

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Должник: Химич Николай Васильевич
(ИНН 773503553427 СНИЛС 031-790-068 37)
Дело № А40-215986/2025

Финансовый управляющий Шкаринов Илья Александрович (ИНН 772010418549 СНИЛС 001-674-030 00)
Адрес для корреспонденции: 109544, Москва, ул. Библиотечная, 6, 394

РЕШЕНИЕ

О результатах определения рыночной стоимости объекта(ов) оценки:
Земельный участок. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для производственной базы. Площадь: 4531 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, рабочий поселок Андреевка, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0070101. Кадастровый номер: 50:09:0070101:12494 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 0,00893. Субъект права: Химич Николай Васильевич

Дата оценки: «05» мая 2026 года

Дата составления решения: «05» мая 2026 года

МОСКВА 2026
ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Должник: Химич Николай Васильевич
(ИНН 773503553427 СНИЛС 031-790-068 37)
Дело № А40-215986/2025

Финансовый управляющий Шкаринов Илья Александрович (ИНН 772010418549 СНИЛС 001-674-030 00)
Адрес для корреспонденции: 109544, Москва, ул. Библиотечная, 6, 394

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

На основании проведенной описи имущества финансовым управляющим принято решение о проведении оценки имущества должника.

Финансовым управляющим, произведена оценка объекта:

Земельный участок. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для производственной базы. Площадь: 4531 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, рабочий поселок Андреевка, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0070101. Кадастровый номер: 50:09:0070101:12494 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 0,00893. Субъект права: Химич Николай Васильевич, с целью определения рыночной стоимости.

Состав объекта оценки и его характеристики, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объекта оценки приведены в соответствующих разделах.

Дата составления решения об оценке **«04» мая 2026 года**

Дата определения стоимости **«04» мая 2026 года**

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Характеристика имущества, необходимая информация и расчеты представлены в решении об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех приятных допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем решении, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте финансового управляющего и его профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах решения.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов финансовый управляющий

пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «04» мая 2026 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Вид права: общая долевая собственность	Доля в праве
Земельный участок. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для производственной базы. Площадь: 4531 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, рабочий поселок Андреевка, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0070101. Кадастровый номер: 50:09:0070101:12494 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 0,00893. Субъект права: Химич Николай Васильевич	20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей
Итого, руб.:	20 000,00

Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ.

Финансовый управляющий



Шкаринов И.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения о проведении оценки	
Рыночная стоимость имущества определяется для последующей реализации имущества в соответствии с ФЗ о несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002г.	
В соответствии с п.2 ст.213.26 ФЗ о несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002г. оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме	
Перечень документов, используемых финансовым управляющим и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
Дата определения стоимости объекта оценки	«04» мая 2026 года
Дата составления решения об оценке	«04» мая 2026 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	

Описание применяемых подходов в оценке стоимости объектов оценки:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Земельный участок. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для производственной базы. Площадь: 4531 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, рабочий поселок Андреевка, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0070101. Кадастровый номер: 50:09:0070101:12494 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 0,00893. Субъект права: Химич Николай Васильевич	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей
Итого, руб.:			20 000,00

2. СВЕДЕНИЯ ОБ АРБИТРАЖНОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ

Решением Арбитражного суда города Москвы от 09.10.2025 по делу № А40-215986/2025 Химич Николай Васильевич (дата/место рождения: 23.07.1953, с. П-Осиново Новопсковского р-на Луганской обл., СНИЛС 031-790-068 37 ИНН 773503553427, адрес регистрации: 124683, г. Москва, г. Зеленоград, корп. 1537, кв. 205,204) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Шкаринов Илья Александрович (ИНН 772010418549 СНИЛС 001-674-030 00) - член Ассоциации арбитражных управляющих "Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса" (ОГРН 1107799002057, ИНН 7707030411, адрес: 107031, г Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 32, стр. 1).

