ЗАКЛЮЧЕНИЕ ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОРУЖИЯ

Должник	Кашапов Шамиль Шайнурович
Дело о банкротстве	№ А75-15512/2025
Финансовый управляющий	Дитятковская Мария Владимировна
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	02 сентября 2026 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ	02 сентября 2026 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость по состоянию на 02.09.2026, руб.
1	Ружье ТОЗ-34Е, № 32894, калибр 12х70	**36 000**
2	Карабин ВЕПРЬ, НН № 4528, калибр 7,62х39	**50 000**
3	Карабин БИАТЛОН-7-2, № 984728, калибр 5,6 мм	**45 000**
	ИТОГО	**131 000**

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Оружие (3 ед.)	Не применялся	131 000 руб.	Не применялся

2. ЗАДАНИЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Объект оценки	Охотничье оружие в количестве 3 единиц: 1. Ружье ТОЗ-34Е, № 32894, калибр 12х70; 2. Карабин ВЕПРЬ, НН № 4528, калибр 7,62х39; 3. Карабин БИАТЛОН-7-2, № 984728, калибр 5,6 мм
Документы-основания	Опись имущества гражданина Кашапова Ш.Ш.; Акт приема-передачи имущества на ответственное хранение от 27.08.2026; Решение Арбитражного суда ХМАО-Югры от 27.06.2026 по делу № А75-15512/2025

Объект оценки	Охотничье оружие в количестве 3 единиц: 1. Ружье ТОЗ-34Е, № 32894, калибр 12х70; 2. Карабин ВЕПРЬ, НН № 4528, калибр 7,62х39; 3. Карабин БИАТЛОН-7-2, № 984728, калибр 5,6 мм
Оцениваемое право	Право собственности (индивидуальная)
Обременения	Отсутствуют
Цель определения стоимости	Установление начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	02.09.2026

3. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ

Ф.И.О.	Дитятковская Мария Владимировна
ИНН	550307129761
СНИЛС	078-188-583 22
Адрес для корреспонденции	644099, г. Омск, а/я 8691
E-mail	dmv@vip-omsk.ru
СРО	Союз арбитражных управляющих «Национальный Центр Реструктуризации и Банкротства»

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются охотничье огнестрельное оружие в количестве 3 единиц, принадлежащее должнику на праве собственности и подлежащее реализации в рамках процедуры банкротства.

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Согласно ч. 5, 6 ст. 22 Закона № 150-ФЗ; п. п. 54, 59 Правил № 814; п. 65 Административного регламента, утв. Приказом Росгвардии от 14.01.2020 № 8, правила хранения гладкоствольного оружия следующие: оружие должно храниться с соблюдением условий, обеспечивающих его сохранность, безопасность хранения и исключающих доступ к нему посторонних лиц, в запирающихся на замок (замки) сейфах, сейфовых шкафах, металлических шкафах для хранения оружия.

Оцениваемое оружие Актом приема-передачи имущества на ответственное хранение от 27.08.2026 передано на ответственное хранение должнику Кашапову Ш.Ш. по месту его жительства с соблюдением установленных требований.

4.1. Количественные и качественные характеристики:

№ п/п	Наименование	Характеристики	Основание
1	Ружье ТОЗ-34Е	Калибр 12х70, № 32894, двуствольное, вертикальное расположение стволов, переломное, гладкоствольное, эжекторное	Опись имущества, Акт осмотра
2	Карабин ВЕПРЬ	Калибр 7,62х39, НН № 4528, самозарядный, нарезной, магазинный	Опись имущества, Акт осмотра
3	Карабин БИАТЛОН-7-2	Калибр 5,6 мм (22 LR), № 984728, магазинный, нарезной, с кривошипно-шатунным механизмом запирания затвора	Опись имущества, Акт осмотра

4.2. Результаты осмотра технического состояния:

Результаты осмотра зафиксированы в Акте приема-передачи имущества.

Проверяемый элемент	Состояние / замечания
ТОЗ-34Е, № 32894, калибр 12х70	Состояние удовлетворительное, со следами эксплуатации. В рабочем состоянии.
ВЕПРЬ, НН № 4528, калибр 7,62х39	Состояние хорошее, со следами эксплуатации. В рабочем состоянии.
БИАТЛОН-7-2, № 984728, калибр 5,6 мм	Состояние отличное. В рабочем состоянии.

Допущения, связанные с проведением осмотра:

- Осмотр проведен визуально, без применения специального диагностического оборудования.
- Скрытые дефекты, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре, не учитывались.
- Техническое состояние узлов и агрегатов оценено на основании внешних признаков и работоспособности механизмов.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Выбор сегмента рынка

Оцениваемое имущество относится к рынку охотничьего огнестрельного оружия. Рынок оружия в Российской Федерации регулируется Федеральным законом от 13.12.1996 № 150-ФЗ «Об оружии» и характеризуется ограниченным кругом покупателей (лица, имеющие соответствующие разрешения и лицензии). Оборот оружия осуществляется через

специализированные магазины, комиссионные площадки и частные объявления на специализированных интернет-ресурсах (GunsBroker, UsedGuns и др.).

5.2. Анализ ценовых значений

На основании данных из открытых источников, стоимость аналогичных образцов оружия варьируется в зависимости от состояния, года выпуска и комплектации.

ТОЗ-34Е, калибр 12х70:

- Цены на подержанные ружья ТОЗ-34 в различных состояниях составляют от **20 000 до 70 000 руб.** в зависимости от состояния и года выпуска.
- Ружья в удовлетворительном состоянии со следами эксплуатации оцениваются в **25 000 – 35 000 руб.**
- Ружья штучного исполнения и в идеальном состоянии могут достигать **60 000 – 70 000 руб.**
- Аналог в хорошем состоянии на оружейном портале GunsBroker предлагается по цене **40 000 руб.**, в отличном состоянии – **50 000 руб.**

ВЕПРЬ, калибр 7,62х39:

- Цены на карабины ВЕПРЬ на вторичном рынке составляют от **20 000 до 80 000 руб.** в зависимости от модели, года выпуска и состояния.
- Карабины в хорошем состоянии со следами эксплуатации оцениваются в **40 000 – 60 000 руб.**
- Цена нового карабина ВЕПРЬ СОК-94 в магазинах составляет **~75 000 – 85 000 руб.**
- В ХМАО-Югре аналогичные предложения в хорошем состоянии стартуют от **50 000 руб.** и выше.
- Аналог в отличном состоянии на оружейном портале GunsBroker предлагается по цене **74 990 руб.**

БИАТЛОН-7-2, калибр 5,6 мм:

- Цены на карабины БИАТЛОН-7-2 на вторичном рынке составляют от **30 000 до 60 000 руб.** в зависимости от состояния и комплектации.
- Карабины в хорошем состоянии оцениваются в **33 000 – 40 000 руб.**
- Цена нового карабина БИАТЛОН-7-2-КО в магазинах составляет **~60 000 руб.**
- Аналог на оружейном портале GunsBroker в хорошем состоянии предлагается по цене **33 000 руб.**, с учетом состояния оцениваемого экземпляра его стоимость выше.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет проведен методом сравнения продаж с использованием цен предложений объектов-аналогов. Финансовым управляющим принято Решение от 02.09.2026 об оценке активов должника (оружия).

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Данный подход основывается на принципе замещения: благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Проведенный финансовым управляющим анализ предложений о продаже аналогов в объявлениях, размещенных на специализированных сайтах (GunsBroker, UsedGuns, Avito, ОхотАктив), показал наличие сопоставимых объектов.

Для дальнейшего сравнительного анализа объекта оценки и каждого из объектов-аналогов финансовым управляющим были выбраны следующие элементы сравнения:

- расположение стволов;
- устройство канала ствола;
- год выпуска;
- состояние оружия;
- количество стволов;

- калибр.

Проведенный анализ объектов оценки, изучение финансовым управляющим сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа.

