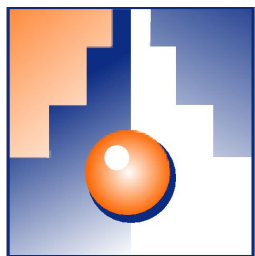


# Академия народного хозяйства при Правительстве РФ



Факультет  
Экономики  
Недвижимости



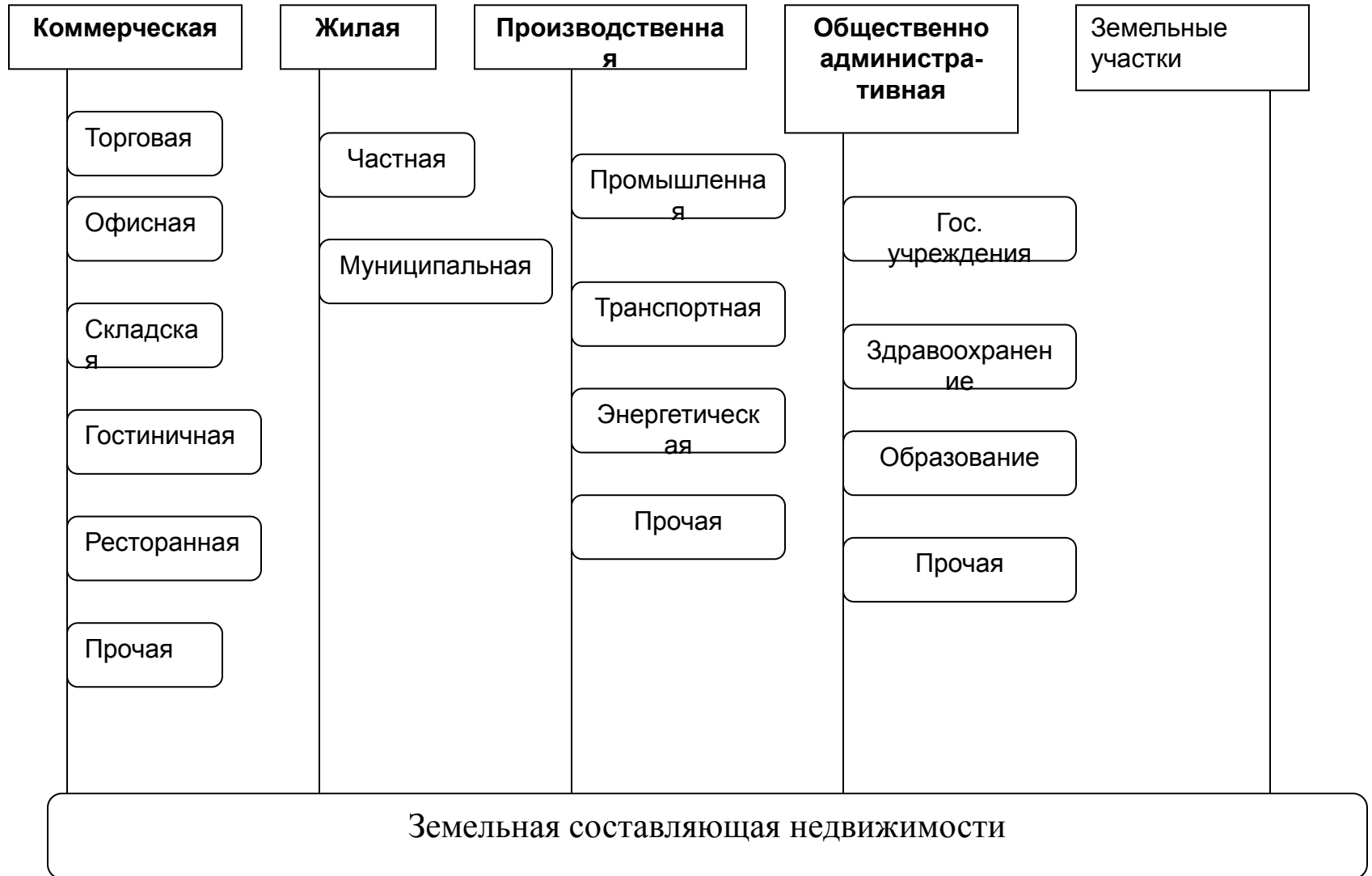
# Сравнение показателей между крупнейшими финансовыми центрами

