

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## № 150-19

Заказчик:	
Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Текстильная фирма «Купавна»
Сокращенное наименование	ЗАО «Текстильная фирма «Купавна»
ОГРН	1025003910777
Дата присвоения ОГРН	15.07.2002 года
Место нахождения	142450, Московская обл, город Старая Купавна, район Ногинский, улица Большая Московская, 3
Объекты оценки:	
Группа объектов оценки	Объекты недвижимости (в количестве 2 объектов), принадлежащий ЗАО «Текстильная фирма «Купавна»
Цель оценки:	
Определение стоимости объектов оценки, вид которой определяется в задании на оценку.	
Вид стоимости, определенный заданием на оценку:	
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.	
Предполагаемое использование результатов оценки:	
Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).	

ИП БАТУЛИН Д. Н.  
тел. 8-933-933-1661  
e-mail: [dbatulin@mail.ru](mailto:dbatulin@mail.ru)

**1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Информация по отчету об оценке			
Дата составления отчета об оценке	25 октября 2019 года.	Порядковый номер отчета об оценке	150-19

**2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки
Договор на проведение оценки б/н между ЗАО «Текстильная фирма «Купавна» в лице конкурсного управляющего Афияна А. С. и ИП Батулиным Д. Н. от 16.04.2018 года.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объектов оценки, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки приведена ниже:

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки						
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание (Нежилое здание, Здание детского сада №11)	50:16:0602004:6065	Московская область, Ногинский район, пос. Старая Купавна, ул. Октябрьская, д. 45-а	Собственность	Не зарегистрировано	8341744,17
2	Земельный участок	50:16:00602003:116	обл. Московская, р-н Ногинский, г. Старая Купавна, ул. Октябрьская, дом 45а	Собственность	Не зарегистрировано	11107480,00
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость, руб., полученная с применением			Итоговая стоимость, руб. без НДС
			затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода	
1	Здание (Нежилое здание, Здание детского сада №11)	50:16:0602004:6065	Не определялась	4684804,00	Не определялась	4685000,00
2	Земельный участок	50:16:00602003:116	Не определялась	9913040,00	Не определялась	9913000,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки						
Результат оценки предполагается использовать при реализации объектов оценки, в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство). Иное применение итоговой стоимости объектов оценки не предусмотрено.						

**3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки						
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание (Нежилое здание, Здание детского сада №11)	50:16:0602004:6065	Московская область, Ногинский район, пос. Старая Купавна, ул. Октябрьская, д. 45-а	Собственность	Не зарегистрировано	8341744,17
2	Земельный участок	50:16:00602003:116	обл. Московская, р-н Ногинский, г. Старая Купавна, ул. Октябрьская, дом 45а	Собственность	Не зарегистрировано	11107480,00
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки						
Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5004/2019-0844 от 28.05.2019 г.						
Технический паспорт Здание детского сада №11 (по состоянию на 20.06.2008г.)						
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке						
Реквизиты лица, владеющего объектами оценки						
Организационно-правовая форма		Закрытое акционерное общество				
Полное наименование		Закрытое акционерное общество «Текстильная фирма «Купавна»				
Сокращенное наименование		ЗАО «Текстильная фирма «Купавна»				
ОГРН		1025003910777				
Дата присвоения ОГРН		15.07.2002 года				
Место нахождения		142450, Московская обл, город Старая Купавна, район Ногинский, улица Большая Московская, 3				
Вид права		Имущественные права на объекты оценки Собственность				
Цель оценки						
Целью оценки является определение стоимости объектов оценки, вид которой определяется в задании на оценку.						
Предполагаемое использование результатов оценки						
Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).						
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки						
Отчет об оценке объекта оценки действителен только для предполагаемого использования результатов оценки.						
Вид стоимости						
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.						
Дата оценки						
Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки					25.10.2019г.	
Срок проведения оценки						
Дата оценки – дата составления отчета об оценке.						
Общие допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка						
1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.						
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут отчуждены на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.						
3. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки.						
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.						
5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объекты оценки. Предполагается, что права на объекты оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объекты оценки считаются свободными от каких либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.						
6. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.						
7. Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.						
8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объекты оценки, строительно-технической, технологической экспертизы объектов оценки; экологической экспертизы, аудиторской проверки финансовой отчет-						

- ности.
9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объектах оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объектов оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объектов оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
12. Стоимость земельного участка под объектом недвижимости в стоимость объекта недвижимости не включалась (земельный участок выступает отдельным объектом оценки)
13. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объектов оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
14. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объектов оценки на дату осмотра (20.05.2018г.) и дату оценки одинаково.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Текстильная фирма «Купавна»
Сокращенное наименование	ЗАО «Текстильная фирма «Купавна»
ОГРН	1025003910777
Дата присвоения ОГРН	15.07.2002 года
Место нахождения	142450, Московская обл, город Старая Купавна, район Ногинский, улица Большая Московская, 3
Сведения об оценщике	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, кв. 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом Партнерстве Саморегулируемая Организация союз Оценщиков «СИБИРЬ» № 039 от 04.09.2009 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04.07.2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 012518-1 от 21.05.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 21.05.2018 г. №66, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 21.05.2021г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 210001/19/02127/2201020 от 22 января 2019 года. Страховщик: ООО СО «ВЕРНА». Страховая сумма: 3000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 23 января 2019 года по 22 января 2020 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 06.10.2003 года.
Контактный телефон оценщика	8-933-933-1661
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:dbatulin@mail.ru">dbatulin@mail.ru</a>
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты):	Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Квалификация лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Отсутствует.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки:	Отсутствует.
Сведения о независимости оценщика	
1. Оценка объектов оценки проводится Оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика.	
2. Оценщик не имеет имущественного интереса в объектах оценки, и не состоит с учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика в близком родстве или свойстве.	
3. В отношении объектов оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора.	
4. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика.	
5. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.	
6. Отсутствует вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объектов оценки.	
7. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.	

#### 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут отчуждены на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объекты оценки. Предполагается, что права на объекты оценки полностью

соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объекты оценки считаются свободными от каких либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.

6. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

7. Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.

8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объекты оценки, строительной-технической, технологической экспертизы объектов оценки; экологической экспертизы, аудиторской проверки финансовой отчетности.

9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объектах оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.

10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объектов оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объектов оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

12. Стоимость земельного участка под объектом недвижимости в стоимость объекта недвижимости не включалась (земельный участок выступает отдельным объектом оценки)

13. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объектов оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

14. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объектов оценки на дату осмотра (20.05.2018г.) и дату оценки одинаково.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки

1. Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
2. Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.)

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки при проведении оценки данных объектов оценки

Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.).

Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.).

Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.).

Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.).

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ»)

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Нормативные документы и литература, использованные при проведении оценки:

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.)

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

Сборники УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов. – М., 1970 г.

Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости/ Республиканское Управление технической инвентаризации. - М.,1995.

Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строений».

Письмо № 14-Д от 06.09.1990 г. Госстроя СССР «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве».

Письмо Министерства Регионального Развития РФ № 1289-СК/08 от 20.01.2010 г. «О рекомендуемых к применению в I квартале 2010 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной ст. проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной ст. пр. работ и затрат»



Письмо Минстроя России от 9 октября 2019 г. № 38021-ЮГ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2019 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, индексов изменения сметной стоимости оборудования» ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий», Госгражданстрой, М., 1990 г.

Методика определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Справочники оценщика недвижимости./ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018

#### Прочая информация:

Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты РФ.

Справочно-аналитический материал специалиста: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения.

Ресурсы всемирной информационной сети Интернет.

#### Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:

Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5004/2019-0844 от 28.05.2019 г.

Технический паспорт Здание детского сада №11 (по состоянию на 20.06.2008г.)

### 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

#### Описание объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание (Нежилое здание, Здание детского сада №11)	50:16:0602004:6065	Московская область, Ногинский район, пос. Старая Купавна, ул. Октябрьская, д. 45-а	Собственность	Не зарегистрировано	8341744,17
2	Земельный участок	50:16:00602003:116	обл. Московская, р-н Ногинский, г. Старая Купавна, ул. Октябрьская, дом 45а	Собственность	Не зарегистрировано	11107480,00

#### Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5004/2019-0844 от 28.05.2019 г.

Технический паспорт Здание детского сада №11 (по состоянию на 20.06.2008г.)

**Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке**

#### Сведения об имущественных правах на объекты оценки

Вид права	Собственность
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	
Ограничения (обременения) права	Указаны в описании объектов оценки
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.

#### Сведения о физических свойствах объектов оценки

Источник сведений  
Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5004/2019-0844 от 28.05.2019 г.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Общая площадь, м <sup>2</sup>
1	Здание (Нежилое здание, Здание детского сада №11)	50:16:0602004:6065	Московская область, Ногинский район, пос. Старая Купавна, ул. Октябрьская, д. 45-а	Собственность	Не зарегистрировано	697,00
2	Земельный участок	50:16:00602003:116	обл. Московская, р-н Ногинский, г. Старая Купавна, ул. Октябрьская, дом 45а	Собственность	Не зарегистрировано	4000,00

Источник сведений  
Технический паспорт Здание детского сада №11 (по состоянию на 20.06.2008г.)

Литера  
Б, Б1

Год постройки  
1950

Литера	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Наименование параметра (ед. измерения)	Описание (значение)
Б	Основное строение	Назначение здания (сооружения)	Здание детского сада
		Этажность (надземная)	2
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (м <sup>2</sup> )	625,5
		Площадь застройки по наружному обмеру (м <sup>2</sup> )	388,3
		Объем (м <sup>3</sup> )	2757
		Материал стен	Кирпичные
		Материал фундамента	Сборный железобетонный
Б1	Подвал	Год ввода в эксплуатацию	1950
		Назначение здания (сооружения)	Подвал
		Этажность (надземная)	
		Этажность (подземная)	1
		Площадь общая по внутреннему обмеру (м <sup>2</sup> )	71,9
		Площадь застройки по наружному обмеру (м <sup>2</sup> )	104,9
		Объем (м <sup>3</sup> )	273
		Материал стен	Кирпичные
Б1	Подвал	Материал фундамента	Сборный железобетонный
		Год ввода в эксплуатацию	1950

Источник сведений  
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online ([https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request))

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Год постройки	Материал стен	Этажность	Подземная этажность	Категория земельного участка	Разрешенное использование земельного участка
1	Здание (Нежилое здание, Здание детского сада №11)	50:16:0602004:6065		Из прочих материалов				
2	Земельный участок	50:16:00602003:116					Земли населенных пунктов	Для общего пользования (уличная сеть)

	Сведения об износе объектов оценки
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.
	Сведения об устареваниях объектов оценки
Сведения об устареваниях	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки	
Источник информации	Визуальный осмотр объектов оценки. Результаты фотофиксации







Описание состояния конструктивных элементов (по результатам визуального осмотра)

Наименование элемента, входящего в состав объекта	Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта (определены при проведении визуального осмотра)	Физические характеристики элементов, входящих в состав объекта
Фундамент	Не установлены	Сборный железобетонный	Трещины в швах между блоками, следы увлажнения стен подвала
Стены	Не установлены	Кирпичные	Отслоение и отпадение штукатурки стен, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки
Прегородки	Не установлены	Кирпичные	Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями, часть перегородок демонтирована
Перекрытия	Не установлены	Железобетонные плиты	Значительное смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте, большие трещины в швах между плитами
Крыша	Не установлены	Стальные листы по деревянной обрешетке	Ослабление креплений: болтов, хомутов, скоб, ослабление крепления отдельных листов к обрешетке
Полы	Не установлены	-	Демонтированы
Проемы (оконные)	Не установлены	Деревянные	Оконные переплеты разошлись, расшатаны; значительная часть приборов повреждена или отсутствует; значительное отсутствие остекления, отливов.
Проемы (дверные)	Не установлены	Деревянные	Заполнение проемов практически полностью утрачено, сохранившееся не пригодно к эксплуатации
Лестницы	Не установлены	Деревянные	Трещины и сколы в ступенях, повреждения перил
Отделочные работы	Не установлены	Известковая окраска	Отделка практически полностью утрачена
	Не установлены	Масляная окраска	Отделка практически полностью утрачена
Коммуникации	Не установлены	Водоснабжение	Система демонтирована (в наличии только ввод в здание)
	Не установлены	Канализация	Система демонтирована (в наличии только ввод в здание)
	Не установлены	Отопление	Система демонтирована (в наличии только ввод в здание)
	Не установлены	Электроснабжение	Система демонтирована (в наличии только ввод в здание)
Общее состояние объекта	Общее состояние объекта (здания) в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) (укрупненная шкала физического износа): <b>Неудовлетворительное</b> (Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта). Физический износ определен в размере <b>60,0%</b>		

Информация о текущем использовании объектов оценки

На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Здание и земельный участок
На основании визуального осмотра объекта оценки	Здание и земельный участок
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены
На основании визуального осмотра объекта оценки	Не выявлены

Схематичное местоположение земельного участка

Письмо отправлено - Почта Mail.ru | WhatsApp | Публичная кадастровая карта

https://pk5.rosreestr.ru/#x=4249008.513371221&y=7520420.506240424&z=17&text=обл.%20Москов... ☆

Публичная кадастровая карта

Участки | обл. Московская, р-н Ногинский | Найти

Земельные участки 1

- 50:16:0602003:116  
 обл. Московская, р-н Ногинский, г. Старая Купавна, ул. Октябрьская, дом 45а  
 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:16:0602003:116
Кад. квартал:	50:16:0602003
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, г. Старая Купавна, ул. Октябрьская, дом 45а
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	11 107 480,00 руб.
Уточненная площадь:	4 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для общего пользования (уличная сеть)
по документу:	Под детский сад №11
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	21.10.2004
Дата изменения сведений в ГКН:	15.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	05.06.2019

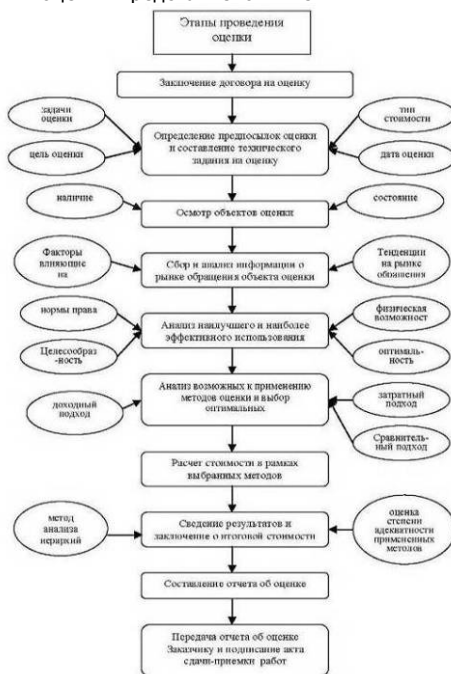
ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 | DigitalGlobe

## 9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный отчет об оценке является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе составления отчета об оценке была собрана вся доступная для Оценщика информация об объектах оценки и факторах, которые каким либо образом могли бы повлиять на определяемую стоимость объектов оценки. Был проведен анализ всей имеющейся информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя или обосновывая отказ от применения методов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Оценщик осуществлял необходимые расчеты для определения стоимости объектов оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, к которым относятся объекты оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объектов оценки в будущем (рисков) и другой информации.

Схематичное отображение этапов проведения оценки представлено ниже:



## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### Необходимость анализа наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

### Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант наиболее эффективного использования объекта оценки должен удовлетворять четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования объекта оценки, для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

### Юридическая допустимость.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки (см. Приложение 1 к отчету об оценке) позволяют классифицировать эти объекты оценки, как объекты недвижимости: нежилое здание и земельный участок. Юридически допустимым использованием объектов оценки является использование их в качестве объектов недвижимости: нежилого здания и земельного участка. Таким образом, возможность использования объектов оценки в качестве жилых зданий (для здания) при анализе иных факторов не рассматривалась.