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

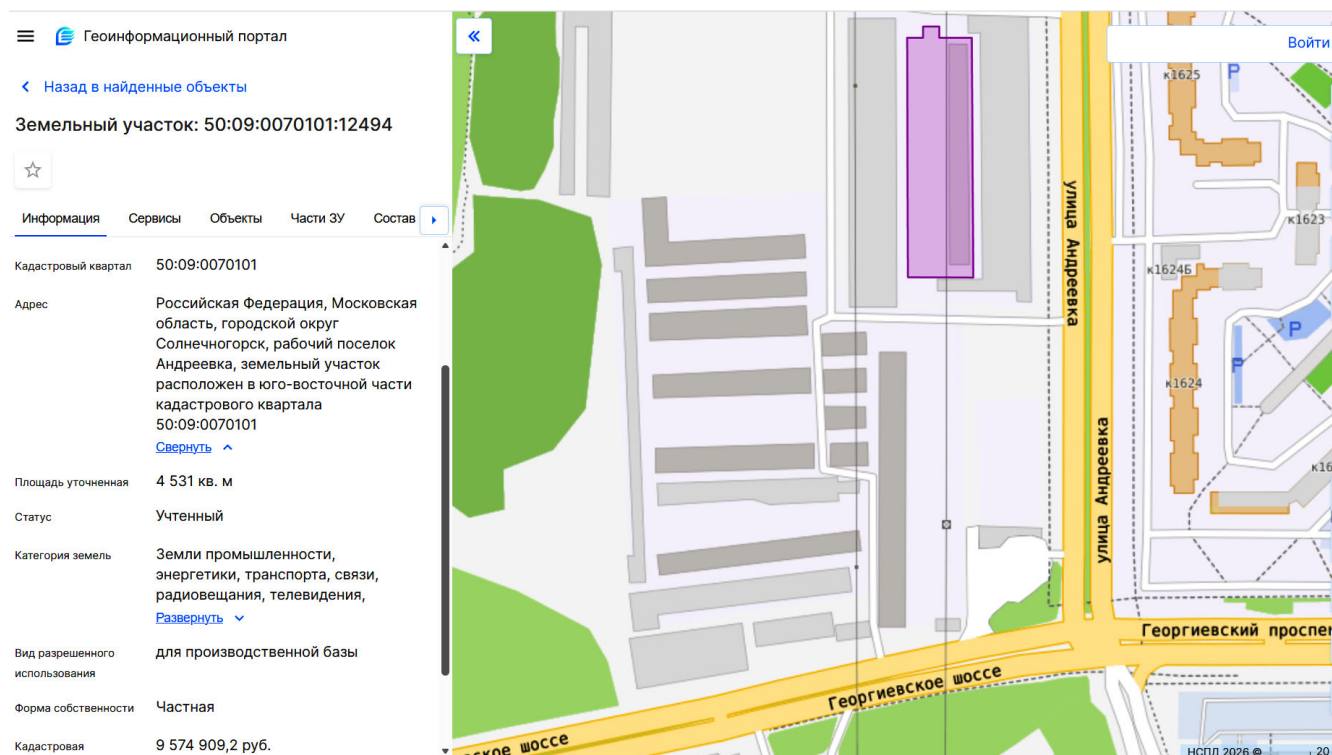
Настоящая оценка проведена и решение по ней составлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления решения об оценке.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

При проведении настоящей оценки финансовый управляющий опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Водного Кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки представляют собой недвижимое имущество, а именно:



Объект оценки:

При составлении решения об оценке финансовый управляющий использовал информацию, обеспечивающую достоверность решения об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Описание технико-количественных показателей, используемых при установлении количественных и качественных характеристик объектов оценки, были взяты с сайта Росреестр.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Описание походов к оценке

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объекта оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект имущества сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего, аналогичного по назначению и качеству имущества равной полезности.

В затратном подходе стоимость имущества равна рыночной стоимости нового, аналогичного оцениваемому объекту, имущества за вычетом накопленного износа и устареваний с учетом стоимости участка. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются затраты на строительство и стоимость земли.