Показатели/МФЦ	Лондон	Нью-Йорк	Гонконг	Франкфурт	Шанхай	Москва
<b>Качество регулирования и налоги</b>						
Индекс верховенства закона, Rule of Law 2007, 0-100	92.9	91.9	90.5	94.3	42.4	16.7
Индекс качества регулирования, Regulatory quality, World Bank, 2007, от 0 до 100	98.1	90.8	99.0	92.7	45.6	35.0
Индекс сложности ведения бизнеса, Ease of doing business (место из 178 стран, IFC, 2008)	6 место	3 место	4 место	20 место	83 место	106 место
Индекс сложности налогообложения бизнеса, Ease of paying taxes, (место из 178 стран)	12 место	76 место	3 место	67 место	168 место	130 место
Общий налоговый сбор (% от прибыли компании)	35.7%	46.2%	24.4%	50.8%	73.9%	51.4%
Количество налоговых платежей	10	21	3	39	104	58
Время на налоговые отчеты и платежи (часы/год)	22	122	13	65	167	151
<b>Рынок ценных бумаг</b>						
Капитализация рынка акций в стране (млрд. \$, 2007, % ВВП)	3 851.7 139%	19 923 144%	2 654.4 1284%	2 105.2 63%	4 479.3 138%	1 334.2 103%
Объем торгов рынка акций (млрд. \$, 2007, % ВВП)	10 334 373%	29 910 216%	2 137 1034%	4 325 130%	6 174 190%	1 276 99%
Объем IPO на биржах страны (млрд. \$, 2007)	50.4	76.5	37.5	10.4	63.3	26.7
Стоимость выпущенных корпоративных облигаций (млрд. \$, 2007, % ВВП)	3 025.8 109%	29 240 211%	31.7 15%	5 335 161%	1 565 48%	243 19%
Объем торгов корпоративными облигациями (млрд. \$, 2007, % ВВП)	453.2 16%	17 418.7 126%	33.6 16%	1 146 34%	486.7 15%	115 9%
Номинальная стоимость опционов (млрд. \$, 2007, % ВВП)	172 848 6 234%	402 235 2 906%	3 148 1 523%	33 242 1 001%	0 0%	52 4%
Номинальная стоимость фьючерсов (млрд. \$, 2007, % ВВП)	451 757 16 291%	857 278 6 193%	4 342 2 101%	137 581 4 141%	0 0%	240 19%

Исследование подготовлено по материалам отчета «Основное исследование» от 2008 года, автор: Илья Нечаев, д.э.н., профессор, Президент Банка «Российская финансовая корпорация» ОАО