### Физическая осуществимость.

Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости для объектов недвижимости – район, конструктивные (архитектурные) и объемно – планировочные показатели, техническое состояние объекта, обеспеченность (возможность обеспечения) коммуникациями, наличие подъездных путей – влияют на предполагаемый вариант использования объекта недвижимости.

В процессе анализа физически осуществимого варианта использования рассматривалось физическое состояние объектов оценки (здания) для определения возможности его дальнейшей эксплуатации. Объект в настоящее время не эксплуатируется, техническое состояние объекта неудовлетворительное. Использование объекта оценки (здания) с учетом его текущего физического состояния в качестве нежилого здания физически осуществимо (после проведения ремонта). Оценщиком не рассматривалось использование здания в качестве жилого, так как это юридически недопустимо. Физически осуществимое использование объекта оценки соответствует текущему. Иное использование земельного участка Оценщиком не рассматривалось.

### Финансовая обеспеченность.

Следующий этап отбора вида использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуе-



мую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматривались как выполнимые в финансовом отношении.

Идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Объекты оценки расположены в г. Старая Купавна, Ногинского района Московской области. Транспортная доступность удовлетворительная. Преобладающая застройка (окружение) объектов – жилые дома. Исходя из размера и численности населенного пункта данный населенный пункт может быть отнесен к типовой зоне «Прочие населенные пункты» (населенные пункты численностью до 20 тыс. человек). Перепрофилирование объекта, по мнению Оценщика финансово нецелесообразно, а кроме того юридически недопустимо. Оценщик придерживается мнения, что с учетом юридически допустимого и физически осуществимого варианта использования финансово обеспеченное использование объектов оценки соответствует текущему – нежилому зданию и земельный участок.

#### Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость объекта оценки, как такового. 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 объекта оценки.

**С учетом изложенных выше юридически допустимых, физически осуществимых и финансово обеспеченных вариантов использования максимально продуктивным будет использование объектов оценки в качестве нежилого здания (с учетом текущего функционального назначения объекта) и земельного участка.**

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

#### Картина экономики. Июль 2019 года

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродуктивных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учетом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск ответственного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, нефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

#### Производственная активность

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортно-логистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Рис. 1. Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Композитный индекс PMI в июне опустился ниже 50



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России. Значение выше 50 означает расширение производства.

**Ускорение роста промышленного производства во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.**

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+1. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19).

#### Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обеих его компонент (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

Во 2кв19 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7 % г/г после роста на 0,7 % г/г в 1кв19). Основной вклад в указанное снижение внесли товарные группы с наибольшим весом – уголь, нефть и нефтепродукты. Вместе с тем ухудшение годовой динамики погрузки наблюдалось и другим видам грузов – черным металлам, химическим удобрениям, лесным грузам. В июле погрузка грузов на железнодорожном транспорте продемонстрировала нулевую динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

Темп роста потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного факторов, во 2кв19 несколько снизился (до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в 1кв19). Вместе с тем в июле показатель продемонстрировал отрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с 1кв16.

**Рис. 3. Погрузка грузов на железнодорожном транспорте в апреле–июне резко упала**



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Темп роста потребления электроэнергии во 2кв19 несколько снизился**



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>1</sup> Соглашение крупнейших стран – нефтеэкспортеров об ограничении добычи, заключенное в декабре 2018 г. сроком на 6 месяцев, в начале июля 2019 г. было продлено еще на 9 месяцев, до конца марта 2020 года.

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв.19	июн.19	май.19	апр.19	1кв.19	2018	2017
<b>ВВП</b>	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
<b>Сельское хозяйство</b>	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
<b>Строительство</b>	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
<b>Розничная торговля</b>	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
<b>Грузооборот транспорта</b>	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
<b>Промышленное производство</b>	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\* Оценка Минэкономразвития России.

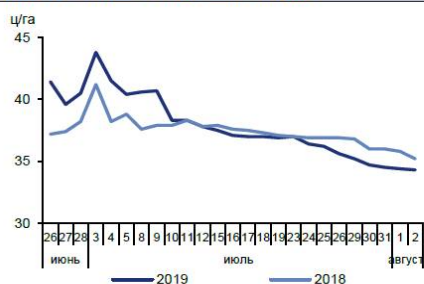
### Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне незначительно ускорился в годовом выражении – до 1,1 % г/г после 1,0 % г/г в мае. В месячном выражении индекс вырос на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле–мае. Основной вклад в увеличение годовых темпов роста внес сектор растениеводства при увеличении размеров посевных площадей большинства сельскохозяйственных культур, а также опережении традиционного календарного графика в период посевной кампании.

По предварительным данным Росстата (по сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям) посевные площади зерновых и зернобобовых культур в текущем году увеличились на 0,6 %, подсолнечника – на 5,0 %, сахарной свеклы – на 1,7 % (по данным культурам доля хозяйств населения незначительна – менее 1 % в 2018 году). По овощам размер посевных площадей на 5,7 % выше уровня прошлого года, по картофелю, напротив, наблюдается снижение на 1,7 %. Вместе с тем без учета хозяйств населения данные являются недостаточно репрезентативными: доля хозяйств населения в общем объеме производства в 2018 г. по овощам и картофелю составляла соответственно 65,6 % и 76,5 процента.

По данным Минсельхоза России, темпы уборки значительно опережают прошлогодние на фоне более раннего начала уборочной кампании в южных регионах страны вследствие установившихся благоприятных погодных условий, способствовавших ускоренному развитию и созреванию культур. По состоянию на 2 августа размер обработанных площадей зерновых и зернобобовых культур на 21,6 % превышает прошлогодние показатели, на молот – на 19,7 %. Вместе с тем сохраняющаяся в июле на юге жаркая сухая погода и дефицит осадков способствовали снижению влагообеспеченности растений, что вызвало их повреждение и, как следствие, ухудшение показателей урожайности. Так, если в начале июля урожайность зерновых и зернобобовых в среднем на 5 % превышала уровень прошлого года, то по состоянию на 2 августа она была на 1,4 % ниже.

**Рис. 5. Урожайность зерновых и зернобобовых культур отстает от прошлого года**



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. Сохраняется умеренный рост производства продукции животноводства**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По картофелю и овощам, по данным Минсельхоза России (без учета хозяйств населения), ситуация со сбором к началу августа нормализовалась. Так, по состоянию на 2 августа, показатели сбора превышают прошлогодние – на 21,7 % по картофелю и на 3,5 % по овощам (в середине июля показатели были значительно хуже – отставание по сбору составляло в среднем 21 % и 32 % соответственно).

Также сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) ускорился до 0,8 % г/г в июне после 0,1 % г/г в мае. Продолжается рост объемов производства молока (на 0,9 % г/г в июне против 1,1 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем на фоне снижения поголовья птицы (на 1,6 % г/г за январь–июнь по отношению к соответствующему периоду прошлого года) второй месяц подряд снижается объем производства яиц.



## Внутренний спрос

### Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

**Рис. 7. Рост розничного товарооборота во 2кв19 замедлился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 8. Продажи новых легковых автомобилей продолжают снижение**



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России.

Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО «РЖД» ускорился во 2кв19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправок в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

**Рис. 9. Рост пассажирских авиаперевозок во 2кв19 ускорился во многом из-за календарного фактора**



Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 10. Индекс потребительских настроений сохраняется на низких уровнях**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый ИНФОМ по заказу Банка России, в апреле–июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины прошлого года. В среднем за 2кв19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1кв19.

**По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что связано в том числе с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае).** Отрицательный вклад данного фактора в динамику инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п.

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2кв19 оставалась слабой. Годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле–июне снизился на 3,6 % г/г (-6,3 % г/г в 1кв19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2кв19 замедлился по сравнению с январем–мартом.

**Рис. 11. В строительстве во 2кв19 продолжалась стагнация**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 12. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья остается стабильным в абсолютном выражении**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 2. Показатели потребительской активности**

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	1,6	1,4	1,7	1,5	1,5	2,1	1,1	-5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,6	0,2	0,2	0,2	0,5	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,4	1,5	1,0	1,7	2,2	3,5	1,5	-4,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	0,3	0,1	-0,1	0,0	-	-	-
<b>Платные услуги</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-1,5	-3,5	-1,0	-0,4	-0,8	1,4	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,4	-0,7	0,0	-0,2	-0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



**Таблица 3. Показатели инвестиционной активности**

	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
<b>Инвестиции в основной капитал</b>							
% к соответствующему периоду предыдущего года					0,5	4,3	4,8
% к предыдущему периоду (SA)					-0,1		
<b>Строительство</b>							
% к соответствующему периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,9	-0,2	0,2	-0,1	-0,6		
<b>Производство инвестоваров</b>							
% к соответствующему периоду предыдущего года	2,8	3,3	0,7	4,7	5,0	8,4	13,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,5	3,2	-0,7	-0,6	1,3		
<b>Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья</b>							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-3,6	-4,9	-10,5	5,0	-6,3	-4,4	28,5
% к предыдущему периоду (SA)	-1,8	2,0	-6,8	3,2	3,0		
<b>Импорт инвестиционных товаров</b>							
% к соответствующему периоду предыдущего года			7,1	0,6	-12,4	-14,3	40,6
% к предыдущему периоду (SA)			5,1	6,4	5,9		
<b>Грузоперевозки инвест. товаров</b>							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-1,9	2,0	-5,4	-2,2	-4,4	-6,7	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)	-4,3	2,8	-1,3	-0,9	3,9		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рынок труда и доходы населения**

**Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года.**

По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года.

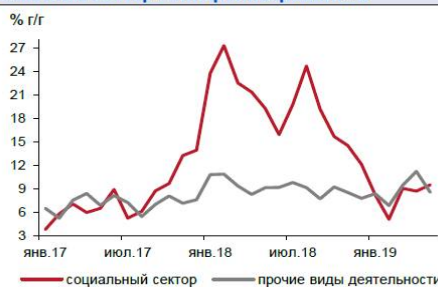
Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

**Рис. 15. Рост заработных плат ускорился во 2кв19**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Июль 2019 г. – оценка Росстата.

**Рис. 16. Динамика заработных плат в социальном и частном секторе синхронизировалась**

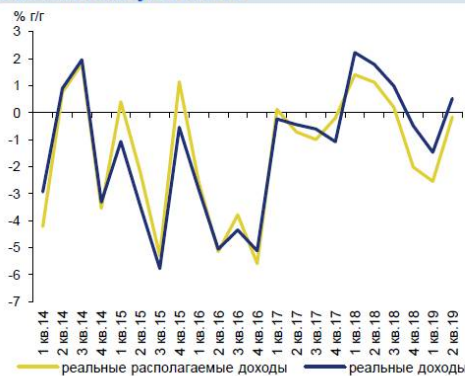


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19.**

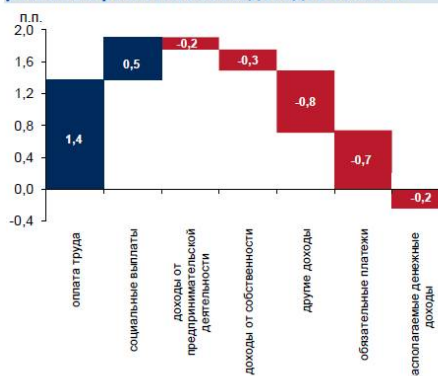
Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учетом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

**Рис. 17. Динамика реальных доходов во 2кв19 вышла в положительную область**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 18. Вклады компонентов в динамику реальных располагаемых доходов за 2кв19**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

**Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы).**

Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

**В то же время данные портала HeadHunter сигнализируют о сокращении спроса на трудовые ресурсы.**

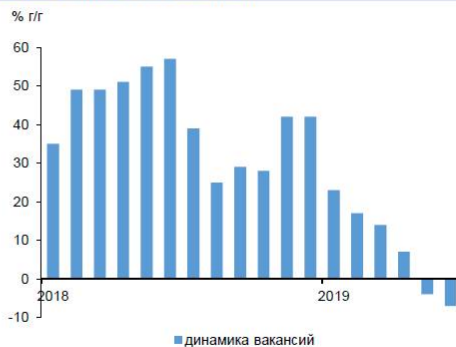
Количество вакансий, размещенных на портале, в мае и июне сокращалось по отношению к соответствующим месяцам прошлого года (в июне – на 7 % г/г). В то же время количество резюме демонстрирует положительную, хотя и замедляющуюся, годовую динамику. В результате hh-индекс, показывающий соотношение активных резюме к вакансиям, во 2кв19 вырос до 6,2 по сравнению с 5,4 за аналогичный период прошлого года, тогда как на протяжении 2018 г. и в начале 2019 г. показатель демонстрировал снижение в годовом выражении.

**Рис. 19. Безработица сохраняется на рекордно низких уровнях**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 20. Данные портала HeadHunter фиксируют сокращение числа вакансий**



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 4. Показатели рынка труда**

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
<b>Реальная заработная плата</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,3	2,3	1,6	3,1	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,5	0,6	-0,4	0,8	1,0	-	-
<b>Номинальная заработная плата</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,4	7,1	6,8	8,4	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	0,7	0,1	1,1	2,2	-	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 <sup>2</sup>	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-
<b>Реальные денежные доходы</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 <sup>3</sup>	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-
<b>Численность рабочей силы*</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5	-	-
<b>Численность занятых*</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0	-	-
<b>Численность безработных*</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5	-	-
<b>Уровень занятости*</b>								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,3	59,4	59,3	59,3	59,4	-	-
<b>Уровень безработицы**</b>								
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

\* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».  
\*\* Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>2</sup> С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

### Платежный баланс

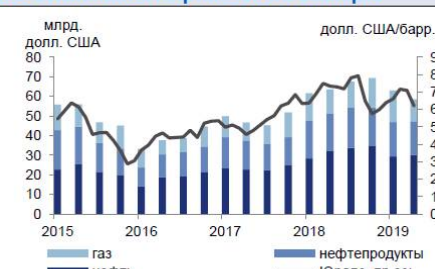
**Во 2кв19 профицит счета текущих операций сократился до 12,1 млрд. долл. США по сравнению с 17,9 млрд. долл. США во 2кв18.** Основной вклад в ухудшение динамики текущего счета в апреле–июне внесло падение экспорта товаров и услуг по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-5,9 % г/г после роста на 1,0 % г/г в 1кв19). Отрицательная динамика показателя была зафиксирована впервые с 3кв16. Импорт товаров и услуг в апреле–июне продолжил снижение в годовом выражении (-2,1 % г/г во 2кв19 после -3,0 % г/г кварталом ранее).

**Рис. 21. Профицит текущего счета во 2кв19 снизился в годовом выражении**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 22. Снижение во 2кв19 продемонстрировали все компоненты нефтегазового экспорта**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

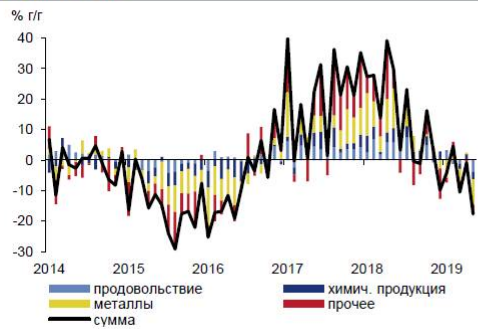
**Нефтегазовый экспорт во 2кв19 сократился на 8,1 % г/г (после роста на 2,4 % г/г в 1кв19) в первую очередь за счет снижения физических объемов поставок.** По данным ФТС России, в апреле–мае 2019 г. физический объем экспорта нефти и нефтепродуктов сократился на 10,6 % г/г и 8,2 % г/г соответственно, естественного природного газа – на 12,1 % г/г. Вместе с тем объем экспорта СПГ в апреле–мае, как и в 1кв19, продолжал расти высокими темпами благодаря запуску в декабре 2018 г. третьей очереди завода «Ямал-СПГ».