Сравнительный подход

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Подход сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Доходный подход

Стоимость объекта недвижимости доходным подходом определяется совокупностью методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При определении стоимости доходным подходом, важным является точность расчета доходов и расходов от эксплуатации объектов.

Каждый из этих трех подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами.

5.2. Выбор подходов к оценке

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Затратный подход. основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении собственности и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется строительство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности схожего функционального назначения. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство (приобретение) аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта, рассчитанной на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения за вычетом совокупного накопленного износа.

Исходя из целей настоящей оценки в соответствии с техническим заданием и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного подхода возможно при соблюдении следующих условий:

- с момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло не менее 5 (пяти) лет.
- в распоряжении оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки с учетом накопленного износа, для определения рыночной стоимости земельных участков в чистом виде не применим, так как земля является объектом не воспроизводимым.

Сравнительный подход. Сравнительный подход- метод определения стоимости, основанный на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов, а также запрашиваемых цен на аналогичные объекты собственности. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и анализ предложений по объектам собственности, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. В результате определяется стоимость продажи аналогичного объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект собственности.

Применение сравнительного подхода к объектам оценки обусловлено наличием достаточного количества информации о реальных сделках / предложениях аналогичных объектов, состоявшихся в недавнее время. В этих условиях сравнительный подход для объектов оценки является наиболее предпочтительным.

Доходный подход. Доходный подход основывается на принципе ожидания. В соответствии с принципом ожидания типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем и представляет собой текущую стоимость будущих выгод от эксплуатации объекта собственности и выручки от его перепродажи или утилизации по окончании периодов владения или эффективного использования.

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества (недвижимое имущество: земельный участок) доходным подходом предполагает наличие развитого рынка аренды земельных участков.

Сложность расчета ставок капитализации (дисконтирования) связана также с неустойчивым макроэкономическим фоном и непредсказуемостью финансового и валютного рынков.

При этом денежные потоки, получаемые от сдачи в аренду недвижимости, приходятся не только на строения, но и на земельный участок. Следует отметить, что рынок аренды коммерческой недвижимости и земельных участков развит слабо, тем более на региональном уровне, в частности, в Брянской области. Разграничение денежных потоков, приходящихся на разные строения в виду отсутствия точных сведений о планах финансирования на прогнозируемый период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки, препятствуют достоверному расчету стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Исходя из этого, финансовый управляющий счел целесообразным отказаться от использования в расчетах доходного подхода к оценке.

В случае настоящей оценки, для определения рыночной стоимости объектов оценки, применялся сравнительный подход.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Оценка стоимости объекта оценки (земельный участок)

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Б. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риелторов) с учетом корректировки на торг.

6.2. Оценка стоимости объектов оценки

Для оценки объектов недвижимости используются такие подходы оценки как: затратный, сравнительный, доходный.

Каждый подход подчеркивает определенные характеристики объекта. Сведение результатов оценки, полученных тремя подходами, позволяет приблизить стоимость оцениваемого объекта к рыночной.

Процесс оценки:

- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка недвижимости, к которому относится объект оценки;
- согласование вида стоимости, в содержании которого реализуются назначение и

методы оценки;

- осуществление расчетов в рамках различных подходов оценки;
- обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости.

6.2.1. Затратный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, затратный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за оцениваемый объект сумму, большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии (стоимость воспроизводства) или равноценной замены (стоимость замещения) объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим и функциональным износом, а также экономическим устареванием.

Затратный подход к оценке недвижимости наиболее приемлем для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, информация о рынке купли-продажи для которых отсутствует, а также для объектов с незначительным износом, так как в оценке износа существенна доля экспертных суждений. Использование данного подхода наиболее оправдано, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Затратный подход, основан, прежде всего, на учете издержек на строительство здания, и содержит в себе большие погрешности в определении рыночной стоимости объекта оценки; затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки, следовательно, не может служить объективным инструментом оценки.