Показатели/МФЦ	Лондон	Нью-Йорк	Гонконг	Франкфурт	Шанхай	Москва
Активы в негосударственных накопительных пенсионных фондах (млрд. \$, 2006) (% ВВП)	1 763 78.5%	13 310 100.5%	-	116 4.0%	38 1.7%	19.2 (2007) 1.5%
Чистые активы ПИФов (млрд. \$, 2006) (% ВВП)	820 34%	12 496 100.5%	-	348 12%	56 2.5%	32 (2007) 2.5%
Активы страховых комп. (млрд. \$, 2005, % ВВП)	2 184 97.9%	6 074 45.9%	-	1 224 43.8%	141 6.3%	9 (2006) 0.9%
Банковские депозиты (млрд. \$, 2006) (% ВВП)	2 930 (122%)	10 028 (76%)	-	3 033 (104%)	4 469 (169%)	415 (32%)
Доля населения, инвестирующего в акции 2005	21.6%	11.3%	19.6%	5.7%	5.6%	0.4%
Индекс институционального развития	8.94 (1 место)	8.41 (7 место)	8.6 (3 место)	8.2 (12 место)	5.47(49 место)	4.29 (86 место)
Индекс развития финансовых институтов	8.22 (9 место)	7.2 (19 место)	8.8 (4 место)	7.6 (15 место)	4.33 (59 место)	4.67 (51 место)
Индекс развития рынка акций	8.50 (1 место)	7.33 (8 место)	7.3 (8 место)	7.33 (8 место)	4.50 (42 место)	4.00 (47 место)
Индекс качества жизни, Quality of Living, место из 215 городов (индекс), Mercer HR 2008	39 место (101.2)	48 место (100.0)	117 место (80.8)	7 место (107.1)	134 место (73.8)	201 место (43.4)
Продолжительность жизни, HD Index, 2008	79.0	77.9	81.9	79.1	72.5	65
Число убийств на 100000 чел., Nation Mast. 2004	1.4	4.3	0.6	1.1	-	20.1
Рейтинг развития электронных технологий (из 70 стран, Economist Intelligence Unit, 2008)	8 место	1 место	2 место	14 место	56 место	59 место
Количество пользователей мобильных телефонов на 1000 чел. в стране (World. Bank, 2005)	1 088	680	1 252	960	302	838
Пользователи Интернет на 1000 чел. (2005)	473	630	508	455	85	152
ВВП страны на душу населен.2007 (ППС,\$)	35 100	45 800	42 000	34 200	5 300	14 700
Инфляция в год (2000-2006, GDP Deflator, WB)	2.4%	2.5%	-2.9%	0.7%	3.1%	19.9%
Индекс глобальной конкурентоспособности, GCI (место из 131 стран, WEF, 2008)	9 место	1 место	12 место	5 место	34 место	58 место
Индекс экономической свободы (место из 157 стран, Heritage Foundation)	10 место	5 место	1 место	23 место	126 место	134 место

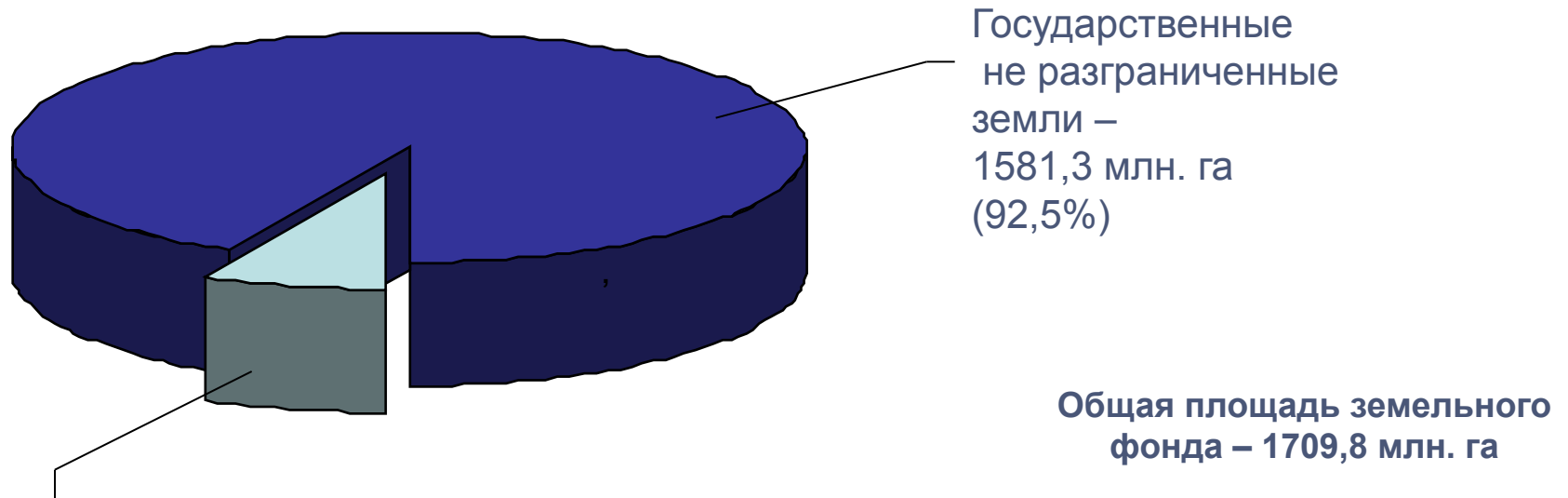
# Земельные активы как составная часть недвижимости, земля как пространственный базис



# ИНФРАСТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА



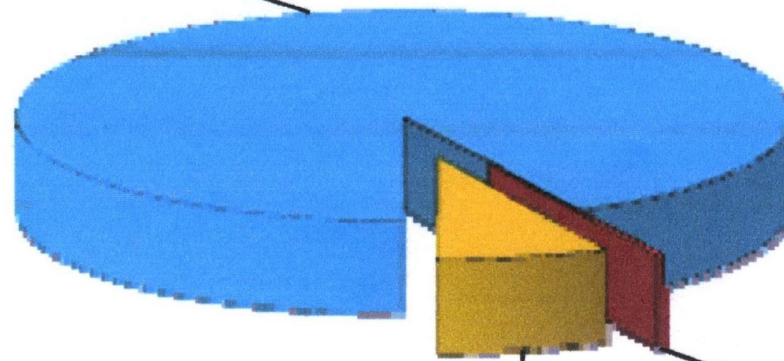
## Структура земельного фонда РФ по формам собственности до разграничения государственной собственности на землю



Частная собственность граждан и юридических лиц 128,5 млн. га (7,5 %),  
В том числе в собственности граждан – 123,3 млн. га,  
в собственности юридических лиц – 5,2 млн. га

## Структура земельного фонда Российской Федерации по формам собственности на 1 января 2008 года

В государственной  
и муниципальной  
собственности -  
92,2%  
(1576,9 млн. га)



В собственности  
граждан -  
7,3%  
(124,3 млн. га )

В собственности  
юридических лиц -  
0,5%  
(8,6 млн. га)

## Динамика цен на земельные участки по направлениям, %(май 2006г. к декабрю 2004г.)

Направление	До 15 км от МКАД		От 15 до 30 км от МКАД		От 30 до 50 км от МКАД	
	Рост мин. значения	Рост макс. значения	Рост мин. значения	Рост макс. значения	Рост мин. значения	Рост макс. значения
Ленинградское	270	158	236	250	135	234
Дмитровское	250	120	270	160	205	333
Ярославское	125	110	250	150	187	277
Щелковское	325	153	280	160	430	333
Нижегородское	290	133	180	150	243	270
Казанское	126	95	102	113	106	170
Каширское	210	180	230	270	314	380
Симферопольское	170	150	290	185	186	350
Киевское	160	104	160	168	154	109
Минское	165	120	140	155	160	195
Рублево-Успенское	225	136	190	190	327	210
Рижское	250	127	170	174	270	252



**Ставки удельной кадастровой стоимости земель под объектами различного функционального назначения (руб/м<sup>2</sup>),2006г.**