Вклад в снижение нефтегазового экспорта во 2кв19 внес и ценовой фактор. При этом снижение среднеконтрактных экспортных цен на естественный природный газ на 8,7 % г/г в апреле–мае было отчасти компенсировано ростом цен на экспорт российской нефти на +1,3 % г/г за тот же период.

**Сокращение ненефтегазового экспорта во 2кв19 ускорилось (до -5,0 % г/г в стоимостном выражении после -1,4 % г/г в 1кв19).** Снижение ненефтегазового экспорта стало результатом ухудшения как динамики физических объемов поставок, так и ценовой конъюнктуры по большинству товаров, что стало следствием ослабления внешнего спроса.

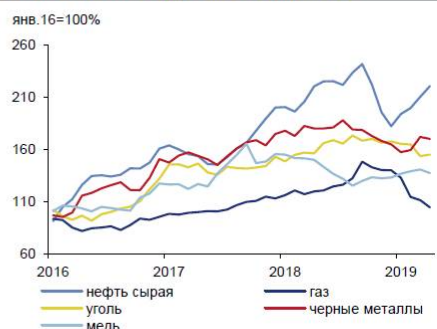


**Рис. 23. Падение нефтегазового экспорта ускорилось...**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 24. ... в том числе под влиянием ухудшения ценовой конъюнктуры внешних рынков**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Экспорт угля в стоимостном выражении в 2кв19 продемонстрировал снижение по соответствующему периоду предыдущего года (-0,7 % г/г) после 10 кварталов роста двузначными темпами. Отрицательная годовая динамика также наблюдалась по основным товарным группам несырьевого неэнергетического экспорта. Так, экспорт пшеницы и меслина за апрель–май текущего года упал на 53,0% г/г в стоимостном выражении вследствие снижения урожая зерновых в 2018 году. Экспорт черных металлов в стоимостном выражении в апреле–мае сократился на 24,6 % г/г, меди и никеля – на 9,3% г/г и 3,1% г/г соответственно. В то же время экспорт алюминия продолжил демонстрировать высокие темпы роста (39,1 % г/г во 2кв19).

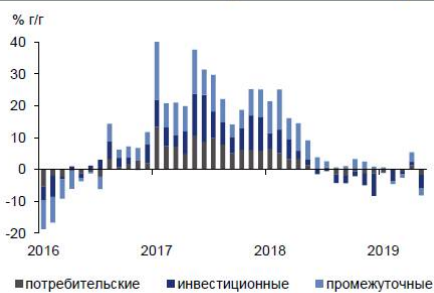
**Продолжающееся сокращение импорта товаров является сигналом о низком уровне совокупного спроса в российской экономике.** Импорт товаров четвертый квартал подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-2,7 % г/г во 2кв19 после -3,3 % г/г в 1кв19), несмотря на значительное реальное укрепление рубля (на 5,8 % в январе–июне). Наибольший вклад в снижение импорта товаров в годовом выражении продолжают вносить инвестиционные товары, при этом динамика потребительского и промежуточного импорта также остается слабой.

**Баланс услуг во 2кв19 (-7,6 млрд. долл. США) внес нейтральный вклад в динамику счета текущих операций.** Как экспорт, так и импорт услуг сохранились приблизительно на уровне соответствующего квартала прошлого года.

**Сальдо финансового счета во 2кв19 вышло в плюс (1,9 млрд. долл. США) за счет операций государственного сектора и нефинансовых компаний.**

Положительное сальдо по государственному сектору во 2кв19 составило 8,0 млрд. долл. США (за аналогичный период прошлого года был зафиксирован отток в размере 11,1 млрд. долл. США) и стало результатом притока средств нерезидентов в российской ОФЗ и еврооблигации. Так, за апрель–июнь 2019 доля нерезидентов в ОФЗ увеличилась с 26,7 % до 30,8 %, а номинальный объем ОФЗ в портфеле нерезидентов вырос на 513 млрд. рублей до 2559 млрд. долл. США и достиг максимального значения в рублевом выражении за всю историю наблюдений. Кроме того, во 2кв19 Минфин России завершил расчеты в рамках доразмещения суверенных еврооблигаций с погашением в 2029 году в размере 1,5 млрд. долл. США и еврооблигаций с погашением в 2035 году в размере 1 млрд. долл. США.

**Рис. 25. Инвестиционные товары продолжают вносить наибольший вклад в снижение импорта**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 26. Сальдо финансового счета во 2кв19 вышло в плюс**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

По корпоративному сектору во 2кв19 также наблюдался приток капитала (+9,4 млрд. долл. США по сравнению с +5,7 млрд. долл. США во 2кв18), который стал результатом наращивания компаниями внешних обязательств. Вместе с тем отток по банковскому сектору в апреле–июне ускорился до -15,5 млрд. долл. США (-3,9 млрд. долл. США во 2кв18). В результате в целом по частному сектору был зафиксирован отток капитала в размере -6,1 млрд. долл. США (в аналогичном периоде прошлого года наблюдался приток +1,8 млрд. долл. США).

**Объем резервных активов за 2кв19 увеличился на 16,6 млрд. долл. США (11,3 млрд. долл. США во 2кв18).** Основным источником пополнения резервов в апреле–июне оставались операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила (за 2кв19 — в размере 15,9 млрд. долл. США).

**Внешний долг с начала 2019 г. демонстрирует восходящую динамику, однако остается на низких по историческим меркам уровнях.** Совокупный внешний долг Российской Федерации в январе–июле увеличился на 27,6 млрд. долл. США (до 482,4 млрд. долл. США на 1 июля) после достижения минимальных с 2009 года значений в декабре прошлого года. Прирост показателя был обеспечен главным образом государственным сектором (+20,0 млрд. долл. США за первые 6 месяцев текущего года). Рост задолженности наблюдался и по корпоративному сектору (+11,8 млрд. долл. США), в то время как банковский сектор продолжил сокращать обязательства перед нерезидентами (-4,2 млрд. долл. США). Вместе с тем отношение внешнего долга к ВВП (по оценке, 29,4 % на 1 июля) сохраняется вблизи минимальных с начала 2000-х годов уровней.

**Рис. 27. Операции на валютном рынке в рамках бюджетного правила вносят вклад в пополнение резервов**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 28. Внешний долг демонстрирует восходящую динамику, однако остается на низких по историческим меркам уровнях**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Показатели платежного баланса

	1П19	2кв19	1кв19	2018	2кв18	1кв18	2017
<b>Счет текущих операций</b>	<b>45,8</b>	<b>12,1</b>	<b>33,7</b>	<b>113,5</b>	<b>17,9</b>	<b>29,8</b>	<b>33,3</b>
<b>Торговый баланс</b>	<b>86,5</b>	<b>39,7</b>	<b>46,8</b>	<b>194,4</b>	<b>45,4</b>	<b>44,1</b>	<b>115,4</b>
Экспорт товаров	203,8	101,4	102,4	443,1	108,8	101,5	353,5
Импорт товаров	117,3	61,7	55,6	248,7	63,4	57,4	238,1
<b>Баланс услуг</b>	<b>-13,4</b>	<b>-7,6</b>	<b>-5,9</b>	<b>-29,9</b>	<b>-7,7</b>	<b>-6,6</b>	<b>-31,1</b>
Экспорт услуг	30,8	16,6	14,2	64,6	16,7	13,9	57,7
Импорт услуг	44,2	24,2	20,1	94,6	24,3	20,5	88,8
<b>Баланс оплаты труда</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-2,3</b>
<b>Баланс инвестиционных доходов</b>	<b>-21,8</b>	<b>-18,1</b>	<b>-3,7</b>	<b>-38,6</b>	<b>-17,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>-39,8</b>
<b>Баланс ренты и вторичных доходов</b>	<b>-4,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>-9,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>-2,6</b>	<b>-8,9</b>
<b>Счет операций с капиталом</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>
<b>Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом</b>	<b>45,7</b>	<b>12,0</b>	<b>33,7</b>	<b>112,3</b>	<b>17,7</b>	<b>29,6</b>	<b>33,1</b>
<b>Сальдо финансового счета, кроме резервных активов</b>	<b>10,8</b>	<b>-1,9</b>	<b>12,7</b>	<b>76,5</b>	<b>9,3</b>	<b>12,4</b>	<b>12,6</b>
Сектор государственного управления и центральный банк	17,0	8,0	9,0	-9,0	-11,1	6,5	13,3
Частный сектор	-27,8	-6,1	-21,7	-67,6	1,8	-18,9	-25,9
<b>Чистые ошибки и пропуски</b>	<b>0,3</b>	<b>2,7</b>	<b>-2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,9</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>
<b>Изменение резервных активов*</b>	<b>35,2</b>	<b>16,6</b>	<b>18,6</b>	<b>38,2</b>	<b>11,3</b>	<b>19,3</b>	<b>22,6</b>
<b>Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором ('+' - ввоз, '-' - вывоз)</b>	<b>27,3</b>	<b>3,4</b>	<b>23,9</b>	<b>63,0</b>	<b>-4,8</b>	<b>15,9</b>	<b>25,2</b>

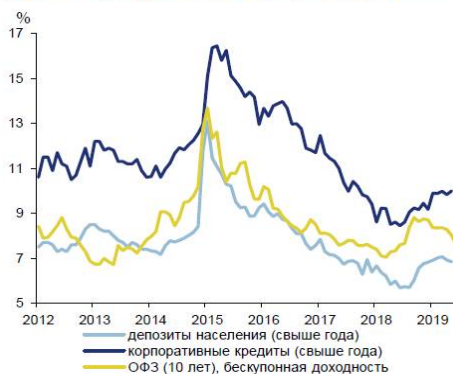
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
\* '+' - рост, '-' - снижение

### Банковский сектор

После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле-мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным – на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка.

В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле-мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).

Рис. 29. Разрыв между ставками по долгосрочным кредитам и депозитам во 2кв19 увеличился



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
Валютная переоценка исключена.

Рис. 30. Ставки по ипотеке снижаются после достижения локального пика в апреле



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
Валютная переоценка исключена.

По итогам заседаний Совета директоров Банка России в июне и июле ключевая ставка была дважды снижена на 25 б.п. (до 7,25 % годовых).

Оба решения совпали с ожиданиями рынка, что нашло отражение в смещении вниз кривой доходности ОФЗ в последние месяцы. В июне и июле среднемесячные ставки ОФЗ продолжили снижение: доходности 10-летних бумаг составили 7,60 % и 7,33 % соответственно (после 8,03 % в мае и 8,28 % в апреле). Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет.

Во 2кв19 наблюдалось сближение годовых темпов роста депозитов населения и компаний.

Рост вкладов населения на протяжении 2кв19 ускорился в годовом выражении и в июне достиг 7,3 % г/г в годовом выражении (в феврале-марте – 5,6–5,7 % г/г). Годовые темпы роста депозитов компаний, напротив, снизились до 7,5 % г/г с уровней выше 10 % в начале года. Как и в предыдущие периоды, расширение депозитной базы происходило в первую очередь за счет рублевых депозитов.

Основной вклад в рост банковского кредитного портфеля во 2кв19 внесло кредитование населения.

Рост задолженности по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации во 2кв19 продемонстрировал умеренное ускорение – до 6,2 % г/г в июне по сравнению с 5,2 % г/г в марте. В то же время годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля по-прежнему существенно уступают динамике потребительского кредитования, которое в июне выросло на 22,8 % г/г (с учетом ипотеки).

\* Темпы роста депозитных и кредитных агрегатов приведены с исключением валютной переоценки.

Рис. 31. Темпы роста корпоративных депозитов и вкладов населения сближаются



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
Валютная переоценка исключена.

Рис. 32. Рублевые депозиты вносят основной вклад в рост депозитной базы



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
Валютная переоценка исключена.

По состоянию на конец июня прирост розничного кредитного портфеля за скользящий год составил 3,0 трлн. рублей, из них 1,8 трлн. рублей пришлось на потребительское кредитование. Годовые темпы роста в указанном сегменте рынка во 2кв19 сохранялись на уровнях выше 23 %, несмотря на повышение Банком России надбавок к коэффициентам риска по потребительским кредитам, вступившее в силу с 1 апреля 2019 года. В то же время в сегменте ипотечного кредитования во 2кв19 наблюдалось замедление роста на фоне увеличения процентных ставок по сравнению с 1кв19.



**Рис. 33. Кредиты компаниям продолжают расти умеренными темпами**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

**Рис. 34. Рост потребительских кредитов несколько замедлился**

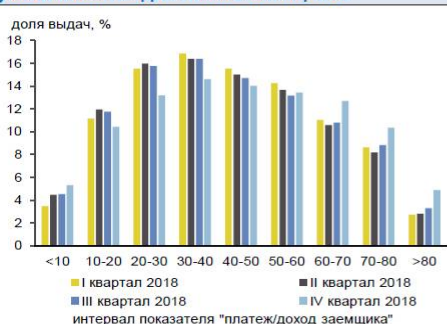


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Быстрый рост потребительского кредитования с начала текущего года сопровождается ростом долговой нагрузки. Предстоящие платежи по необеспеченным кредитам физических лиц, по оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 увеличились до 8,5 % от располагаемых доходов населения. При этом среднее значение показателя «Платеж / Доход» для новых заемщиков в сегменте кредитов наличными, по данным Банка России, выросло до 43,9 % в 1кв19.

В этих условиях Банк России в июне объявил о введении дополнительных мер по ограничению рисков в сегменте потребительского кредитования начиная с 1 октября 2019 года. Согласно новым правилам, надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам будут дифференцироваться в зависимости не только от полной стоимости кредита (ПСК), но и от полной долговой нагрузки заемщика (ПДН). В результате увеличение надбавок для наиболее закредитованных групп заемщиков (ПДН > 70 %) составит 30–110 п.п.

**Рис. 35. Показатель «Платеж / Доход» увеличивается для новых заемщиков**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 36. Долговая нагрузка населения продолжает расти**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 6. Показатели банковского сектора**

	июл.19	июн.19	май.19	апр.19	1кв.19	мар.19	2018	2017
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	7,25	7,50	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75
<b>Процентные ставки, % годовых</b>								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			10,0	9,8	9,9	10,0	9,3	10,7
По рублевым жилищным кредитам			10,5	10,6	10,1	10,4	9,5	10,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			6,9	6,9	7,1	7,1	6,7	6,9
Кредит экономике, % г/г*		11,1	11,1	10,5	10,2	10,5	10,1	0,4
Жилищные кредиты, % г/г*		21,4	22,5	23,4	24,4	24,0	24,3	12,2
Потребительские кредиты, % г/г*		23,8	23,9	24,0	22,4	23,0	20,7	3,1
Кредиты организациям, % г/г*		6,2	6,1	5,2	5,0	5,3	5,4	-1,8
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		-11,5	-19,3	-2,5	7,1	-3,4	27,9	34,2

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. \*Данные с исключением валютной переоценки.

## Глобальные рынки

### Во 2кв19 оперативная статистика указывала на дальнейшее охлаждение глобальной экономической активности.

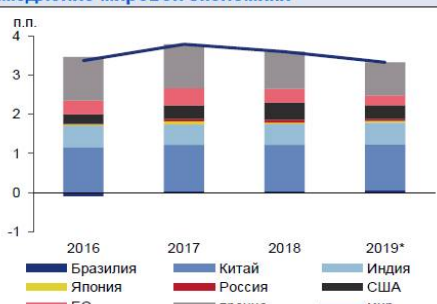
Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 продолжил снижение (до 51,5 по сравнению с 52,5 в 1кв19), что было обусловлено главным образом негативной динамикой промышленного производства в развитых странах. Индекс промышленного производства в еврозоне находится в отрицательной области с ноября 2018 года. В США темпы роста в промышленности замедлились до 1,4 % г/г в среднем во 2кв19 по сравнению с 2,9 % г/г в среднем за 1кв19. На фоне продолжающихся торговых противоречий темпы роста ВВП Китая снизились во 2кв19 до 6,2 % г/г и достигли минимумов с 1992 года.