Невозможность использования затратного подхода для определения рыночной стоимости жилья объясняется следующими факторами:

1. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости отсутствует полная информация о его конструкции, строительном объёме, площади застройки, что не позволяет оценщику с достаточной степенью точности произвести расчёт его восстановительной стоимости.

2. При использовании удельных показателей восстановительной стоимости, нельзя с достаточной степенью точности произвести расчёт восстановительной стоимости здания, поскольку, помимо прямых затрат на строительство, предпринимательской прибыли застройщика, существуют затраты застройщика, специфичные для рыночных отношений, включающие дополнительные непредвиденные расходы застройщика, величина которых может варьироваться в различных пределах, в зависимости от коммерческой привлекательности объекта строительства. Открытая информация о такого рода затратах отсутствует.

3. При расчёте рыночной стоимости объекта оценки значительное влияние на его стоимость оказывают затраты инвестора-застройщика на выкуп самого инвестиционного контракта, на отчисления обязательных платежей городу, составляющих от 20 до 50%, в зависимости от коммерческой ценности района и самого объекта инвестирования. Информация о таких затратах по объекту оценки у оценщика отсутствует.

4. Выделить и оценить стоимость земельного участка, приходящуюся на отдельную квартиру, комнату достаточно сложно, поскольку отсутствует полная информация о площади застройки дома, его прилегающей территории.

Таким образом, мы пришли к выводу, что использование затратного подхода при оценке объекта оценки, не целесообразно по вышеуказанным причинам. Поэтому расчёт объекта затратным подходом оценки не производился.

6.2.2. Доходный подход

Доходный подход Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

При использовании метода прямой капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных доходов – доход за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) операционного дохода в текущую стоимость. При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия: нестабильность потока доходов; недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Доходный подход не применялся в соответствии с отсутствием достаточно и открытого развитого рынка аренды недвижимого имущества.

6.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

В сопоставимую величину стоимости помещений вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках по объектам, близким по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта недвижимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту по величине стоимости, форме оплаты сделки, физическим характеристикам, местоположению и другим условиям сделки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и расчет величины стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице №1.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:

Финансовый управляющий проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Значение скидки на торг согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2» Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки», г. Н. Новгород, 2025 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (для земельного участка). Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Корректировка по данному фактору применялась на основании Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2025 г., "Земельные участки", стр. 167, табл. 60.

Таблица 18. Наличие коммуникаций

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,2	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09	1,4
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,05	1,36

Источник: Справочник оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., "Земельные участки", стр. 167, табл. 60

Корректировка на площадь: Значение корректировки на площадь согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть

2» Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки», г. Н. Новгород, 2025 г.

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Корректировка на имущественные права. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. По данному фактору не применялась корректировка, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичное местоположение.

Корректировка на площадь земельного участка. Данная корректировка не вносилась, так как все рассматриваемые объекты распределены на группы по площадям и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не применялась.

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автомагистраль (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Рассматриваемые объекты - аналоги и объект оценки имеют идентичное назначение и текущее использование. Корректировка не применялась.

Корректировка на вид разрешенного использования по данным источника информации: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – НН.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2025., том 2 в табл. 88.

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

цены объектов разного функционального назначения		аналог				
		под сельхозпроизводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	1,00	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	1,00	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	1,00	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	1,00	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	1,00

Корректировка на имущественные права. Данная корректировка необходима, объект оценки принадлежит на праве долевой собственности. Расчет корректировки на имущественные права произведен в нижеуказанной таблице.

В табл. 3 приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности при продаже различных видов недвижимости, проведенного ЗАО «Ростов-Ресурс» (март 2011 г.). В качестве экспертов в опросе участвовали специалисты агентств недвижимости, действующих в Ростовской области а также частные риэлторы.

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Корректировка на имущественные права для объектов аналогов требуется, расчет корректировки в таблице.