Земли под объектами	Номер кадастрового квартала в ЦАО Москвы (77-01-0101 – 77-01-01011)										
	0100 1	0100 2	0100 3	0100 4	0100 5	0100 6	0100 7	0100 8	0100 9	0101 0	0101 1
МЖЗ	37 426	37 481	38 475	39 784	43 104	42 975	45 282	44 233	42 069	39 229	37 441
ИЖЗ	19 320	19 439	18 422	19 005	18 938	18 801	18 314	18 900	18 574	18 301	18 273
Гаражи и автостоянки	29 159	24 921	16 969	23 481	31 947	37 709	39 217	32 649	26 911	26 791	22 030
Торговли, общепита и пр.	60 698	56 999	50 657	54 362	55 592	58 652	59 001	60 076	60 501	53 679	55 220
Образования, здравоохранения и пр.	14 792	14 979	14 536	14 783	14 755	14 608	14 217	14 698	14 441	14 283	14 215
Административно- управленческие, общественные и пр.	44 415	42 419	42 337	42877	43 408	43 844	44 737	44 078	45 053	39 029	40 712
Промышленности, транспорта, связи, и пр.	15 328	15 366	15 102	15 314	15 378	15 302	14 857	15 486	14 982	14 742	14 677
Обороны	14 551	14 525	14 118	14 342	14 384	14 252	13 883	14 576	14 154	13 866	13 857
Дачи, садоводческие объединения	7 496	7 349	6 225	6 656	6 552	6 503	6 382	6 738	6 568	6 438	6 431
Оздоровительного и рекреационного назначения	7 378	7 223	6 095	6 520	6 424	6 379	6 266	6 605	6 396	6 284	6 248
Сельскохозяйственного назначения	3 959	3 686	3 199	3 396	3 352	3 324	3 301	3 604	3 501	3 255	3 358
Леса в поселениях,	6 835	6 635	5 394	5 877	5 730	5 620	5 501	5 943	5 825	5 688	5 707
Обособленные водоемы	6 875	6 677	5 450	5 928	5 782	5 674	5 556	5 993	5 876	5 741	5 760
Улично-дорожная сеть, земли резерва поселений	10 279	10 279	9 767	10 027	10 007	9 902	9 628	10 048	9 833	9 707	9 687

**Средняя кадастровая стоимость земель в административных округах Москвы,  
действовавшая в 2007 году (рублей за 1 кв. метр)**

	Виды функционального использования земель													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>ЦАО</b>	48876,47	21523,09	18160,10	57235,30	16828,77	43502,76	17625,17	16190,53	7951,31	7959,92	4219,48	7013,44	7097,19	10902,35
<b>СВАО</b>	15908,95	6702,61	4022,67	20825,22	5881,00	15769,04	7533,33	6979,52	3848,26	4218,08	2873,99	3718,35	3709,43	4337,60
<b>ВАО</b>	12196,23	7010,20	3425,29	16599,86	5769,63	13173,11	6753,57	6328,64	4085,04	4502,10	2788,27	3976,78	3979,35	4194,73
<b>ЮВАО</b>	11394,61	5911,70	3346,54	15618,15	5359,91	11155,80	7238,54	6508,65	3279,08	3624,70	2544,49	3146,14	3174,57	4002,29
<b>ЮАО</b>	13944,91	6770,08	3788,49	18848,69	5935,26	13383,76	7442,79	6873,42	3701,34	4124,94	2787,47	3615,36	3627,67	4245,82
<b>ЮЗАО</b>	18995,52	7498,15	4111,03	20594,02	5881,04	15500,97	6755,24	6427,60	4343,10	4689,94	3189,73	4359,19	4333,38	4555,43
<b>ЗАО</b>	15762,89	7105,85	4014,50	18802,39	5695,97	15218,57	6902,79	6372,68	4146,82	4453,90	2821,18	4091,43	4072,24	4210,04
<b>СЗАО</b>	11611,80	4611,30	3113,79	13065,30	3917,33	10154,69	4813,20	4375,01	3089,69	3417,85	2194,79	3076,94	3060,83	2830,36
<b>САО</b>	14159,90	5635,15	3761,06	17181,23	5185,16	13844,76	7042,01	6466,51	3320,04	3613,41	2654,78	3185,03	3206,69	3855,75
<b>ЗелАО</b>	4734,4	1514,034	2042,59	5237,265	1415,158	4034,975	2612,61	1601,196	786,42	763,476	700	715	710	866,169