**Рис. 37. Динамика глобальных индексов PMI во 2кв19 продолжила ухудшаться**



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 38. В 2019 г. ожидается дальнейшее замедление мировой экономики**



Источник: МВФ, расчеты Минэкономразвития России. \*World Economic Outlook июль 2019 г.

В июльском докладе World Economic Outlook (WEO) МВФ отметил ухудшение макроэкономических показателей в крупнейших экономиках вследствие усиления напряженности между США и Китаем в области торговли и технологий, сохранения неопределенности в отношении условий выхода Великобритании из Евросоюза, а также замедления динамики мировой торговли в первой половине 2019 года. Прогноз темпов роста мирового ВВП на 2019 год был снижен с 3,3% г/г до 3,2% г/г (в дополнение к апрельскому снижению на 0,2 п.п.).

**Негативное влияние на оценки перспектив роста мировой экономики оказывает эскалация торговых противоречий.**

В мае США повысили пошлины на импортируемую китайскую продукцию в объеме 200 млрд. долл. США с 10% до 25%, а также ввели ограничения в отношении китайских технологических компаний Huawei и ZTE4. Китай в ответ объявил об увеличении импортных тарифов на американскую продукцию в объеме 60 млрд. долл. США с 10% до 25% с 1 июня. В течение 2кв19 также поступали сообщения о возможном введении пошлин на импорт товаров из Мексики и Евросоюза, однако впоследствии оно было отложено.

Встреча лидеров США и КНР на саммите G20 в Осаке 28–29 июня не привела к разрешению торговых противоречий. В начале августа Президент США Д. Трамп заявил о планируемом введении дополнительных тарифов на китайский импорт объемом 300 млрд. долл. США осенью текущего года, что привело к дальнейшему ухудшению настроений на финансовых рынках.

**Цены на нефть марки «Юралс» в мае достигли почти 75 долл. США за баррель под влиянием ограничений со стороны предложения.**

В начале 2кв19 росту нефтяных котировок способствовали ожидания прогресса в торговых отношениях между США и Китаем, а также эскалация гражданской войны в Ливии. Кроме того, 2 мая истек период отсрочки, предоставленной 8 странам-импортерам иранской нефти (Китай, Индия, Италия, Греция, Япония, Южная Корея, Тайвань, Турция), после которого они должны были отказаться от торговли энергоносителями с Ираном под угрозой введения в их отношении санкций со стороны США. В результате среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» в апреле–мае превышала 71 долл. США за баррель (по сравнению с 63,2 долл. США за баррель в среднем за 1кв19).

<sup>4</sup> 21 мая Министерство торговли США выдало компании Huawei и подконтрольным ей компаниям временную лицензию, которая позволит поддерживать существующие сети и обновлять программное обеспечение.

**Рис. 39. Замедление роста наблюдается как в развитых, так и в развивающихся экономиках**

	июл.19	июн.19	май.19	апр.19	мар.19	фев.19	январ.19	дек.18	ноя.18	окт.18	сент.18	авг.18	июл.18	июн.18	май.18	апр.18	мар.18	фев.18	январ.18	дек.17	ноя.17	окт.17	сент.17	авг.17	июл.17	
Глобальный PMI	49,3	49,4	49,8	50,4	50,6	50,6	50,7	51,4	52,0	52,1	52,2	52,6	52,8	53,0	53,1	53,5	53,3	54,1	54,4	54,5	54,1	53,5	53,3	53,1	52,7	
Emerging markets	Россия	49,3	48,6	49,8	51,8	52,8	50,1	50,9	51,7	52,6	51,3	50,0	48,9	48,1	49,5	49,8	51,3	50,6	50,2	52,1	52,0	51,5	51,1	51,9	51,6	52,7
	Китай	49,9	49,4	50,2	50,2	50,8	49,9	48,3	49,7	50,2	50,1	50,0	50,6	50,8	51,0	51,1	51,1	51,0	51,6	51,5	51,5	50,8	51,0	51,0	51,6	51,1
	Индия	52,5	52,1	52,7	51,8	52,6	54,3	53,9	53,2	54,0	53,1	52,2	51,7	52,3	53,1	51,2	51,6	51,0	52,1	52,4	54,7	52,6	50,3	51,2	51,2	47,9
	Турция	46,7	47,9	45,3	46,8	47,2	46,4	44,2	44,2	44,7	44,3	42,7	46,4	49,0	46,8	46,4	48,9	51,8	55,6	55,7	54,9	52,9	52,8	53,5	55,3	53,6
	Бразилия	49,9	51,0	50,2	51,5	52,8	53,4	52,7	52,6	52,7	51,1	50,9	51,1	50,5	49,8	50,7	52,3	53,4	53,2	51,2	52,4	53,5	51,2	50,9	50,9	50,0
	Индонезия	49,6	50,6	51,6	50,4	51,2	50,1	49,9	51,2	50,4	50,5	50,7	51,9	50,5	50,3	51,7	51,6	50,7	51,4	49,9	49,3	50,4	50,1	50,4	50,7	48,6
Developed economies	США	50,4	50,6	50,5	52,6	52,4	53,0	54,9	53,8	55,3	55,7	55,6	54,7	55,3	54,6	56,4	56,5	55,6	55,3	55,5	55,1	53,9	54,6	53,1	52,8	53,3
	Германия	43,2	45,0	44,3	44,4	44,1	47,6	49,7	51,5	51,8	52,2	53,7	55,9	56,9	55,9	56,9	58,1	58,2	60,6	61,1	63,3	62,5	60,6	60,6	53,3	58,1
	Франция	49,7	51,9	50,6	50,0	49,7	51,5	51,2	49,7	50,8	51,2	52,5	53,5	53,3	53,1	54,4	53,8	53,7	55,9	58,4	58,8	57,7	56,1	56,1	53,8	54,9
	Великобритания	48,0	48,0	49,4	53,1	55,1	52,1	52,8	54,2	53,6	51,1	53,6	53,0	53,8	54,3	54,4	53,9	54,9	55,0	55,3	56,3	58,2	56,6	56,0	53,7	55,3
	Япония	49,4	49,3	49,8	50,2	49,2	48,9	50,3	52,6	52,2	52,9	52,5	52,9	53,0	52,8	53,8	53,1	54,1	54,8	54,0	53,6	52,8	52,9	52,2	52,1	52,1
	Италия	48,5	48,4	49,7	49,1	47,4	47,7	47,8	49,2	48,6	49,2	50,0	50,1	51,5	53,3	52,7	53,5	55,1	56,8	59,0	57,4	58,3	57,8	56,3	53,3	55,1
	Испания	48,2	47,9	50,1	51,8	50,9	49,9	52,4	51,1	52,6	51,3	51,4	53,0	52,9	53,4	53,4	54,4	54,8	56,0	55,2	55,8	56,1	55,8	54,3	52,4	54,0
	Нидерланды	50,7	50,7	52,2	52,0	52,5	52,7	55,1	57,2	56,1	57,1	59,8	59,1	58,0	60,1	60,3	60,7	61,5	63,4	62,5	62,2	62,4	60,4	60,0	59,7	58,9
	Австралия	51,6	52,0	51,0	50,9	52,0	52,9	53,9	54,0	54,6	54,5	54,0	53,2	52,4	55,0	53,2	55,5	54,3	55,6	55,4	57,1	56,3	55,5	53,8	53,5	54,4

Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Крупнейшие страны-экспортеры нефти, входящие в ОПЕК+, демонстрируют высокую приверженность выполнению взятых на себя обязательств. В июне страны ОПЕК выполнили соглашение на 122%. Несмотря на то, что Саудовская Аравия незначительно нарастила добычу, она все еще вносит наибольший вклад в достижение цели. Сокращение в июне составило 820 тыс. барр/с (при цели 322 тыс. барр/с) после 943 тыс. барр/с в мае. Страны, не входящие в ОПЕК, выполнили соглашение на 98 %, при этом сокращение добычи в России составило 262 тыс. барр/с (при цели 230 тыс. барр/с).

По итогам июльского заседания в Вене было принято решение о продлении соглашения по ограничению добычи нефти еще на 9 месяцев (до конца марта 2020 года). На рынок нефти в июле также оказывало влияние повышение напряженности в Ормузском проливе.

**Начиная с июня негативное влияние на нефтяные котировки оказывало усиление пессимизма участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики.**

Усиление торговых конфликтов (повышение взаимных пошлин между США и Китаем, заявления США о намерении ввести тарифы на импорт европейских и мексиканских товаров) вновь стали рассматриваться рынком как угроза для роста мировой экономики. На фоне замедления темпов роста ВВП Китая и ухудшающейся статистики по еврозоне нефтяные котировки опустились до минимумов с января 2019 года. В июне среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» упала до 62,4 долл. США за баррель, а в июле5 составила 63,4 долл. США за баррель.

Еще одним фактором давления на нефтяные котировки выступает рост добычи нефти в США, которая в конце мая достигла нового рекорда (12,4 млн. барр./с.). При этом во 2кв19 в США наблюдался рост запасов сырой нефти и нефтепродуктов.

**Сигналы о замедлении мировой экономики также оказывали негативное воздействие на цены промышленных металлов, в то время как цены на золото росли из-за увеличения неопределенности.**

На рынках цветных металлов во 2кв19 наблюдалась негативная динамика: цена на медь в апреле–июне снизилась на 7,8 %, на алюминий – на 6,0 %, на никель – на 2,2 %. В июле цены на медь и алюминий продолжили падение (-1,3 % и -0,5 % соответственно). Цены на никель выросли на фоне заявлений Правительства Индонезии о возможном введении ограничения экспорта никелевой руды с 2022 года, а также увеличения спроса на никель со стороны Китая.

На фоне усиливающихся опасений относительно замедления мировой экономики цена на золото выросла на 9,1% во 2кв19, достигнув в конце июня шестилетнего пика (1426 долл. США за тройскую унцию). В июле рост цен на золото продолжился (+1,1%).

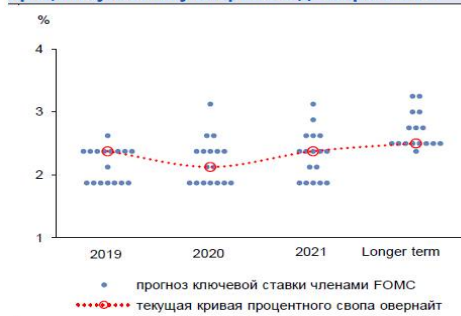
<sup>5</sup> Здесь и далее данные финансовых и товарных рынков приведены по состоянию на закрытие торгов 31 июля, если не указано иное.

**Рис. 40. Высокая дисциплина стран ОПЕК поддерживает нефтяные котировки**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 41. В июле ФРС США снизила базовую процентную ставку впервые с декабря 2008 г.**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

**На рынки природного газа, угля и сельскохозяйственных товаров существенное влияние в последние месяцы оказывал погодный фактор.**

Цены на газ в Европе во 2кв19 снизились на 34,2 %, что было обусловлено избытком предложения сжиженного природного газа на рынке и более теплой, чем в прошлом году, погодой. Цены на уголь в Европе за апрель–июнь также упали (на 30,6 %) вследствие переключения потребителей на более дешевый газ. В июле цены на газ и на уголь отыграли часть падения (рост на 9,2 % и 18,5 % соответственно), что было связано с ростом спроса на газ со стороны сектора электрогенерации из-за аномальной жары в конце июня и последней декаде июля, снижения выработки электроэнергии на ветроэлектростанциях, а также технических неполадок на норвежских месторождениях.



На рынках сельскохозяйственных товаров в 2кв19 наблюдался рост цен (+9,2 %) под действием неблагоприятных погодных условий (засушливая погода). В июле по мере поступления нового урожая цены начали снижаться (-5,7 %).

**После значительного смягчения риторики ФРС США в июле приняла решение о первом с декабря 2008 г. снижении процентной ставки.**

В июле на заседании ФРС США снизила процентную ставку на 25 б.п. до уровня 2,00–2,25% (на предыдущих четырех заседаниях ставка была сохранена без изменений). Решение совпало с ожиданиями рынка. Как отмечается в пресс-релизе, снижение ключевой ставки было произведено в условиях повышенной неопределенности на глобальных рынках и нахождения инфляции ниже целевого ориентира в 2 %. Вместе с тем на пресс-конференции глава ФРС США Дж. Пауэлл назвал принятое решение «корректировкой в середине экономического цикла» и подчеркнул, что дальнейшее снижение ставок не гарантировано.

ЕЦБ в июне скорректировал формулировку вступительного заявления в связи с ухудшающимися ожиданиями по инфляции в еврозоне: теперь регулятор прогнозирует сохранение процентных ставок неизменными, по крайней мере, до конца первой половины 2020 года (ранее – «до конца 2019 года»). Также обсуждалась возможность возобновления программы количественного смягчения (которая была завершена в конце 2018 года) и снижения процентных ставок, если макроэкономические прогнозы продолжат ухудшаться.

**Рис. 42. Индекс S&P 500 обновил исторический максимум**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 43. Валюты большинства развивающихся экономик укрепились во 2кв19**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

**Коррекция ожиданий относительно денежно-кредитной политики крупнейших центральных банков оказывала поддержку мировым рынкам акций в июне.**

Так, индекс S&P 500 в июне прибавил 6,9 % после падения на 6,6 % в мае, обусловленного эскалацией торговых противоречий между США и Китаем. В июле рост индекса продолжился: в конце месяца он достиг нового исторического максимума (свыше 3025 на закрытии торгов 26 июля) после публикации более позитивных, чем ожидалось, данных по ВВП США за 2кв19. Вместе с тем на других фондовых площадках в июле наблюдалась более умеренная динамика на фоне слабой экономической статистики. Индекс европейских акций STOXX 600 в июле показал околонулевую динамику после роста на 4,3 % в июне, а индекс MSCI EM в июле снизился на 1,7 % после июньского роста на 5,7 %.

**Российский рубль в последние месяцы продолжал демонстрировать более позитивную динамику, чем валюты других стран с формирующимися рынками.**

В апреле–июле российская валюта укрепилась на 3,0%, при этом к концу июня валютный курс достиг уровней 62–63 рублей за доллар США. За тот же период индийская рупия, мексиканское песо, южноафриканский ранд, бразильский реал и турецкая лира укрепились менее существенно. Валюты Китая, Турции и восточноевропейских стран по итогам апреля–июля продемонстрировали ослабление по отношению к доллару США.