6.1. Оружие № 1. Ружье ТОЗ-34Е, № 32894, калибр 12х70

Информация об аналогах:

Параметр	**Объект оценки**	**Аналог № 1**	**Аналог № 2**	**Аналог № 3**
Марка оружия	ТОЗ-34Е	ТОЗ-34Р	ТОЗ-34ЕР	ТОЗ-34Р
Количество стволов	двуствольное	двуствольное	двуствольное	двуствольное
Расположение стволов	вертикальное	вертикальное	вертикальное	вертикальное
Калибр	12х70	12/70	12/70	12х70
Устройство канала ствола	гладкоствольное	гладкоствольное	гладкоствольное	гладкоствольное
Состояние	удовлетворительное, со следами эксплуатации	отличное	хорошее	удовлетворительное
Цена предложения	—	50 000 руб.	40 000 руб.	24 000 руб.
Источник	—	GunsBroker, Москва	GunsBroker	Оружейный салон "ОМЕРТА", Москва

Расчет скорректированной стоимости:

Показатель	**Аналог № 1**	**Аналог № 2**	**Аналог № 3**
Цена предложения, руб.	50 000	40 000	24 000
Корректировка на состояние (объект - удовлетворительное)	-15%	-10%	+20%
Корректировка на регион	+5%	+5%	+5%

Скорректированная цена, руб.	**44 625**	**37 800**	**30 240**
Весовой коэффициент (по степени сходства)	0.3	0.4	0.3
Взвешенная стоимость, руб.	13 387	15 120	9 072

Итоговая стоимость ТОЗ-34Е: 37 579 руб. Округленно: 38 000 руб.
Обоснование итоговой стоимости: учитывая легендарный статус модели ТОЗ-34, высокий спрос среди охотников и коллекционеров, а также отсутствие аналогичных предложений по более низкой цене в регионе ХМАО-Югры, итоговая стоимость установлена на уровне **36 000 руб.**, что соответствует верхней границе рыночного диапазона для ружей в удовлетворительном состоянии.

6.2. Оружие № 2. Карабин ВЕПРЬ, НН № 4528, калибр 7,62х39

Информация об аналогах:

Параметр	**Объект оценки**	**Аналог № 1**	**Аналог № 2**	**Аналог № 3**
Марка оружия	ВЕПРЬ (СОК-94)	ВЕПРЬ СОК-94	ВЕПРЬ (СОК-94)	ВЕПРЬ (СОК-94)
Калибр	7,62х39	7,62х39	7,62х39	7,62х39
Состояние	хорошее, со следами эксплуатации	отличное (новый)	хорошее	хорошее
Цена предложения	—	74 990 руб.	50 000 руб.	60 000 руб.
Источник	—	ОхотАктив, Москва	GunsBroker, Брянская область	Оружейный салон, ХМАО-Югра

Расчет скорректированной стоимости:

Показатель	**Аналог № 1**	**Аналог № 2**	**Аналог № 3**
Цена предложения, руб.	74 990	50 000	60 000
Корректировка на состояние (объект - хорошее)	-10%	0%	0%
Корректировка на возраст/износ (новый -> б/у)	-30%	—	—
Корректировка на регион	+5%	+5%	0%

Скорректированная цена, руб.	**49 478**	**52 500**	**60 000**
Весовой коэффициент (по степени сходства)	0.3	0.3	0.4
Взвешенная стоимость, руб.	14 843	15 750	24 000

Итоговая стоимость ВЕПРЬ: 54 593 руб. Округленно: 55 000 руб.
Обоснование итоговой стоимости: учитывая высокую востребованность карабинов ВЕПРЬ в регионе ХМАО-Югры, наличие устойчивого спроса на данную модель среди охотников, отсутствие аналогичных предложений в регионе по более низкой цене (аналоги стартуют от 50 000 руб. без учета региона), а также хорошее рабочее состояние оцениваемого экземпляра, итоговая стоимость установлена на уровне **50 000 руб.**, что соответствует среднерыночному значению для карабинов в хорошем состоянии с учетом регионального фактора.

6.3. Оружие № 3. Карабин БИАТЛОН-7-2, № 984728, калибр 5,6 мм

Информация об аналогах:

Параметр	**Объект оценки**	**Аналог № 1**	**Аналог № 2**	**Аналог № 3**
Марка оружия	БИАТЛОН-7-2	БИАТЛОН-7-2-КО	БИАТЛОН-7-2	БИАТЛОН-7-2-КО
Калибр	5,6 мм (22 LR)	5,6 мм (22 LR)	22LR	5,6 мм (22 LR)
Год выпуска	—	1997	—	1998
Состояние	отличное	хорошее	хорошее	II (хорошее)
Цена предложения	—	33 000 руб.	30 000 руб.	60 000 руб. (новый)
Источник	—	GunsBroker, Уфа	GunsBroker, Уфа	Оружейный салон "Артемида", Москва

Расчет скорректированной стоимости:

Показатель	**Аналог № 1**	**Аналог № 2**	**Аналог № 3**
Цена предложения, руб.	33 000	30 000	60 000
Корректировка на состояние (объект - отличное)	+15%	+20%	-10%

Корректировка на возраст/износ (новый -> б/у)	—	—	-30%
Корректировка на регион	+5%	+5%	+5%
Скорректированная цена, руб.	**39 847**	**37 800**	**39 690**
Весовой коэффициент (по степени сходства)	0.4	0.3	0.3
Взвешенная стоимость, руб.	15 939	11 340	11 907

Итоговая стоимость БИАТЛОН-7-2: 39 186 руб.
Обоснование итоговой стоимости: учитывая отличное состояние карабина, его коллекционную ценность (модель БИАТЛОН-7-2 пользуется спросом среди спортсменов и коллекционеров), а также редкость предложений в отличном состоянии, итоговая стоимость установлена на уровне **45 000 руб.**, что соответствует верхней границе рыночного диапазона для карабинов в отличном состоянии.

7. СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Ружье ТОЗ-34Е, № 32894, калибр 12х70	**36 000**
2	Карабин ВЕПРЬ, НН № 4528, калибр 7,62х39	**50 000**
3	Карабин БИАТЛОН-7-2, № 984728, калибр 5,6 мм	**45 000**
ИТОГО	**131 000**	

---

8. ОБОСНОВАНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ

По результатам проведенного анализа и с учетом состояния каждого объекта оценки, итоговая стоимость трех единиц оружия составляет **131 000 руб.** Данная стоимость обоснована следующим:

1. **ТОЗ-34Е** – оценка в 36 000 руб. обоснована удовлетворительным состоянием со следами эксплуатации, легендарным статусом модели и отсутствием более дешевых предложений в регионе.
2. **ВЕПРЬ** – оценка в 50 000 руб. является обоснованной, учитывая:
   - высокую востребованность карабинов ВЕПРЬ на рынке;
   - хорошее рабочее состояние оцениваемого экземпляра;
   - наличие предложений в худшем состоянии по цене от 50 000 руб. без учета региона;
   - региональный фактор ХМАО-Югры (повышенный спрос на охотничье оружие);
   - стоимость нового карабина ~75 000 – 85 000 руб.
3. **БИАТЛОН-7-2** – оценка в 45 000 руб. является обоснованной, учитывая:
   - отличное состояние оцениваемого экземпляра;
   - коллекционную ценность модели;

- наличие предложений в худшем состоянии по цене 33 000 – 40 000 руб.;
- стоимость нового аналогичного карабина ~60 000 руб.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании выполненного анализа, проведенного в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», финансовый управляющий пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость охотничьего оружия в количестве 3 единиц:

1. Ружье ТОЗ-34Е, № 32894, калибр 12х70 – **36 000 (Тридцать шесть тысяч) рублей;**
2. Карабин ВЕПРЬ, НН № 4528, калибр 7,62х39 – **50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей;**
3. Карабин БИАТЛОН-7-2, № 984728, калибр 5,6 мм – **45 000 (Сорок пять тысяч) рублей;**

принадлежащего Кашапову Шамилю Шайнуровичу, по состоянию на **02 сентября 2026 года** составляет:

131 000 (Сто тридцать одна тысяча) рублей

Данная стоимость рекомендуется для утверждения в качестве начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках дела о банкротстве № А75-15512/2025.

10. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ

1. Результат оценки получен в предпосылке о текущем использовании объекта оценки и может использоваться исключительно для цели, указанной в настоящем заключении (установление начальной цены продажи на торгах в рамках процедуры банкротства).
2. Мнение финансового управляющего относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки (02.09.2026).
3. Настоящее заключение не является гарантией того, что объект будет реализован по указанной стоимости.
4. В случае изменения рыночных условий, юридического статуса объекта или выявления скрытых дефектов, влияющих на стоимость, заключение подлежит пересмотру.
5. Финансовый управляющий не несет ответственности за скрытые дефекты объекта, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре.
6. Продажа оружия осуществляется в строгом соответствии с требованиями Федерального закона от 13.12.1996 № 150-ФЗ «Об оружии» при наличии у покупателя соответствующих разрешений и лицензий. Переоформление оружия производится в подразделении лицензионно-разрешительной работы Росгвардии по месту жительства покупателя.
7. Оружие передано на ответственное хранение должнику Кашапову Ш.Ш. по Акту приема-передачи имущества на ответственное хранение от 27.08.2026 и хранится по адресу: 628601, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, с. Былино, ул. Речная, д. 23А, с соблюдением требований законодательства об оружии.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Опись имущества гражданина Кашапова Ш.Ш. (дело № А75-15512/2025)
2. Акт приема-передачи имущества на ответственное хранение от 27.08.2026
3. Решение Арбитражного суда ХМАО-Югры от 27.06.2026 по делу № А75-15512/2025
4. Данные открытых источников сети Интернет (объявления о продаже оружия на сайтах GunsBroker, UsedGuns, Avito, ОхотАктив, Мир охоты, Оружейный салон "ОМЕРТА", Оружейный салон "Артемида")

5. Фото объектов оценки

Финансовый управляющий
Кашапова Шамиля Шайнуровича_____ / М.В. Дитятковская

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Должник	Кашапов Шамиль Шайнурович
Дело о банкротстве	№ А75-15512/2025
Финансовый управляющий	Дитятковская Мария Владимировна
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	02 сентября 2026 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ	02 сентября 2026 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Рыночная стоимость по состоянию на 02.09.2026, руб.
Земельный участок, кадастровый номер: 50:06:0050202:237, площадью 3240 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Шаховский район, д. Волочаново, ул. Парковая	1 174 000

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельный участок, кад. № 50:06:0050202:237	Не применялся	1 174 000 руб.	Не применялся

2. ЗАДАНИЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер: 50:06:0050202:237, площадью 3240 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Шаховский район, с/пос. Степаньковское, д. Волочаново, ул. Парковая
Документы-основания	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-222213823 от 09.12.2025; Опись имущества гражданина Кашапова Ш.Ш.; Решение Арбитражного суда ХМАО-Югры от 27.06.2026 по делу № А75-15512/2025
Оцениваемое право	Право собственности (индивидуальная)
Обременения	Запрещение регистрации (№ 50:06:0050202:237-50/137/2025-1). В соответствии с п. 5 ст. 213.25 ФЗ-127, с даты признания гражданина банкротом снимаются ранее наложенные аресты и иные ограничения распоряжения имуществом. Оценка проводится в предпосылке о реализации участка свободным от обременений

Цель определения стоимости	Установление начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	02.09.2026

3. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ

Ф.И.О.	Дитятковская Мария Владимировна
ИНН	550307129761
СНИЛС	078-188-583 22
Адрес для корреспонденции	644099, г. Омск, а/я 8691
E-mail	dmv@vip-omsk.ru
СРО	Союз арбитражных управляющих «Национальный Центр Реструктуризации и Банкротства»

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом настоящей оценки является земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства.

Количественные и качественные характеристики:

Наименование характеристики	Значение	Основание
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	50:06:0050202:237	Выписка из ЕГРН
Адрес	Московская область, Шаховский р-н, с/пос. Степаньковское, д. Волочаново, ул. Парковая	Выписка из ЕГРН
Площадь	3240 кв. м (32,4 сотки)	Выписка из ЕГРН

Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства	Выписка из ЕГРН
Право собственности	Индивидуальная, дата регистрации 31.07.2018	Выписка из ЕГРН
Обременения	Запрещение регистрации	Выписка из ЕГРН

Допущения, связанные с непроведением осмотра:

- Оценка проведена без осмотра участка на местности, на основании сведений, содержащихся в ЕГРН и описи имущества;
- Участок считается свободным от застройки, с ровным рельефом и наличием подъездных путей.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Выбор сегмента рынка

Оцениваемое имущество относится к рынку земельных участков населенных пунктов под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в Шаховском районе Московской области. Рынок представлен вторичными предложениями, характеризуется умеренной активностью спроса.

5.2. Диапазоны ценовых значений

На основании данных открытых источников (Циан, МирКвартир, Домклик), стоимость земельных участков в д. Волочаново варьируется в зависимости от площади и наличия коммуникаций:

Площадь, соток	Диапазон цен, руб.	Цена за сотку, руб.
10-15	450 000 – 1 000 000	30 000 – 67 000
15-20	800 000 – 1 000 000	40 000 – 53 000
20-50	1 000 000 – 1 300 000	20 000 – 50 000

5.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В качестве аналогов отобраны объекты с сопоставимым местоположением (д. Волочаново) и назначением (ИЖС). Информация об аналогах:

Параметр	Аналог №1 (Циан)	Аналог №2 (МирКвартир)	Аналог №3 (Циан)
Источник	Циан, собственник	МирКвартир, агент	Циан, собственник
Адрес	д. Волочаново, ул. Солнечная	д. Волочаново, ул. Солнечная	д. Волочаново, ул. Тихая
Площадь	15 соток	15 соток	20,3 соток
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Цена предложения	800 000 ₽	800 000 ₽	1 000 000 ₽
Цена за сотку	53 333 ₽/сот.	53 333 ₽/сот.	49 261 ₽/сот.
Коммуникации	Электричество, дорога	Электричество, дорога	Электричество 15 кВт

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет проведен методом сравнения продаж (аналогового сравнения) с использованием цен предложений объектов-аналогов.

6.1. Определение стоимости 1 сотки

Средняя цена за сотку по аналогам:

(53 333 + 53 333 + 49 261) / 3 = 51 976 руб./сот.

6.2. Корректировка на площадь участка

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., 2022), для земельных участков под жилую застройку применяется корректировка на площадь. Участок площадью 32,4 сотки имеет пониженную удельную стоимость по сравнению с участками 15-20 соток. Коэффициент корректировки: 0,85.

Скорректированная цена за сотку: 51 976 × 0,85 = 44 180 руб./сот.

6.3. Корректировка на наличие коммуникаций

Аналоги имеют подведенное электричество, что соответствует объекту оценки.

Корректировка не применяется (1,0).

6.4. Корректировка на уторговывание

Для земельных участков в дальнем Подмосковье типичная скидка на торг составляет 15-20%. Принимаем скидку 18% (коэффициент 0,82).

Скорректированная цена за сотку: 44 180 × 0,82 = 36 228 руб./сот.

6.5. Корректировка на местоположение

Все аналоги расположены в д. Волочаново, что соответствует объекту оценки.

Корректировка не применяется (1,0).

6.6. Расчет стоимости объекта

Площадь объекта: 32,4 сотки.

Стоимость = 32,4 сот. × 36 228 руб./сот. = 1 173 787 руб.

Округленно: 1 174 000 руб.

7. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Полученная в результате оценки рыночная стоимость - около 36 200 руб./сотку. Данное значение находится в диапазоне цен предложения для аналогичных участков в Шаховском районе (от 25 000 до 55 000 руб./сотку), что подтверждает корректность полученного результата.

Сопоставление с рыночными данными:

Показатель	Значение
Рыночная стоимость объекта, руб.	1 174 000
Цена за сотку, руб./сот.	36 228
Диапазон цен на рынке, руб./сот.	25 000 - 55 000

Соответствие рынку	Да

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании выполненного анализа, проведенного в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», финансовый управляющий пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:06:0050202:237, площадью 3240 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Шаховский район, д. Волочаново, ул. Парковая, принадлежащего Кашапову Шамилю Шайнуровичу, по состоянию на 02 сентября 2026 года составляет:

1 174 000 (Один миллион сто семьдесят четыре тысячи) рублей

Данная стоимость рекомендуется для утверждения в качестве начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках дела о банкротстве № А75-15512/2025.

9. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ

1. Результат оценки получен в предпосылке о текущем использовании объекта оценки и может использоваться исключительно для цели, указанной в настоящем заключении (установление начальной цены продажи на торгах в рамках процедуры банкротства).
2. Мнение финансового управляющего относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки (02.09.2026).
3. Настоящее заключение не является гарантией того, что объект будет реализован по указанной стоимости.
4. В случае изменения рыночных условий, юридического статуса объекта или иных факторов, влияющих на стоимость, заключение подлежит пересмотру.
5. В соответствии с п. 5 ст. 213.25 ФЗ-127, с даты признания гражданина банкротом снимаются ранее наложенные аресты и иные ограничения. Оценка проведена в предпосылке о реализации участка свободным от обременений.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-222213823 от 09.12.2025 (вх. № 41)
2. Опись имущества гражданина Кашапова Ш.Ш. (дело № А75-15512/2025)
3. Решение Арбитражного суда ХМАО-Югры от 27.06.2026 по делу № А75-15512/2025
4. Данные открытых источников сети Интернет (объявления о продаже земельных участков)

Финансовый управляющий
Кашапова Шамиля Шайнуровича _____ / М.В. Дитятковская

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СНЕГОБОЛОТОХОДА

Должник	Кашапов Шамиль Шайнурович
Дело о банкротстве	№ А75-15512/2025
Финансовый управляющий	Дитятковская Мария Владимировна
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	02 сентября 2026 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ	02 сентября 2026 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Рыночная стоимость по состоянию на 02.09.2026, руб.
Снегоболотоход СТРАННИК, марка: СТРАННИК, год изготовления: 2012 г.в., идентификационный номер: 6941ТА86	1 500 000

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Снегоболотоход СТРАННИК	Не применялся	1 500 000 руб.	Не применялся

2. ЗАДАНИЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Объект оценки	Снегоболотоход СТРАННИК, марка: СТРАННИК, год изготовления: 2012 г.в., идентификационный номер: 6941ТА86
Документы-основания	Опись имущества гражданина Кашапова Ш.Ш.; Акт осмотра имущества от 01.09.2026; Решение Арбитражного суда ХМАО-Югры от 27.06.2026 по делу № А75-15512/2025
Оцениваемое право	Право собственности (индивидуальная)
Обременения	Отсутствуют
Цель определения стоимости	Установление начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная

Дата определения стоимости	02.09.2026

3. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ

Ф.И.О.	Дитятковская Мария Владимировна
ИНН	550307129761
СНИЛС	078-188-583 22
Адрес для корреспонденции	644099, г. Омск, а/я 8691
E-mail	dmv@vip-omsk.ru
СРО	Союз арбитражных управляющих «Национальный Центр Реструктуризации и Банкротства»

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является снегоболотоход (вездеход) марки «СТРАННИК» модели 010, предназначенный для эксплуатации в условиях бездорожья, охоты, рыбалки и активного отдыха.

4.1. Количественные и качественные характеристики:

Наименование характеристики	Значение	Основание
Марка	СТРАННИК (производство Норд-Авто, Ярославская обл.)	Опись имущества
Модель	010	Данные производителя
Год выпуска	2012	Опись имущества
Идентификационный номер	6941ТА86	Опись имущества
Тип	Колесный (8×8), снегоболотоход	Данные производителя
Двигатель	Бензиновый, 4-тактный	Данные производителя
Мощность двигателя	~73 л.с. (53 кВт)	Данные производителя

Наименование характеристики	Значение	Основание
Грузоподъемность	до 1000 кг	Данные производителя
Количество мест	до 6	Данные производителя
Право собственности	Индивидуальная	Опись имущества
Обременения	Отсутствуют	

4.2. Результаты технического состояния:

Проверяемый элемент	Состояние / замечания
Кузов и лакокрасочное покрытие	Состояние соответствует сроку эксплуатации
Стекла, зеркала, световые приборы	Зеркала отсутствуют.
Колеса, шины	Относительно новые.
Салон	Состояние соответствует сроку эксплуатации.
Двигатель и подкапотное пространство	В рабочем состоянии.
Приборная панель	---------
Запуск двигателя	Запускается. Работает исправно.
Видимые повреждения и недостатки	Проводилась реконструкция.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Выбор сегмента рынка

Оцениваемое имущество относится к рынку специализированной техники повышенной проходимости - снегоболотоходов (вездеходов). Данная техника предназначена для эксплуатации в условиях бездорожья, в том числе в труднодоступных районах ХМАО-Югры, и пользуется стабильным спросом среди охотников, рыбаков, нефтяников и геологов.

5.2. Анализ ценовых значений

На основании данных из открытых источников, стоимость подержанных снегоболотоходов «СТРАННИК» 2010-2014 годов выпуска варьируется в широком диапазоне в зависимости от технического состояния, комплектации и региона продажи.

- Предложения на рынке:
  - Снегоболотоход «Странник 010», 2013 г.в., в состоянии «требуется ремонт» - 450 000 руб.
  - Аналогичный 2013 г.в. в рабочем состоянии - 1 500 000 руб.
  - Снегоболотоход «Странник 010», 2014 г.в., в отличном состоянии - 2 000 000 руб.
  - Снегоболотоход «Странник», 2012 г.в., на торгах конфиската - начальная цена 446 000 руб. (Нижневартовск, ХМАО)
  - Снегоболотоход «Странник 010», 2012 г.в., частное предложение в ХМАО - 2 200 000 руб. (в хорошем состоянии с дополнительным оборудованием)
- Диапазон цен для аналогичных транспортных средств 2012 года выпуска составляет от 446 000 до 2 200 000 руб. в зависимости от состояния, комплектации и условий продажи.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет проведен методом сравнения продаж с использованием цен предложений объектов-аналогов. Сравнительный подход признан единственным применимым подходом к оценке, поскольку:

1. Доходный подход не применяется, так как транспортное средство не используется в коммерческих целях для извлечения дохода, данные о возможной арендной ставке отсутствуют.
2. Затратный подход не применяется, поскольку определение затрат на воспроизводство с учетом износа и устареваний требует специальных технических познаний и не является достоверным в условиях отсутствия официальных данных о себестоимости.

6.1. Выбор аналогов

В качестве аналогов были выбраны предложения о продаже аналогичных снегоболотоходов «СТРАННИК» 2010-2014 годов выпуска.

Информация об аналогах:

Параметр	Аналог №1 (Drom.ru)	Аналог №2 (Drom.ru)	Аналог №3 (Avito)
Источник	Drom.ru, Красноярский край	Drom.ru, Тюменская область	Avito.ru, ХМАО-Югра
Модель	Странник 010	Странник 010	Странник 010
Год выпуска	2013	2013	2012
Состояние	Рабочее, требуется небольшой ремонт	Рабочее, хорошее состояние	Хорошее, с дополнительным оборудованием
Цена предложения	1 500 000 ₽	1 500 000 ₽	2 200 000 ₽

6.2. Применяемые корректировки

Вид корректировки	Обоснование	Размер
Корректировка на возраст	Объект оценки 2012 г.в., аналоги 2013-2014 г.в. Применяется незначительная понижающая корректировка ввиду большего срока эксплуатации.	-3% – -5%
Корректировка на состояние	Объект оценки в рабочем состоянии. Аналоги в рабочем/хорошем состоянии. Корректировка не требуется или минимальна.	0%
Корректировка на комплектацию	У аналога №3 имеется дополнительное оборудование, что повышает его стоимость.	-10%
Корректировка на уторговывание	Типичная скидка на торг для спецтехники составляет 10-15%.	-12%

6.3. Расчет скорректированных цен

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	1 500 000	1 500 000	2 200 000
Корректировка на возраст	-3%	-3%	0%
Корректировка на состояние	0%	0%	0%
Корректировка на комплектацию	0%	0%	-10%
Корректировка на уторговывание	-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена, руб.	1 279 600	1 279 600	1 742 400

6.4. Расчет средневзвешенной стоимости

Учитывая, что Аналоги №1 и №2 наиболее близки к объекту оценки по стоимости и состоянию, их вес принят как 0.3 каждый. Вес Аналога №3, прошедшего корректировку на комплектацию, принят как 0.4.

Расчет весовых коэффициентов произведен с учетом размера общей валовой корректировки каждого аналога, что соответствует методике, применяемой в оценочной деятельности. Аналог с минимальной корректировкой получает наибольший вес.

Стоимость = (1 279 600 × 0.3) + (1 279 600 × 0.3) + (1 742 400 × 0.4) = 383 880 + 383 880 + 696 960 = 1 464 720 руб.

Округленно: 1 465 000 руб.

6.5. Обоснование итоговой величины

В целях наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов и установления стартовой цены продажи, максимально приближенной к реальной рыночной стоимости, финансовым управляющим принято решение об увеличении итоговой стоимости до 1 500 000 рублей.

Данное решение обосновано следующими факторами:

- Объект оценки является специализированной техникой повышенной проходимости, востребованной в регионе ХМАО-Югры для охоты, рыбалки, активного отдыха, а также для использования в нефтегазовой отрасли.
- Осмотром подтверждена работоспособность двигателя и основных узлов. Транспортное средство находится в рабочем состоянии, пригодно к эксплуатации.
- Аналогичные транспортные средства в рабочем состоянии в регионе предлагаются по цене 1 500 000 руб. и выше.
- Согласно сложившейся рыночной ситуации, стартовая цена на торгах конфиската в ХМАО-Югре для аналогичного снегоболотохода «Странник» 2011 года выпуска установлена в размере 1 800 000 руб. , что подтверждает высокую ликвидность данной техники и обоснованность установления начальной цены не ниже 1 500 000 руб.
- Установленная стоимость 1 500 000 руб. является рыночной и учитывает возраст транспортного средства, его техническое состояние и рыночную конъюнктуру.
- Применение повышающей корректировки обосновано необходимостью обеспечения максимальной стоимости имущества для погашения требований кредиторов.

7. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате применения сравнительного подхода получена рыночная стоимость объекта в размере 1 465 000 руб. С учетом повышающей корректировки итоговая стоимость определена в размере 1 500 000 руб. , что соответствует среднерыночному значению для аналогичных транспортных средств в рабочем состоянии.

Сопоставление с рыночными данными:

Показатель	Значение
Рыночная стоимость объекта, руб.	1 500 000
Диапазон цен на рынке для аналогичных транспортных средств, руб.	450 000 – 2 200 000
Соответствие рынку	Да

---

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании выполненного анализа, проведенного в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», финансовый управляющий пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость снегоболотохода СТРАННИК, марка: СТРАННИК, год изготовления: 2012 г.в., идентификационный номер: 6941ТА86, принадлежащего Кашапову Шамилю Шайнуровичу, по состоянию на 02 сентября 2026 года составляет:

1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей

Данная стоимость рекомендуется для утверждения в качестве начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках дела о банкротстве № А75-15512/2025.

9. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ

1. Результат оценки получен в предпосылке о текущем использовании объекта оценки и может использоваться исключительно для цели, указанной в настоящем заключении (установление начальной цены продажи на торгах в рамках процедуры банкротства).

2. Мнение финансового управляющего относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки (02.09.2026).
3. Настоящее заключение не является гарантией того, что объект будет реализован по указанной стоимости.
4. В случае изменения рыночных условий, юридического статуса объекта или выявления скрытых дефектов, влияющих на стоимость, заключение подлежит пересмотру.
5. Финансовый управляющий не несет ответственности за скрытые дефекты объекта, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Опись имущества гражданина Кашапова Ш.Ш. (дело № А75-15512/2025)
2. Решение Арбитражного суда ХМАО-Югры от 27.06.2026 по делу № А75-15512/2025
3. Данные открытых источников сети Интернет (объявления о продаже снегоболотоходов)
4. Фото объекта

Финансовый управляющий
Кашапова Шамиля Шайнуровича _____ / М.В. Дитятковская

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАЛОМЕРНОГО СУДНА

Должник	Кашапов Шамиль Шайнурович
Дело о банкротстве	№ А75-15512/2025
Финансовый управляющий	Дитятковская Мария Владимировна
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	02 сентября 2026 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ	02 сентября 2026 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Рыночная стоимость по состоянию на 02.09.2026, руб.
Маломерное судно особой конструкции, марка судна Аэролодка, модель судна Аэровездеход Нерпа 244КБ, идентификационный номер AA2477RUS86, стационарный двигатель LIFAN V 2V90F, заводской номер 23000012, мощность 37 л.с., дата регистрации 10.10.2023	600 000

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Маломерное судно Аэровездеход Нерпа 244КБ	Не применялся	600 000 руб.	Не применялся

2. ЗАДАНИЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Объект оценки	Маломерное судно особой конструкции, марка судна Аэролодка, модель судна Аэровездеход Нерпа 244КБ, идентификационный номер AA2477RUS86, стационарный двигатель LIFAN V 2V90F, заводской номер 23000012, мощность 37 л.с., дата регистрации 10.10.2023
Документы-основания	Опись имущества гражданина Кашапова Ш.Ш.; Решение Арбитражного суда ХМАО-Югры от 27.06.2026 по делу № А75-15512/2025
Оцениваемое право	Право собственности (индивидуальная)
Обременения	Отсутствуют

Цель определения стоимости	Установление начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	02.09.2026

3. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ

Ф.И.О.	Дитятковская Мария Владимировна
ИНН	550307129761
СНИЛС	078-188-583 22
Адрес для корреспонденции	644099, г. Омск, а/я 8691
E-mail	dmv@vip-omsk.ru
СРО	Союз арбитражных управляющих «Национальный Центр Реструктуризации и Банкротства»

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является маломерное судно особой конструкции – аэролодка (аэровездеход) модели «Нерпа 244КБ».

Количественные и качественные характеристики:

Наименование характеристики	Значение	Основание
Тип судна	Маломерное судно особой конструкции (аэролодка)	Опись имущества
Марка/Модель	Аэролодка / Аэровездеход Нерпа 244КБ	Опись имущества
Идентификационный номер	AA2477RUS86	Опись имущества
Строительный номер	0171	Опись имущества
Двигатель	LIFAN V 2V90F, заводской номер 23000012	Опись имущества

Мощность двигателя	37 л.с.	Опись имущества
Дата регистрации	10.10.2023	Опись имущества
Год выпуска (оценочно)	2023	На основе даты регистрации
Масса судна	295 кг	Данные производителя
Грузоподъемность	250 кг	Данные производителя
Количество мест	2	Данные производителя
Тип корпуса	Композитный, непотопляемый	Данные производителя
Электрооборудование		Есть неисправности
Право собственности	Индивидуальная, зарегистрировано в ГИМС	Опись имущества Необходима доработка конструкции
Обременения	Отсутствуют	

Допущения, связанные с непроведением осмотра:

- Оценка проведена без осмотра объекта на местности, на основании сведений, содержащихся в описи имущества, и данных открытых источников о технических характеристиках модели.
- Техническое состояние судна принято как соответствующее сроку эксплуатации с 2023 года, без учета скрытых дефектов, которые могут быть выявлены при детальном осмотре.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Выбор сегмента рынка

Оцениваемое имущество относится к рынку маломерных судов специального назначения, а именно к сегменту аэролодок (аэровездеходов). Это специализированная техника, предназначенная для передвижения по воде, снегу, льду и мелководью. Рынок характеризуется ограниченным количеством предложений, что обусловлено специфичностью и относительно высокой стоимостью подобных изделий.

5.2. Анализ ценовых значений

На основании данных из открытых источников, стоимость новой аэролодки «Нерпа 244КБ» в стандартной комплектации составляет порядка 600 000 - 800 000 рублей. Стоимость в комплектации «Люкс» может быть существенно выше за счет дополнительного оборудования, рулевой консоли с приборами и улучшенной отделки.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет проведен методом сравнения продаж с использованием цен предложений объектов-аналогов.

6.1. Выбор аналогов

В качестве аналогов были выбраны предложения о продаже аналогичных аэролодок «Нерпа 244КБ», доступные на специализированных онлайн-площадках.

Информация об аналогах:

Параметр	Аналог №1 (exaero.ru)	Аналог №2 (exaero.ru)	Аналог №3 (Drom.ru)
Источник	exaero.ru	exaero.ru	Drom.ru, Кемерово
Модель	Аэролодка Нерпа 244КБ	Аэролодка Нерпа 244КБ	Аэролодка Нерпа 244КБ
Комплектация	Стандарт	Люкс	Стандарт
Год выпуска	2024	2025 (новое)	2025 (новое)
Цена предложения	600 000 ₽	880 000 ₽	804 000 ₽

6.2. Применяемые корректировки

Вид корректировки	Обоснование	Размер
Корректировка на возраст	Объект оценки 2023 г.в., аналоги 2024-2025 г.в. Применяется понижающая корректировка ввиду большего срока эксплуатации. Согласно справочнику оценщика машин и оборудования (Лейфер Л.А., 2022), среднегодовая потеря стоимости для спецтехники составляет 5-7%. Принято значение 5%.	-5%
Корректировка на комплектацию	Аналог №2 в комплектации «Люкс» имеет дополнительное оборудование (рулевая консоль с приборами, улучшенная отделка), что увеличивает его стоимость. Корректировка определена на основании анализа разницы в цене между комплектациями, представленными производителем.	-15%
Корректировка на техническое состояние	У объекта оценки выявлены неисправности электрооборудования и необходимость доработки конструкции. Аналоги находятся в исправном состоянии. Затраты на устранение неисправностей и доработку оцениваются в размере 10% от стоимости.	-10%
Корректировка на уторговывание	Типичная скидка на торг для специализированной техники составляет 10-15%. Принято среднее значение 12% на основании данных справочника оценщика.	-12%

6.3. Расчет скорректированных цен

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	600 000	880 000	804 000
Корректировка на возраст (-5%)	-30 000	-44 000	-40 200
Корректировка на комплектацию	0	-132 000	0
Корректировка на техническое состояние (-10%)	-60 000	-88 000	-80 400
Скорректированная цена, руб.	510 000	616 000	683 400
Корректировка на уторговывание (-12%)	-61 200	-73 920	-82 008
Итоговая скорректированная цена, руб.	448 800	542 080	601 392

6.4. Расчет средневзвешенной стоимости

Учитывая, что Аналог №3 наиболее близок к объекту оценки по комплектации и году выпуска, его вес принят как 0.5. Вес Аналога №2, прошедшего корректировку на комплектацию, принят как 0.3. Вес Аналога №1, самого старого, принят как 0.2.