**Виды функционального использования земель:**

- 1 – земли под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки
- 2 – земли под домами индивидуальной жилой застройки
- 3 – земли гаражей и автостоянок
- 4 – земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, АЗС и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса
- 5 – земли учреждений и организаций народного образования, земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта
- 6 – земли под административно-управленческими и общественными объектами и земли предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения
- 7 – земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материального, технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта и связи
- 8 – земли под военными объектами
- 9 – земли дачных и садоводческих объединений граждан
- 10 – земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения
- 11 – земли сельскохозяйственного использования
- 12 – земли под лесами в поселениях, под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд
- 13 – земли под обособленными водными объектами
- 14 – прочие земли поселений — улично-дорожная сеть и земли резерва



## Распределение земель города Москвы по видам собственности

Площадь всего (га)	Распределение земель города Москвы по видам собственности (га)			
	Государственная собственность не разграничена	Собственность Российской Федерации	Собственность города Москвы	Частная собственность
108 083,00	99 934,70	5 245,50	2 267,80	635,00
100%	92,50%	4,90%	2,10%	0,58%

**Распределение земель города Москвы по видам прав и формам учета**

Площадь земель в Москве, всего, га	Распределение площади земель г.Москвы (га)											
	Площадь земельных участков по правоудостоверяющим документам, кроме собственности		в том числе участков, предоставленных:									
			В аренду		В безвозмездное срочное пользование		В постоянное бессрочное пользование и пожизненно наследуемое владение (с проектами)		В собственность (с проектами)		Соглашения об условиях ограниченного пользования земельными участками	
2007 г.	2008 г.	2007 г.	2008 г.	2007 г.	2008 г.	2007 г.	2008 г.	2007 г.	2008 г.	2007 г.	2008 г.	
108083,00	41472,52	41323,31	24415,6	23990,5	1396,05	1951,93	15248,25	15221,04	280,62	8148,30	131,92	167,41
% к общ S	38,4%	38,2%	58,9%	58,1%	3,4%	4,7%	36,8%	36,8%	0,7%	19,7%	0,3%	0,4%

## Поступления земельных платежей за 2002-2008 гг.

№ п/п	Наименование вида земельного платежа	Земельные платежи, млн. руб.						
		2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Земельный налог	594,81	864,26	1195,6	1258,4	1385,65	2169,60	2304,00
2	Арендная плата	6069,6	9412,5	10880,7	10759,4	12140,62	14155,39	19186,9
3	Продажа прав на заключение договоров аренды	3357,8	3852,8	4578,8	4570,45	1046,96	7778,64	9500,00
<b>Итого</b>		<b>10022,2</b>	<b>14129,6</b>	<b>16655,1</b>	<b>16588,3</b>	<b>12370,2</b>	<b>24103,6</b>	<b>30990,9</b>

## Ставки арендной платы за землю с учетом индексаций 1999-2009 гг.

Дата введения	Базовая ставка, руб./га в год	Коэффициент индексации с учетом инфляции			Ставка арендной платы с учетом индексации, руб./га в год	Прирост ставки по сравнению с предыдущим периодом
		федеральный*	городской**	всего		
01.01.1999	180 000	1.00	1.00	1.00	180 000	
01.08.1999	180 000	1.00	1.30	1.30	234 000	1.30
<b>средняя ставка за 1999 год</b>		<b>1.00</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>202 500</b>	<b>1.13</b>
01.01.2000	180 000	1.20	1.08	1.30	234 000	1.00
01.04.2000	180 000	1.20	1.30	1.56	280 800	1.20
<b>средняя ставка за 2000 год</b>		<b>1.20</b>	<b>1.25</b>	<b>1.50</b>	<b>269 100</b>	<b>1.33</b>
01.01.2001	180 000	1.20	1.30	1.56	280 800	1.00
01.07.2001	180 000	1.20	1.43	1.72	309 600	1.10
<b>средняя ставка за 2001 год</b>		<b>1.20</b>	<b>1.37</b>	<b>1.64</b>	<b>295 200</b>	<b>1.10</b>
01.01.2002	180 000	2.40	1.00	2.40	432 000	1.46