**Таблица 7. Основные показатели глобальных рынков по состоянию на 31.07.2019**

Валютные рынки	Значение	Изменение, %					12 месяцев	
		1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
USD Index (DXY)	98,52	0,5	0,8	1,7	1,1	2,2	98,20	93,91
EUR/USD	1,1128	-0,2	-0,2	-1,5	-0,8	-2,8	1,1772	1,1134
RUB корзина	66,64	-0,3	0,4	-0,1	-2,3	-10,0	75,62	66,58
USD/RUB	63,64	0,2	0,6	1,1	-1,5	-8,5	70,56	61,74
EUR/RUB	70,58	-0,4	0,3	-0,9	-2,8	-11,0	81,83	71,04
Японская йена (USD/JPY)	108,59	0,0	0,4	0,1	-2,5	-1,5	114,36	107,24
Китайский юань (USD/CNY)	6,88	0,0	0,2	0,5	2,2	0,1	6,98	6,62
Турецкая лира (USD/TRY)	5,55	-0,1	-2,8	-2,0	-7,0	5,2	7,01	4,57
Южноафриканский ранд (USD/ZAR)	14,17	-0,3	2,2	0,0	-1,1	-1,8	15,41	13,10
Бразильский реал (USD/BRL)	3,81	0,6	1,0	-0,7	-2,7	-1,6	4,21	3,64
Индийская рупия (USD/INR)	68,80	-0,1	-0,3	-0,2	-1,1	-1,6	74,39	68,42
Южнокорейский вон (USD/KRW)	1183	0,1	0,4	2,1	1,3	6,0	1196	1105
Фондовые рынки	Значение	1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
PTC	1360	0,5	1,5	-3,0	8,9	27,6	1391	1043
MMBB	2740	0,2	2,1	-2,2	7,0	16,2	2780	2248
S&P 500	2980	-1,1	-1,3	0,5	1,2	19,9	2954	2351
DJIA	26864	-1,2	-1,5	0,5	1,0	16,5	26828	21792
FTSE	7587	-0,8	1,1	1,2	2,3	12,7	7777	6585
DAX	12189	0,3	-2,7	-2,7	-1,3	15,4	12860	10382
NIKKEI 225	21522	-0,9	-0,9	-1,0	-3,3	7,5	24271	19156
Shanghai Composite	2933	-0,7	0,3	-3,7	-4,7	17,6	3271	2464
VIX Index	16,12	15,6	33,6	14,7	22,9	-43,1	36,07	10,85
Товарные рынки	Значение	1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
WTI (\$, bbl)	58,58	0,9	4,8	-0,9	-8,2	23,7	74,23	44,75
Brent (\$, bbl)	65,05	0,6	3,1	0,4	-7,6	19,6	82,44	52,04
Urals-Mediterranean (\$, bbl)	65,19	-0,4	3,9	2,1	-10,3	25,6	84,67	49,29
Золото (\$, oz)	1425	-0,3	0,1	2,7	11,0	11,4	1426	1177
Серебро (\$, oz)	16,35	-1,1	-1,4	7,8	9,5	6,3	16,16	14,02
Медь (\$, t)	5902	-0,4	-1,3	-0,6	-8,2	-1,4	6556	5714
Никель (\$, t)	14452	0,9	-0,4	17,8	19,1	35,7	14465	10605
Алюминий (\$, t)	1771	-0,4	-1,5	0,0	-0,7	-4,6	2198	1728
Пшеница	487	-2,0	-2,1	-5,2	16,4	-4,7	575	419
Долговые рынки (изменения - в базисных пунктах)	Значение	1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
Russia 42Y, доходность, %	4,35	0,3	0,3	0,0	-9,7	-19,8	5,67	4,34
UST 2Y, доходность, %	1,87	1	3	5	-17	-25,6	2,97	1,73
UST 10Y, доходность, %	2,01	-2	-1	0	-19	-25,9	3,24	1,99
Russia CDS 5Y, б.п.	99	-1	-3	-11	-21	-36	181	108
ОФЗ -26207 (03.02.2027), доходность, %	7,18	-1	0	-2	-10	-17,5	9,19	7,34



(Источник информации: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08))

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не выявлено.

#### Сведения о населенном пункте

**Старая Купавна** — город (до 2004 — посёлок городского типа) в Богородском городском округе Московской области России.

Население — 22 099 чел. (2018). Население городского поселения — 33 127 чел. (2018).

Город расположен на левом берегу реки Купавинки (бассейн реки Клязьмы), в 15 км от Ногинска, в 22 км от Москвы (МКАД) и в 36 км от центра. К югу от города располагается реликтовое озеро Бисерово.

Впервые Купавна упоминается в самом древнем из Московских великокняжеских договоров — в «доконачальной» грамоте сыновей Ивана Калиты: великого князя Симеона Гордого с князьями Иваном и Андреем. В ней, в числе сёл, отходящих по соглашению между братьями к великому князю Симеону, названо и «новое село на Купавне». Этот документ датируется примерно весной-летом 1348 года.

Вторично село упоминается уже в завещании великого князя Симеона Ивановича. Это «новое» село, согласно предсмертной воле правителя, должно было в числе многих других сёл отойти к его жене. По последним данным исследований этот документ можно достаточно точно датировать 24—25 апреля 1353 года — днём кончины князя во время пришедшей из Европы эпидемии «чёрной смерти», или чумы, косившей целые деревни. Этот день и считается датой основания Купавны.

В архивах города также встречается упоминание «Ведьмин угол» — так в XVII веке называли это село. В 1745 году Купавенская фабрика стала крупнейшей шёлковым заводением России. Организация шёлкового производства в Купавне послужила началом промышленного развития села. В 1797 году петербургский купец и московский фабрикант Август Карлович Претр основал химический завод. Так начала активно развиваться химическая промышленность Старой Купавны.

Также одна из первых часовых фабрик в России появилась именно в Купавне. На ней производилось 185 видов часов в год, несколько часов посылалось для Его Императорского Величества.

С XVIII века в Купавне работает текстильная фабрика. Во время Отечественной войны 1812 года селение 18 дней находилось в руках французских войск под командованием маршала Нея.

В годы Великой Отечественной войны Купавинская текстильная фабрика вырабатывала для Советской Армии шинельное, погонное и техническое сукно, ткани для брюк, кителей и головных уборов. Фармацевтическое производство в октябре 1941 года было эвакуировано в город Ирбит. На самом заводе «Акрихин» в годы войны выпускали зажигательную жидкость КС, известную как «коктейль Молотова» и использовавшуюся для воспламенения танков, а также лекарства, включая белый и красный стрептоцид. Был запущен завод железобетонных изделий.

С 1 января 2006 года до 5 июня 2018 года была центром городского поселения Старая Купавна Ногинского муниципального района. С 1 января 2019 года является центром новообразованной Старокупавинской территории Богородского городского округа, созданной путём объединения бывшего городского поселения Старая Купавна и сельского поселения Аксёно-Бутырское.

(Источник информации:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%8F\\_%D0%9A%D1%83%D0%BF%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B0](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%8F_%D0%9A%D1%83%D0%BF%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B0))

#### Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

Объекты оценки принадлежат к сегменту недвижимости (узкоспециализированных административных зданий, земельных участков).

**Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.**

Рынок недвижимости представляет собой систему организационных мер, при помощи которой покупатель и продавец сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара-недвижимости.

Ценовой механизм на данном рынке отражает изменения в спросе и предложении.

Основные особенности товара на рынке недвижимости:

- неоднородность - каждый объект недвижимости уникален в смысле физических характеристик и инвестиционных интересов;
- неделимость - прямые инвестиции в интересы недвижимости, как правило, неделимы и имеют высокую стоимость;
- неэластичность предложения - запас физической недвижимости в краткосрочной перспективе неэластичен, т.е. рынок не может адекватно среагировать на изменение спроса изменением предложения;
- высокие транзакционные издержки - инвестиции в недвижимость характеризуются высоким уровнем издержек на проведение сделок (маркетинговые расходы и налоги на сделки);
- особые проблемы управления - только качественное управление может обеспечить надлежащий уровень арендного дохода;
- бессрочность - интерес инвестора полного права собственности всегда есть и будет;
- не изнашивающейся землей и зданиями, имеющие долгий срок службы, т.е. тем, что всегда будет существенным для потребителей экономики;
- несовершенство информации - отсутствие полной и достоверной информации по сделкам;
- децентрализованный рынок - большая часть сделок имеет место на отдельных локальных рынках;
- государственное регулирование - наличие влияния государства на рынок;
- особые риски.

#### АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

При исследовании рынка оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое местоположение (г. Старая Купавна, Ногинского района Московской области); сопоставимая категория земель (земли населенных пунктов) ое функциональное назначение (участки под застройку); сопоставимая площадь. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 5 объектов. В соответствии с заданными критериями на рынке были выявлены следующие объекты недвижимости, предлагаемые к продаже:

Адрес: Московская область, Ногинский р-н	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за м <sup>2</sup>	Источник информации:
г. Старая Купавна, ул. Михалево	Земельный участок	1500	3300000,00	2200,00	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-211659433">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-211659433</a>
г. Старая Купавна, ул. Надежды	Земельный участок	1800	4000000,00	2222,22	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-1547618758">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-1547618758</a>
г. Старая Купавна, ул. 7-ое Ноября, дом 48	Земельный участок	1047	2400000,00	2292,26	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-211672053">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-211672053</a>
г. Старая Купавна, ул. Радищева	Земельный участок	565	1300000,00	2300,88	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-258010164">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-258010164</a> ; <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4247052.8411823185&amp;y=7520184.410724681&amp;z=20&amp;text=50%3A16%3A0602001%3A0601&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1">https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4247052.8411823185&amp;y=7520184.410724681&amp;z=20&amp;text=50%3A16%3A0602001%3A0601&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1</a>
г. Старая Купавна, ул. Московская	Земельный участок	900	2200000,00	2444,44	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-1566071738">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-1566071738</a>
<b>Диапазон цен предложения (округленно руб./м<sup>2</sup>)</b>				<b>2200,00-2444,44</b>	
<b>Средняя цена предложения (округленно руб./м<sup>2</sup>)</b>				<b>2291,96</b>	
<b>Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденном приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. в Приложении 2 к отчету об оценке</b>					

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости		
Ценообразующий фактор	Значение (диапазон значений)	Обоснование значения (диапазона значений)
Стоимость объекта-аналога	0-∞ руб.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (при отсутствии информации на основании предложений к продаже).
Функциональное назначение объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается нормативно или на основании переговоров (при использовании информации о предложении к продаже).
Торг при приведении цены предложения объекта-аналога к цене сделки	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается нормативно или на основании переговоров (при использовании информации о предложении к продаже).
Территориальные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Технические характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Объемно-планировочные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Схожесть объекта-аналога с объектом оценки	-	Устанавливается на основании исследования вышеперечисленных факторов.
Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость		
Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость при анализе рынка объекта оценки не выявлено.		

#### Выводы по результатам анализа рынка земельных участков:

1. В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов. Выборка позволяет определить стоимость объекта в рамках сравнительного подхода.
2. Диапазон цен предложений очень небольшой (порядка 10%), что говорит о сбалансированности рынка.
3. Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно большой (срок экспозиции ряда аналогов составляет почти 1,5 года), что характеризует рынок как неактивный.

#### АНАЛИЗ РЫНКА ЗДАНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

При исследовании рынка Оценка руководствовалась следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое местоположение (г. Старая Купавна, Ногинского района Московской области, при отсутствии предложений рассматривалась территория Московской области); сопоставимое функциональное назначение (объекты дошкольного образования); сопоставимые конструктивные характеристики, сопоставимые объемно-планировочные характеристики. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 5 объектов. В соответствии с заданными критериями на рынке не были выявлены объекты недвижимости, предлагаемые к продаже, сопоставимые с объектом оценки. Рынок продажи аналогичных зданий отсутствует (применяя поиск в поисковых системах сети Интернет [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru); [www.mail.ru](http://www.mail.ru); [www.google.ru](http://www.google.ru); [www.nigma.ru](http://www.nigma.ru) и на сайтах объявлений [www.realty.ru](http://www.realty.ru); [www.avito.ru](http://www.avito.ru); [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru); [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) не выявлено предложений к продаже аналогичных зданий (в соответствии с заданными критериями подбора аналогов) на территории Московской области, данный фактор обусловлен тем, что объекты являются узкоспециализированными и их перепрофилирование невозможно.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости	
Ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости отсутствуют	
Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	
Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость при анализе рынка объектов оценки не выявлено.	

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

**Согласно ФСО №1: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.**

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### 12.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

**Обоснование использования (отказа от использования) затратного подхода.**

*Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. В соответствии с ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В данном случае Оценщик использовал затратный подход в отношении объекта оценки (здания), ввиду того что предоставленная Заказчиком документация позволяет установить объемно-планировочные решения, необходимые для использования подхода, а кроме того отсутствует достаточное количество рыночных данных, необходимых для использования сравнительного подхода. (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ). Для земельного участка данный подход не применим, так как земельный участок является природным объектом, уникальным по своему местоположению. (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ).*

**Обоснование использования (отказа от использования) сравнительного подхода.**

*Сравнительный подход применяется для земельного участка, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Подход не применяется для здания, так как отсутствуют рыночные данные, позволяющие использовать сравнительный подход. (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ).*

### Обоснование отказа от использования доходного подхода.

Доходный подход основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В соответствии с п. 11 ФСО-1 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. В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство), ввиду чего определяется рыночная стоимость. Целесообразность применения подхода отсутствует, так как целью оценки является отчуждение объектов, а не определение возможности получения дохода от их использования и его размера. Кроме того, в отношении земельного участка рынок достаточно развит для применения сравнительного подхода, а при наличии развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам). В отношении здания рынок отсутствует. На основании изложенного доходный подход при определении стоимости объектов оценки не применялся.

## 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА (ЗДАНИЯ)

#### Износ.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно - техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

#### Физический износ.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ объектов оценки (здания) в документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики (**см. Приложение 1 к отчету об оценке**) не указан, ввиду чего Оценщик принял решение рассчитать физический износ объекта с учетом его текущего состояния, определенного по результатам осмотра. Расчет физического износа проведен согласно ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий», Госгражданстрой, М., 1990 г. Оценщик придерживается мнения о возможности использования данной методики в отношении нежилых объектов, так как по своим конструктивным характеристикам и использованным материалам объект оценки сопоставим с конструктивными элементами жилых зданий. Признаки физического износа, выявленные в результате визуального осмотра объекта оценки (**см. 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРивЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**).

Удельный вес конструктивных элементов применен согласно сборников УПВС, содержащих объект, наиболее схожий с объектом оценки. Расчет физического износа осуществляется методом натурного обследования по конструктивным элементам, расчет ведется по формуле:

$$i = n \\ \text{Фз} = \sum_{i=1}^n \text{Фк}i \times \text{Л}i, \text{ где,} \\ i = 1$$

Фз - физический износ объекта недвижимости, %;

Фкi - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

Лi - коэффициент, соответствующий доле стоимости воспроизведения отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости сооружения;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в объекте недвижимости.

#### Определение физического износа объекта оценки

Конструктивные элементы	Удельный вес	Ценностной коэффициент	Удельный вес после применения ценностного коэффициента	Процент износа элемента	Процент износа элементов к строению
Фундаменты	6,00	1	6	30	1,81
Стены	17,00	1	17	30	5,14
Перегородки	6,00	1	6	55	3,33
Перекрытия	13,00	1	13	30	3,93
Крыша	5,00	1	5	5	0,25
Полы	13,00	1	13	100	13,10
Окна, двери	11,00	1	11	75	8,32
Лестницы и входы	5,00	1	5	25	1,26
Внутренняя отделка	9,00	1	9	95	8,62
Прочие	1,20	1	1,2	60	0,73
Центральное отопление	4,84	1	4,84	100	4,88
Водопровод	2,06	1	2,06	100	2,08
Канализация	3,40	1	3,4	100	3,43
Электроосвещение	2,70	1	2,7	100	2,72
Радио	0,49	0	0	0	0,00
Телефон	0,31	0	0	0	0,00
Физический износ, %:	100,00		99,2		60,0

Физический износ объекта, определенный в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) (укрупненная шкала физического износа) соответствует физическому износу, полученному в результате представленных выше расчетов, что подтверждает правильность рассчитанного значения физического износа. В дальнейших расчетах принято расчетное значение физического износа в размере.

