

Отчет № 118-15/1

об оценке рыночной стоимости однокомнатной квартиры общей площадью 45,8 кв. м, расположенной по адресу: МО, г. Мытищи, ул. Сукромка, д. 28, кв. 74

Заказчик	ЗАО «МПО Теплоинжстрой»
Исполнитель	ООО «НЭО Консалт»
Основание проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 138-15 от 10 июля 2015 года
Дата составления отчета	23 июля 2015 года
Дата оценки	10 июля 2015 года

Утверждаю

Крутькова С.А.

Генеральный директор

Москва 2015

Оглавление

Основные факты и выводы	5
Задание на оценку	6
Сведения о заказчике, исполнителе и оценщиках.....	8
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ..	10
Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	13
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	14
Описание объекта оценки	16
Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки	16
Местоположение объекта оценки.....	21
Сведения о текущем использовании объекта оценки	24
Анализ рынка объекта оценки.....	25
Обзор макроэкономического развития РФ в январе - мае 2015 года	25
Прогноз экономического развития РФ в 2014-2030 гг.....	28
Анализ вторичного рынка жилой недвижимости в Московской области	32
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	37
Описание процесса оценки объекта оценки.....	38
Нормативная база. Термины и определения	38
Подходы к оценке	38
Последовательность проведения оценки	39
Обоснование отказа от применяемых подходов.....	40
Сравнительный подход.....	41
Методические основы	41
Оценочные расчеты	42
Объекты – аналоги	42
Вводимые поправки.....	44
Согласование результатов	48
Выводы и заключения.....	49
Заявление о качестве оценки	50
Список использованных нормативных документов и справочно–методической литературы	51
Список нормативных документов	51
Список справочно-методической литературы.....	51

Приложение

НЭО Консалт

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА • ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ

Исх. № 118-15/1 от 23 июля 2015 года

105264, г. Москва, ул. 9-ая Парковая, д. 33, корп. 1
Конкурсному управляющему
ЗАО «МПО Теплоинжстрой»
Г-ну Батраченко А.Я.

Уважаемый Андрей Яковлевич!

На основании Договора на оказание услуг по оценке № 138-15 от 10 июля 2015 года ООО «НЭО Консалт» провело оценку рыночной стоимости однокомнатной квартиры общей площадью 45,8 кв. м, расположенной по адресу: МО, г. Мытищи, ул. Сукромка, д.28, кв. 74. Перечень и спецификации оцениваемого имущества были составлены на основании документов, перечисленных в настоящем отчете.

Рыночная стоимость объекта оценки – однокомнатной квартиры общей площадью 45,8 кв. м, расположенной по адресу: МО, г. Мытищи, ул. Сукромка, д.28, кв. 74 по состоянию на дату оценки – 10 июля 2015 года, составляет **5 800 000 (пять миллионов восемьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.**

ООО «НЭО Консалт» не производилось аудиторской, юридической или иной проверки предоставленной в ее распоряжение документации и информации.

Отдельные сведения, приведенные в настоящем отчете об оценке, равно как и отдельные части отчета, могут быть использованы только как неотъемлемая часть его полного текста, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 254, 255, 256 от 20 июля 2007 года, ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

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

Генеральный директор

С.А. Крутькова

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является однокомнатная квартира общей площадью 45,8 кв. м, расположенная по адресу: МО, г. Мытищи, ул. Сукромка, д. 28, кв. 74.

Более подробная информация об объекте оценки приведена в разделе «Описание объекта оценки» (страница 16 настоящего отчета).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки была проведена с использованием сравнительного подхода, доходный и затратный подходы не применялись (см. раздел «Обоснование отказа от применяемых подходов» на стр. 40 настоящего отчета). Результаты согласования и итоговая стоимость объекта оценки представлены в следующей таблице:

Таблица 1. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Величина рыночной стоимости, руб.
Затратный	Не применялся	-
Сравнительный	100	5 800 000
Доходный	Не применялся	-
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.		5 800 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – однокомнатной квартиры общей площадью 45,8 кв. м, расположенной по адресу: МО, г. Мытищи, ул. Сукромка, д.28, кв. 74 по состоянию на дату оценки – 10 июля 2015 года, составляет **5 800 000 (пять миллионов восемьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.**

Генеральный директор
ООО «НЭО Консалт»

С.А. Крутькова

Оценщик

Ю.Д. Иванова

Задание на оценку

Объект оценки

Объект оценки – однокомнатная квартира общей площадью 45,8 кв. м, расположенная по адресу: МО, г. Мытищи, ул. Сукромка, д. 28, кв. 74.

Имущественные права на объект оценки

Право собственности

Правообладатель

ЗАО «МПО Теплоинжстрой»

Цели и задачи оценки

Цель и задачи оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства, ограничений не выявлено

Результаты оценки действительны только в рамках допущений и ограничений, описанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» на странице 10 настоящего отчета.

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, выраженная в рублях РФ

Дата оценки

10 июля 2015 года

Срок проведения оценки

10 июля 2015 года – 23 июля 2015 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Оценка проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в открытых источниках и доступной потенциальному покупателю на дату оценки. При изменении объема исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки;
- Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации;
- Оценщики не несут ответственности за финансовую и налоговую отчетность, ими не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется инвентаризация имущества объекта оценки;
- Юридическая экспертиза существующих прав в отношении объекта оценки не проводится; права рассматриваются свободными от каких - либо претензий и ограничений; оценщики

не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки;

- Оценщики полагаются на достоверность и ответственность исходной информации и документации, предоставленной Заказчиком;
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;
- От оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;
- в итоговых значениях рыночной стоимости объекта оценки не требуется суждение Оценщика о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки;
- Отчет об оценке должен содержать профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, что не является гарантией реализации объекта по цене, указанной в Отчете об оценке, поскольку данная стоимость только рекомендуется оценщиками для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Сведения о заказчике, исполнителе и оценщиках

Заказчик

Закрытое акционерное общество «МПО Теплоинжстрой»

- Краткое наименование: ЗАО «МПО Теплоинжстрой»
- Адрес местонахождения: 105264, г. Москва, ул. 9-ая Парковая, д. 33, корп. 1
- ИНН/КПП: 7719217485/771901001
- ОГРН: 1027739524053 (дата присвоения – 10.11.2002 года)

Сведения об оценщике

Иванова Юлия Дмитриевна

- Квалификация: Диплом о высшем образовании специалиста с отличием № 107705 0056859, квалификация: менеджер со специализацией «Оценка и управление собственностью», выдан 26 июня 2015 года Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением «Государственный Университет Управления». Член саморегулируемой организации оценщиков «Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр - оценка» (Свидетельство от 03 июля 2015 года, рег. № 00717), адрес местонахождения НП «Кадастр-оценка»: 107023, г. Москва, Семеновский переулок, д. 6, офис 501.
- Трудовой договор № 4 от 02 марта 2015 года с Обществом с ограниченной ответственностью «НЭО Консалт» (ОГРН: 1147746810078, дата присвоения ОГРН – 17 июля 2014 г., юридический адрес: 127299, г. Москва, ул. космонавта Волкова, д. 21, корп. 2, кв. 53, фактический адрес: 125190, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 80, корп. 17, оф. 9). Общий стаж работы в оценочной деятельности – 1 год. Специализация – оценка недвижимости, машин и оборудования, участие в подготовке более 15 отчетов об оценке.
- Полис страхования профессиональной ответственности № 433-043373/15 ОСАО «Ингосстрах» от 01 июля 2015 года на срок с 03 июля 2015 года по 02 июля 2016 года. Страховая сумма – триста тысяч рублей.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «НЭО Консалт» (ООО «НЭО Консалт»)

- Юридический адрес: РФ, 127299, г. Москва, ул. космонавта Волкова, д. 21, корп. 2, кв. 53
- Фактический адрес: РФ, 125190, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 80, корп. 17, оф. 9
- ИНН/КПП: 7743932662/774301001
- ОГРН: 1147746810078 (дата присвоения – 17.07.2014 года)

В соответствии со статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, ООО «НЭО Консалт» имеет в штате двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков – Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр - оценка».

Ответственность Исполнителя дополнительно застрахована в ОСАО «Ингосстрах»: Договор обязательного страхования при осуществлении оценочной деятельности № 433-086002/14 от 20 ноября 2014 года. Период страхования - с 20 ноября 2014 года по 19 ноября 2015 года. Страховая сумма – пять миллионов рублей.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и составлению настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящая оценка проведена, и данный Отчет подготовлен с учетом следующих ограничительных условий и допущений:

Ограничительные условия

1. Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком при принятии управленческих, финансовых и иных решений, связанных с объектом оценки;
2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
3. Оценщики основываются на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах Исполнителя, а также полученной в результате исследования рынка и объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, будут сделаны ссылки на источники получения информации, оценщики исходят из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед оценщиками не ставится задача по специальной проверке представленной информации и данных, за исключением проверки доступными оценщикам средствами;
4. Перед Исполнителем не ставится задача проведения инвентаризации, юридической, аудиторской, строительной-технической, технологической, санитарно-экологической и эпидемиологической экспертизы;
5. Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц предоставлять информацию для проведения оценки объекта в сроки, установленные Договором на оценку;
6. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
8. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в отчете, применяется только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов;
9. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных

- действий в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
10. В процессе оценки Оценщики оставляют за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;
 11. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
 12. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату оценки;
 13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;
 14. Оценщики и Исполнитель не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования настоящего отчета или любой его части третьими лицами;
 15. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке;
 16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
 17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки с учетом имеющейся в распоряжении оценщика информации. При изменении объема исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
 18. Вся информация, используемая в Отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Допущения

1. Объект оценки рассматривался свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете;
2. Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, ордера, имеющие отношение к объекту оценки и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта оценки;
3. При проведении оценки стоимости предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки.

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка проведена в соответствии с требованиями ст. 15 Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении оценки были соблюдены требования Федерального закона № 135-ФЗ, а также следующие стандарты и правила оценочной деятельности:

Федеральные стандарты оценки (ФСО)

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007 г.;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007 г.;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007 г.;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности

- Стандарты и правила Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр - оценка» (НП «Кадастр - оценка»).

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

При проведении оценки были использованы следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-50/012-50/012/005/2015-4263/2 от 29 апреля 2015 года;
- Решение Арбитражного суда города Москвы от 14 июня 2013 г. по Делу № А40-18904/13;
- Определение Арбитражного суда города Москвы от 26 июня 2015 г. по Делу № А40-18904/13;
- Кадастровый паспорт помещения площадью 45,8 кв. м, расположенного по адресу г. Мытищи, ул. Сукромка, д.28, лит. А, № 74 от 30.08.2012 г.;
- Технический паспорт жилого помещения, расположенного по адресу г. Мытищи, ул. Сукромка, д.28, лит. А, № 74 от 29.10.2012 г.

Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых ограничений и допущений, используемые в настоящем отчете считаются достоверными.

По мнению оценщиков, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Используемая информация, включая документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, нормативные документы и справочно–методическая литература, а также прочие источники информации, перечисленные в настоящем отчете, признается достаточной, поскольку, по мнению оценщиков, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Также используемая информация полагается достоверной, поскольку, по мнению оценщиков, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиками при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Таким образом, по мнению оценщиков, информация, используемая в отчете, позволяет однозначно установить количественные и качественные характеристики объекта оценки, является достаточной и достоверной.

Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Объект оценки – однокомнатная квартира общей площадью 45,8 кв. м, расположенная по адресу: МО, г. Мытищи, ул. Сукромка, д. 28, кв. 74.

