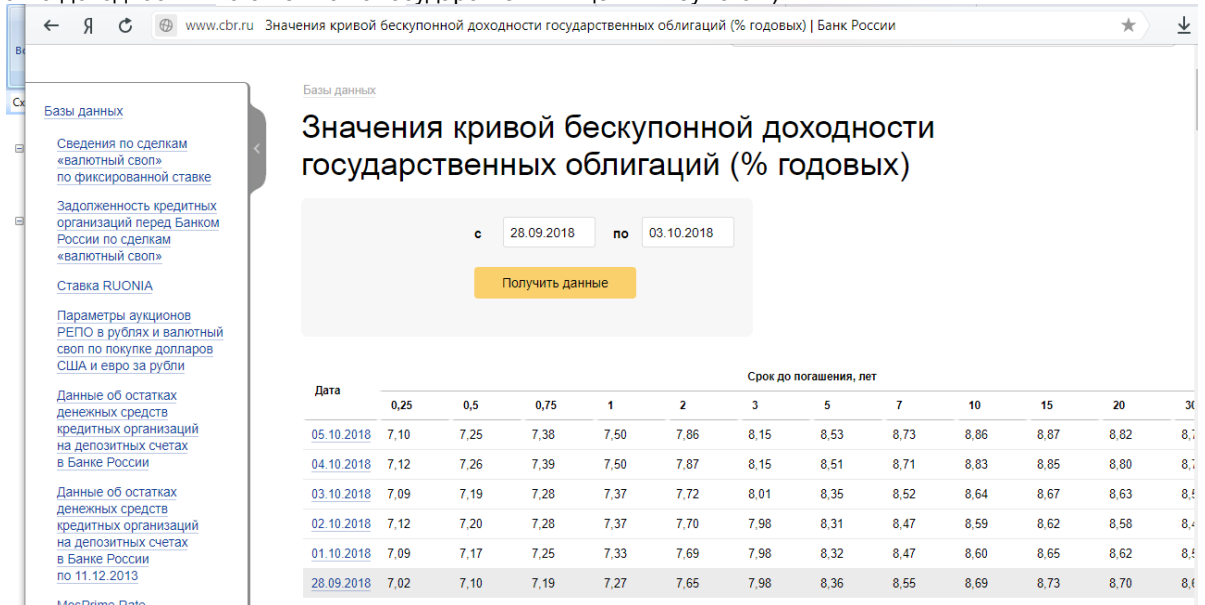
L – компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости, %;



ИМ – компенсация за инвестиционный менеджмент, %;

НВ – норма возврата капитала, %.

Под безрисковой ставкой (БС) отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).



В качестве безрисковой ставки примем значение 8,55 (семь лет – срок погашения)

Компенсация за риск вложения в оцениваемый объект недвижимости (P). Риски вложения в объект недвижимости определяются возможными видами риска и факторами, связанными с загруженностью объекта, потерями при вложении средств в оцениваемый объект недвижимости, влияющими на уровень риска.

Компенсация за риск вложения в оцениваемый объект недвижимости может быть определена экспертно-аналитическим путем на основании шкалы, приведенной в табл. 2.

Принятая величина компенсации за риск вложения в оцениваемый объект недвижимости оценивается как средний – 3,5

Таблица 2

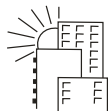
Шкала определения величины риска вложения в актив (P) в зависимости от характера риска

Характер, степень риска	Надбавка за риск (P), %	Описание риска применительно к объекту оценки
Низкий	0 – 1,5	Постоянная полная загрузка объекта (нахождение в центре города), гарантированное отсутствие стихийных и аварийных ситуаций, быстрая скорость устранения последствий аварий и стихийных бедствий, отличное состояние
Средний	1,5 – 3,5	Загруженность объекта на уровне "выше среднего" (нахождение в черте города), отсутствие форс-мажорных обстоятельств, средняя скорость устранения последствий аварий и стихийных бедствий, хорошее, удовлетворительное состояние
Высокий	3,5 – 5,0	Низкая степень загруженности объекта (удаленность от населенных пунктов), высокая вероятность возникновения аварийных ситуаций, повлекших за собой низкую скорость устранения их последствий для объекта, неудовлетворительное или аварийное состояние

Компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости (Л) характерна для объектов, для которых типичным является длительный период экспозиции, поиска покупателя и конвертирование объекта в "живые" деньги. Компенсация за низкую ликвидность (Л, %) рассчитывается по формуле

$$Л = \frac{БС \times n}{12}$$

где БС– безрисковая ставка, %; n– типичный срок экспозиции, мес.; 12–общее количество месяцев в году.



