

## Решение об оценке имущества ООО «ОблТоргУниверсал»

«15» марта 2023 г.

г. Москва

**Полное наименование организации-должника:** ООО «ОблТоргУниверсал» (ОГРН 1025004062104, ИНН 5032081883, адрес: 143402, Московская область, Г. КРАСНОГОРСК, ПР-Д СТРОИТЕЛЬНЫЙ, Д. 4А, ЭТ/ПОМ 1/8А)

### **Общая информация:**

В соответствии со ст. 139 закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», далее по тексту – Закон о банкротстве, в течение десяти рабочих дней с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о результатах инвентаризации имущества должника конкурсный кредитор или уполномоченный орган, если размер требования конкурсного кредитора или размер требования уполномоченного органа превышает два процента общей суммы требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов, вправе направить конкурсному управляющему требование о привлечении оценщика с указанием состава имущества должника, в отношении которого требуется проведение оценки. В течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника.

В связи с тем, что от конкурсного кредитора не поступило требования о привлечении оценщика, конкурсный управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

### **Объекты оценки:** Имущество ООО «ОблТоргУниверсал»:

1. Жилое помещение по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Красногорск, город Красногорск, бул. Красногорский, дом 23, корп. 1, квартира 313, кад. № 50:11:0010417:25057, площадью 37,8 кв.м.
2. Машино-место по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Красногорск, город Красногорск, бул. Красногорский, дом 23, корп. 2, машино-место 268/269, кад. № 50:11:0010417:27281
3. Машино-место по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Красногорск, город Красногорск, бул. Красногорский, дом 23, корп. 2, машино-место 320/321, кад. № 50:11:0010417:27312
4. Машино-место по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Красногорск, город Красногорск, бул. Красногорский, дом 23, корп. 2, машино-место 322/323, кад. № 50:11:0010417:27313
5. Машино-место по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Красногорск, город Красногорск, бул. Красногорский, дом 23, корп. 2, машино-место 324/325, кад. № 50:11:0010417:27314
6. Машино-место по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Красногорск, город Красногорск, бул. Красногорский, дом 23, корп. 2, машино-место 328/329, кад. № 50:11:0010417:27316
7. Машино-место по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Красногорск, город Красногорск, бул. Красногорский, дом 23, корп. 2, машино-место 330/331, кад. № 50:11:0010417:27317
8. Машино-место по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Красногорск, город Красногорск, бул. Красногорский, дом 23, корп. 2, машино-место 406, кад. № 50:11:0010417:27379
9. Машино-место по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Красногорск, город Красногорск, бул. Красногорский, дом 23, корп. 2, машино-место 407, кад. № 50:11:0010417:27380

### **Цель оценки:** Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

**Описание процесса оценки:** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

Процесс оценки — это логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленных задач с использованием известных приемов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Определение цели оценки. Этот этап включает определение цели оценки, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту оценки имущественных прав, согласование требуемого стандарта стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

2. Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе собирается более детальная информация об оцениваемом объекте, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Данный этап начинается с общего осмотра объекта оценки, описания и его текущего состояния в масштабах региона, города и района расположения объекта.

4. Выбор методологического подхода к определению стоимости. Следующий этап оценки — определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

#### **Итоговая величина стоимости объектов оценки:**

**1. Жилое помещение, S=37,8 м<sup>2</sup>, по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бул. Красногорский, д. 23, корп. 1, кв. 313**

Арбитражным управляющим были проанализированы предложения по продаже аналогичного имущества по данным сайта объявлений <https://avito.ru/>:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	10 200 000	10 500 000	8 900 000
Местоположение	Московская обл., г.Красногорск, бул. Красногорский, д. 23, корп. 1, кв. 313	Московская обл., г.Красногорск, бул. Красногорский, д. 23, корп. 2	Московская обл., г.Красногорск, бул. Красногорский, д. 23, корп. 1	Московская обл., г.Красногорск, бул. Красногорский, д. 23, корп. 1
Площадь, м <sup>2</sup>	37,8	38	40	39
Стоимость за 1 м <sup>2</sup> , руб.	-	268 421	262 500	228 205
Уровень отделки	без ремонта	с ремонтом	с ремонтом	без ремонта
Скидка на уровень отделки	-	-15%	-15%	-
Стоимость за 1 м <sup>2</sup> , руб.	-	228 158	223 125	-
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-kra-snogorsk/kvartiry/1-k-kvartira-38m-225et-2791812847">https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-kra-snogorsk/kvartiry/1-k-kvartira-38m-225et-2791812847</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-kra-snogorsk/kvartiry/1-k-kvartira-40m-829et-2598316144">https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-kra-snogorsk/kvartiry/1-k-kvartira-40m-829et-2598316144</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-kra-snogorsk/kvartiry/1-k-kvartira-39m-1529et-2750236514">https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-kra-snogorsk/kvartiry/1-k-kvartira-39m-1529et-2750236514</a>
Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	(228 158 + 223 125 + 228 205) / 3 = <u>226 496</u>			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки (жилого помещения), составляет: 37,8 м<sup>2</sup> \* 226 496 руб./м<sup>2</sup> = **8 561 549 руб.**

**2. Двойные машино-места по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бул. Красногорский, д.23, корп. 2, машино-место 268/269; машино-место 320/321; машино-место 322/323; машино-место 324/325; машино-место 328/329, машино-место 330/331**

Арбитражным управляющим были проанализированы предложения по продаже аналогичного имущества по данным сайта объявлений <https://avito.ru/>:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	1 650 000	1 790 000	1 900 000
Местоположение	Московская обл., г.Красногорск, бул.	Московская обл., г.Красногорск, бул.	Московская обл., г.Красногорск, бул.	Московская обл., г.Красногорск, бул.

	Красногорский, д. 23, корп. 2	Красногорский, д. 23, корп. 2	Красногорский, д. 23, корп. 2	Красногорский, д. 23, корп. 2
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2930428804">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2930428804</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_2522062792">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_2522062792</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13m_2492346179">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13m_2492346179</a>
Средняя стоимость, руб.	(1 650 000 + 1 790 000 + 1 900 000) / 3 = <u>1 780 000</u>			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки (двойное машино-место) составляет **1 780 000 руб.** (за каждое).

**3 Машино-места по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бул. Красногорский, д.23, корп. 2,** машино-место 406 и машино-место 407

Арбитражным управляющим были проанализированы предложения по продаже аналогичного имущества по данным сайта объявлений <https://avito.ru/> и <https://cian.ru/>:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	1 700 000	1 750 000	1 415 000
Местоположение	Московская обл., г.Красногорск, бул. Красногорский, д. 23, корп. 2	Московская обл., г.Красногорск, бул. Красногорский, д. 25	Московская обл., г.Красногорск, бул. Красногорский, д. 48, стр. 1	Московская обл., г.Красногорск, бул. Подмосковский, д. 9
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14m_2701634751">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14m_2701634751</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278110558/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278110558/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2391220487">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2391220487</a>
Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	(1 700 000 + 1 750 000 + 1 415 000) / 3 = <u>1 621 667</u>			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки (машино-место) составляет **1 621 667 руб.** (за каждое).

Конкурсный управляющий ООО "ОблТоргУниверсал"



В.В. Мусатов