В таблицах ниже приведены характеристики жилого дома, в котором расположен объект оценки, выявленные на основании анализа предоставленной Заказчиком информации.

Таблица 2. Конструктивные характеристики жилого дома

№ п/п	Характеристика	Значение
1	Год постройки	2009
2	Тип здания	Многоквартирный монолитно-кирпичный жилой дом
3	Количество этажей в доме	9
4	Материал фундаментов	Железобетонный
5	Материал стен	Пенобетонные блоки D600, облицовочный кирпич М 150 мм
6	Материал перегородок	Пеноблоки
7	Материал перекрытий	Железобетонный
8	Материал кровли	Рулонная гидроизоляция

Здание подключено ко всем централизованным коммуникациям: электро-, водоснабжение, отопления и канализации.

Общий вид жилого дома и окружающей территории представлен на следующих фотографиях:



Фото 1. Общий вид жилого дома



Фото 2. Вход в подвезд жилого дома



Фото 3. Двор и прилегающая территория жилого дома

Объемно-планировочные характеристики оцениваемой квартиры представлены в таблице:

Таблица 3. Объемно-планировочные характеристики объекта оценки

№ п/п	Характеристика	Значение
1	Этаж расположения	6
2	Количество комнат	1-комнатная
3	Общая площадь, кв.м	45,8
4	Наличие балкона (лоджии)	Лоджия

Сведения о внутренней отделке и оборудовании помещений объекта оценки представлены в таблице:

Таблица 4. Сведения о внутренней отделке и оборудовании помещений

№ п/п	Элемент	Характеристика
1	Окна, балконные двери	Двухкамерный стеклопакет
2	Входные двери	Деревянная входная дверь от застройщика
3	Внутренние двери	Отсутствуют
4	Перегородки межквартирные	Пеноблок, 200 мм
5	Перегородки внутриквартирные	Пеноблок, 100мм
6	Пол	Без отделки
7	Санузлы	Без установки сантехприборов, сантехфаянса и смесителей
8	Отделка и штукатурные работы	Отсутствуют
9	Отопление	С разводкой и установкой отопительных приборов
10	Водоснабжение	Без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов (для подключения к стояку - отвод с заглушкой)
11	Канализация	Без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов (для подключения к стояку - отвод с заглушкой)
12	Телефонизация	Без внутриквартирной разводки (точка подсоединения — щит на лестничной площадке)
13	Телевидение	Система кабельного телевидения. Без внутриквартирной разводки (точка подсоединения — щит на лестничной площадке)

Внутреннее состояние квартиры, иллюстрируют следующие фотографии:



Фото 4. Входная группа на лестничную площадку

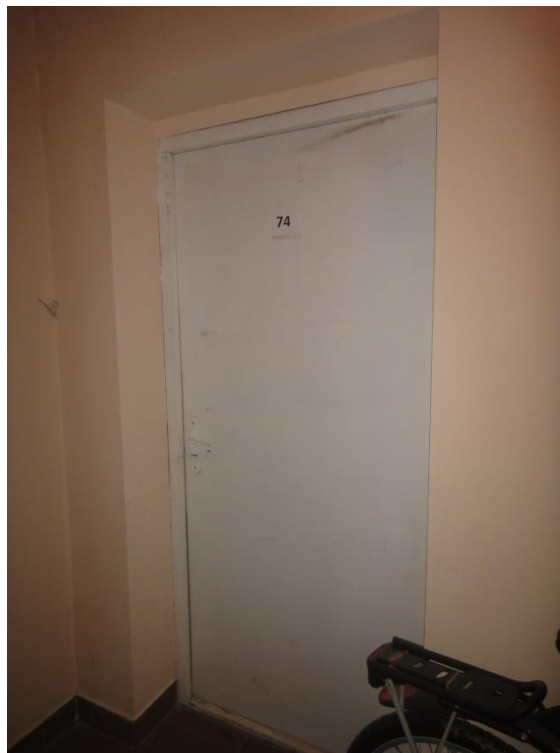


Фото 5. Входная группа в оцениваемую квартиру



Фото 6. Вход на кухню и санузел



Фото 7. Санузел



Фото 8. Жилое помещение



Фото 9. Лоджия

Имущественные права

Информация о правообладателе и правовых статусах объекта оценки представлена в таблице:

Таблица 5. Информация о правовом статусе объекта оценки

Параметр	Описание
Собственник	Российская Федерация
Правообладатель	ЗАО «МПО Теплоинжстрой»
Период правообладания	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-50/012-50/012/005/2015-4263/2 от 29 апреля 2015 года
Вид оцениваемого права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Использование объекта	Жилое
Кадастровый номер	50:12:0100805:2640

Сведения об обременениях

Сведения об обременении или ограничении прав в отношении права собственности на объект оценки Заказчиком не предоставлены. Оценка производится в допущении об отсутствии обременений или ограничений прав оцениваемого объекта.

Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в городе Мытищи, Московской области.

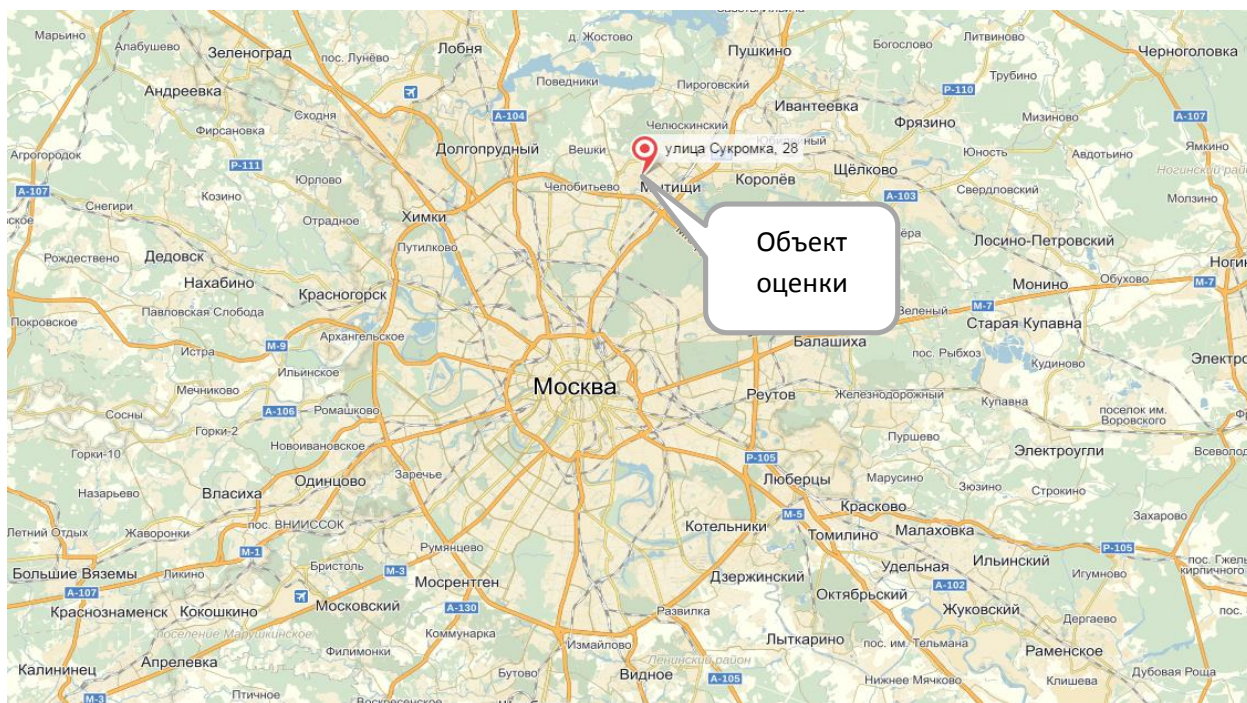


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте московской области

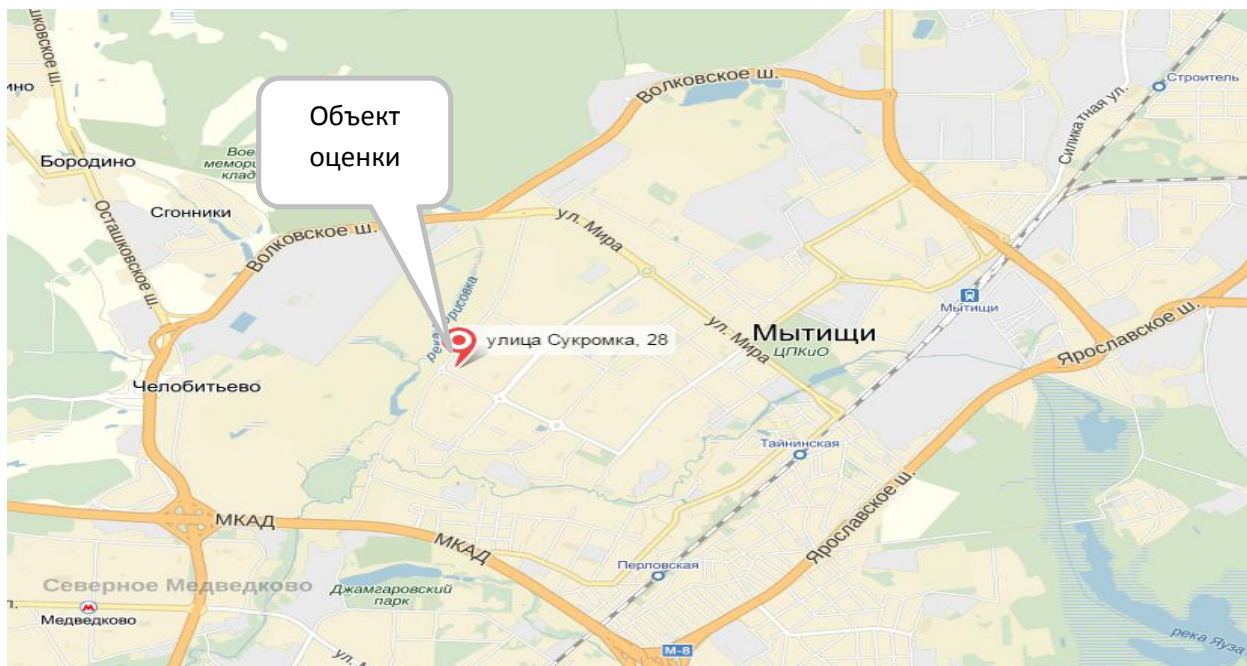


Рисунок 2. Положение объекта оценки на общей карте города Мытищи

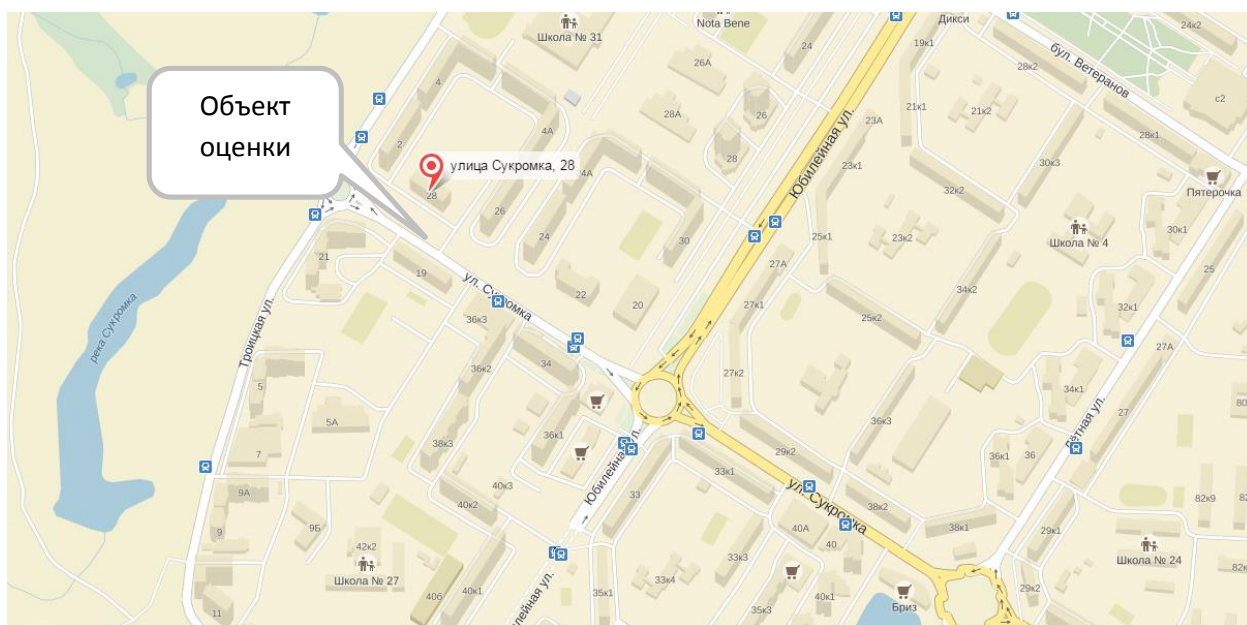


Рисунок 3. Локальное местоположение объекта оценки на общей карте города Мытищи

Описание локального окружения объекта оценки представлено в таблице:

Таблица 6. Описание локального местоположения объекта оценки

Параметр	Описание
Местоположение (город: деловой центр, исторический центр, около центра, окраина и т.п.)	Объект оценки расположен в Московской области, г. Мытищи, ул. Сукромка
Типичное использование окружающей застройки (жилая, административная, гаражи,	В глубине жилого массива

Параметр	Описание
склады, промышленная, парковая зона), ее качество и состояние	
Тип и плотность застройки окружения (уличная, плотная с разрывами, отдельно стоящие здания, новостройки)	Отдельно стоящие здания
Запыленность и загазованность воздуха (незначительная в пределах нормы, выше ПДК)	В пределах нормы
Загрязненность водоемов (незначительная в пределах нормы, выше ПДК)	В пределах нормы
Уровень шума (незначительный в пределах нормы, выше нормы)	Уровень шума в пределах нормы
Транспортная доступность объекта	Хорошая, подъезд осуществляется по ул. Юбилейная, ул. Борисовка
Удаленность от автомагистралей	Объект расположен на удалении около 1,6 км от МКАД, 3 км от Ярославского шоссе, около 1,5 км от Волковского шоссе
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения по ул. Юбилейная и ул. Борисовка умеренная
Подъездные пути (тип покрытия, ширина дорог, уклоны)	Автомобильная асфальтированная дорога, однополосная в каждую сторону
Возможность парковки автотранспорта	Предусмотрена подземная стоянка для жителей жилого дома, парковка на придомовой территории и прилегающих проездах
Виды общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки, м; временные интервалы движения, мин.)	Автобусы, автолайн, маршрутное такси до станций метро «Медведково» (20 минут), 2,5 км до ж/д станций Тайнинская и Перловская
Инфраструктура района, удаленность от центров жизнеобеспечения (делового и административного центра, объектов торговли, культуры; медицинских учреждений; школ, детских садов, яслей; зон рекреации)	Объект оценки находится на окраине нового недавно застроенного жилого района г. Мытищи. Однако в ближайшем окружении объекта оценки имеется вся необходимая инфраструктура (административные здания, объекты торговли, культуры; медицинские учреждения; школы, детские сады, зоны рекреации)
Перспектива развития района (строительство, снос и т.д.)	По мнению оценщиков, ввиду хорошего состояния большинства объектов окружающей застройки, наиболее вероятной среднесрочной (5 – 7 лет) перспективой развития района является сохранение текущей застройки

Мытищи — город в России, административный центр Мытищинского района Московской области, крупнейший населённый пункт городского поселения Мытищи.

Население — 187 119 чел. (2015).

Город расположен в 19 км к северо-востоку от центра Москвы, на реке Яузе. Непосредственно граничит со столицей по МКАД в районе Ярославского шоссе и Осташковского шоссе. Железнодорожный узел на линии Москва — Ярославль. Протяжённость города с севера на юг — 10 км, с се-

веро-востока на юго-запад — 11 км. Северный город-спутник Москвы, один из крупнейших центров культуры, науки и промышленности Московской области.

Главная промышленная отрасль, получившая развитие в городе — машиностроение. Работает машиностроительный завод (ОАО «Метровагонмаш») — производство вагонов метро (крупнейший завод подобной специализации на территории СНГ), автосамосвалов, автоприцепов; электромеханический (кабели, электронная аппаратура), приборостроительный завод; завод «Энергопромавтоматика»; ООО «ЛИРСОТ» (бывшее НПО «Химволокно»); ОАО «ГИПРОИВ»; ОАО «Мосстройпластмасс» (производство синтетических смол, линолеума, изделий из пластмассы); ОАО «Особое конструкторское бюро кабельной промышленности» (ОКБКП); завод «Стройперлит»; ООО «Дорожные знаки»; завод по производству эковаты (ООО «Промэковата»); Кофейный завод «Интеркафе» по производству растворимого кофе, предприятия пищевой промышленности и др. До недавнего времени функционировал Мытищинский завод художественного литья (МЗХЛ) «Вель».

Ведётся активное жилищное строительство. В последние годы застройка являет собой гиперактивное возведение многоэтажных панельных жилых домов. За время массового строительства, нагрузка на социальную инфраструктуру выросла многократно.

Сведения о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки оцениваемая квартира используется по своему назначению – в качестве жилого помещения.

Анализ рынка объекта оценки

Обзор макроэкономического развития РФ в январе - мае 2015 года

Данный анализ подготовлен на основании информации, представленной на сайте <http://www.economy.gov.ru/minec/main>.

Данные за май текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. С исключением сезонности ВВП снизился в январе на 1,5%, в феврале – на 0,9%, в марте - на 0,8%, в апреле – на 0,6%, в мае, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 0,4 процента. Замедление темпов падения ВВП в мае связано с замедлением спада промышленного производства, как добывающих, так и обрабатывающих производств, а также потребительского спроса. Остается существенным спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года.

В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

В I квартале 2015 г. положительный вклад в рост ВВП внесли: добыча полезных ископаемых (рост производства на 4,9% относительно I квартала 2014 г.), сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (2,9%), а также производство и распределение электроэнергии, газа и воды (0,1%) и сектор государственного управления (0,3%).

С учетом поступившей информации по разделам ОКВЭД за I квартал текущего года Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за 2015 год. В январе годовой ВВП сократился на 1,8%, в феврале - на 1,6%, в марте и апреле спад ускорился до 3,2%, 4,2% соответственно.

Спад промышленного производства в мае замедлился. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора, снижение к предыдущему месяцу составило 0,6% (1,3% в апреле, соответственно), в том числе в добыче полезных ископаемых - 0,1% (0,4%), в обрабатывающих производствах - 0,9% (1,9%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 0,9% (в апреле – рост на 1,0%).

Наибольший вклад в падение вносят отрасли инвестиционного спроса. В отраслях потребительского спроса и промежуточного спроса динамика неоднородна.

В отраслях промежуточного спроса в мае продолжилось сокращение производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве прочих неметаллических мине-

ральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий. После роста в апреле сократилось производство кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; возобновился рост в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в химическом производстве.

Из потребительских отраслей в мае продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; рост продолжился в отраслях легкой 4 промышленности.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжается сокращение в производстве машин и оборудования, в мае замедлилось снижение в производстве транспортных средств и оборудования, после замедления снижения в апреле вновь продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В мае усилился спад инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 1,3% против снижения на 0,8% в апреле и на 0,3% в марте к предыдущему месяцу. Темп падения инвестиций к маю 2014 г., по оценке Росстата, увеличился до 7,6% с 4,8% в апреле к апрелю 2014 года.

Более глубокое падение отмечено по виду деятельности «Строительство». По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу оно составило в мае 1,9% после 0,1% в апреле. По данным Росстата, почти вдвое увеличился темп падения к маю 2014 г. - до 10,3% с 5,2% в апреле к апрелю 2014 года.

Относительно стабильно в текущем году развивается сельское хозяйство. В январе-мае, по оценке Минэкономразвития России, сезонно очищенные темпы роста колеблются в пределах от -0,1 до 0,3 процента.

Падение потребительского спроса в мае резко замедлилось. По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности составило к предыдущему месяцу 0,3% (1,3% в апреле), платных услуг населению - 0,4% (0,6% в апреле).

Реальные располагаемые денежные доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в мае упали на 0,9 процента.

Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности, которые составили в апреле-мае 0,6 процента.

Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности – рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Экспорт товаров в мае 2015 г., по оценке, составил 32,3 млрд. долл. США (73,3% к маю 2014 г. и 102,7% к апрелю 2015 года).

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

В мае 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции, которая составила 0,4 процента. За годовой период показатель инфляции после пика 16,9%, пройденного в марте, понизился до 15,8%, что ниже прогнозируемых ранее значений. Основным фактором замедления роста потребительских цен стало значительное укрепление курса рубля, а также заметное охлаждение потребительского спроса по мере продолжающегося падения реальных доходов и сокращения покупательной способности населения. С начала года по май инфляция остается высокой – 8,3% (4,2% годом ранее).

Таблица 7. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2014 год			2015 год		
	май	январь-май	апрель	май	май (с искл. сезон. и календар. факт. к апр.)	январь-май
ВВП ¹⁾	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	103,0 ⁷⁾	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3 ⁷⁾	95,9 ⁷⁾	95,2	92,4 ⁵⁾	-1,3	95,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9 ⁷⁾	93,5 ⁷⁾	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,5 ⁷⁾	128,6 ⁷⁾	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата	102,1	103,7	90,4 ⁵⁾	92,7 ⁵⁾	0,6	91,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32272	31078	34337 ⁵⁾	34400 ⁵⁾		32685 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	4,9	5,4	5,8	5,6 ⁶⁾	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4 ⁷⁾	103,4 ⁷⁾	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,4	31,5	32,3 ⁸⁾		152,8 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл.	26,1	126,4	16,4	15,2 ¹⁾		77,0 ⁸⁾

Показатель	2014 год		2015 год			
	1	2	3	4	5	6
США						
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

Прогноз экономического развития РФ в 2014-2030 гг.

Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайте: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года разработан в составе трех основных сценариев долгосрочного развития: консервативного, умеренно-оптимистичного и форсированного (целевого). Кроме того, учитывая большую зависимость российской экономики от мировых цен на нефть, дополнительно проработаны варианты с различной динамикой цен на углеводороды и сырьевые товары.

Все сценарии прогноза предполагают продолжение активных институциональных преобразований, направленных на улучшение делового климата, развитие конкуренции, повышение качества и эффективности корпоративного и государственного управления, развитие стратегического программного и проектного подхода к управлению экономикой, использование возможностей интеграции в рамках Евразийского союза и взаимодействия в рамках ВТО.

Консервативный сценарий (вариант 1) характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики на основе активной модернизации топливно-энергетического и сырьевого секторов российской экономики при сохранении структурных барьеров в развитии человеческого капитала, транспортной инфраструктуры, гражданских высоко- и среднетехнологичных секторах.

