

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о рыночной стоимости
имущества

Дата: 15 апреля 2026 года

Выполнил: *Финансовый управляющий Очкасова Елизавета Васильевна*
в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

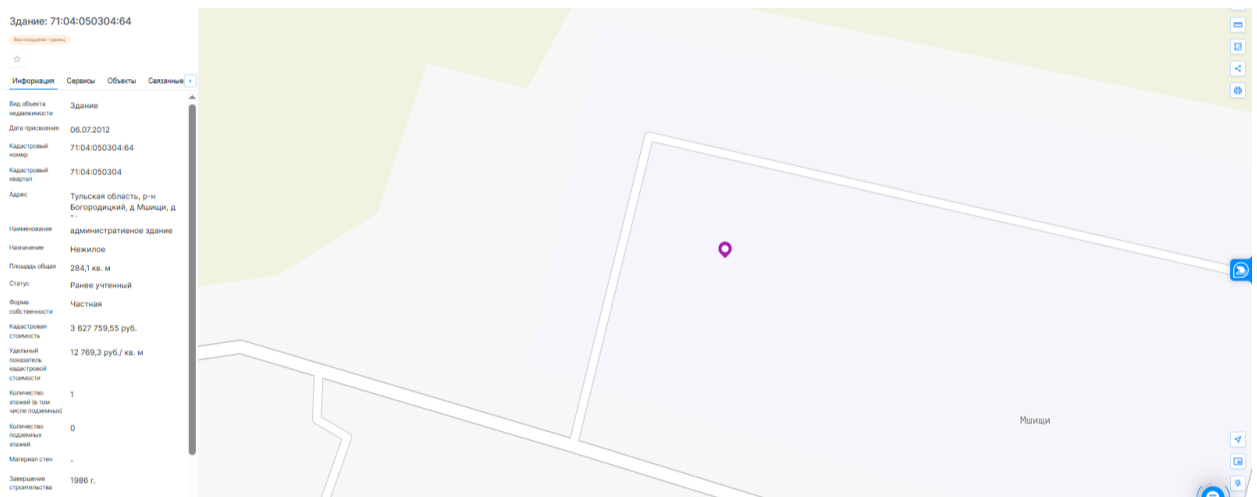
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое здание с кадастровым номером 71:04:050304:175, общей площадью 626,9 кв. м., расположенный по адресу: Тульская область, Богородицкий район, Черняевский с.о., дер. Мшищи, д.18а. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение. Без координат границ. Собственник: Шелопаев Юрий Александрович, общая совместная собственность.

Выводы: Состояние удовлетворительное. Разумное использование – по назначению.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов. Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности. Объект на кадастровой карте:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4227983.418979529&coordinate_y=7109975.180582911&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&selectedCard=203401989%2C36369%2C71%3A04%3A050304%3A64 Расположение на карте:



Нежилое здание принадлежит должнику – Шелопаеву Юрию Александровичу.

В соответствии с решением Ленинского районного суда Тульской области от 17 июля 2023 г. кадастровая стоимость нежилого помещения составляет 840 841,10 руб.

Поправка на торг. Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка принята по данным Приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860) в размере –15% от всех аналогов.

Скидки на торг для земельных участков

Вид использования	Активный рынок		Неактивный рынок	
	Среднее значение	Границы диапазона	Среднее значение	Границы диапазона
Земельные участки под промышленную застройку	11%	7% - 15%	19%	2% - 25%
Земельные участки под офисную/торговую застройку	10%	6% - 14%	16,0%	0% - 22%
Земельные участки сельскохозяйственного использования	15%	10% - 20%	23%	6% - 30%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9%	5% - 13%	15%	0% - 20%
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	10%	6% - 14%	17%	1% - 23%
Земельные участки под объекты рекреации	14%	9% - 19%	21%	4% - 28%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11%	7% - 15%	18%	2% - 24%

Стоимость нежилого здания, принадлежащего гр. Шелопаеву Ю.А.

<i>Наименование объекта</i>	<i>Площадь м2</i>	<i>Стоимость нежилого здания</i>	<i>Стоимость 1/3 нежилого здания, принадлежащей должнику</i>
Нежилое здание с кадастровым номером 71:04:050304:175, общей площадью 626,9 кв. м., расположенный по адресу: Тульская область, Богородицкий район, Черняевский с.о., дер. Мшищи, д.18а. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение. Без координат границ.	626,90	840 841,10 руб.	280 280,36 руб. Цена с учетом округления 280 000 руб.

Финансовый управляющий



Очкасова Е.В.