### 13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж, который основан на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и назначению объект.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Следующие предложения были приняты как аналоги и использованы в расчетах:

Адрес: Московская область, Ногинский р-н	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за м <sup>2</sup>	Источник информации:
г. Старая Купавна, ул. Михалево	Земельный участок	1500	3300000,00	2200,00	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-starava_kupavna-211659433">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-starava_kupavna-211659433</a>

г. Старая Купавна, ул. Надежды	Земельный участок	1800	4000000,00	2222,22	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-1547618758">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-1547618758</a>
г. Старая Купавна, ул. 7-ое Ноября, дом 48	Земельный участок	1047	2400000,00	2292,26	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-211672053">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-211672053</a>
г. Старая Купавна, ул. Радищева	Земельный участок	565	1300000,00	2300,88	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-258010164">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-258010164</a> ; <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4247052.8411823185&amp;y=7520184.410724681&amp;z=20&amp;text=50%3A16%3A0602001%3A0601&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1">https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4247052.8411823185&amp;y=7520184.410724681&amp;z=20&amp;text=50%3A16%3A0602001%3A0601&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1</a>
г. Старая Купавна, ул. Московская	Земельный участок	900	2200000,00	2444,44	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-1566071738">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya_kupavna-1566071738</a>

Сводная информация об объекте оценки, аналогах, а так же участках под объектами недвижимости принятыми в качестве аналогов:

Адрес: Московская область, Ногинский р-н	Наименование	Разрешенное использование	Вид права	Площадь, м <sup>2</sup>	Типовая зона*	Обеспеченность коммуникациями**
г. Старая Купавна, ул. Октябрьская, дом 45а	Объект оценки	Для общего пользования (уличная сеть)	Собственность	4000	Прочие населенные пункты	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление,
г. Старая Купавна, ул. Михалево	Аналог №1	ИЖС	Собственность	1500	Прочие населенные пункты	Электроснабжение, газоснабжение
г. Старая Купавна, ул. Надежды	Аналог №2	ИЖС	Собственность	1800	Прочие населенные пункты	Электроснабжение, газоснабжение
г. Старая Купавна, ул. 7-ое Ноября, дом 48	Аналог №3	ИЖС	Собственность	1047	Прочие населенные пункты	Электроснабжение
г. Старая Купавна, ул. Радищева	Аналог №4	ИЖС	Собственность	565	Прочие населенные пункты	Электроснабжение, газоснабжение
г. Старая Купавна, ул. Московская	Аналог №5	ИЖС	Собственность	900	Прочие населенные пункты	Электроснабжение, газоснабжение

\* Определена исходя из административно территориального деления Московской области и основного вида экономической деятельности населенного пункта.  
\*\* В отношении аналогов установлено в соответствии с описанием в сообщении о продаже, а в отношении объекта оценки кроме того по результатам осмотра.

**Выбор единицы сравнения.** Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта.

#### Обоснование проведенных корректировок:

**Поправка на разрешенное использование участка:** учитывает тот факт, что объекты с разным функциональным назначением имеют разную стоимость единицы площади (Объекты под коммерческую застройку, как правило дороже, нежели объекты под жилищное или промышленное строительство). Поправка на разрешенное использование участка принята в соответствии с таблицей 82 Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018 (Земельные участки) (стр. 198):

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

**Поправка на торг** применялась для объектов-аналогов, выставленных на продажу Поправка на торг (для участка под объектом оценки) принята в размере среднего значения из доверительного интервала (для земельных участков под офисно-торговую застройку на неактивном рынке (учитывая большой срок экспозиции аналогов на рынке) в соответствии с таблицей 139. Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018 (Земельные участки. Часть 2) (стр. 279) в размере – **15,7%**.

**Поправка на обеспеченность коммуникациями:** учитывает наличие различных коммуникаций подведенных к участку. Наличие коммуникаций как правило увеличивает стоимость объекта. Поправка на наличие коммуникаций принята в соответствии с таблицей 72 Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018 (Земельные участки. Часть 2) (стр. 183):

Под офисно-торговую застройку	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-13%	-10%	-24%	-21%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-21%
	Г	15%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-24%
	Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%
	Г, В, К, Т, Комм	27%	11%	11%	15%	-3%	1%	0%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	46%	27%	27%	32%	11%	15%	14%

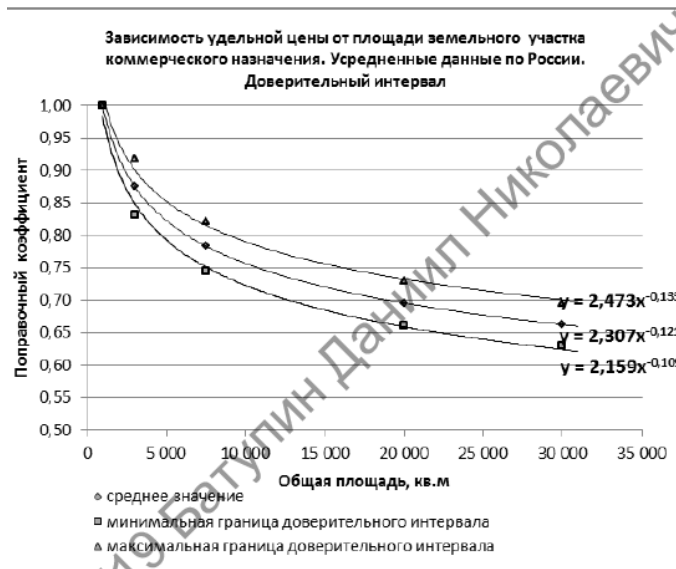
**Поправка на площадь:** учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на площадь определяется по формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left( \frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k, \text{ где}$$

$S_{\text{оо}}$  – площадь объекта оценки  
 $S_{\text{оа}}$  – площадь объекта аналога  
 $K$  – коэффициент торможения

Коэффициент торможения может быть принят в соответствии с рис. 19. Справочника оценщика недвижимости. Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018 (Земельные участки. Часть 2) стр. 112 (среднее значение доверительного интервала для земельных участков под коммерческую застройку): - **0,121:**





**Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки.** Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов ( $V_i$ ) производился по следующей формуле (из Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \left( \frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right), \text{ где}$$

- $V_i$  - весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;  
 $P_i^a$  - первоначальная цена предложения  $i$ -го объекта-аналога, руб.;  
 $\sum_{i=1}^n K_i^a$  - общая сумма корректировок по модулю для  $i$ -го объекта-аналога, руб.,  
 $n$  - количество объектов-аналогов.

#### РАСЧЕТ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		3300000,00	4000000,00	2400000,00	1300000,00	2200000,00
Площадь	м.кв	4000,0	1500,00	1800,00	1047,00	565,00	900,00
Цена предложения за м <sup>2</sup>	руб.		2200,00	2222,22	2292,26	2300,88	2444,44
Поправка на разрешенное использование	%		49,00	49,00	49,00	49,00	49,00
	руб.		1078,00	1088,89	1123,21	1127,43	1197,78
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		3278,00	3311,11	3415,47	3428,32	3642,22
Поправка на торг	%		-15,70	-15,70	-15,70	-15,70	-15,70
	руб.		-514,65	-519,84	-536,23	-538,25	-571,83
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		2763,35	2791,27	2879,24	2890,07	3070,39
Поправка на обеспеченность коммуникациями	%		-4,00	-4,00	27,00	-4,00	-4,00
	руб.		-110,53	-111,65	777,40	-115,60	-122,82
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		2652,82	2679,62	3656,64	2774,47	2947,58
Поправка на площадь	%		-11,19	-9,21	-14,97	-21,09	-16,51
	руб.		-296,87	-246,79	-547,46	-585,05	-486,76
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		2355,95	2432,83	3109,18	2189,42	2460,82
Сумма поправок по модулю	руб.		2000,05	1967,17	2984,29	2366,33	2379,18
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м <sup>2</sup>			0,91	0,89	1,30	1,03	0,97
Весовой коэффициент			0,220	0,226	0,154	0,195	0,206
Стоимость за м <sup>2</sup> с учетом весовых коэффициентов	руб.	2478,26					
Стоимость земельного участка	руб.	9913040,00					

Значения откорректированной цены единицы площади (м<sup>2</sup>) земельного участка, с учетом внесенных поправок вполне соответствуют рыночным данным. **(см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ). Выпадение полученной стоимости из диапазона цен предложений аналогов обусловлено приведением цены предложения к наиболее вероятной цене продажи (введением поправки на торг), а также иными различиями по ценообразующим факторам между объектом оценки и аналогами.**

#### 13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы (1 м строительного объема, 1 м площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения. Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C \text{ in } x N,$$

- где: **CC** - стоимость строительства;  
**Cin** - стоимость единицы;  
**N** - количество единиц в объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения рыночной стоимости используются показатели единичных стоимостей из справочных и нормативных материалов (УПСС, УПВС, и т.д.).

Стоимость замещения объекта с учетом износа определяется по следующей формуле:

$$V_{и} = V_{з} \times K_{физ.} \times K_{фнк.} \times K_{вн.} \times V_{зем*}, \text{ где}$$

$V_{и}$  - стоимость замещения с учетом износа;

$V_{з}$  - стоимость замещения;

$K_{физ.}$  - коэффициент физического износа;

$K_{фнк.}$  - коэффициент функционального износа;

$K_{вн.}$  - коэффициент внешнего (экономического) износа;

$V_{зем*}$  - стоимость земельного участка под объектом недвижимости (в данном случае стоимость участка в стоимость объекта не включалась, так как в соответствии с заданием на оценку земельный участок является отдельным объектом оценки).

#### Износ.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно - техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Определение накопленного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ и внешний износ.

#### Физический износ.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

#### Функциональный износ.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиком как "потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов". Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

#### Внешний (экономический) износ.

Данный вид износа вызывает обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменением окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Износ сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность.

### РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

#### Восстановительная стоимость.

Для определения полной восстановительной стоимости объекта недвижимости с использованием сборника УПВС нужно укрупненный показатель (стоимость 1 м<sup>2</sup>; 1 м<sup>3</sup>), подобранный из подходящей таблицы сборника умножить на строительный объем объекта недвижимости.

Расчет стоимости замещения проводится по формуле:  $V_{вс} = C_{1м} \times V_{стр} \times K_i \times K_{кап.} \times K_{конс.} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4$

$C_{1м}$  - восстановительная стоимость 1 м<sup>2</sup>; 1 м<sup>3</sup> или иного показателя объекта в базисном уровне цен на 01.01.1969 г., руб.\*.

$V_{стр}$  - количество единиц.

**Ед. изм.** - Единица измерения количества единиц.

$K_i$  - поправочный коэффициент, учитывающий климатический район\*.

$K_{кап.}$  - поправочный коэффициент, учитывающий капитальность объекта оценки\*.

$K_{конс.}$  - поправочный коэффициент, учитывающий конструктивные особенности объекта оценки\*.

$I_1$  - индекс перехода от цен базисного уровня к ценам на 01.01.1984г. с учетом территориального коэффициента (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек») составляет для дошкольных учреждений: **1,18**.

$I_2$  - индекс перехода от цен 1984 года к ценам 1991 года с учетом территориального коэффициента (Письмо № 14-Д от 06.09.1990 г. Госстроя СССР «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве составляет для детских дошкольных учреждений: **1,62**).

$I_3$  - индекс перехода от цен 1991 года к ценам I квартала 2010 года без НДС (письмо Министерства Регионального Развития РФ № 1289-СК/08 от 20.01.2010 г. «О рекомендуемых к применению в I квартале 2010 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной ст. проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной ст. пр. работ и затрат») составляет: **75,74**.

$I_4$  - индекс перехода от цен I квартала 2010 года к III кварталу 2019 без НДС. Рассчитан как соотношение индексов на СМР к ТЕР-2001 на I квартал 2010 и III квартал 2019. Индекс на СМР к ТЕР-2001 на I квартал 2010 года принят в соответствии с письмом Министерства Регионального Развития РФ № 1289-СК/08 от 20.01.2010 г. «О рекомендуемых к применению в I квартале 2010 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной ст. проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной ст. пр. работ и затрат») (**6,63**). Индекс на СМР к ТЕР-2001 на III квартал 2019 года принят в соответствии с Письмом Минстроя России от 9 октября 2019 г. № 38021-ЮГ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2019 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, индексов изменения сметной стоимости оборудования» (**детские сады 7,67**). Индекс перехода от цен I квартала 2010 года к ценам I квартала 2019 года на дату проведения оценки без НДС: **7,67 : 6,63 = 1,1569**

\* из УПВС. Поправочные коэффициенты (см. тех часть к сборникам УПВС и их частям).

#### Расчет стоимости замещения объекта представлен в таблице

Наименование	Кадастровый номер	Часть (литер)	Обоснование для расчетов	$C_{1м}$ руб.	$V_{стр}$ м <sup>3</sup>	$K_i$	$K_{кап.}$	$K_{конс.}$	$I_1$	$I_2$	$I_3$	$I_4$	Стоимость замещения, руб.
Здание (Нежилое здание, Здание детского сада №11)	50:16:0602004:6065	Основное строение (Б)	Сборник УПВС № 8 (бюдж.), раздел I, таблица 7 "а"	23,5	2757,0	1,00	1,00	1,00	1,18	1,62	75,74	1,1569	10852325,00
		Подвал (Б1)		23,5	273,0	1,00	1,00	0,80	1,18	1,62	75,74	1,1569	859684,00
<b>ИТОГО:</b>													<b>11712009,00</b>

#### Физический износ.

Физический износ объекта определен выше (см. 13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА (ЗДАНИЯ)).

**Функциональный износ.**

В отношении объекта не усматривается недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов (**см. 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**), что позволяет сделать вывод об отсутствии функционального износа.

**Внешний (экономический) износ.**

В отношении объекта оценки не усматривается износа вызывающего обесценивание объекта, обусловленного негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменением окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Наименование	Кадастровый номер	Стоимость замещения, руб.	Ифиз, %	Ифн, %	Ивн, %	Рыночная стоимость, руб.
Здание (Нежилое здание, Здание детского сада №11)	50:16:0602004:6065	11712009,00	60,0	0,0	0,0	4684804,00

Проверка соответствия рыночной стоимости объекта оценки на соответствие рыночным данным не представляется возможным ввиду отсутствия рынка аналогичных объектов (**см. 11 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ**).

**14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, необходимо привести описание процедуры соответствующего согласования.