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

6.3. Оценка стоимости объекта оценки

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В рамках настоящего Решения для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода были проанализированы рынки сходных объектов в целом по состоянию на дату оценки по данным специализированных изданий.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Постановлением Правительства, сравнение объекта оценки должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Для определения рыночной стоимости составляющих объекта оценки в рамках сравнительного подхода были проанализированы первичный и вторичный рынки транспортных средств России в целом по состоянию на дату оценки по данным специализированных изданий.

В целях наиболее точной оценки и оперирования более достоверной информацией, **использовались цены сделок.** Данное право закреплено в п.4 Раздел II Сравнительный подход. Федерального стандарта оценки №5 «Подходы и методы оценки» (Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200), а именно, гласит:

«4. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения».

5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать **объем и качество информации о сделках с объектами**, аналогичными объекту оценки, в частности:

- **активность рынка** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- **доступность информации о сделках** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- **актуальность рыночной ценовой информации** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- **степень сопоставимости аналогов с объектом оценки** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (**цены сделок** и **цены предложений**). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки)».

Информация об объектах-аналогах

Участок 19 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке
Площадь: 19 сот.
Расстояние от МКАД: 51 км

Расположение
Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Головково
Пятницкое шоссе, 51 км [Показать карту](#)

Описание
Прямая продажа от собственника. Комиссия брокерам.
Предлагается земельный участок площадью 19,04 сотки под производственную и складскую застройку, расположенный вблизи дер. Головково.
Участок удобно расположен рядом с Ленинградским шоссе и ж/д станцией Головково.
По утвержденным документам территориального планирования (правила землепользования и застройки), участок относится к зоне промышленной застройки.
Стоимость 74 000 рублей за 1 сотку.
Более подробную информацию можно уточнить по телефону.

1 408 960 Р

74 156 Р за сотку

8 967 527-99-79

Абсолют Недвижимость

Агентство

Подписаться

29 объектов в работе

50 подписчиков

Реквизиты проверены

Отдел Продаж

Контактное лицо

фсбк

ОЦЕНИВАЙТЕ СВОИ ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РИСКИ. ИЗУЧИТЕ ВСЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТА (ЗАЙМА).

alfabank.ru

Узнайте, как взять собаку из приюта

Получите пошаговое руководство для счастливой встречи в подарок

получить

Сообщения

Участок 19 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке
Площадь: 19 сот.
Расстояние от МКАД: 51 км

Расположение
Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Головково
Пятницкое шоссе, 51 км [Показать карту](#)

Описание
Прямая продажа от собственника. Комиссия брокерам.
Предлагается земельный участок площадью 19,04 сотки под производственную и складскую застройку, расположенный вблизи дер. Головково.
Участок удобно расположен рядом с Ленинградским шоссе и ж/д станцией Головково.
По утвержденным документам территориального планирования (правила землепользования и застройки), участок относится к зоне промышленной застройки.
Стоимость 74 000 рублей за 1 сотку.
Более подробную информацию можно уточнить по телефону.

1 408 960 Р

74 156 Р за сотку

8 967 527-99-79

Абсолют Недвижимость

Агентство

Подписаться

29 объектов в работе

50 подписчиков

Реквизиты проверены

Отдел Продаж

Контактное лицо

фсбк

ОЦЕНИВАЙТЕ СВОИ ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РИСКИ. ИЗУЧИТЕ ВСЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТА (ЗАЙМА).

alfabank.ru

Узнайте, как взять собаку из приюта

Получите пошаговое руководство для счастливой встречи в подарок

получить

Сообщения

Аналог №1 (Таблица №1)

←

↻

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_109_ga_promnaznacheniya_8118081176?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiUzb2NhbFByaW9yaXR5JiJiOjA7...