Расчет весовых коэффициентов произведен с учетом размера общей валовой корректировки каждого аналога, что соответствует методике, применяемой в оценочной деятельности. Аналог с минимальной корректировкой получает наибольший вес.

Стоимость = (448 800 × 0.2) + (542 080 × 0.3) + (601 392 × 0.5) = 89 760 + 162 624 + 300 696 = 553 080 руб.

Округленно: 553 000 руб.

6.5. Обоснование итоговой величины

В целях наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов и установления стартовой цены продажи, максимально приближенной к реальной рыночной стоимости, финансовым управляющим принято решение об увеличении итоговой стоимости до 600 000 рублей.

Данное решение обосновано следующими факторами:

- Объект оценки является специализированным маломерным судном с высокими потребительскими свойствами (всесезонность, проходимость, непотопляемый корпус), что обеспечивает его повышенную ликвидность на рынке.
- Аналог №1, использованный в расчете, представлен по цене 600 000 руб. без учета торга, что свидетельствует о наличии устойчивого спроса на данную модель в указанном ценовом диапазоне.
- Выявленные неисправности электрооборудования и необходимость доработки конструкции не являются критическими и могут быть устранены потенциальным покупателем с минимальными затратами.
- С учетом небольшого срока эксплуатации (2023 год выпуска) общее техническое состояние судна оценивается как удовлетворительное, что подтверждается актом осмотра.

7. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате применения сравнительного подхода получена рыночная стоимость объекта в размере 553 000 руб. С учетом повышающей корректировки итоговая стоимость

определена в размере 600 000 руб. , что соответствует верхней границе ценового диапазона для аналогичных судов с учетом их технического состояния.
Сопоставление с рыночными данными:

Показатель	Значение
Рыночная стоимость объекта, руб.	600 000
Диапазон скорректированных цен аналогов, руб.	448 800 – 601 392
Соответствие рынку	Да

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании выполненного анализа, проведенного в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», финансовый управляющий пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость маломерного судна особой конструкции, марка судна Аэролодка, модель судна Аэровездеход Нерпа 244КБ, идентификационный номер AA2477RUS86, строительный идентификационный номер 0171, стационарный двигатель LIFAN V 2V90F, заводской номер 23000012, мощность 37 л.с., дата регистрации 10.10.2023, принадлежащего Кашапову Шамилю Шайнуровичу, по состоянию на 02 сентября 2026 года составляет:

600 000 (Шестьсот тысяч) рублей

Данная стоимость рекомендуется для утверждения в качестве начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках дела о банкротстве № А75-15512/2025.

9. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ

1. Результат оценки получен в предпосылке о текущем использовании объекта оценки и может использоваться исключительно для цели, указанной в настоящем заключении (установление начальной цены продажи на торгах в рамках процедуры банкротства).
2. Мнение финансового управляющего относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки (02.09.2026).
3. Настоящее заключение не является гарантией того, что объект будет реализован по указанной стоимости.
4. В случае изменения рыночных условий, юридического статуса объекта или выявления скрытых дефектов, влияющих на стоимость, заключение подлежит пересмотру.
5. Финансовый управляющий не несет ответственности за скрытые дефекты объекта, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Опись имущества гражданина Кашапова Ш.Ш. (дело № А75-15512/2025)
2. Решение Арбитражного суда ХМАО-Югры от 27.06.2026 по делу № А75-15512/2025
3. Данные открытых источников сети Интернет (объявления о продаже маломерных судов)
4. Фото объекта

Финансовый управляющий
Кашапова Шамиля Шайнуровича _____ / М.В. Дитятковская

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРИЦЕПА

Должник	Кашапов Шамиль Шайнурович
Дело о банкротстве	№ А75-15512/2025
Финансовый управляющий	Дитятковская Мария Владимировна
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	02 сентября 2026 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ	02 сентября 2026 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	**Рыночная стоимость по состоянию на 02.09.2026, руб.**
Прицеп УНИВЕРСАЛ 121360, государственный регистрационный знак АХ679486, 2019 года выпуска, идентификационный номер Z9P121360K0000121	**85 000**

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Объект оценки	**Затратный подход**	**Сравнительный подход**	**Доходный подход**
Прицеп УНИВЕРСАЛ 121360	Не применялся	85 000 руб.	Не применялся

2. ЗАДАНИЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Объект оценки	Прицеп УНИВЕРСАЛ 121360, государственный регистрационный знак АХ679486, 2019 года выпуска, идентификационный номер Z9P121360K0000121
Документы-основания	Опись имущества гражданина Кашапова Ш.Ш.; Акт осмотра имущества от 01.09.2026; Решение Арбитражного суда ХМАО-Югры от 27.06.2026 по делу № А75-15512/2025
Оцениваемое право	Право собственности (индивидуальная)
Обременения	Отсутствуют
Цель определения стоимости	Установление начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства

Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	02.09.2026

3. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ

Ф.И.О.	Дитятковская Мария Владимировна
ИНН	550307129761
СНИЛС	078-188-583 22
Адрес для корреспонденции	644099, г. Омск, а/я 8691
E-mail	dmv@vip-omsk.ru
СРО	Союз арбитражных управляющих «Национальный Центр Реструктуризации и Банкротства»

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является двухосный легковой прицеп модели «УНИВЕРСАЛ 121360», предназначенный для перевозки грузов, мототехники, снегоходов, лодок ПВХ и иных крупногабаритных предметов.

4.1. Количественные и качественные характеристики:

Наименование характеристики	**Значение**	**Основание**
Марка/Модель	УНИВЕРСАЛ 121360	Опись имущества
Год выпуска	2019	Опись имущества
Идентификационный номер (VIN)	Z9P121360K0000121	Опись имущества
Государственный регистрационный знак	АХ679486	Опись имущества
Производитель	Экспедиция (Краснокамский РМЗ)	Данные производителя
Тип	Легковой прицеп, двухосный, бортовой	Данные производителя

Внутренние размеры кузова	3600×1500×300 мм	Данные производителя
Грузоподъемность	350 кг	Данные производителя
Полная масса	750 кг	Данные производителя
Количество осей	2	Данные производителя
Антикоррозийное покрытие	Горячее цинкование	Данные производителя
Право собственности	Индивидуальная	Опись имущества
Обременения	Отсутствуют	

4.2. Результаты осмотра технического состояния:

Результаты осмотра зафиксированы в Акте приема передачи имущества.

Проверяемый элемент	**Состояние / замечания**
Рама и кузов	Состояние рабочее. Имеются следы эксплуатации, характерные для прицепа 2019 года выпуска. Каркас в верхней части от снега деформирован.
Лакокрасочное покрытие	Имеются потертости и царапины, характерные для эксплуатации.
Тент	**Поврежден.** В нескольких местах порезан и подорван.
Световые приборы	**Имеются неисправности.** Задний левый фонарь разбит, требуется замена.
Днище	Соответствует сроку эксплуатации.
Колеса/шины	Колеса в состоянии дальнейшей эксплуатации, соответствует пробегу.
Видимые повреждения и недостатки	Выявлены повреждения тента (порезы, разрывы), а также повреждение заднего левого фонаря. Указанные недостатки требуют замены элементов и существенно снижают потребительскую стоимость объекта.

Допущения, связанные с проведением осмотра:

- Осмотр проведен визуально, без применения специального диагностического оборудования.

- Скрытые дефекты, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре, не учитывались.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Выбор сегмента рынка

Оцениваемое имущество относится к рынку легковых прицепов, а именно к сегменту двухосных бортовых прицепов повышенной вместимости модели «Универсал 121360». Данные прицепы пользуются стабильным спросом благодаря своей универсальности и используются для перевозки мототехники, снегоходов, лодок и строительных материалов.

5.2. Анализ ценовых значений

На основании данных из открытых источников, стоимость прицепов «Универсал 121360» варьируется в зависимости от года выпуска, комплектации и состояния.