Среднегодовые темпы роста ВВП оцениваются на уровне 2,5% в 2013-2030 годах. Экономика увеличится к 2030 году в 1,7 раза, реальные доходы населения возрастут в 1,9 раза. При этом в результате более низких темпов роста, чем рост мировой экономики в целом, доля России в мировом ВВП уменьшится с 4% в 2012 году до 3,4% в 2030 году.

Умеренно-оптимистичный сценарий (вариант 2) характеризуется дополнительными импульсами инновационного развития и усилением инвестиционной направленности экономического роста. Модернизация энерго-сырьевого комплекса дополняется созданием современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний.

Среднегодовые темпы роста российской экономики оцениваются на уровне 3,5% в 2013-2030 гг., что соответствует темпам роста мировой экономики.

Форсированный (целевой) сценарий (вариант 3) характеризуется форсированными темпами роста, повышенной нормой накопления частного бизнеса, созданием масштабного несырьевого экспортного сектора и значительным притоком иностранного капитала.

Сценарий носит прорывной характер и предусматривает полномасштабную реализацию всех задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606.

Среднегодовые темпы роста ВВП повышаются до 5,0-5,3%, что повышает вес российской экономики в мировом ВВП до 5,8% к 2030 году.

Три основных сценария развития предполагают относительную стабилизацию цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в реальном выражении. В долларах США 2010 года цена на нефть в период 2013-2030 гг. будет находиться на уровне 90-110 долларов за баррель. В долларах США текущих лет цена на нефть достигает к 2030 году 160-170 долларов за баррель. Цена на российский экспортируемый газ в долларах США 2010 года за период 2013-2030 гг. в среднем оценивается в 310 долларов за тыс. куб. м, что приблизительно соответствует текущим ценам на газ.

Таблица 8. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2014-2030 годы

Показатель	Сценарий (1 - пессимистический, 2 - наиболее вероятный, 3 - оптимистический)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
		Инфляция (ИПЦ), среднегодовая, прирост цен, %	1	7,37%	6,71%	4,44%	4,29%	4,07%	3,59%	3,21%
	2	7,37%	6,71%	4,44%	4,29%	4,47%	4,03%	3,54%	3,32%	3,09%
	3	7,37%	6,71%	4,44%	4,29%	4,79%	4,51%	4,18%	3,93%	3,78%
Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	1	8,71%	8,21%	8,11%	7,10%	4,40%	4,34%	2,70%	3,54%	3,51%
	2	8,71%	8,21%	8,11%	7,10%	4,60%	4,50%	2,91%	3,90%	3,57%
	3	8,71%	8,21%	8,11%	7,10%	4,35%	4,07%	2,90%	3,24%	3,21%
Капитальные вложения	1	4,64%	4,59%	4,65%	4,58%	4,55%	3,98%	3,10%	2,95%	2,87%
	2	4,64%	4,59%	4,65%	4,58%	5,01%	4,70%	3,88%	3,95%	3,38%
	3	4,64%	4,59%	4,65%	4,58%	5,46%	5,08%	4,45%	4,02%	4,22%
Строительство	1	3,51%	3,79%	4,33%	4,43%	4,64%	4,11%	3,42%	3,05%	2,97%
	2	3,51%	3,79%	4,33%	4,43%	5,25%	4,90%	4,03%	3,97%	3,33%
	3	3,51%	3,79%	4,33%	4,43%	5,66%	5,84%	5,15%	4,64%	4,38%
Оборот розничной торговли	1	7,29%	7,04%	3,92%	3,97%	4,22%	3,68%	3,29%	2,88%	2,76%
	2	7,29%	7,04%	3,92%	3,97%	4,60%	4,14%	3,60%	3,27%	3,03%
	3	7,29%	7,04%	3,92%	3,97%	4,40%	4,07%	3,58%	3,27%	2,96%
Платные услуги населению	1	6,56%	5,53%	5,92%	4,73%	3,65%	3,32%	2,99%	2,63%	2,55%
	2	6,56%	5,53%	5,92%	4,73%	4,12%	3,70%	3,39%	3,44%	3,28%
	3	6,56%	5,53%	5,92%	4,73%	5,82%	5,61%	5,60%	5,43%	5,53%

Показатель	Сценарий (1 - пессимистический, 2 - наиболее вероятный, 3 - оптимистический)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		Инфляция (ИПЦ), среднегодовая, прирост цен, %	1	2,65%	2,54%	2,30%	2,15%	2,00%	1,97%
	2	2,93%	2,75%	2,63%	2,48%	2,28%	2,06%	2,05%	2,04%
	3	3,63%	3,51%	3,42%	3,26%	3,10%	2,94%	2,76%	2,76%
Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	1	3,40%	3,29%	3,14%	2,90%	3,30%	2,05%	0,28%	0,19%
	2	3,33%	3,35%	3,40%	3,17%	3,50%	1,40%	0,93%	0,63%
	3	3,58%	3,55%	4,05%	3,19%	4,14%	3,32%	3,23%	3,07%
Капитальные вложения	1	3,08%	2,91%	2,38%	2,13%	2,19%	2,33%	2,40%	2,31%
	2	2,88%	2,60%	2,60%	2,58%	2,55%	2,37%	2,08%	1,97%
	3	4,21%	3,88%	3,61%	3,23%	3,00%	2,78%	2,52%	2,14%
Строительство	1	2,84%	2,66%	2,17%	2,06%	2,13%	2,05%	2,04%	1,89%
	2	2,86%	2,56%	2,40%	2,22%	1,80%	1,42%	1,20%	1,27%
	3	4,41%	4,03%	3,64%	3,20%	2,95%	2,73%	2,43%	2,14%
Оборот розничной торговли	1	2,72%	2,62%	2,31%	2,12%	1,92%	1,89%	1,93%	1,91%
	2	2,83%	2,65%	2,49%	2,29%	2,01%	1,82%	1,88%	1,88%
	3	2,82%	2,67%	2,56%	2,43%	2,22%	2,15%	1,93%	1,91%
Платные услуги населению	1	2,46%	2,33%	2,28%	2,26%	2,20%	2,18%	2,21%	2,15%
	2	3,14%	3,02%	2,98%	2,95%	2,96%	2,68%	2,46%	2,42%
	3	5,29%	5,13%	4,97%	4,68%	4,52%	4,17%	3,97%	3,98%

Анализ вторичного рынка жилой недвижимости в Московской области¹

В апреле 2015 года количество квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке Московской области, составило 27,7 тыс., относительно показателей марта количество квартир практически не изменилось.

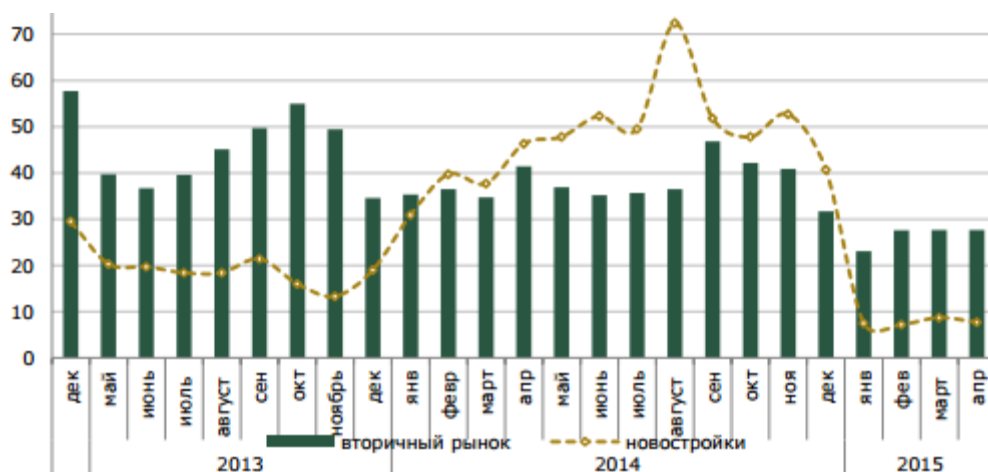


Рисунок 4. Динамика предложения количества квартир в Подмосковье в 2013-2015 г.г., тыс. штук

В зависимости от удалённости в апреле 2015 года в сравнении с показателями марта 2014 г. произошли следующие изменения. На 0,5% снизился объём предложения в городах спутниках и в городах, расположенных на удалённости 16 – 30 км., по каждому из типов удалённости городов. В городах, расположенных на удалённости 6 – 15 км произошло увеличение объёма предложения на 0,3%. Увеличение объёма предложения наблюдается также в городах, расположенных на удалённости 31 – 60 км. – 0,2% и в самых дальних Подмосковных городах (от 61 км.) – 0,5%. В зависимости от направления в апреле 2015 года относительно показателей декабря объём предложения снизился по следующим направлениям: на северо-западе – 0,4%, на востоке – 0,5%, на западе области – 1,6% и юге области – 6,1%. Небольшое увеличение наблюдается на юго-западе – 0,4%, северо-востоке – 0,9%, юго-востоке – 3,5% и севере области – 3,7%.

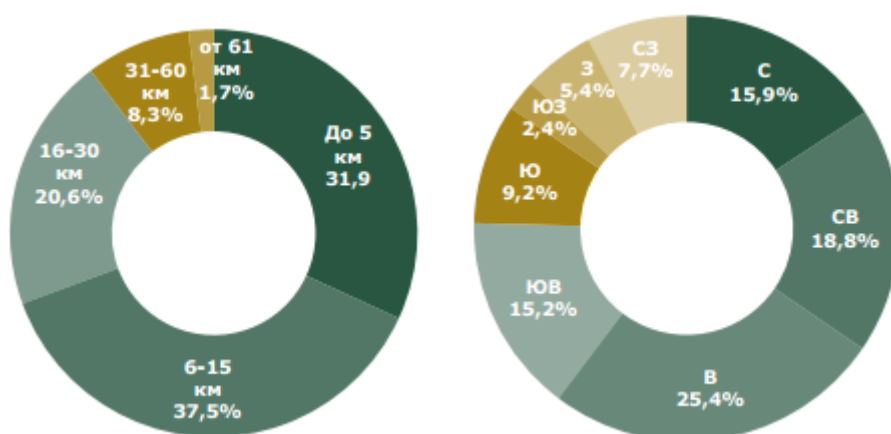


Рисунок 5. Структура предложения квартир на вторичном рынке Подмосковья в зависимости от удалённости (слева) и от направления (справа)

¹ Раздел подготовлен с использованием информации, размещенной на сайте: <http://www.peresvet.ru/>

В зависимости от типа дома в апреле 2015 года наибольшее количество продаваемых квартир было в панельных домах (38,4%). Это обусловлено преобладанием данного типа застройки именно на вторичном рынке. Доля квартир в монолитных домах составила 34,2%, а в кирпичных домах доля квартир составила 27,4%. За месяц в структуре предложения произошли незначительные изменения: увеличилась доля монолитных и кирпичных домов на 1,7% и 0,3% соответственно, а вот доля панельных домов снизилась на 2%. В зависимости от типа квартир структура предложения остается весьма стабильной на протяжении последних лет. В апреле 2015 года наибольшее количество продаваемых квартир было 2-х и 1-комнатными – 36,5% и 35,5% соответственно. Доля 3-комнатных квартир в январе составила 24,1%, а доля многокомнатных квартир традиционно самая низкая 3,9%. Стоит отметить, что за месяц в структуре предложения произошли незначительные изменения: увеличилась доля 1-комнатных на 1,1% и 2-комнатных квартир на 0,3%, доли 3-комнатных и многокомнатных квартир снизились на 1,1% и 0,2% соответственно.