Типичный срок экспозиции объектов недвижимости коммерческого назначения, расположенных в рассматриваемом районе, в наибольшей степени сходных с объектом оценки (п), определяется на основе проведенного анализа рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки (он должен содержаться в выводах аналитического раздела по рынку/сегменту рынка, к которому относится объект оценки).

Результаты определения компенсации за низкую ликвидность объекта недвижимости представлены в виде табл. 3

Таблица 3

п/п	Показатель	Единица измерения	Значение
	Безрисковая ставка БС	%	8,55%
	Период экспозиции п	месяцев	3
	Итого, компенсация за низкую ликвидность (округленно)	%	2,1375%

Компенсация за инвестиционный менеджмент (ИМ) различна по разным объектам. По некоторым инвестиционный менеджмент минимален (управление вкладами "до востребования" в банке), а по недвижимости существенен. Эта надбавка может включать в себя риски при оценке и выборе вариантов финансирования, принятии решений об удержании или продаже актива и т.д.

Компенсация за инвестиционный менеджмент может быть определена экспертно-аналитическим путем на основании шкалы, приведенной в табл. 4.

Таблица 4

Шкала определения величины компенсации за инвестиционный менеджмент (ИМ) в зависимости от типа объекта

Степень специализированности	Надбавка на инвестиционный менеджмент	Тип объекта
Низкая	0 – 1,5	Квартиры, офисы, склады, гаражи
Средняя	1,5 – 3,5	Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшое производство
Высокая	3,5 – 5,0	Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты

Принятая величина компенсации за инвестиционный менеджмент составляет среднюю величину при низкой степени специализированности - 1

Норма возврата капитала (НВ) может быть рассчитана по методу прямолинейного возврата инвестиций (методу Ринга), основанному на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Использование иных методов расчета нормы возврата (в т.ч. метод Инвуда, метод Хоскальда) должны быть обоснованы.

Расчет нормы возврата (%/год) методом Ринга производится по формуле

$$НВ = \frac{1}{T_{ост}}$$

где Т_{ост} – оставшийся эффективный срок службы оцениваемого объекта недвижимости, лет.

Оставшийся эффективный срок службы оцениваемого объекта недвижимости (Т_{ост}, лет) может быть рассчитан по формуле

$$T_{ост} = T_{полн} / ЭФФ - ТЭФФ,$$

где Т_{полн}/ЭФФ – типичный полный эффективный срок службы объекта, лет; ТЭФФ – эффективный возраст объекта оценки, лет.

Типичный полный эффективный срок службы объекта (Т_{полн}/ЭФФ) может быть определен по формуле

$$T_{полн} / ЭФФ = \frac{T_{полн} / ФИЗ \times 70\%}{100\%}$$

где Т_{полн}/ФИЗ – типичный полный физический срок жизни объекта, лет; 70% – уровень физического износа объекта, по достижении которого он считается аварийным и не подлежащим дальнейшей эксплуатации; 100% – уровень физического износа объекта, при котором объект физически прекращает свое существование.

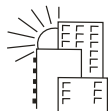
Типичный полный физический срок жизни объекта (Т_{полн}/ФИЗ) может быть определен по данным табл.

5

Таблица 5

Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы,



		лет
1	2	3
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
1	2	3
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.)	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

Эффективный возраст объекта оценки ($T_{ЭФФ}$, лет) может быть определен по формуле

$$T_{ЭФФ} = \frac{T_{ПОЛН/ЭФФ} \times И_{ФИЗ}}{70\%}$$

где $T_{ПОЛН/ЭФФ}$ – типичный полный эффективный срок службы объекта, лет; $И_{ФИЗ}$ – физический износ объекта оценки, определенный при оценке объекта затратным подходом, %; 70% – уровень физического износа объекта, по достижении которого он считается аварийным и не подлежащим дальнейшей эксплуатации.