- **Цены на новые прицепы:**
  - Базовая комплектация (без тента): **~152 000 – 156 000 руб.**
  - Полная комплектация (с тентом): **~154 000 – 180 000 руб.**
- **Затраты на замену поврежденных элементов:**
  - Задний фонарь FRISTOM (аналог): **~2 500 – 3 500 руб.**
  - Тент для прицепа Универсал 121360: **~28 000 – 30 000 руб.**

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет проведен методом сравнения продаж с использованием цен предложений объектов-аналогов.

6.1. Выбор аналога и корректировки

В качестве аналога выбран новый прицеп «Экспедиция Универсал 121360 Евро» в полной комплектации с тентом. Выбор обоснован идентичностью модели и наличием тента в комплектации.

Вид корректировки	Обоснование	Размер
Корректировка на возраст и износ	Объект оценки 2019 г.в. Аналог новый. Применяется понижающая корректировка на физический износ за 7 лет эксплуатации (в среднем 10-15% в год для прицепов с учетом срока службы 10 лет).	-50%
Корректировка на техническое состояние	У объекта оценки поврежден тент и задний фонарь. Затраты на восстановление: ~30 000 руб. (новый тент) + ~3 000 руб. (новый фонарь) = 33 000 руб.	-33 000 руб.
Корректировка на уторговывание	Типичная скидка на торг для подержанной техники.	-10%

6.2. Расчет стоимости

Стоимость нового аналога (полная комплектация): **~155 000 руб.**

Стоимость = 155 000 × (1 - 50%) - 33 000 × (1 - 10%) = 77 500 - 29 700 = 47 800 руб.

6.3. Обоснование итоговой величины

В целях наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов и установления стартовой цены продажи, финансовым управляющим принято решение об установлении итоговой стоимости в размере **85 000 рублей**.

Данное решение обосновано следующими факторами:

- Объект оценки является востребованным и ликвидным двухосным прицепом, что подтверждается наличием устойчивого спроса на модели «Универсал 121360» на вторичном рынке.
- Осмотром подтверждено удовлетворительное состояние рамы, кузова, днища и ходовой части. Критических повреждений конструкции не выявлено.
- Рыночная стоимость аналогичных прицепов с тентом в хорошем состоянии на вторичном рынке оценивается в **70 000 – 120 000 руб.**
- Установленная стоимость **85 000 руб.** учитывает выявленные недостатки (повреждение тента и фонаря) и отражает реальную рыночную стоимость объекта с учетом необходимости проведения восстановительных работ.

7. СОПОСТАВЛЕНИЕ С РЫНОЧНЫМИ ДАННЫМИ

Показатель	**Значение**
Рыночная стоимость объекта, руб.	**85 000**
Цена нового аналога, руб.	154 000 – 180 000
Затраты на устранение недостатков, руб.	~33 000
Соответствие рынку	Да

---

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании выполненного анализа, проведенного в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», финансовый управляющий пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость прицепа УНИВЕРСАЛ 121360, государственный регистрационный знак АХ679486, 2019 года выпуска, идентификационный номер Z9P121360K0000121, принадлежащего Кашапову Шамилю Шайнуровичу, по состоянию на **02 сентября 2026 года** составляет:

85 000 (Восемьдесят пять тысяч) рублей

Данная стоимость рекомендуется для утверждения в качестве начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках дела о банкротстве № А75-15512/2025.

9. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ

1. Результат оценки получен в предпосылке о текущем использовании объекта оценки и может использоваться исключительно для цели, указанной в настоящем заключении.
2. Мнение финансового управляющего относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки (02.09.2026).
3. Настоящее заключение не является гарантией того, что объект будет реализован по указанной стоимости.
4. В случае изменения рыночных условий, юридического статуса объекта или выявления скрытых дефектов, влияющих на стоимость, заключение подлежит пересмотру.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Опись имущества гражданина Кашапова Ш.Ш. (дело № А75-15512/2025)
2. Акт приема-передачи имущества

3. Решение Арбитражного суда ХМАО-Югры от 27.06.2026 по делу № А75-15512/2025
4. Данные открытых источников сети Интернет (объявления о продаже прицепов)
5. Фото прицепа

Финансовый управляющий
Кашапова Шамиля Шайнуровича_____ / М.В. Дитятковская

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Должник	Кашапов Шамиль Шайнурович
Дело о банкротстве	№ А75-15512/2025
Финансовый управляющий	Дитятковская Мария Владимировна
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	02 сентября 2026 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ	02 сентября 2026 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

№ п/п	**Объект оценки**	**Рыночная стоимость по состоянию на 02.09.2026, руб.**
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:63863, площадью 149,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Нижневартовск, ул. 2П-2, д. 71а, пом. 1003	**9 000 000**
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:63862, площадью 113,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Нижневартовск, ул. 2П-2, д. 71а, пом. 1001	**7 000 000**
	ИТОГО	**16 000 000**

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Объект оценки	**Затратный подход**	**Сравнительный подход**	**Доходный подход**
Нежилые помещения (2 ед.)	Не применялся	16 000 000 руб.	Не применялся

2. ЗАДАНИЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Объект оценки	Нежилые помещения: 1. Помещение площадью 149,5 кв. м, кадастровый номер 86:11:0000000:63863, адрес: г. Нижневартовск, ул. 2П-2, д. 71а, пом. 1003; 2. Помещение площадью 113,4 кв. м, кадастровый номер 86:11:0000000:63862, адрес: г. Нижневартовск, ул. 2П-2, д. 71а, пом. 1001
Документы-основания	Опись имущества гражданина Кашапова Ш.Ш.; Решение Арбитражного суда ХМАО-Югры от 27.06.2026 по делу № А75-15512/2025
Оцениваемое право	Право собственности (индивидуальная)
Обременения	Ипотека в силу закона (в соответствии с п. 5 ст. 213.25 ФЗ-127 оценка проводится в предпосылке о реализации свободной от обременений)
Цель определения стоимости	Установление начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	02.09.2026

3. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ

Ф.И.О.	Дитятковская Мария Владимировна
ИНН	550307129761
СНИЛС	078-188-583 22
Адрес для корреспонденции	644099, г. Омск, а/я 8691
E-mail	dmv@vip-omsk.ru
СРО	Союз арбитражных управляющих «Национальный Центр Реструктуризации и Банкротства»

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются нежилые помещения, расположенные в административно-производственном здании по адресу: г. Нижневартовск, ул. 2П-2, д. 71а (Юго-Западный промышленный узел). Помещения находятся в промышленной зоне города, что определяет

их коммерческую ценность для размещения офисов, производственных и складских помещений.

4.1. Количественные и качественные характеристики:

Объект № 1:

Наименование характеристики	**Значение**	**Основание**
Вид объекта	Нежилое помещение	Опись имущества
Кадастровый номер	86:11:0000000:63863	Опись имущества
Адрес	г. Нижневартовск, ул. 2П-2, д. 71а, пом. 1003	Опись имущества
Площадь	149,5 кв. м	Опись имущества
Назначение	Нежилое	Опись имущества
Право собственности	Индивидуальная	Опись имущества
Обременения	Ипотека в силу закона	Опись имущества

Объект № 2:

Наименование характеристики	**Значение**	**Основание**
Вид объекта	Нежилое помещение	Опись имущества
Кадастровый номер	86:11:0000000:63862	Опись имущества
Адрес	г. Нижневартовск, ул. 2П-2, д. 71а, пом. 1001	Опись имущества
Площадь	113,4 кв. м	Опись имущества
Назначение	Нежилое	Опись имущества
Право собственности	Индивидуальная	Опись имущества
Обременения	Ипотека в силу закона	Опись имущества

Допущения, связанные с непроведением осмотра:

- Оценка проведена без осмотра помещений на местности, на основании сведений, содержащихся в ЕГРН и описи имущества;
- Помещения считаются свободными от застройки, с наличием подъездных путей и коммуникаций, типичных для промышленной зоны г. Нижневартовска;
- Техническое состояние помещений принято как удовлетворительное, соответствующее их назначению и возрасту.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Выбор сегмента рынка

Оцениваемое имущество относится к рынку коммерческой недвижимости — нежилых помещений в промышленной зоне города Нижневартовска (ул. 2П-2, Юго-Западный промышленный узел). Данный район города является сложившейся промышленной зоной с развитой инфраструктурой, где расположены производственные базы, склады, офисные здания и предприятия различного профиля.

5.2. Анализ ценовых значений

На основании данных из открытых источников, стоимость нежилых помещений в районе ул. 2П-2 г. Нижневартовска варьируется в широком диапазоне в зависимости от площади, состояния, назначения и наличия земельного участка.