Ценовая политика

В апреле 2015 года средний уровень цены квадратного метра составил 1 997 \$/кв. м или 101,8 тыс. руб./кв.м. (курс доллара WinNER 51 рублей за 1 у.е.).

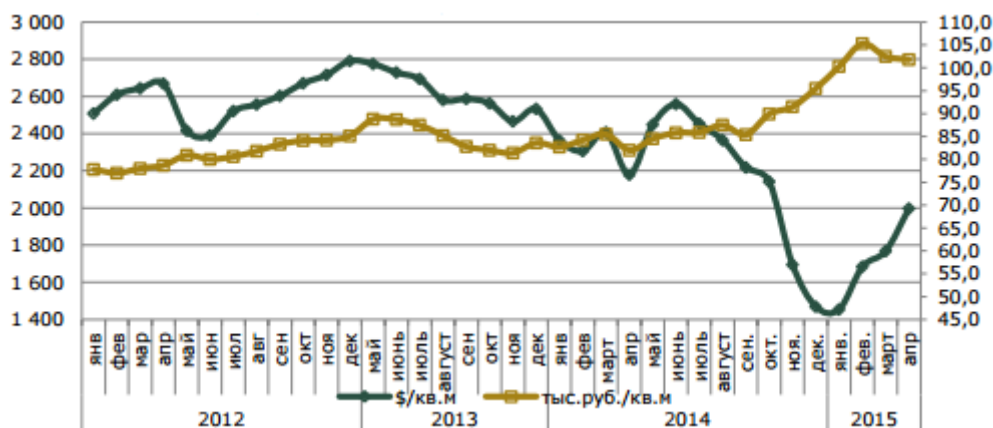


Рисунок 6. Динамика цен на вторичном рынке Московской области, 2011-2015 г.г.

По сравнению с апрелем 2014 г. показатель средней цены кв. м выше в минувшем апреле на 24,1%. За месяц средняя цена кв.м. снизилась на 0,7%. Наблюдается достаточно значительный годовой рост. Стоит отметить, что более значительное повышение цены на вторичном рынке Подмосковья наблюдается с конца 2014 года. Данное повышение достаточно логично в свете происшедших экономических событий, однако рост продолжился и в 2015 году. Данному росту мог способствовать и тот факт, что остались люди, которые готовы были вкладывать деньги в более надежный актив, без рисков недостроя. Вероятнее всего в ближайшее время не стоит ожидать значительного роста на рынке вторичного жилья Подмосковья. В зависимости от удалённости за прошедший месяц во всех городах Подмосковья наблюдается снижение. Более значительное снижение наблюдается в самых дальних городах Подмосковья, расположенных на удалённости от 61 км. – 3,9%; в городах, расположенных в зоне удалённости 31-60 км., также наблюдается снижение – 1,8%. Города спутники и города ближнего Подмосковья потеряли в цене – 0,3% и 0,4% соответственно. Снизилась цена в городах, расположенных на удаленности 16-30 км. – 0,2%. В зависимости от направления за минувший месяц динамика разнонаправленная. Повышение стоит отметить на юго-западе области, рост составил, 0,1%, далее идут северо-запад и север области – 0,5% и

0,8% соответственно. По всем остальным направлениям наблюдается снижение на западе – 0,7%, на северо-востоке – 1,6%, на юго-востоке – 2,3% и на юге – 13,8%. Без изменений показатель цены остался только на востоке. В зависимости от типа дома в апреле 2015 г. в сравнении с данными марта 2014 г. цена метра в рублях увеличилась по монолитным домам на 1,7% и кирпичным домам на 0,3%, по панельным домам наблюдается снижение – 2%. В зависимости от типа квартир в январе 2015 г. в сравнении с данными декабря, в рублях цена метра увеличилась: по 1-комнатным – на 7,6%, по 2-комнатным – на 5,4%. По 3-комнатным квартирам наблюдается повышение на 4%. Цена метра по многокомнатным квартирам снизилась на 1,5%.

В апреле 2015 года средняя стоимость квартир составила 101 842\$ или 5 851 829 руб. (курс доллара Winner 51 рубль за 1 у.е.). За минувший месяц средняя стоимость квартир снизилась на 1,6%. В сравнении с показателями апреля 2014 г. стоимость в минувшем апреле выше на 28,7%. Данные показатели в соотношении с показателем роста цены кв.м. свидетельствует о том, что в объеме предложения увеличивается доля больших по площади квартир. Данные «Новой Москвы»

Данные «Новой Москвы»

Средняя цена кв. м. в районах «Новой Москвы» в апреле 2015 года составила 126 602 рублей (\$ = 51 р. курс WinNER). Цена кв.м. в сравнении с показателями марта выросла на 19,5%. В сравнении с данными апреля 2014 г. в текущем апреле в рублях средняя цена метра выше на 18,5%. По состоянию на апрель 2015 г. средняя цена в новостройках «Новой Москвы» выше показателя средней цены кв.м. Подмосковных городов на 24,3%. Как видим ситуация с начала 2015 года свидетельствовала о тенденции понижения показателя цены кв.м. городов Новой Москвы. Как видно из графика резкие скачки наблюдаются в марте (понижение относительно марта) и в апреле (значительное повышение), вероятнее всего данные показатели не отражают текущей рыночной ситуации и могут быть связаны с изменениями состава объявлений базы данных Winner.

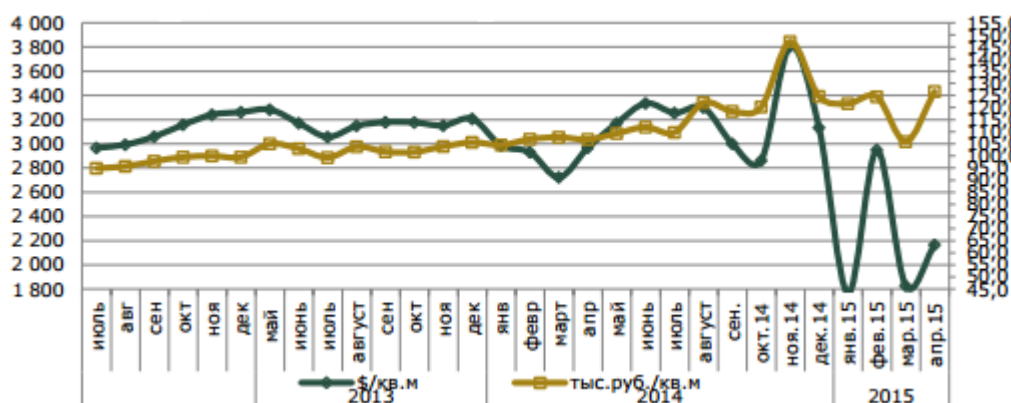


Рисунок 7. Динамика цен на вторичном рынке Новой Москвы, 2013-2015 г.г.

Средняя стоимость квартир в апреле 2015 г. в городах «Новой Москвы» составила 7 565 980 рублей (\$ = 51 р. курс WinNER), данная стоимость выше показателей марта на 23% и выше показателей апреля 2014 г. на 26,6%. В апреле 2015 года на вторичном рынке «Новой Москвы» в продаже 2 165 квартир, Структура предложения по типам квартир аналогична городам Московской области, самая большая доля квартир 1-комнатные - 36,5%, 2-комнатные квартиры – 35% и 3-комнатные – 23,7%, самая незначительная доля многокомнатные квартиры - 4,8%. В сравнении с данными марта увеличилась доля 2-комнатных и 3-комнатных квартир на 2,1% и 11,2% соответ-

ственно, доля многокомнатных квартир увеличилась на 1,2%. А вот доля 1-комнатных квартир снизилась значительно на 14,4%. В структуре предложения по типу домов в апреле 2015 г. преобладали квартиры, продаваемые в монолитных домах, их доля составила 48,7%, панельные дома 34,3% и меньше всего квартир продаётся в кирпичных домах 17%. В сравнении с данными марта произошли незначительные изменения: квартир в монолитных домах стало больше на 1,3%. В панельных и кирпичных домах произошло снижение на 0,7% и 0,6% соответственно.

Резюме

В апреле 2015 года количество квартир, выставленных, на продажу на вторичном рынке Московской области составило 27,7 тыс. относительно показателей марта количество практически не изменилось.

В апреле на вторичном рынке Московской области средняя цена кв. м. составила 1 997\$/ м2 или 101 842 р./м2 (\$ = 51 р. курс WinNER). В сравнении с данными марта цена кв. м. в рублях увеличилась на 5%. В сравнении с показателями аналогичного периода прошлого года цена увеличилась на 24,1%. В сравнении с данными марта цена кв. м. снизилась на 0,7%. На значительный годовой рост повлияли последние месяцы нестабильности курсовых показателей 2 014 г. и усилившаяся декабрьская девальвация рубля. Покупатели, которые имеют денежные средства, предпочитают вкладывать свои сбережения в уже готовое и введенное в эксплуатацию жилье и тем самым минимизируют риски по возможному «недострою», что может быть не исключено в кризис. Средняя стоимость квартиры составила 101 842\$ или 5 851 829 р. (\$=51р. по данным WinNER). В сравнении с данными марта в рублях средняя стоимость снизилась на 1,6%. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года в минувшем апреле средняя стоимость на 28,7%.

В апреле 2015 года на вторичном рынке «Новой Москвы» в продаже 2 165 квартир, Цена кв. м. в апреле 2015 г. в районах «Новой Москвы» составляет 126 602 руб. В сравнении с данными аналогичного периода прошлого года цена кв. м. выросла на 18,5 %. В сравнении с данными марта. показатель средней цены кв. м. в апреле 2015 г. значительно вырос на 19,5% (вероятнее всего это не объективные данные, а сбой в базе данных Winner, так как в предыдущем месяце наблюдалось практически соразмерное снижение цены кв. м.). Показатель средней цены кв. м. «Новой Москвы» превышает среднюю цену квадратного метра в городах Подмосковья на 24,3% (по состоянию на апрель). Средняя стоимость квартир в районах «Новой Москвы» в апреле составила 7 565 980 млн. рублей. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года показатель средней стоимости в апреле 2015 года выше на 26,6%, а вот в сравнении с показателями марта рост средней стоимости составил 23%. Показатель средней стоимости в городах «Новой Москвы» выше на 29,3% чем в Подмосковных городах.

Предложения в г. Мытищи Московской области

В г. Мытищи Московской области, согласно информации, представленной на сайте <http://realty.dmir.ru/> по состоянию на 15 июня 2015 года средняя цена за квадратный метр квартиры на вторичном рынке в городе Мытищи составляет 117 736 руб.

Средняя цена на Квартиры в городе Мытищи — 6 565 531 руб., что выше среднерыночной стоимости квартир на вторичном рынке в Московской области на 16.99 % (1 115 449 руб.).

Средняя цена за квадратный метр 1 комнатной квартиры — 124 748 руб., что выше среднерыночной стоимости квадратного метра в Московской области на 17.17% (21 420 руб.).

Средняя цена за квадратный метр 2 комнатной квартиры — 116 533 руб., что выше среднерыночной стоимости квадратного метра в Московской области на 18.89% (22 015 руб.).

Средняя цена за квадратный метр 3 комнатной квартиры — 108 629 руб., что выше среднерыночной стоимости квадратного метра в Московской области на 15.44% (16 770 руб.).

