

Финансовый управляющий Ялчигуловой Светланы Евгеньевны Кудашева Елизавета Владимировна
454128, Челябинская обл, Челябинск г, Победы пр-кт, дом № 319А, а/я 10765, тел: +79123229646,
эл. почта: evkudasheva@mail.ru

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 06.05.2025 по делу № А07-3114/2025 Ялчигулова Светлана Евгеньевна (23.07.1985г.р., место рожд: п. Маячный г. Кумертау Респ. Башкортостан, адрес рег: Башкортостан Респ, Кумертау г, Маячный с, Социалистическая ул, 8- 13, СНИЛС12807976286, ИНН 026201716101) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 2).

Финансовый управляющий, руководствуясь п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника, которое включено в конкурсную массу:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость, руб.
1	Нежилое помещение - столовая, адрес (местонахождение): 453316, РОССИЯ, Башкортостан Респ, , г Кумертау, с Маячный, ул Гафури, 28, ,, кадастровый номер: 02:60:020107:262	3 071 000,00

Оценка стоимости Хоз. постройка, адрес (местонахождение): 453316, РОССИЯ, Башкортостан Респ, , г Кумертау, с Маячный, ул Гафури, 28, ,, кадастровый номер: 02:60:020107:262 произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет (расчеты и копии использованной при расчете информации представлены в приложениях). Среднерыночная стоимость – 3 071 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Ялчигуловой **Светланы**
Евгеньевны

Кудашева Елизавета
Владимировна

Таблица 1

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/salavat/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_571.7_m7439327263?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsSFNibk5XZGJGQmU2TkNVJjt9v_ZUjz8AAAA	https://www.avito.ru/kirgiz-miyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165.2_m_4115620954?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJic3c0YVpoRTVxeENZRGVwJjt9BPbXgT8AAAA	https://www.avito.ru/agidel/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_167_m2_7290287039?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJic3c0YVpoRTVxeENZRGVwJjt9BPbXgT8AAAA
Наименование	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Адрес	Республика Башкортостан, г. Кумертау, с. Маячный, ул. Гафури, д. 28	Республика Башкортостан, Салават, ул. Нуриманова, 4	Республика Башкортостан, Миякинский р-н, Миякинский сельсовет, с. Ерлыково, Центральная ул., 38	Республика Башкортостан, Агидель, Спортивная ул., 15
Цена, рублей с НДС		5 569 200	1 800 000	1 430 000
Общая площадь зданий, кв.м	342,40	571,7	165,2	167,0
Цена за 1 кв.м., рублей с НДС		9 741,47	10 895,88	8 562,87
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		9 741	10 896	8 563
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		9 741,47	10 895,88	8 562,87

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9 741,47	10 895,88	8 562,87
<i>Дата действия цены</i>	28.06.2025	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9 741,47	10 895,88	8 562,87
<i>Тип цены</i>		<i>цена выставленного на продажу объекта</i>	<i>цена выставленного на продажу объекта</i>	<i>цена выставленного на продажу объекта</i>
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,960	0,960	0,960
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9 352,00	10 460,00	8 220,00
<i>Вид использования и (или) зонирование</i>	<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое помещение</i>
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9 352,00	10 460,00	8 220,00
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9 352,00	10 460,00	8 220,00
Поправочный коэффициент на масштаб		1,09	0,81	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		10 203,57	8 469,83	8 235,16
Этаж расположения помещения	1,00	1,00	1,00	1,00

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на этаж		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10 203,57	8 469,83	8 235,16
Класс Качества внутренней и наружной отделки	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Поправочный коэффициент на состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей с НДС		10 203,57	8 469,83	8 235,16
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей с НДС		10 203,57	8 469,83	8 235,16
Встроенное помещение/отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Поправочный коэффициент на встроенное помещение/отдельно стоящее здание		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10 203,57	8 469,83	8 235,16
Кол-во внесенных корректировок		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		3 401	2 823	2 745
Стоимость 1 кв.м нежилого здания, рублей	8 970			
Стоимость нежилого здания, рублей (округл.)	3 071 000			