Расчет нормы возврата должен быть представлен в виде табл. 6

Таблица 6

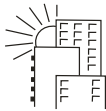
Расчет нормы возврата

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение
	Типичный полный физический срок службы объекта ($T_{ПОЛН/ФИЗ}$)	лет	
	Уровень физического износа объекта, при котором объект физически прекращает свое существование	%	100%
	Типичный полный эффективный срок службы объекта ($T_{ПОЛН/ЭФФ}$)	лет	
	Уровень физического износа объекта, по достижении которого он считается аварийным и не подлежащим дальнейшей эксплуатации	%	70%
	Уровень физического износа объекта, по достижении которого он считается аварийным и не подлежащим дальнейшей эксплуатации	%	70%
	Накопленный физический износ зданий и сооружений объекта оценки	%	20%
	Эффективный возраст объекта оценки ($T_{ЭФФ}$)	лет	
	Оставшийся эффективный срок службы оцениваемого объекта ($T_{ОСТ}$)	лет	
	Норма возврата ($НВ$)	%	1,3%

Таблица 9

Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения

Наименование	Значение, %
безрисковая ставка	8,55



ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

премия на риск	3,5
компенсация на низкую ликвидность, 3 мес.	2,1375
надбавка на инвестиционный менеджмент	1
Норма возврата капитала	1,3
ИТОГО:	16,4875

Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом доходного подхода
Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации дохода производится по формуле

$$V = \frac{ЧОД}{K}$$

где ЧОД – годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, руб./год; К – коэффициент (ставка) капитализации, %.

Результаты итогового расчета рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации дохода должны быть представлены в виде табл. 10

Таблица 10

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации дохода

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

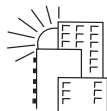
Наименование	Единица	Показатель
Среднерыночная стоимость машино-места, руб.	Руб.	650000
Чистый доход от сдачи в аренду, %	%	10%
Годовой доход от 1 машино-места, руб.	Руб.	65000
Кол-во мест	Ед.	165
годовой доход паркинга, руб.	Руб.	10725000
Недогруз	%	20%
	Руб.	2145000
ДВД	Руб.	8580000
ОР и налоговые платежи	%	12,5
	Руб.	1072500
ЧОД	Руб.	7507500
Ставка капитализации	%	16,5
Рыночная стоимость, руб.	Руб.	45500000

**ВЫВОД: рыночная стоимость в рамках доходного подхода
(без НДС)**

округленно составит, руб.:

45 500 000,00

(сорок пять миллионов пятьсот тысяч руб.)



8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что объекты недвижимости являются конкурсной массой, доходный подход не применялся.

При определении весовости полученных результатов по методу иерархий выделено три фактора:

- полноценность представленной информации;
- достоверность расчета рыночной стоимости;
- влияние внешних факторов.

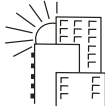
Баллы по подходам оценщик принял от 0 до 3: наименьший балл – 0, наивысший - 3 соответственно.

Вес каждого подхода определялся на основании критериев по трем факторам соответственно.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход, без НДС	Не использовался	0	
Сравнительный подход, без НДС	45193919	0,5	22 596 960
Доходный подход без НДС	45500000	0,5	22 750 000
Рыночная стоимость объекта без НДС, руб.			45 346 960
С учетом округления, руб			



9. Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- Оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является индивидуальным предпринимателем, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;

- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта;

- Оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;

- квалификация Оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации Оценщиков, членом которой состоит Оценщик.

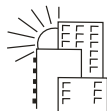
Оценщик

М.П.



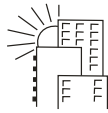
О. В. Гатилова

О. В. Гатилова



10. Используемая литература

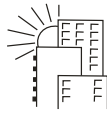
1. Гражданский кодекс РФ часть 1 (ГК РФ ч. 1)
Гражданский кодекс РФ часть 2 (ГК РФ ч. 2)
Гражданский кодекс РФ часть 3 (ГК РФ ч. 3)
Гражданский кодекс РФ часть 4 (ГК РФ ч. 4)
2. Налоговый кодекс часть 1 (НК РФ ч. 1)
Налоговый кодекс часть 2 (НК РФ ч. 2)
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327
8. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 N 181-ФЗ).
9. Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)", N 127-ФЗ
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Министерства имущественных отношений РФ No 1102-р от 10.04.2003 г.).
11. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р)
12. СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».
13. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Москва 2010 г.
14. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Москва 2005 г.
15. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Нижний Новгород 2011 г.
16. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». – ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2014г.
17. Марчук А.А., Бутова Е.А.(Русская служба оценки) Скидки на торг: реалии кризиса. 2007 г.
18. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-704 с.
19. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости – М.: Техносфера, 2011. - 504 с.
20. Информация риэлторских агентств. Информация из сети Интернет.
21. Материалы интернет-сайтов.



ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Приложение № 1 Копии документов Заказчика



ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Приложение № 2 Копии документов оценщика