

Решение об оценке имущества ООО «ЭНЕРГОИНВЕСТ-2000»

«15» апреля 2022 г.

г. Москва

Полное наименование организации-должника: ООО «ЭНЕРГОИНВЕСТ-2000» (ОГРН 1077759956878, ИНН 7723627364, адрес: ул. Люблинская, д.121/1, оф. 27, г. Москва, 109382)

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 «ЭНЕРГОИНВЕСТ-2000»:

1. Земельный участок (S=21422м², 50:26:0080504:142) по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, с.п.Ташировское, у д.Плесенское, уч.142.
2. Земельный участок (S=10304м², 50:26:0080513:10) по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, с.п.Ташировское, у д.Плесенское, уч.10.
3. Земельный участок (S=2898м², 50:26:0080513:11) по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, с.п.Ташировское, у д.Плесенское, уч.11.
4. Земельный участок (S=69430 м², 50:26:0080804:97), по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, с/п Ташировское, у д. Таширово.

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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Адрес	Площадь, м ²	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 м ² , руб.	Источник информации:
Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д.Плесенское, Киевское шоссе, 64 км	1 500	2 000 000	1333,33	https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_1888087340
Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Таширово, Лесная ул., Киевское шоссе, 56 км	1 500	2 100 000	1 400	https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_2239543521
Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Шапкино, Киевское шоссе, 66 км	2 200	1 800 000	818,18	https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot.izhs_2178568479
Средняя стоимость 1 м ² – 1 184 руб.				
Скидка на торг – 10%				
Средняя стоимость 1 м ² с учетом скидки на торг – 1065,6 руб.				
Скидка на местоположение – 50%				
Средняя стоимость 1 м ² с учетом скидки на местоположение (отсутствие подъездных путей, геометрическую форму и т.д.) – 532,8 руб.				

1.В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, конкурсным управляющим определена следующая стоимость Земельного участка (S=21422м², 50:26:0080504:142) по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, с.п.Ташировское, у д.Плесенское, уч.142:

$$21\,422\text{ м}^2 * 532,8\text{ руб./м}^2 = \mathbf{11\,413\,641,60\text{ рублей.}}$$

2. В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, конкурсным управляющим определена следующая стоимость Земельного участка (S=10304м², 50:26:0080513:10) по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, с.п.Ташировское, у д.Плесенское, уч.10:

$$10\,304\text{ м}^2 * 532,8\text{ руб./м}^2 = \mathbf{5\,489\,971,20\text{ руб.}}$$

3. В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, конкурсным управляющим определена следующая стоимость Земельного участка (S=2898м², 50:26:0080513:11) по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, с.п.Ташировское, у д.Плесенское, уч.11:

$$2\,898\text{ м}^2 * 532,8\text{ руб./м}^2 = \mathbf{1\,544\,054,40\text{ руб.}}$$

4. В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, конкурсным управляющим определена следующая стоимость Земельного участка (S=69430 м², 50:26:0080804:97), по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, с/п Ташировское, у д. Таширово:

$$69\,430\text{ м}^2 * 532,8\text{ руб./м}^2 = \mathbf{36\,992\,304\text{ руб.}}$$

Конкурсный управляющий
ООО «Энергоинвест-2000»



В.В. Мусатов