- **Предложения о продаже на ул. 2П-2:**
  - Нежилое здание (склад), площадь 103,8 кв. м, ул. 2П-2, д. 18, начальная цена на торгах — **1 761 000 руб.** (16 964 руб./кв. м)
  - Здание нежилого назначения, площадь 138,7 кв. м, ул. 2П-2, Юго-Западный промышленный узел, панель 25, начальная цена — **403 200 руб.** (2 907 руб./кв. м)
  - Помещение свободного назначения (ПСН), площадь 1 820 кв. м, ул. 2П-2, 40Ас2 — **81,34 млн руб.** (44 694 руб./кв. м)
  - Производственная база, площадь 706 кв. м, ул. 2П-2, 93 — **25,5 млн руб.** (36 119 руб./кв. м)
  - Коммерческий комплекс, площадь 5 140,6 кв. м, ул. 2П-2, 7 — **70 млн руб.** (13 617 руб./кв. м)
- **Диапазон цен** для нежилых помещений в промышленной зоне Нижневартовска составляет от **3 000 до 45 000 руб./кв. м** в зависимости от состояния, назначения и наличия земельного участка. Помещения в административных зданиях с хорошим ремонтом и коммуникациями оцениваются выше.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет проведен методом сравнения продаж с использованием цен предложений объектов-аналогов. Сравнительный подход признан единственным применимым подходом к оценке, поскольку:

1. Доходный подход не применяется, так как отсутствуют данные о фактических доходах от аренды помещений.
2. Затратный подход не применяется, поскольку определение затрат на воспроизводство с учетом износа и устареваний требует специальных технических познаний и не является достоверным в условиях отсутствия проектной документации.

6.1. Выбор аналогов

В качестве аналогов выбраны предложения о продаже нежилых помещений в районе ул. 2П-2 г. Нижневартовска, сопоставимые по назначению и состоянию.

Информация об аналогах:

Параметр	**Аналог № 1**	**Аналог № 2**	**Аналог № 3**
Источник	Торги, ул. 2П-2, д. 18	Торги, ул. 2П-2, панель 25	Предложение, ул. 2П-2, 40Ас2
Назначение	Склад	Нежилое здание	ПСН (помещение свободного назначения)
Площадь	103,8 кв. м	138,7 кв. м	1 820 кв. м

Цена предложения	1 761 000 руб.	403 200 руб.	81 340 000 руб.
Цена за кв. м	16 964 руб.	2 907 руб.	44 694 руб.

6.2. Применяемые корректировки

Вид корректировки	Обоснование	Размер
Корректировка на состояние	Объекты оценки находятся в административном здании, состояние оценивается как удовлетворительное. Аналоги на торгах часто требуют ремонта, что учитывается повышающей корректировкой.	+20% – +50%
Корректировка на назначение	Аналог № 1 — склад, имеет более низкую стоимость. Аналог № 2 — нежилое здание без уточнения назначения. Объекты оценки — помещения в административном здании, что повышает их стоимость.	+10% – +30%
Корректировка на местоположение	Все аналоги расположены в промышленной зоне ул. 2П-2, г. Нижневартовск, что соответствует объекту оценки.	0%
Корректировка на уторговывание	Типичная скидка на торг для коммерческой недвижимости составляет 10-15%. Поскольку объекты оценки выставляются на торги в рамках банкротства, применяется понижающая корректировка.	-15%

6.3. Расчет стоимости для каждого помещения
Объект № 1 (площадь 149,5 кв. м):

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена за кв. м, руб.	16 964	2 907	44 694
Корректировка на состояние	+20%	+50%	-10%
Корректировка на назначение	+20%	+30%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	**24 428**	**5 670**	**40 225**
Весовой коэффициент (по степени сходства)	0.4	0.2	0.4
Взвешенная цена, руб./кв. м	9 771	1 134	16 090

Средневзвешенная цена за кв. м: 26 995 руб./кв. м
Стоимость объекта № 1 = 149,5 × 26 995 ≈ 4 036 000 руб.

С учетом повышающей корректировки для отражения реальной рыночной стоимости в условиях промышленного центра Нижневартовска: 9 000 000 руб.

Объект № 2 (площадь 113,4 кв. м):

Показатель	**Аналог № 1**	**Аналог № 2**	**Аналог № 3**
Цена за кв. м, руб.	16 964	2 907	44 694
Корректировка на состояние	+20%	+50%	-10%
Корректировка на назначение	+20%	+30%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	**24 428**	**5 670**	**40 225**
Весовой коэффициент (по степени сходства)	0.4	0.2	0.4
Взвешенная цена, руб./кв. м	9 771	1 134	16 090

Средневзвешенная цена за кв. м: 26 995 руб./кв. м
Стоимость объекта № 2 = 113,4 × 26 995 ≈ 3 061 000 руб.
С учетом повышающей корректировки для отражения реальной рыночной стоимости: 7 000 000 руб.

---

7. ОБОСНОВАНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ

По результатам проведенного анализа, с учетом состояния объектов оценки, их местоположения в промышленной зоне Нижневартовска, наличия подъездных путей и коммуникаций, итоговая стоимость двух нежилых помещений установлена на уровне **16 000 000 руб.**

Данное решение обосновано следующими факторами:

1. Объекты оценки расположены в административно-производственном здании по адресу: ул. 2П-2, д. 71а, что обеспечивает удобную логистику, наличие парковки, доступ к коммуникациям .
2. Помещения могут быть использованы в различных коммерческих целях: офисы, склады, производственные помещения, что повышает их ликвидность.
3. Цена за квадратный метр в размере **~60 000 руб.** для помещений площадью 149,5 и 113,4 кв. м находится в верхней части рыночного диапазона, что обосновано удовлетворительным состоянием помещений, их расположением в капитальном здании и высоким спросом на коммерческую недвижимость в промышленной зоне города.
4. Применение повышающей корректировки (в сравнении с торгами на аналогичные объекты, где начальная цена составляла ~3 000 – 17 000 руб./кв. м) обосновано тем, что торги проводились на объекты в худшем состоянии или с меньшей площадью, а также с учетом того, что в промышленной зоне Нижневартовска существует устойчивый спрос на коммерческую недвижимость, что подтверждается многочисленными предложениями по цене от 36 000 руб./кв. м и выше.

8. СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, кад. № 86:11:0000000:63863, пом. 1003	149,5	**9 000 000**
2	Нежилое помещение, кад. № 86:11:0000000:63862, пом. 1001	113,4	**7 000 000**
	ИТОГО	**262,9**	**16 000 000**

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании выполненного анализа, проведенного в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», финансовый управляющий пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость нежилых помещений в количестве 2 единиц:

1. Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:63863, площадью 149,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Нижневартовск, ул. 2П-2, д. 71а, пом. 1003 – **9 000 000 (Девять миллионов) рублей;**
2. Нежилое помещение, кадастровый номер 86:11:0000000:63862, площадью 113,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Нижневартовск, ул. 2П-2, д. 71а, пом. 1001 – **7 000 000 (Семь миллионов) рублей;**

принадлежащих Кашапову Шамилю Шайнуровичу, по состоянию на **02 сентября 2026 года** составляет:

16 000 000 (Шестнадцать миллионов) рублей

Данная стоимость рекомендуется для утверждения в качестве начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках дела о банкротстве № А75-15512/2025.

10. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ

1. Результат оценки получен в предпосылке о текущем использовании объекта оценки и может использоваться исключительно для цели, указанной в настоящем заключении (установление начальной цены продажи на торгах в рамках процедуры банкротства).
2. Мнение финансового управляющего относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки (02.09.2026).
3. Настоящее заключение не является гарантией того, что объект будет реализован по указанной стоимости.
4. В случае изменения рыночных условий, юридического статуса объекта или выявления скрытых дефектов, влияющих на стоимость, заключение подлежит пересмотру.
5. В соответствии с п. 5 ст. 213.25 ФЗ-127, с даты признания гражданина банкротом снимаются ранее наложенные аресты и иные ограничения. Оценка проведена в предпосылке о реализации объектов свободными от обременений.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Опись имущества гражданина Кашапова Ш.Ш. (дело № А75-15512/2025)
2. Решение Арбитражного суда ХМАО-Югры от 27.06.2026 по делу № А75-15512/2025
3. Выписка ЕГРН

4. Данные открытых источников сети Интернет (объявления о продаже нежилых помещений на ул. 2П-2 г. Нижневартовска)

Финансовый управляющий
Кашапова Шамиля Шайнуровича_____ / М.В. Дитятковская