Средняя цена за квадратный метр 4 комнатной квартиры — 112 609 руб., что выше среднерыночной стоимости квадратного метра в Московской области на 16.30% (18 357 руб.).

Средние цены на квартиры составляют:

1 комн. квартира – 4 987 006 руб.

2 комн. квартира - 6 518 038 руб.

3 комн. квартира – 8 403 594 руб.

4+ комн. квартира – 11 735 429 руб.

За период с 1 квартала 2014 года по 1 квартал 2015 года наблюдался рост средней цены за кв. м квартиры в г. Мытищи Московской области и в прогнозе на 2 квартал 2015 года также ожидается рост цен.

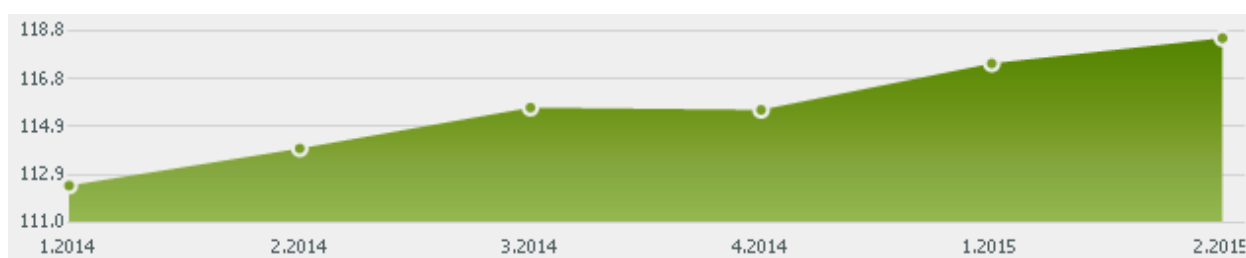


Рисунок 8. Изменение средней цены за кв. м (тыс. руб.) квартиры в г. Мытищи Московской области

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процедуру оценки предваряет анализ наиболее эффективного способа использования (НЭИ) объекта оценки, поскольку именно оценка объекта с точки зрения его наиболее эффективного использования является наиболее обоснованной и, соответственно, наиболее объективной в рамках рыночной экономики.

В общем случае определение НЭИ должно отвечать следующим критериям:

- юридическая разрешенность;
- физическая возможность;
- экономическая целесообразность;
- максимальная доходность.

Каждый из потенциально возможных способов использования имущества должен быть рассмотрен с точки зрения приведенных критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальный способ использования не отвечает какому-либо из них, такой способ отбрасывается.

Доход, анализируемый в рамках того или иного способа НЭИ, должен генерироваться непосредственно объектом оценки. Если товар или какая-либо услуга не связаны напрямую с оцениваемым объектом, они не могут рассматриваться в качестве источника дохода, поскольку доход, генерируемый некоторым бизнесом, размещенным на объекте оценки, включает в себя доход, генерируемый собственно объектом оценки, а также прочими активами, присущими бизнесу.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом – здание (помещение), земельный участок;
- аренда части объекта – офис в бизнес-центре, парковочное место и т.д.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. При этом прогнозируется физически возможное, юридически допустимое, финансово целесообразное и максимально продуктивное использование недвижимости.

Исходя из анализа типичного окружения объекта оценки (см. раздел «Местоположение объекта оценки» настоящего отчета), его конструктивных и объемно-планировочных решений (см. раздел «Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки» настоящего отчета), с учетом перечисленных критериев, наиболее эффективным способом использования объекта оценки является его использование в качестве жилого помещения.

Описание процесса оценки объекта оценки

Нормативная база. Термины и определения

Под **рыночной стоимостью**² объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Дата оценки³ (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подходы к оценке

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

В общем случае оценка имущества базируется на использовании трех классических подходов:

- затратного;
- доходного;
- сравнительного.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

² Ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

³ П.8. ФСО №1

Затратный подход исходит из принципа замещения, гласящего, что осведомленный покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми характеристиками.

Затратный подход позволяет определить текущую стоимость актива путем расчета восстановительной стоимости с учетом обесценения, вызванного выявленными элементами совокупного износа.

Доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Существует две реализации этого подхода – дисконтирование денежных потоков (ДДП) и капитализация дохода. Метод ДДП применяется в случае, если при эксплуатации объекта ожидаются неравномерные, в том числе знакопеременные денежные потоки. Метод капитализации используется для определения стоимости объектов, характеризующихся равномерными денежными потоками.

Сравнительный подход основан на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Последовательность проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Обоснование отказа от применяемых подходов

В рамках настоящего отчета использован сравнительный подход к оценке, поскольку по состоянию на дату оценки на вторичном рынке жилья представлено достаточное для формирования обоснованного мнения о стоимости объекта оценки количество предложений объектов, аналогичных объекту оценки.

Использование затратного подхода при оценке частей зданий (жилых помещений) в соответствии с положениями п. 24а ФСО № 7 не рекомендуется к применению. В связи с чем для целей настоящего отчета оценщиками было принято решение об отказе от затратного подхода при проведении оценочных расчетов.

Применение доходного подхода к оценке жилой недвижимости также не является обоснованным, поскольку приобретение жилья исключительно с целью его последующей сдачи в аренду не является, на взгляд оценщиков, определяющим мотивом его приобретения.

Таким образом, единственным обоснованным подходом к оценке рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета является сравнительный подход.

Сравнительный подход

Методические основы

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть, как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;

- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов, поскольку рынок продажи объектов недвижимости офисного назначения достаточно развит, что позволяет получить достоверные выводы о рыночной стоимости оцениваемых помещений.

Оценочные расчеты

Объекты – аналоги

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на момент оценки выявлены предложения по продаже сопоставимых объектов недвижимости, описание которых представлено ниже в таблице 9.

Все предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки и представлены на сайтах риэлторских агентств города Москвы и Московской области.

Таблица 9. Краткая характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	44,5	40,0	45,2
Стоимость продажи, руб.	6 500 000	5 860 000	6 599 000
Стоимость продажи, руб./кв. м	146 067	146 500	145 996
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Московская область, г. Мытищи, ул. Юбилейная, д.28	Московская область, г. Мытищи, ул. Благовещенская, д.5	Московская область, г. Мытищи, ул. Благовещенская, д.7
Количество комнат	1	1	1
Этаж расположения квартиры	18/25	3/17	6/8
Этажность/тип конструкции дома	25 этажный монолитно - кирпичный	17 этажный монолитно - кирпичный	8 этажный монолитно - кирпичный
Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Балкон	Лоджия
Уровень отделки	Низкий	Низкий	Низкий
	База недвижимости "ЦИАН", +7 906 777 26 70; ссылка: http://www.cian.ru/sale/flat/26392390/	База недвижимости "ЦИАН", +7 925 470 82 83; ссылка: http://www.cian.ru/sale/flat/25427350/	База недвижимости "ЦИАН", +7 963 752 26 40; ссылка: http://www.cian.ru/sale/flat/22192148/

Вводимые поправки

Поправка на возможность торга

Средняя стоимость объектов – аналогов представляет собой стоимость предложения. В процессе торгов, вероятнее всего, стоимость объектов будет несколько снижена, что необходимо учесть при определении стоимости оцениваемого объекта.

Размер поправки на торг для объектов жилой недвижимости в Московской области варьируется в диапазоне от 8,0% до 11,0%⁴. В рамках настоящего отчета принято среднее значение указанного диапазона в размере 9,5%.

На основании вышеизложенного, поправка по данному фактору составила (-9,5)%.

Поправка на местоположение

Поправка на местоположение к стоимости объектов-аналогов не применялась, поскольку все объекты-аналоги расположены в незначительном удалении от объекта оценки на соседних или прилегающих улицах.

Поправка на тип конструкции жилого дома

Объекты-аналоги, как и оцениваемая квартира, расположены в монолитно-кирпичном многоквартирном жилом доме. Поэтому введение поправки на тип конструкции дома не требует.

Поправка на этаж расположения квартиры

Объекты-аналоги, как и оцениваемая квартира, расположены на средних этажах жилых домов, поэтому введение поправки по данному фактору не требуется.

Поправка на наличие балкона/лоджии

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги № 1, 3 оборудованы, лоджиями объект-аналог №2 балконом, в связи, с чем поправка по данному фактору не требуется.

Поправка на состояние отделки

Оцениваемая квартира по состоянию на дату оценки находятся в предчистовом состоянии, без отделки. Мнения продавцов о состоянии отделки квартир при продаже, как правило, субъективное, по мнению оценщика, уровень отделки объектов-аналогов №№ 1-3 низкий, в связи с чем, необходимо ввести поправки по данному фактору. Согласно данным⁵, представленным в таблице ниже, поправка по аналогам составляет -5%.

Таблица 10. Шкала влияния уровня отделки на стоимость квартиры

Элемент сравнения	Вариант характеристики	Положительная поправка, %	Норма	Вариант характеристики	Отрицательная поправка, %
Уровень отделки	Повышенный	+5...10 (+7,5)	Средний	Низкий	-5...10 (-7,5)
	Евроремонт	+10...15 (+12,5)		Предчистовой	-10...15 (-12,5)

⁴ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №15, 2014 год

⁵ Агентства недвижимости «Мизель-недвижимость», тел.777-37-37, «МИАН», тел. 974-62-62, «ИНКОМ - недвижимость», тел. 363-10-10

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемых площадей оценщики рассчитали весовые коэффициенты для объектов-аналогов по формуле:

$$(1) D = (Q - q)/Q \times 1/(p - 1), \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 11. Расчет поправок, учитывающих различия в составе площадей объектов в зависимости от этажа расположения

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	2	2
Весовой коэффициент	33,3%	33,3%	33,3%

Введенные поправки и расчет скорректированной стоимости объекта оценки приведены в таблице:

Таблица 12. Вводимые поправки и расчет скорректированной стоимости права собственности оцениваемой квартиры

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб/кв.м		132 191	132 583	132 126
Количество комнат в квартире	1-комнатная	1-комнатная	1-комнатная	1-комнатная
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м		132 191	132 583	132 126
Этажность/тип конструкции дома	9 этажный монолитно - кирпичный	25 этажный монолитно - кирпичный	17 этажный монолитно - кирпичный	8 этажный монолитно - кирпичный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м		132 191	132 583	132 126
Этаж расположения квартиры	6/9	18/25	3/17	6/8
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м		132 191	132 583	132 126
Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Балкон	Лоджия
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м		132 191	132 583	132 126
Уровень отделки	Без отделки	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировка, %		-5	-5	-5
Скорректированная цена, руб./кв.м		125 581	125 954	125 520
Весовые коэффициенты		33,3%	33,3%	33,3%
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.			125 559	
Скорректированная стоимость объекта оценки, руб.			5 751 000	

Таким образом, после округления рыночная стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 45,8 кв. м, расположенной по адресу: МО, г. Мытищи, ул. Сукромка, д.28, кв. 74, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки 10 июля 2015 года составляет **5 800 000 руб. без НДС.**

Согласование результатов

Оценщик для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.⁶

Расчет рыночной стоимости объекта оценки выполнен в рамках настоящего отчета об оценке с использованием методов сравнительного подхода. Затратный и доходный подходы в рамках настоящего отчета не применялись (см. раздел «Обоснование отказа от применяемых подходов»).

Таблица 13. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Затратный	Не применялся	0
Сравнительный	100	5 800 000
Доходный	Не применялся	0
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.		5 800 000

⁶ П.24 ФСО №1

Выводы и заключения

Итоговая рыночная стоимость после округления объекта оценки – однокомнатной квартиры общей площадью 45,8 кв. м, расположенной по адресу: МО, г. Мытищи, ул. Сукромка, д.28, кв. 74, по состоянию на дату оценки – 10 июля 2015 года, составляет **5 800 000 (пять миллионов восемьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.**

Указанная величина рыночной стоимости может быть использована для целей оценки, указанных в настоящем Отчете.