🔍

🌐

🌟

🔔

👤

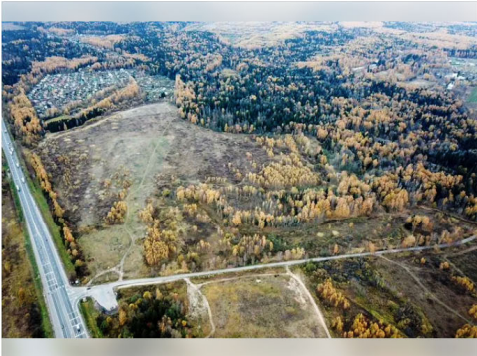
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 1,09 га (промышленность)

👍 Добавить в избранное

🔄 Сравнить

📌 Добавить заметку





10 881 000 ₽

100 009 ₽ за сотку

8 980 258-60-50

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ID LAND >
Агентство · в сети
Подписаться

Надёжный партнёр

110 объектов в работе

Документы проверены

Сообщения 46

←

↻

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_109_ga_promnaznacheniya_8118081176?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiUzb2NhbFByaW9yaXR5JiJiOjA7...

🔍

🌐

🌟

🔔

👤

купить участок под промышленность
купить участок под промышленную застройку
купить участок под строительство склада
купить участок промышленности
купить участок промышленности в москве
купить участок промышленности в московской
куплю земельный участок под склад
куплю земельный участок под строительство склада
куплю участок аэс
куплю участок под аэс
продаётся земельный участок промышленности
продаётся участок промышленности
продажа земельных участков промышленности
пром земля купить
пром земля московская область
пром земля продажа
пром земля продажа московская область
промземля в московской области купить
промпарк м10
промышленный парк
участки земли под строительство складов
участки земли промышленности
участки пром земли
участки промышленности купить в московской области
участки промышленности московская
участки промышленности московская область
участок в подмосковье промышленности
участок от 1 га промышленности
участок под строительство производств
участок под строительство склада
участок промышленности
участок промышленности купить авито

10 881 000 ₽

100 009 ₽ за сотку

8 980 258-60-50

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ID LAND >
Агентство · в сети
Подписаться

Надёжный партнёр

110 объектов в работе

Документы проверены

Сообщения 46

№ 8118081176 · 21 апреля в 10:00 · 185 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Аналог №2 (Таблица №1)

[illegible]

Аналог №3 (Таблица №1)

[illegible]

Аналог №4 (Таблица №1)

7. РЕЗУЛЬТАТЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами и методами.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Для объектов оценки применялся исключительно сравнительный подход, следовательно, для определения итоговой оценки согласования стоимостей не требуется.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов финансовый управляющий пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «04» мая 2026 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Вид права: общая долевая собственность	Доля в праве
Земельный участок. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для производственной базы. Площадь: 4531 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, рабочий поселок Андреевка, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0070101. Кадастровый номер: 50:09:0070101:12494 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 0,00893. Субъект права: Химич Николай Васильевич	20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей
Итого, руб.:	20 000,00

Финансовый управляющий



Шкаринов И.А.

Решение об оценке от 04 мая 2026 г. Исполнитель Финансовый управляющий Шкаринов Илья Александрович (ИНН 772010418549 СНИЛС 001-674-030 00)

Должник: Химич Николай Васильевич (ИНН 773503553427 СНИЛС 031-790-068 37)

