

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Должник: Шамсияров Ишмулла Магасумьянович

Финансовый управляющий: Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - член СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника по состоянию на 22.06.2025г.:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое, площадь здания: 80 кв.м, кадастровый номер здания: нет данных, площадь участка: 96 кв.м, кадастровый номер участка: 02:38:111002:310, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения объектов розничной торговли, адрес: Республика Башкортостан, Мечетлинский район, Лемез-Тамакский сельсовет, д. Сулейманово, ул. Айская, дом 2а	950 502,40 руб.

Оценка стоимости вышеуказанного имущества 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).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий



Кудашева Елизавета
Владимировна

Приложение. Расчетная таблица.

Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое, площадь здания: 80 кв.м, кадастровый номер здания: нет данных, площадь участка: 96 кв.м, кадастровый номер участка: 02:38:111002:310, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения объектов розничной торговли, адрес: Республика Башкортостан, Мечетлинский район, Лемез-Тамакский сельсовет, д. Сулейманово, ул. Айская, дом 2а			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 22.06.2025г.	16.06.2025г.	19.06.2025г.	23.05.2025г.
Ссылка на объявление	https://www.avito.ru/maloyaz/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_54.2_m_4591043136?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJxQkxWWG1ENmprZTB2V0xqljt9RNDdDT3Bjlt9G7DW5j8AAAA			
Цена предложения, руб.	650 000,00	800 000,00	270 000,00	
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания	80	54.20	54.00	18.50
Параметр: площадь участка	96	107.00	Параметр не определен!	60.00
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для размещения объектов розничной торговли	Для размещения объектов розничной торговли	Для размещения объектов розничной торговли	Для размещения объектов розничной торговли
Параметр: адрес	Республика Башкортостан, Мечетлинский район, Лемез-Тамакский сельсовет, д. Сулейманово, ул. Айская, дом 2а	Республика Башкортостан, Салаватский р-н, Янгантауский сельсовет, д. Комсомол, Комсомольская ул., 27	Республика Башкортостан, Аскинский р-н, с. Аскино, ул. Чапаева, 19А	Республика Башкортостан, Чишминский р-н, Шингак-Кульский сельсовет, д. Новоусманово, Шоссейная ул., 2
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %	-8.00	-8.00	-8.00	
Стоимость аналога после уторговывания, руб.	598 000,00	736 000,00	248 400,00	
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:	11 033,21	13 629,63	13 427,03	
Процентные корректировки объектов-аналогов				
Параметр: материал стен здания	деревянные	из прочих материалов	деревянные	из пенобетонных блоков
корректировка на материал стен здания	-10,00	0,00	-10,00	
Итоговая корректировка в % на каждый аналог	-10	0	-10	

Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.	9 929,89	13 629,63	12 084,32
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.	538 200,04	736 000,02	223 559,92
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.			11 881,28
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.			950 502,40
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости комплекса недвижимости, руб. (12% согласно данным https://statrilt.ru), руб.			114 060,29
Рыночная стоимость нежилого здания без стоимости земельного участка, руб.			836 442,11