Целью согласования результатов, полученных с применением используемых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

**В данном случае стоимость объектов оценки определялась в рамках только сравнительного или только затратного подходов, поэтому необходимость в процедуре согласования результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке отсутствует.**

**15. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Итоговое значение стоимости объектов оценки представлено в округленной форме и составляет без учета НДС:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Итоговая стоимость, руб. без НДС
1	Здание (Нежилое здание, Здание детского сада №11)	50:16:0602004:6065	Московская область, Ногинский район, пос. Старая Купавна, ул. Октябрьская, д. 45-а	Собственность	Не зарегистрировано	4685000,00
2	Земельный участок	50:16:00602003:116	обл. Московская, р-н Ногинский, г. Старая Купавна, ул. Октябрьская, дом 45а	Собственность	Не зарегистрировано	9913000,00
<b>ИТОГО:</b>						<b>14598000,00</b>

Итоговое значение стоимости объектов оценки составляет с учетом округления без НДС:

**14598000,00**

**(Четырнадцать миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч рублей 00 копеек).**

**16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ ОЦЕНКУ**

**Батулин Даниил Николаевич**



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 28.05.2019 № 77-00-4001/5004/2019-0844

На основании запроса от 24.05.2019, поступившего на рассмотрение 24.05.2019, сообщаем, что правообладателем

ЗАО "Текстильная фирма "Купавна", ИНН: 5031005093, ОГРН: 1025003910777, адрес места нахождения: обл.Московская, г.Старая Купавна, обл.Московская, г.Старая Купавна, ул.Б.Московская, д.3, кв.2, за период с 31.01.1998 по 24.05.2019 принадлежат (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	сооружение
		Кадастровый номер:	
		Назначение объекта недвижимости:	Сооружения транспорта
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Ногинский район, пос.Старая Купавна
		Площадь:	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.04.2003
		номер государственной регистрации:	50-01/16-07/2003-351.1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 22.07.1992 №857
		дата государственной регистрации прекращения права:	24.11.2005
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:16:0601032:502
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Ногинский район, пос.Старая Купавна, пр-д Текстильщиков, д.6
		Площадь:	951,8 кв.м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.06.2004
		номер государственной регистрации:	50-01/16-08/2004-417
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.11.1993 №316/ВО
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.11.2016
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	жилое здание
		Кадастровый номер:	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Ногинский район, г.Старая Купавна, ул.Большая Московская, д.3

		Площадь:	871,1 кв.м
3.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.10.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-16/047/2006-088
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купавна" от 15.06.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.03.2010
3.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:16:0602002:1627
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Ногинский, г.Старая Купавна, ул.Большая Московская, д.3
		Площадь:	527,3 кв.м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.10.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-16/047/2006-144
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купавна" от 15.06.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.03.2010
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:16:0602002:1625
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Б.Московская улица
		Площадь:	2045,2 кв.м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.10.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-16/047/2006-265
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купавна" от 15.06.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:16:0602002:1171
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Ногинский, г.Старая Купавна, ул.Московская Б., д.3
		Площадь:	99 кв.м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.07.2007

		номер государственной регистрации:	50-50-16/033/2007-077
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купавна" от 15.06.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:16:0602002:3490
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Ногинский район, г.Старая Купавна, ул.Большая Московская, д.3
		Площадь:	1763,5 кв.м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.12.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-16/044/2006-352
		основание государственной регистрации:	План приватизации от 15.06.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:16:0602003:7086
		Назначение объекта недвижимости:	Под производственную территорию
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, р-н Ногинский, г.Старая Купавна, ул.Большая Московская
		Площадь:	1314 кв.м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.04.2018
		номер государственной регистрации:	50:16:0602003:7086-50/016/2018-1
		основание государственной регистрации:	Постановление Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 10.07.2009 №1127; Решение о разделе земельного участка от 14.12.2011; Договор купли-продажи земельного участка от 09.09.2009 №62-2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:16:0602003:7087
		Назначение объекта недвижимости:	Под производственную территорию
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, р-н Ногинский, г.Старая Купавна, ул.Большая Московская
		Площадь:	3256 кв.м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

		дата государственной регистрации:	23.04.2018
		номер государственной регистрации:	50:16:0602003:7087-50/016/2018-1
		основание государственной регистрации:	Постановление Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 10.07.2009 №1127; Решение о разделе земельного участка от 14.12.2011; Договор купли-продажи земельного участка от 09.09.2009 №62-2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	
9.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:16:0602003:7160
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Ногинский, г.Старая Купавна, проезд Молодежный, пом 5, общ.4
		Площадь:	11,1 кв.м
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.12.2018
		номер государственной регистрации:	50:16:0602003:7160-50/016/2018-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.11.1993 №316/ВО
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:16:0602003:161
		Назначение объекта недвижимости:	Под плотину
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл.Московская, р-н Ногинский, г.Старая Купавна, ул.Плотина, участок 2
		Площадь:	4600 кв.м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Постоянное (бессрочное) пользование
		дата государственной регистрации:	08.06.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-16/016/2006-326
		основание государственной регистрации:	Постановление Старокупавинской территориальной администрации Ногинского района Московской области от 18.11.1999 №250
		дата государственной регистрации прекращения права:	22.01.2010
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:16:0602003:161
		Назначение объекта недвижимости:	Под плотину
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл.Московская, р-н Ногинский, г.Старая Купавна, ул.Плотина, участок 2
		Площадь:	4600 кв.м

12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.01.2010
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 10.12.2009 №90-2009; Постановление Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 30.11.2009 №2149
13.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:16:0602003:162
13.2.	Вид права, доля в праве:	Постоянное (бессрочное) пользование
	дата государственной регистрации:	08.06.2006
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	Постановление Старокушановской территориальной администрации Ногинского района Московской области от 18.11.1999 №250
14.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:16:0602003:162
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.03.2010
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 29.12.2009 №422-2009; Постановление Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 22.12.2009 №2489
15.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:1426

15.2.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Ногинский, г. Старая Купава, ул. Октябрьская, д. 17 а, строи 2
15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	Постановление Г-льва Ногинского района Московской области от 22.07.2003 №1407; Акт рабочей комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительством здания от 29.03.1993
16.1.	Вид объекта недвижимости:	нежилое здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:3600
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2008
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 22.07.1992 №87
17.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:3600
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.09.2006
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купава" от 15.06.1992
18.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:1387

18.2.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Ногинский, г. Старая Купава, ул. Московская Б., д. 3
18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купава" от 15.06.1992
19.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602001:2898
19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.10.2006
19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купава" от 15.06.1992
20.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:3585
20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.12.2006
20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	План приватизации от 15.06.1992
21.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:3582

21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.07.2007
22.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:1462
22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.10.2006
22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купава" от 15.06.1992
23.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602004:6366
23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.12.2006
23.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	План приватизации от 15.06.1992
24.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:3602























107.2	Площадь:	6900 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Постоянное (бессрочное) пользование
	дата государственной регистрации:	08.06.2006
	номер государственной регистрации:	50-50-16/016/2006-324
	основание государственной регистрации:	Постановление Старокупишинской территориальной администрации Ногинского района Московской области от 18.11.1999 №250
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2009
107.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
108.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:16:0602003:163
	Назначение объекта недвижимости:	Под железнодорожный путь
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Старая Купавна, г. Старая Купавна
	Площадь:	6900 кв. м
108.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.12.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-16/100/2009-273
	основание государственной регистрации:	Постановление Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 30.07.2009 №1260; Договор купли-продажи земельного участка от 10.09.2009 №65-2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
108.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
109.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:1425
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Октябрьская, д. 17а, стр. 3
	Площадь:	1069, 8 кв. м
109.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.04.2004
	номер государственной регистрации:	50-01/16-08/2004-355
	основание государственной регистрации:	Постановление Главы Ногинского района Московской области от 22.07.2003 №1407; Акт рабочей комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительством здания от 30.12.1992
	дата государственной регистрации прекращения права:	22.04.2005
109.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
110.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:3487
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание

	Адрес:	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Большая Московская, д.3
	Площадь:	14, 1 кв. м
113.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.12.2006
	номер государственной регистрации:	50-50-16/044/2006-348
	основание государственной регистрации:	План приватизации от 15.06.1992
	дата государственной регистрации прекращения права:	
113.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
114.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:3599
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Большая Московская, д.3
	Площадь:	2355, 7 кв. м
114.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.07.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-16/033/2007-144
	основание государственной регистрации:	План приватизации от 15.06.1992; Договор купли-продажи от 15.11.1993 №316/ВО
	дата государственной регистрации прекращения права:	11.11.2016
114.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
115.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:3607
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Большая Московская, д.3
	Площадь:	54, 2 кв. м
115.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.07.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-16/033/2007-076
	основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купавна" от 15.06.1992
	дата государственной регистрации прекращения права:	
115.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
116.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:16:0602003:503
	Назначение объекта недвижимости:	Под производственную территорию
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, г. Старая Купавна, ул. Большая Московская, дом 3
	Площадь:	15360 кв. м

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Большая Московская, д.3
	Площадь:	127, 7 кв. м
110.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.09.2006
	номер государственной регистрации:	50-50-16/044/2006-076
	основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купавна" от 15.06.1992
	дата государственной регистрации прекращения права:	
110.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
111.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:3495
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Большая Московская, д.3
	Площадь:	147, 5 кв. м
111.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.09.2006
	номер государственной регистрации:	50-50-16/044/2006-074
	основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купавна" от 15.06.1992
	дата государственной регистрации прекращения права:	
111.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
112.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:3589
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Большая Московская, д.3
	Площадь:	89, 7 кв. м
112.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.10.2006
	номер государственной регистрации:	50-50-16/047/2006-098
	основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купавна" от 15.06.1992
	дата государственной регистрации прекращения права:	
112.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
113.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:3597
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
116.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	07.12.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-16/055/2009-359
	основание государственной регистрации:	Постановление Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 10.07.2009 №1127; Договор купли-продажи земельного участка от 20.07.2009 №66-2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	03.03.2010
116.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
117.1	Вид объекта недвижимости:	земельный участок
	Кадастровый номер:	50:16:0602003:502
	Назначение объекта недвижимости:	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов, под производственную зону
	Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Большая Московская, д.3
	Площадь:	133 277 кв. м
117.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	07.12.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-16/100/2009-259
	основание государственной регистрации:	Постановление Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 10.07.2009 №1127; Договор купли-продажи земельного участка от 09.09.2009 №62-2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	06.02.2012
117.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
118.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0602002:1284
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Б.Московская улица
	Площадь:	89, 2 кв. м
118.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.10.2006
	номер государственной регистрации:	50-50-16/047/2006-089
	основание государственной регистрации:	План приватизации арендного текстильного предприятия "Купавна" от 15.06.1992
	дата государственной регистрации прекращения права:	
118.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	118.3.1. ил. номер государственной регистрации:	Ипотечка 50-50-98/010/2009-170
119.	Получатель, владелец:	Афан Арег Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости,

расположенных на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории  
(полное наименование должности)



И.С. Короткая  
(инициалы, фамилия)



Состав объекта

№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Балансовая стоимость по состоянию на 20.06.2008 г. (руб)
1	2	3	4	5
1	Б	основное строение	1990	
2	Б1	подвал		

Российская Федерация  
Московская область

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ногинский филиал

(запись в Едином государственном реестре недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание детского сада № 11

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.

Район Ногинский р-н

Округ

Город (др. поселение) г. Старая Купавна

по улице (пер.) ул. Октябрьская

№ 45А

Описание местоположения  
(при отсутствии адреса)

Инвентарный номер	160-052-12656	Литера	Б.Б1
Условный номер			
Кадастровый номер			

Паспорт составлен по состоянию на

20 июня 2008 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Государственное унитарное предприятие "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
Руководитель	Ильин, печать
Директор филиала	Ильин, печать



4625198



Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
1	2	3	4	5	6
		1	ЗАО Текстильная фирма Купава (ЕГРЮЛ №10230039/107719111, №5031003093)	Договор купли-продажи № 316/80 от 15.11.1993г. Свидетельство о государственной регистрации права от 23.04.2003г. № 50-01/16-07/2003-352.1	

Особые отметки

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Гвоздева Е. В.	<i>Г.В. Гвоздева</i>	Кудельникова Ж.Т.	<i>Ж.Т. Кудельникова</i>

Дата заполнения: 27 июня 2008 г.

Дата выдачи: " " " г.

Экспликация к плану зданий (сооружений)

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Наименование параметра (ед. измерения)	Параметр	описание (значение)
1	2	3	4	5
Б	основное строение	Назначение здания (сооружения)	здание детского сада	4
		Этажность (надземная)	2	
		Этажность (подземная)		
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	625,1	
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	388,3	
		Объем (куб.м)	2 757	
		Материал стен	кирпичные	
		Материал фундамента	сборный железобетонный	
		Гол ввода в эксплуатацию	1 950	
		Инвентарный номер бухучета		
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)		
Б1	подвал	Назначение здания (сооружения)	подвал	
		Этажность (надземная)	1	
		Этажность (подземная)		
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	71,9	
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	104,9	
		Объем (куб.м)	273	
		Материал стен	кирпичные	
		Материал фундамента	сборный железобетонный	
		Гол ввода в эксплуатацию	1 950	
		Инвентарный номер бухучета		
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)		

WhatsApp | Письмо отпр... | Карточка юр... | ЦИАН – база | Продажа и а... | Справочная | +

Federal Service Of State Registration Cadastre | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\_ib\_portal\_servi... | Найти

**РОСРЕЕСТР**  
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: **8 (800) 100-34-34**  
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: **(495) 917-38-25**

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [t](#) [@](#) [v](#)

Государственные услуги | Сервисы | Помощь и поддержка | Личный кабинет

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:16:0602004:6065
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.04.2014
Площадь ОКС'а:	697
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	9421083,6
Дата внесения стоимости:	24.06.2019
Дата утверждения стоимости:	21.06.2019
Дата определения стоимости:	31.12.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Ногинский район, пос.Старая Купавна, ул.Октябрьская, д.45-а
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание детского сада №11)
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
Дата обновления информации:	25.06.2019

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер:	50:16:02:15812:001
Инвентарный номер:	52-12656

Форма собственности:

**Права и ограничения**

- Найти объект на публичной кадастровой карте
- Сформировать запрос

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

**СЕРВИСЫ**

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров

WhatsApp | Письмо отпр... | Карточка юр... | ЦИАН – база | Продажа и а... | Справочная | +

Federal Service Of State Registration Cadastre | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\_ib\_portal\_servi... | Найти

**РОСРЕЕСТР**  
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: **8 (800) 100-34-34**  
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: **(495) 917-38-25**

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [t](#) [@](#) [v](#)

Государственные услуги | Сервисы | Помощь и поддержка | Личный кабинет

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:16:0602003:116
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	21.10.2004
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для общего пользования (уличная сеть)
Площадь:	4000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	11107480
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Ногинский, г. Старая Купавна, ул. Октябрьская, дом 45а
Дата обновления информации:	16.01.2019

Форма собственности:

**Права и ограничения**

**Особые отметки**

- Найти объект на публичной кадастровой карте
- Сформировать запрос

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

**СЕРВИСЫ**

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр

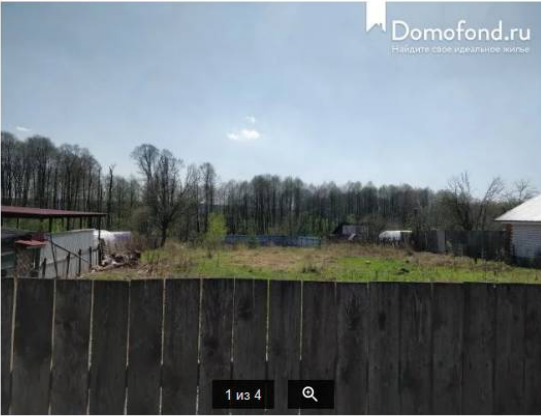
Земл x | Земл x | Земл x | Земл x | Земл x | Пись x | Wha x | Карт x | Публ x | +

https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-staraya\_kupavna-211659433

**3 300 000**  **Земли поселений, 15 соток**  
 ул Михалево, Старая Купавна, Московская область

В ипотеку за 28 450 РУБ./мес.

**Выбрать ипотечную программу**



1 из 4

Константин  
 Размещает объявления: 1 год 8 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 2  
 Всего за 3 месяца: 2

**Показать номер**

**Написать владельцу объявления**

**Банкротство физ лиц в Барнауле!**  
 barnaul.belyi-slon.ru

**Танк молочный Шокцена!!!**  
 Узнать больше | motex.rf

**Связаться с владельцем** **Показать номер**

**Земли поселений, 15 соток**  
 Продается участок ИЖС в Старой Купавне, участок 15 соток огорожен, свет, газ по границе.

**Создать заметку** **Распечатать** **Получать похожие** **Пожаловаться**

**Образцы документов для сделки**


Земл x | Земл x | Земл x | Земл x | Земл x | Пись x | Wha x | Карт x | Публ x | +

https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-staraya\_kupavna-211659433

**3 300 000**  **Земли поселений, 15 соток**  
 ул Михалево, Старая Купавна, Московская область

В ипотеку за 28 450 РУБ./мес.

**Выбрать ипотечную программу**



1 из 4

**Показать номер**

**Написать владельцу объявления**

**Танк молочный Шокцена!!!**  
 Узнать больше | motex.rf

**Связаться с владельцем** **Показать номер**

**Земли поселений, 15 соток**  
 Продается участок ИЖС в Старой Купавне, участок 15 соток огорожен, свет, газ по границе.