Таблица №1

Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	Московская область, городской округ Солнечногорск, рабочий поселок Андреевка, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0070101	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Головково Пятницкое шоссе, 51 км	Московская обл., г.о. Солнечногорск, территориальное управление Смирновское Ленинградское шоссе, 55 км	Московская обл., Солнечногорск Пятницкое шоссе, 45 км	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Головково Пятницкое шоссе, 51 км
2	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Источник информации		https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_promnaznacheniya_7888331654?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFBYyW9yaXR5JltiOjA7czoxOiJ4JltzOjE2OjKVXJtUGJYcVU1a1BmTzUwJlt9la9lGT8AAAA	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_109_ga_promnaznacheniya_8118081176?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFBYyW9yaXR5JltiOjA7czoxOiJ4JltzOjE2OjKVXJtUGJYcVU1a1BmTzUwJlt9la9lGT8AAAA	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_67_ga_promnaznacheniya_7930666387?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFBYyW9yaXR5JltiOjA7czoxOiJ4JltzOjE2OjKVXJtUGJYcVU1a1BmTzUwJlt9la9lGT8AAAA	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_143_ga_promnaznacheniya_8016044650?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFBYyW9yaXR5JltiOjA7czoxOiJ4JltzOjE2OjKVXJtUGJYcVU1a1BmTzUwJlt9la9lGT8AAAA
4	Контактное лицо:	Земельный участок. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для производственной базы. Площадь: 4531 кв.м. Адрес: Московская область, городской округ Солнечногорск, рабочий поселок Андреевка, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0070101. Кадастровый номер: 50:09:0070101:12494 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 0,00893. Субъект права: Химич Николай Васильевич	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Прямая продажа от собственника. Комиссия брокерам. Предлагается земельный участок площадью 19,04 сотки под производственную и складскую застройку, расположенный вблизи дер. Головково. Участок удобно расположен рядом с Ленинградским шоссе и ж/д станцией Головково. По утвержденным документам территориального планирования (правила землепользования и застройки), участок относится к зоне промышленной застройки тел.: +7(967)5279979	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Продается земельный участок 1.0881 Га промышленного назначения в Солнечногорском районе в 54 км от МКАД. Промпарк М10. Земли промышленности для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, линия электропередач по границе участков, возможность увеличения выделенной мощности для нужд производства тел.: +7(980)2586050	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Продам участок под склад, производство, рыбоводство. 50:09:0000000:194734 Участок многоконтурный. После разделения можно каждый отдельный участок перевести под необходимый ВРИ тел.: +7(958)4862361	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Прямая продажа от собственника. Комиссия брокерам. Предлагается земельный участок площадью 143,14 соток под производственную и складскую застройку вблизи дер. Головково. Участок удобно расположен рядом с Ленинградским шоссе и ж/д станцией Головково. Стоимость 57 000 рублей за 1 сотку тел.: +7(967)5279979
5	Общая площадь участка, кв.м.	4531,0	1904,0	10881,0	67858,0	14314,0

Финансовый управляющий Шкаринов Илья Александрович (ИНН 772010418549 СНИЛС 001-674-030 00)

6	Стоимость объекта, руб.		1 408 960,0	10 881 000,0	15 000 000,0	8 158 980,0
7	Стоимость 1 кв.м., руб.		740,0	1 000,0	221,0	570,0
8	Корректировка на ОКС (объекты капитального строительства), %		0%	0%	0%	0%
9	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		740,0	1 000,0	221,0	570,0
10	Доля в праве собственности:	Доля в праве 0,00893	Единый объект	Единый объект	Единый объект	Единый объект
11	Корректировка на имущественные права, %		0,00893	0,00893	0,00893	0,00893
12	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		6,6	8,9	2,0	5,1
13	Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
14	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		6,6	8,9	2,0	5,1
15	Наличие/ отсутствие коммуникаций	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
16	Корректировка на наличие коммуникаций (газ, эл-во, водоснабжение, канализация), %		0%	0%	0%	0%
17	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		6,6	8,9	2,0	5,1
18	Наличие/ отсутствие подъездных путей	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
19	Корректировка на наличие (отсутствие) обременения зем. участка		0%	0%	0%	0%
20	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		6,6	8,9	2,0	5,1
21	Кадастровая стоимость, руб.	9 574 909,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
	Удельный показатель, руб./кв.м.	2 113,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
22	Корректировка на местоположение %		1,00	1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		6,6	8,9	2,0	5,1
24	Корректировка на Вид разрешенного использования (ВРИ), %		0%	0%	0%	0%
25	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		6,6	8,9	2,0	5,1
26	Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%
27	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		6,6	8,9	2,0	5,1
28	Корректировка на уторговывание, ед.		0,80	0,80	0,80	0,80
29	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		5,3	7,1	1,6	4,1
30	Сумма корректировок, ед.		1,0	1,0	1,0	1,0
31	Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
32	Рыночная стоимость, руб.	20 482,18	4,52			