<b>средняя ставка за 2002 год</b>		<b>2.40</b>	<b>1.00</b>	<b>2.40</b>	<b>432 000</b>	<b>1.46</b>
01.01.2003	180 000	4.32	1.00	4.32	777 600	1.80
<b>средняя ставка за 2003-2006 год</b>		<b>4.32</b>	<b>1.00</b>	<b>4.32</b>	<b>777 600</b>	<b>1.00</b>
01.01.2007	180 000	4.752	1.00	4.752	855 360	1.10
<b>средняя ставка за 2007 год</b>		<b>4.752</b>	<b>1.00</b>	<b>4.752</b>	<b>855 360</b>	<b>1.10</b>
01.01.2008	180 000	5.227	1.00	5.227	940 860	1.10
<b>средняя ставка за 2008 год</b>		<b>5.227</b>	<b>1.00</b>	<b>5.227</b>	<b>940 860</b>	<b>1.10</b>
01.01.2009	180 000	5.749	1.00	5.749	1 034 946	1.10
<b>средняя ставка за 2009 год</b>		<b>5.749</b>	<b>1.00</b>	<b>5.749</b>	<b>1 034 946</b>	<b>1.10</b>



## Сравнительная таблица средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в городе Москве

Вид разрешенного использования земельного участка <sup>□</sup>	2006-2007 годы		2008 год и далее	
	Min. значение УПКСЗ	Max. значение УПКСЗ	Min. значение УПКСЗ	Max. значение УПКСЗ
Под размещение домов многоэтажной жилой застройки	769	45282	1780.25	213594.90
Под размещение домов индивидуальной жилой застройки	500	18314	1050	43096.55
Под размещение гаражей и автостоянок	500	39217	1050	46621.11
Под размещение дачных, садоводческих объединений	500	6382	Ср. ур-нь кад. ст-ти по АО	Ср. ур-нь кад. ст-ти по АО
Под размещение объектов торговли, общественного питания и быт. обслуж-я.	1060	59001	1950	161967.10
Под размещение гостиниц	500	14217	1880.92	120204.93
Под размещение административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	754	44737	1840.10	136424.04
Под размещение объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	500	3266	Ср. ур-нь кад. ст-ти по АО	Ср. ур-нь кад. ст-ти по АО
Под размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	500	14857	924	30605.28

<sup>□</sup> В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 04.12.2007 №1046-ПП по сравнению с постановлением Правительства от 13.12.2005 №1024-ПП произведено уточнение видов разрешенного использования земельных участков

Под размещение электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.	500	14857	Ср. ур-нь кад. ст-ти по АО	Ср. ур-нь кад. ст-ти по АО
Под размещение портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.	500	14857	Ср. ур-нь кад. ст-ти по г. Москве	Ср. ур-нь кад. ст-ти по г. Москве
Под размещение водных объектов, находящихся в обороте	500	5556	-	-
Под размещение объектов, предназначенных для разработки полезных ископаемых, железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.	500	1538	924	924
Под размещение особо охраняемых территорий и объектов, городских лесов, скверов, парков, городских садов.	-	-	0,43	0,43
Под размещение объектов для сельскохозяйственного использования.	500	3772	8,99	8,99
Под размещение улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; под резерв; под водные объекты, изъятые из оборота или ограниченные в обороте; под полосы отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.	500	10012	1,00	1,00