**Создать заметку** **Распечатать** **Получать похожие** **Пожаловаться**

**Образцы документов для сделки**

**Информация о предложении**

Тип: Участок  
 Расстояние от центра: 0 км  
 Площадь: 15 соток  
 Цена: 3 300 000   
 Цена за сотку: 220 000   
 Тип объекта: Земли поселений  
 Дата публикации объявления: 5/3/2018  
 Дата обновления объявления: 3/7/2019

Номер в каталоге: 211659433

Ожидание ads.adfox.ru...



**4 000 000** **Земли поселений, 18 соток**  
В ипотеку за 34 465 РУБ./мес.  
Выбрать ипотечную программу

В избранное  
 Получать похожие объявления



**Зарема**  
Размещает объявления: 4 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 4  
Всего за 3 месяца: 4

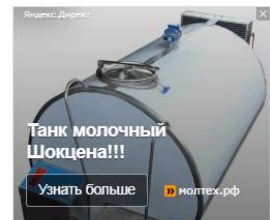
Показать номер  
 Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем Показать номер

### Земли поселений, 18 соток

Продается отличный земельный участок ИЖС в черте города Старая Купавна.  
- 18 СОТОК  
- 20 км от МКАД.  
- электричество 15 КВТ.  
- Магистральный ГАЗ.  
- ПМЖ - С ПРОПИСКОЙ.  
В элитном районе города в окружении Сопидных соседей. Участок ИЖС (ПМЖ - с пропиской).  
Магистральный газ по границе участка, Участок правильной квадратной ровной формы. Ровный сухой.  
На участке имеются потрясающей красоты березы, сосны и клёны. В конце участка небольшая березовая мини-рощица! Красота неземная. Тихо, спокойно и птички поют. Участок находится в



**4 000 000** **Земли поселений, 18 соток**  
В ипотеку за 34 465 РУБ./мес.  
Выбрать ипотечную программу

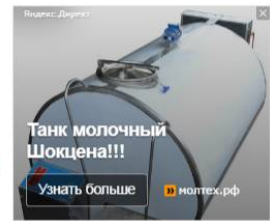
В избранное  
 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем Показать номер

### Земли поселений, 18 соток

Продается отличный земельный участок ИЖС в черте города Старая Купавна.  
- 18 СОТОК  
- 20 км от МКАД.  
- электричество 15 КВТ.  
- Магистральный ГАЗ.  
- ПМЖ - С ПРОПИСКОЙ.  
В элитном районе города в окружении Сопидных соседей. Участок ИЖС (ПМЖ - с пропиской).  
Магистральный газ по границе участка, Участок правильной квадратной ровной формы. Ровный сухой.  
На участке имеются потрясающей красоты березы, сосны и клёны. В конце участка небольшая березовая мини-рощица! Красота неземная. Тихо, спокойно и птички поют. Участок находится в середине улицы, вокруг все соседи проживают круглогодично, асфальтированная дорога. В шаговой доступности: магазин "Перекресток", магазин "Пятерочка", Строительный рынок, фитнес-клуб, школы, детские сады, в 5 мин пешком автобусная остановка на Москву (40 мин езды на автобусе до метро "Партизанская"). Прямая продажа. Цена дешевле рыночной цены. Город находится в живописном районе Подмосквья. В шаговой доступности находятся множество лесов, озеро и многое другое



Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться  
 Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Тип: Участок Номер в каталоге: 1547618758  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 18 соток  
Цена: 4 000 000   
Цена за сотку: 222 222   
Тип объекта: Земли поселений  
Дата публикации объявления: 24/6/2019  
Дата обновления объявления: 4/7/2019



Земл x Земл x Земл x Земл x Земл x Пись x Wha1 x Карт x Публ x +

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya\_kupavna-258010164

**1 300 000** **Земли поселений, 5 соток**

В ипотеку за 11 208 РУБ./мес.

Старая Купавна, Богородский городской округ, Московская область, улица 7 Ноября, Старая Купавна, Московская область

В избранное Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

6 из 6

алексей

Размещает объявления: 7 лет 4 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 2  
Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем Показать номер

**Земли поселений, 5 соток**

участок под икс более пяти лет в собственности свет газ по границе по документам 5.7 по факту плюс 2-3сотки которые можно оформить если они вам нужны.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Земл x Земл x Земл x Земл x Земл x Пись x Wha1 x Карт x Публ x +

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staraya\_kupavna-258010164

**1 300 000** **Земли поселений, 5 соток**

В ипотеку за 11 208 РУБ./мес.

Старая Купавна, Богородский городской округ, Московская область, улица 7 Ноября, Старая Купавна, Московская область

В избранное Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

6 из 6

Связаться с владельцем Показать номер

**Земли поселений, 5 соток**

участок под икс более пяти лет в собственности свет газ по границе по документам 5.7 по факту плюс 2-3сотки которые можно оформить если они вам нужны.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Участок Номер в каталоге: 258010164

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 5 соток

Цена: 1 300 000

Цена за сотку: 228 070

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 18/8/2016

Дата обновления объявления: 27/2019

Земл. x Земл. x Земл. x Земл. x Земл. x Пись. x Wha1. x Карт. x Публ. x

https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4247052.8411823185&y=7520184.410724681&z=20&text=50%3A16%3A0...

### ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:16:0602001:0601 **Найти**

**Земельные участки 1**

- 50:16:0602001:601**  
 обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Старая Купавна, г. Старая Купавна, ул...  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:16:0602001:601
Кад. квартал:	50:16:0602001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Старая Купавна, г. Старая Купавна, ул. 7-ое Ноября, дом 48
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 500 481,80 руб.
Уточненная площадь:	565 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
по документу:	для личного подсобного хозяйства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	15.08.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	16.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	05.06.2019

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015


Земл. x Земл. x Земл. x Земл. x Земл. x Пись. x Wha1. x Карт. x Публ. x

https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-staraya\_kupavna-211672053

**2 400 000**  **Земли поселений, 1047 соток**  
 ул Радищева, Старая Купавна, Московская область

В ипотеку за 20 691 РУБ./мес.

**%** Выбрать ипотечную программу



1 из 2

Связаться с владельцем **Показать номер**

**Наталья**  
 Размещает объявления: 5 лет 6 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 13  
 Всего за 3 месяца: 13

**Показать номер**

**Написать владельцу объявления**

vk g+ f t G

**Земли поселений, 1047 соток**

Продаю ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК для ИЖС 10.47 соток в г. Старая Купавна, 19 км от МКАД, Горьковское (Носовинское) шоссе, Ногинского района Московской области. Земельный участок прямоугольной, правильной формы; коммуникации: электричество, магистральный газ по границе. Хороший круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога. В городе есть вся необходимая инфраструктура. Город окружен лесом и множеством озер с зонами отдыха, рядом уникальные и живописные Бисеровские озера с незабываемой рыбалкой. До жд станции Купавна 15 минут на транспорте. Отличное место для строительства! БЕСПЛАТНО: чистый воздух, грибы, рыбалка, пикник, лыжи!!! Продаются 8 земельных участков. Показ по договоренности.

Земл. x | Земл. x | Земл. x | Земл. x | Земл. x | Пись. x | Wha1 x | Карт. x | Публ. x | +



https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-staraya\_kupavna-211672053

**2 400 000**  **Земли поселений, 1047 соток**  
 В ипотеку за 20 691 РУБ./мес. ул Радищева, Старая Купавна, Московская область

[В избранное](#)  
[Получать похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

1 из 2

[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

**Земли поселений, 1047 соток**

Продаю ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК для ИЖС 1047 соток в г. Старая Купавна, 19 км от МКАД, Горьковское (Носовихинское) шоссе, Ногинского района Московской области.  
 Земельный участок прямоугольной, правильной формы; коммуникации: электричество, магистральный газ по границе. Хороший круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога.  
 В городе есть вся необходимая инфраструктура. Город окружен лесом и множеством озер с зонами отдыха, рядом уникальные и живописные Бисеровские озера с незабываемой рыбалкой.  
 До жд станции Купавна 15 минут на транспорте.  
 Отличное место для строительства! БЕСПЛАТНО: чистый воздух, грибы, рыбалка, пикник, лыжи!!!  
 Продаются 8 земельных участков. Показ по договоренности.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

**Информация о предложении**

Тип: Участок Номер в каталоге: 211672053  
 Расстояние от центра: 0 км  
 Площадь: 1047 соток  
 Цена: 2 400 000   
 Цена за сотку: 2 292   
 Тип объекта: Земли поселений  
 Дата публикации объявления: 5/3/2018  
 Дата обновления объявления: 6/7/2019

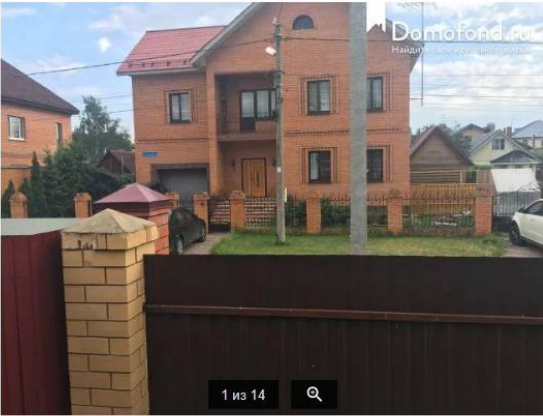





Земл. x | Земл. x | Земл. x | Земл. x | Земл. x | Пись. x | Wha1 x | Карт. x | Публ. x | +

https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-staraya\_kupavna-1566071738

**2 200 000**  **Земли поселений, 9 соток**  
 В ипотеку за 18 967 РУБ./мес. Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, улица Надежды, Старая Купавна, Московская область

[В избранное](#)  
[Получать похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

1 из 14

[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

**Земли поселений, 9 соток**

Продается отличный земельный участок ИЖС в черте города Старая Купавна.  
 - 9 СТОК  
 - 20 км от МКАД.  
 - электричество 15 кВт.  
 - Магистральный ГАЗ.  
 - ПМЖ - с ПРОПИСКОЙ

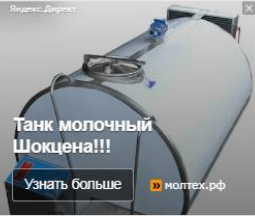
В элитном районе города в окружении солидных соседей. Участок ИЖС (ПМЖ - с пропиской).  
 Магистральный газ по границе участка. Участок правильной квадратной ровной формы. Ровный сухой.  
 На участке имеются потрясающей красоты берёзы, сосны и клёны. В конце участка небольшая берёзовая мини-рощица! Красота неземная. Тихо, спокойно и птички поют. Участок находится в середине улицы, вокруг все соседи проживают круглогодично, асфальтированная дорога. В шаговой

**Зарема**  
 Размещает объявления: 4 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 4  
 Всего за 3 месяца: 4

[Показать номер](#)

[Написать владельцу объявления](#)

[VK](#) [G+](#) [f](#) [t](#) [G](#)



**Танк молочный Шокцена!!!**  
[Узнать больше](#) [moltech.rf](#)



Земл x | Земл x | Земл x | Земл x | Земл x | Пись x | What x | Карт x | Публ x | +


https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-staraya\_kupavna-1566071738

**2 200 000**   
В ипотеку за 18 967 РУБ./мес.

**Земли поселений, 9 соток**  
Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, улица Надежды, Старая Купавна, Московская область

[В избранное](#)  
[Получать похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)



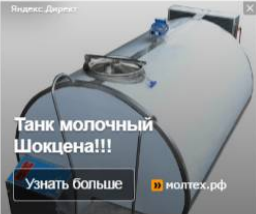
[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

**Земли поселений, 9 соток**

Продается отличный земельный участок ИЖС в черте города Старая Купавна.  
- 9 СОТОК  
- 20 км от МКАД.  
- электричество 15 КВТ.  
- Магистральный ГАЗ.  
- ПМЖ - с ПРОПИСКОЙ.  
В элитном районе города в окружении Сопидных соседей. Участок ИЖС (ПМЖ - с пропиской).  
Магистральный газ по границе участка, Участок правильной квадратной ровной формы. Ровный сухой.  
На участке имеются потрясающей красоты берёзы, сосны и клёны. В конце участка небольшая березовая мини-рощица! Красота неземная. Тихо, спокойно и птички поют. Участок находится в середине улицы, вокруг все соседи проживают круглогодично, асфальтированная дорога. В шаговой доступности: магазин "Перекресток", магазин "Пятерочка", Строительный рынок, фитнес-клуб, школы, детские сады, в 5 мин пешком автобусная остановка на Москву (40 мин езды на автобусе до метро "Партизанская"). Прямая продажа. Цена дешевле рыночной цены. Город находится в живописном районе Подмоскovie. В шаговой доступности находятся множество лесов, озеро и многое другое

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)



**Информация о предложении**

Тип: Участок  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 9 соток  
Цена: 2 200 000 =  
Цена за сотку: 244 444 =  
Тип объекта: Земли поселений  
Дата публикации объявления: 30/6/2019  
Дата обновления объявления: 4/7/2019

Номер в каталоге: 1566071738

Windows taskbar: Chrome, File Explorer, Word, Outlook, Internet Explorer, Edge, RU

0 1 3 2 5 6 2



ПОЛИС № 2100001/19/02126/2201020  
страхования ответственности оценщиков

«22» января 2019 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 22.01.2019 (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014 №28. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Батулин Даниил Николаевич
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате прельвления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:</b>	Батулин Даниил Николаевич
<b>ВЫГОДОПРИБОРЕТАТЕЛЬ:</b>	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	3 000 000 (Три миллиона) рублей
<b>СТРАХОВАЯ ТАРИФ:</b>	0,1%
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	3 000 (Три тысячи) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	отсутствует
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ:</b>	<input type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input checked="" type="checkbox"/> наличным платежом; <input checked="" type="checkbox"/> единовременно; <input type="checkbox"/> распрощенным платежом
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов «23» января 2019 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «22» января 2020 г.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 22.01.2019. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014 №28.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Батулин Даниил Николаевич  
Паспорт РФ серия 0105 номер 709677,  
выдан Территориальным отделом милиции «Заречье» УВД города Байска Алтайского края 30.05.2005  
Зарегистрирован по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Романа Глебова, д. 15/1, кв.12

С Правилами страхования ознакомлен.  
Экземпляр Правил страхования получен.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_  
/Д.Н. Батулин/  
Подпись



**СТРАХОВЩИК:**  
Руководитель Барнаульского агентства

\_\_\_\_\_  
/Р.Г. Александров/  
М.П.

**СТРАХОВЩИК:**  
ООО СО «ВЕРНА»  
ОГРН 1027700136265  
ИНН 772301286  
КПП 231001001  
Краснодарское отделение № 8619  
ПАО Сбербанк  
р/сч. 40701810130000000104  
к/сч.30101010100000000602  
БИК 040349602  
Тел.: 8 (861) 212-64-10, 8(3852) 29-99-60

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ «СИБИРЬ»

регистрационный номер 004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
115088, РОССИЯ, г. Москва, ул. Угличская, д.2, стр. 101  
тел. (499) 501-34-92, (495) 972-61-12  
e-mail: sibsib@mail.ru, www.sibsib.ru

**Выписка**

из реестра

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»  
на 04 сентября 2009г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков  
выдана по заявлению Батулина Даниила Николаевича

**Батулин Даниил Николаевич**

(Ф.И.О. оципики)

о том, что

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»  
(далее - «листка в саморегулируемой организации оценщиков»)

и включен (а) в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» «21» декабря 2007 г.  
за регистрационным № 436

\_\_\_\_\_  
Генеральный директор  
НП СОО «СИБИРЬ»  
04.09.2009 г.

(подпись) И.П. Зык





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 012518-1 \_\_\_\_\_ « 21 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Батулину Даниилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 21 » мая 20 18 г. № 66

Директор \_\_\_\_\_ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 21 » мая 20 21 г.

АО «Сбербанк России» (ИНН 77-07-00353, ОГРН 1047700353) 15/05/2018 10:45:00