Заявление о качестве оценки

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 254, 255, 256 от 20 июля 2007 г., «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Генеральный директор
ООО «НЭО Консалт»

С.А. Крутькова

Оценщик

Ю.Д. Иванова

Список использованных нормативных документов и справочно-методической литературы

Список нормативных документов⁷

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» № 256;
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» № 255;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» № 254;
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» № 611;
7. Международные Стандарты Оценки (МСО-2005).

Список справочно-методической литературы

1. Айгинин А.А. Экономика недвижимости. Конспект лекций – М.: ИВАКО Аналитик, 2007.
2. Галушка А.С., Болдырев В.С., Болдырев А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости – М.: 1998.
3. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости – М.: ИД Филинь, 1999.
4. Гранова И.В. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: Приор, 2001.
5. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001.
6. Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов – М.: ИНФРА, 1997.
7. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
8. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. – М.: КНОРУС, 2007.
9. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости – М.: Изд. АКХ МЖКХ, 1993.

⁷ В редакциях, действующих по состоянию на дату оценки

10. Галасюк В. В., Галасюк В. В. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного срока экспозиции. - Украина.: Консалтинговая группа «Каупервуд», 2007 (публикация на сайте <http://www.appraiser.ru>).
11. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Рутгайзера В. М. — М.: Дело, 1998.
13. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Республиканское управление технической инвентаризации — М.: 1995.
14. Рекомендации по оценке состояния и усилению конструкций промышленных зданий и сооружений — М.: ЦНИИСК, 1989.
15. Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения — М., Ростехинвентаризация, 1991.
16. Ринопль — Сараюси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учебное пособие — М.: Приор, 2001.
17. Система нормирования в проектом комплексе. Сборник базовых показателей по стоимости строительства, эксплуатационным затратам и объемам выпуска продукции для использования при разработке бизнес - планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции. — МРР.
18. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости — СПб.: Технобалт, 1995.
19. Типовые методические рекомендации по планированию и учету себестоимости строительных работ, утвержденные Минстроем России № БЕ-11-260/7 от 04.12.95 г., согласованные с Минэкономки и Минфином России 28.11.95г.
20. Федотова М.А., Петров В.И. Оценка недвижимости: конспект лекций — М.: Финансовая Академия при Правительстве РФ. Институт профессиональной оценки, 2001.
21. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебное пособие — М.: 1994.

Приложение 1

Копии документов, предоставленных Заказчиком



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

29.04.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи квартиры от 30.11.2011, дата регистрации 27.12.2011, №50-50-62/156/2011-256, дата регистрации 27.12.2011, № 50-50-62/156/2011-256
• Определение Арбитражного суда города Москвы от 28.11.2014 №А40-18904/13, дата вступления в законную силу: 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ", ИНН: 7719217485, ОГРН: 1027739524053

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:12:0100805:2640

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 45,8 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Мытищи, ул.Сукромка, д.28, кв.74

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/012-50/012/005/2015-4263/2

Государственный регистратор



Сбородина Е. И.

(подпись, м.п.)

50-50/012-50/012/005/2015-4263/2



11053_5690007



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Москва
14 июня 2013 г.

Дело № А40-18904/13

Резолютивная часть решения объявлена 03 июня 2013 года
В полном объеме решение изготовлено 14 июня 2013 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председствующего - судьи Кравчук Л.А. (шифр судьи по делу: 71-41 «Б»),
при ведении протокола судебного заседания секретарём Черновой Н.В.,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ликвидатора Хуснизова И.Ж.
о признании ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» несостоятельным (банкротом)
по упрощенной процедуре ликвидируемого должника,
с участием в судебном заседании:
от ликвидатора «МПО Теплоинжстрой» - представитель Герасимов И.М. (паспорт,
доверенность б/н от 15.05.2013 г.),
от кредиторов:
ООО «НерудСбыт» - представитель Павлович Л.Л. (паспорт, доверенность б/н от
01.06.2013 г.),
ООО «Азрострой» - представитель Телегин М.О. (паспорт, доверенность б/н от 25.02.2013
г.),
ООО «ИНЖПРОГРЕСС» - представитель Кузин К.В. (паспорт, доверенность №1-11-12/с от
01.11.2012 г.),

Установит: 20 февраля 2013 г. в Арбитражный суд г. Москвы поступило заявление
ликвидатора о признании должника ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» несостоятельным
(банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 25.02.2013г. принято к
производству заявление ликвидатора о признании должника ЗАО «МПО
ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре
ликвидируемого должника, возбуждено производство по делу № А40-18904/13 (шифр
судьи по делу: 71-41 «Б»).

27 февраля 2013 г. в Арбитражный суд г. Москвы поступило заявление кредитора
ООО «Азрострой» о вступлении в дело о банкротстве и введении процедуры наблюдения в
отношении должника ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ».

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 29.04.2013г. принято к
производству заявление кредитора ООО «Азрострой» о вступлении в дело о банкротстве и
введении процедуры наблюдения в отношении должника ЗАО «МПО
ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» в деле № А40-18904/13 (шифр судьи по делу: 71-41 «Б»).

19 марта 2013 г. в Арбитражный суд г. Москвы поступило заявление кредитора
ООО «НерудСбыт» о признании должника ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ»
несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 26.03.2013 г. заявление кредитора ООО «НерудСбыт» о
признании должника ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» несостоятельным (банкротом)

2

принято к производству в качестве заявления о вступлении в дело о банкротстве,
возбуждено производство по делу № А40-32154/13 (шифр судьи по делу: 71-73 Б).

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 29.04.2013г. удовлетворено
заявление кредитора ООО «НерудСбыт», объединены в одно производство для
совместного рассмотрения дела №№ А40-18904/13 (шифр судьи по делу: 71-41 «Б») и А40-
32154/13 (шифр судьи по делу: 71-73 Б), объединенному делу присвоен № А40-18904/13
(шифр судьи по делу: 71-41 «Б»).

В настоящем судебном заседании дело подлежит рассмотрению по существу.

Представитель ликвидатора в судебном заседании явился, поддержал заявление в
полном объеме, просил признать должника несостоятельным (банкротом) по упрощенной
процедуре ликвидируемого должника, представил дополнительные доказательства в
материалы дела.

Представители кредиторов ООО «НерудСбыт» и ООО «Азрострой» возражали,
показали, что ликвидатор обратился ранее истечения срока для предъявления требований
кредиторами согласно публикации о ликвидации, по мнению кредиторов закрытие реестра
фактически произведено ранее срока окончания подачи требований кредиторов,
ликвидатором не представлен промежуточный ликвидационный баланс, считает действия
ликвидатора нарушением требований ст. 63 ГК РФ, предусмотренной порядок
ликвидации юридического лица, просили оставить заявление ликвидатора без
рассмотрения, вести в отношении должника ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» процедуру
наблюдения по заявлению кредитора.

Судом отклонено ходатайство кредитора ООО «НерудСбыт» о вызове в качестве
свидетеля клавишника Каравашкина Л.П. для пояснений по рассматриваемым вопросам,
поскольку кредитор не обосновал ходатайство по существу.

Заслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, представленные
документы, суд установил, что у должника имеются признаки банкротства, установленные
ст. 3 №3 «О несостоятельности (банкротстве)», а именно, должником не удовлетворены
требования кредиторов по денежным обязательствам в течение трех месяцев с даты, когда
они должны были быть исполнены.

Как следует из материалов дела, в связи с прекращением финансово-хозяйственной
деятельности 01.02.2013 г. учредителем ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» принято
решение о добровольной ликвидации, назначена ликвидационная комиссия.

В Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией
Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 08.02.2013 г. внесены записи о
принятии решения о ликвидации ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» и формировании
ликвидационной комиссии, назначении ликвидатора.

Кредиторы ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» были письменно уведомлены
ликвидатором о ликвидации должника.

Сообщение о ликвидации должника было опубликовано в «Вестнике
государственной регистрации» № 9 (418) от 06.03.2013 г.

Ликвидатором должника все мероприятия, предусмотренные №3 «О
несостоятельности (банкротстве)», выполнены.

Задолженности по возмещению вреда, причиненного жизни или здоровью граждан,
а также задолженности по суммам вознаграждения, причитающегося для выплаты
вознаграждений авторам результатам интеллектуальной деятельности, отсутствуют.

По сведениям из Департамента городского имущества города Москвы,
Межрегионального технологического управления Ростехнадзора, какое-либо иное
имущество, в том числе права на земельные участки, объекты недвижимости,
транспортные средства, у должника не выявлено.

14.03.2013 г. должник был исключен из членов НП СРО
«Центрстройэкспертизагос», что явилось основанием для прекращения прав
должника на осуществление основного вида деятельности – работ по строительству.

В ходе проведения процедуры ликвидации была ликвидатором выявлена кредиторская задолженность в размере 26 695 974 рубля 20 копеек, которая должником не оспаривается.

Задолженность перед кредиторами, подтвержденная вступившим в законную силу решением арбитражных судов составляет 31 067 408 рубля 37 копеек, решениями Арбитражных судов не вступившим в законную силу – 7 110 452 руб. 59 коп.

Так же у должника имеется задолженность по обязательным платежам в бюджет и внебюджетные фонды Российской Федерации в сумме 5 643 146 рублей 05 копеек.

В производстве судебных приставов-исполнителей находится исполнительные документы в отношении должника на общую сумму 7 650 162 рубля 21 копейка.

Задолженность подтверждается представленными в дело документами.

Ликвидатору заявлены требования 6 кредиторов на сумму 18 241 554 руб. 94 коп., которые включены в реестр.

При проведении ликвидации ликвидатором было установлено, что по состоянию на 19.02.2013 г. у ЗАО «МПО ТЕПЛОИЖСТРОЙ» из активов имеется: имущество на сумму 3 207 680 рублей 45 копеек. Также имеется дебиторская задолженность на сумму 23 889 309 рублей 23 копейки. Операции по счетам должника, открытым в кредитных организациях, приостановлены. На 22.04.2013 г. общая сумма задолженности должника перед кредиторами составляет 62 367 844 рубля.

Отчеты по основным средствам и остаткам материалов по состоянию на 19.02.2013 г., бухгалтерские балансы по состоянию на 25.04.2013 г. и 31.05.2013 г. с расшифровками, отчет аудитора по результатам экспертной оценки ликвидности и платежеспособности должника по состоянию на 31.05.2013 г. представлены в материалы дела.

Ликвидатором представлен в материалы дела список кредиторов должника с указанием размера кредиторской задолженности, список дебиторов должника с указанием дебиторской задолженности.

Ликвидатором составлен реестр кредиторов на 31.05.2013 г. в количестве 131 кредитор с кредиторской задолженностью в размере 153 538 928 руб. 03 коп., выявлены требования по заработной плате 5 кредиторов на сумму 616 805 руб. 85 коп.

Как следует из материалов дела, материальные внеоборотные активы должника составляют 1 552 тыс. руб., запасы – 119 206 тыс. руб., денежные средства 100 000 руб., оборотные активы 14 400 тыс. руб., кредиторская задолженность – 145 101 тыс. руб. согласно бухгалтерскому балансу на 31.05.2013 г., сличному в ИФНС № 19 по г. Москве.

Согласно отчету аудитора ООО «Аудиторская компания АПАРТЕ» на 31.05.2013 г. должник находится в критическом состоянии, имеется глубокий дефицит имущества, необходимого для погашения финансовых обязательств, за счет только денежных средств должник может погасить 0,07%, а привлекала дебиторскую задолженность – 34% своих финансовых обязательств, привлекала все свое имущество – 36% своих финансовых обязательств.

В соответствии с ч. 1 ст. 224 Федерального Закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), в случае, если стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном §3 «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу пункта 3 статьи 9 Закона о банкротстве, в случае если при проведении ликвидации юридическое лицо стало отвечать признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества, ликвидационная комиссия должника обязана обратиться в арбитражный суд с заявлением должника в течение десяти дней с момента выявления казды-либо из указанных признаков.

Согласно статье 2 Закона о банкротстве неплатежеспособность - это прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств. При этом недостаточность денежных средств предполагается, если не доказано иное.

В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 32 Закона о банкротстве дел о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Основания для признания должника несостоятельным (банкротом), порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), а также порядок и условия проведения процедур банкротства и иные отношения, возникшие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов, регулируются Законом о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 224 Закона о банкротстве в случае, если стоимость имущества должника - юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

Пунктом 2 статьи 61 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что юридическое лицо может быть ликвидировано по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, с соблюдением порядка, установленного статьями 62 и 63 Кодекса.

Статья 63 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающая порядок ликвидации юридического лица, обязывает ликвидационную комиссию осуществлять следующие мероприятия:

- поместить в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, публикацию о его ликвидации, о порядке и сроке заявления требований его кредиторами;
- принять меры к вызыванию кредиторов и к получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомить кредиторов о ликвидации юридического лица;
- составить после окончания срока для предъявления кредиторами требований промежуточный ликвидационный баланс, который должен быть утвержден учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшим решение о ликвидации юридического лица, и содержать сведения о составе имущества ликвидируемого юридического лица, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Таким образом, промежуточный ликвидационный баланс является документом, в котором сводятся исходные данные, позволяющие сделать вывод о достаточности или недостаточности имущества ликвидируемого юридического лица для удовлетворения предъявленных своих требований кредиторов и, соответственно, о наличии или отсутствии оснований для обращения в арбитражный суд с заявлением о признании должника несостоятельным (банкротом).

Однако его отсутствие не влияет на установление судом признака несостоятельности (банкротства) ликвидируемого должника - недостаточность стоимости имущества должника для удовлетворения требований кредиторов.

Порядок и срок предъявления требований кредиторами публикуется в органах печати о государственной регистрации. Срок предъявления требований не может быть менее двух месяцев.

Таким образом, кредитор, намеревающийся получить исполнение обязательств от ликвидируемого должника, обязан предъявить соответствующее требование ликвидационной комиссии (ликвидатору) в сроки и порядке, определенные последним.

Из материалов дела следует, что сообщение о ликвидации ЗАО «МПО ТЕПЛОИЖСТРОЙ» опубликовано в официальном печатном издании 06.03.2013 г. Срок предъявления требований установлен в 2 месяца. Сведения о начале процедуры ликвидации внесены в Единый государственный реестр юридических лиц 08.02.2013 г.

В судебном заседании представитель ликвидатора пояснил, что самостоятельно установил размер кредиторской задолженности ЗАО «МПО ТЕПЛОИЖСТРОЙ», в том числе подтвержденную решениями Арбитражных судов в размере 30 028 723 рубля 75

копеек, кредиторскую задолженность по денежным обязательствам, которую должник не оспаривает в размере 26 695 974 рубля 20 копеек, а также задолженность по обязательным платежам в бюджет и внебюджетные фонды в размере 5 643 146 рублей 05 копеек.

Также ликвидатор установил активы должника: имущество на сумму 3 207 680 рублей 45 копеек, и дебиторскую задолженность на сумму 23 889 309 рублей 23 копейки.

На основании данных сведений ликвидатор пришел к выводу о недостаточности имущества ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» для удовлетворения требований кредиторов. При этом должником подтверждено, что Федеральная налоговая служба в ходе процедуры ликвидации требования не заявляла. Таким образом, ликвидатором учтены обязательства кредиторов, которые фактически не заявили требований ликвидатору в установленном законом порядке и сроки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 224 Закона о банкротстве в случае, если стоимость имущества должника - юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном в параграфе 1 главы 11 Закона о банкротстве (банкротство ликвидируемого должника).

По смыслу названной нормы права необходимым условием для применения упрощенной процедуры банкротства ликвидируемого должника является то обстоятельство, что стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований его кредиторов.

Лишь при доказанности вышеуказанного обстоятельства юридическое лицо подлежит ликвидации не в добровольном порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, а в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве по упрощенной процедуре.

Ликвидатором должника представлены в материалы дела надлежащие доказательства вышеуказанного обстоятельства.

При указанных обстоятельствах оснований для удовлетворения заявлений кредиторов ООО «НерудСбыт» и ООО «Акрострой» об оставлении заявления ликвидатора ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» не имеется.

При таких обстоятельствах, должник ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» на основании ст. п. 1 ст. 225 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» следует признать банкротом как ликвидируемого и ввести в отношении него конкурсное производство.

В материалы дела поступило представление саморегулируемой организации на кандидата на должность конкурсного управляющего должника Батраченко Андрея Яковлевича.

Согласно ч. 9 ст. 42 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» при наличии нескольких заявлений о признании должника банкротом, в том числе в случае, если рассмотрение обоснованности поступившего первым заявления о признании должника банкротом откладывается арбитражным судом, арбитражный суд утверждает временного управляющего, кандидатура которого указана в заявлении о признании должника банкротом, поступившем в арбитражный суд первым, или временного управляющего, кандидатура которого представлена саморегулируемой организацией арбитражных управляющих, указанной в таком заявлении. (п. 9 в ред. Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ)

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст. 20 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)».

В порядке ст. 42 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если до назначенного судом заседания на рассмотрение арбитражного суда поступают заявления о признании должника банкротом от других лиц, все поступившие заявления рассматриваются арбитражным судом в качестве заявлений о вступлении в дело о банкротстве. Данные заявления должны быть рассмотрены в течение пятнадцати дней с даты судебного заседания по проверке обоснованности требований первого заявителя, обратившегося в арбитражный суд.

Лица, рассмотрение заявлений которых отложено, обладают правами, предусмотренными пунктом 7 настоящей статьи.

Согласно ч. 4 ст. 48 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» в случае признания арбитражным судом заявления о признании должника банкротом обоснованным требования иных кредиторов, обратившихся с заявлениями о признании должника банкротом, рассматриваются в порядке, установленном статьей 71 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 3, 4, 20, 45, 48, 52, 53, 71, 124, 126, 224, 225 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 123, 167-170, 176, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

РЕШИЛ:

В удовлетворении ходатайств кредиторов ООО «НерудСбыт» и ООО «Акрострой» об оставлении заявления ликвидатора ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» без рассмотрения, - отказать.

Признать ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» (ОГРН 1027739524053, ИНН 7719217485) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Открыть в отношении должника ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» Батраченко Андрея Яковлевича (адрес для направления корреспонденции: г. Москва, ул. Бориса Галушкина д. 20, кв. 105; ИНН 550105454913; № 014 в реестре арбитражных управляющих; ИП «МСОПАУ»; член ИП «МСОПАУ» (адрес: 101000, г. Москва, Лубянский проезд, д. 5, стр. 1).

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Прекратить полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, за исключением полномочий, указанных в п. 2, ст. 126 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать руководителя должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего Батраченко А.Я. передать ему бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности должника. Доказательства приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст. 28 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» об опубликовании сведений об открытии в отношении должника конкурсного производства и внесении сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве. Доказательства публикации и внесения сведений немедленно представить в суд.

Конкурсному управляющему заблаговременно до даты окончания срока конкурсного производства (в срок до 10.12.2013 г.) представить в арбитражный суд документально обоснованный отчет о своей деятельности.

Отложить судебное заседание по рассмотрению заявлений кредиторов ООО «НерудСбыт» и ООО «Акрострой» на 25.07.2013 г. в 17:00 в зале № 8063, 8 этаж в судебном заседании Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Десятый арбитражный апелляционный суд) в течение месяца.

Судья

Л.А. Крачук



11053_10438482

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ****о продлении срока конкурсного производства**

г. Москва
26 июня 2015 года
Резолютивная часть определения объявлена 24.06.2015г.
Определение в полном объеме изготовлено 26.06.2015г.

Дело № А40-18904/13

Арбитражный суд города Москвы в составе
Председательствующего - судьи Кравчук Л.А., (**шифр судьи по делу: 71-41 Б**)
при ведении протокола судебного заседания секретарем Панкратовой О.А.
рассмотрев дело о признании несостоятельным (банкротом) ЗАО «МПО
ТЕПЛОИНЖСТРОЙ»
Ходатайство конкурсного управляющего ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ»
Батраченко А.Я. о продлении срока конкурсного производства на 6 (шесть) месяцев,
при участии в судебном заседании:
конкурсный управляющий - Батраченко А.Я. (паспорт, Решение Арбитражного суда
г.Москвы от 14.06.2013г.)

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 03.06.2013г. ЗАО «МПО
ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него
открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого
должника, конкурсным управляющим утвержден Батраченко Андрей Яковлевич.

Сообщение о введении конкурсного производства в отношении ЗАО «МПО
ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» опубликовано конкурсным управляющим должника в газете
«Коммерсантъ» №112 от 29.06.2013, стр. 23

28.04.2015г. (согласно штампу канцелярии суда) в Арбитражный суд города
Москвы поступило ходатайство конкурсного управляющего ЗАО «МПО
ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» Батраченко А.Я. о продлении срока конкурсного производства
на 6 (шесть) месяцев.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению ходатайство
конкурсного управляющего ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» Батраченко А.Я. о
продлении срока конкурсного производства.

Конкурсный управляющий в судебное заседание явился, пояснил, что
инвентаризация имущества должника завершена. После признании сделок
недействительными и применении последствий недействительности сделок будет
получено свидетельство о праве собственности на три объекта недвижимости,
предстоит реализация их на торгах. Пояснил, что объективная возможность для
завершения конкурсного производства в отношении должника отсутствует. Просит
продлить срок конкурсного производства на 6 (шесть) месяцев.

Суд, исследовав материалы дела, оценив доказательства в их совокупности,
находит ходатайство конкурсного управляющего обоснованным и подлежащим
удовлетворению, поскольку не завершены все необходимые мероприятия,
направленные на завершение процедуры конкурсного производства.

2

Учитывая, что срок конкурсного производства в отношении должника истек,
суд, принимая во внимание изложенное выше, полагает возможным продлить срок
конкурсного производства на шесть месяцев, то есть до 03.12.2015 г.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 32, 124, 143, 147 ФЗ «О
несостоятельности (банкротстве)», статьями 159, 184-188, 223 АПК РФ, арбитражный
суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Ходатайство конкурсного управляющего должника ЗАО «МПО
ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» Батраченко А.Я. о продлении срока конкурсного производства в
отношении должника, - удовлетворить.

Продлить срок конкурсного производства в отношении должника ЗАО «МПО
ТЕПЛОИНЖСТРОЙ» - до 03.12.2015 г.

Конкурсному управляющему должника ЗАО «МПО ТЕПЛОИНЖСТРОЙ»
принять меры к завершению конкурсного производства в указанный срок, представить
в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный
суд в четырнадцатидневный срок со дня вынесения.

Председательствующий-судья

Л.А. Кравчук