

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ  
**Виноградов Андрей Сергеевич**

Союз «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих»

ИНН 110122059240

Почтовый адрес: 236035, г. Калининград, А/Я 7

Контактная информация: arbitr.bankrot.torgi@gmail.com

**Решение об оценке имущества гражданина  
Киржинова Залима Юрьевича**

г. Калининград

**«27» февраля 2026 г.**

Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 18.12.2025 (опубликовано 19.12.2025) по делу А20-6869/2025 гр. Киржинов Залим Юрьевич (ИНН 071407762834, СНИЛС 137-236-282 56, 08.05.1983 г.р., место рождения - г. Нальчик, адрес: 360016, Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Грузинская, д.43) признан несостоятельным (банкротом), введена реализация имущества сроком на 6 мес.

Финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союза «СРО «ГАУ» (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005, адрес: 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

**Объект оценки:**

Финансовым управляющим Виноградовым Андреем Сергеевичем проведена оценка рыночной стоимости имущества должника, принадлежащая ему на праве собственности, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

- **Земельный участок, площадь 1200 +/- 12 кв.м., кадастровый номер 07:08:2500000:603, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Чегем, новый микрорайон, верх. часть, проезд 4/1, уч-к №5. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.**

**Цель и задача оценки:**

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества.

Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

**Допущения и ограничительные условия при проведении оценки:**

Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами третьих лиц, претензий или ограничений, кроме оговоренных настоящем решении.

Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств массовой информации, предполагаются достоверными.

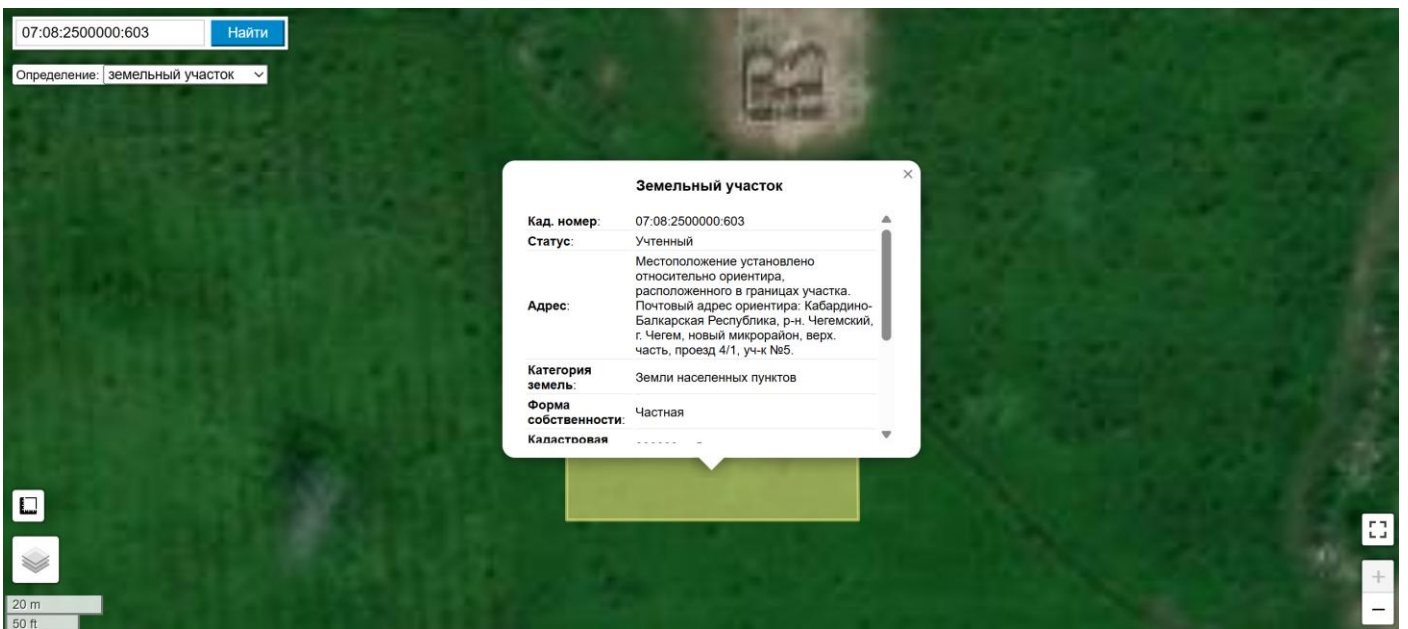
Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой для целей последующей реализации объектов оценки путем проведения торгов.

**Перечень документов, используемых при проведении оценки:**

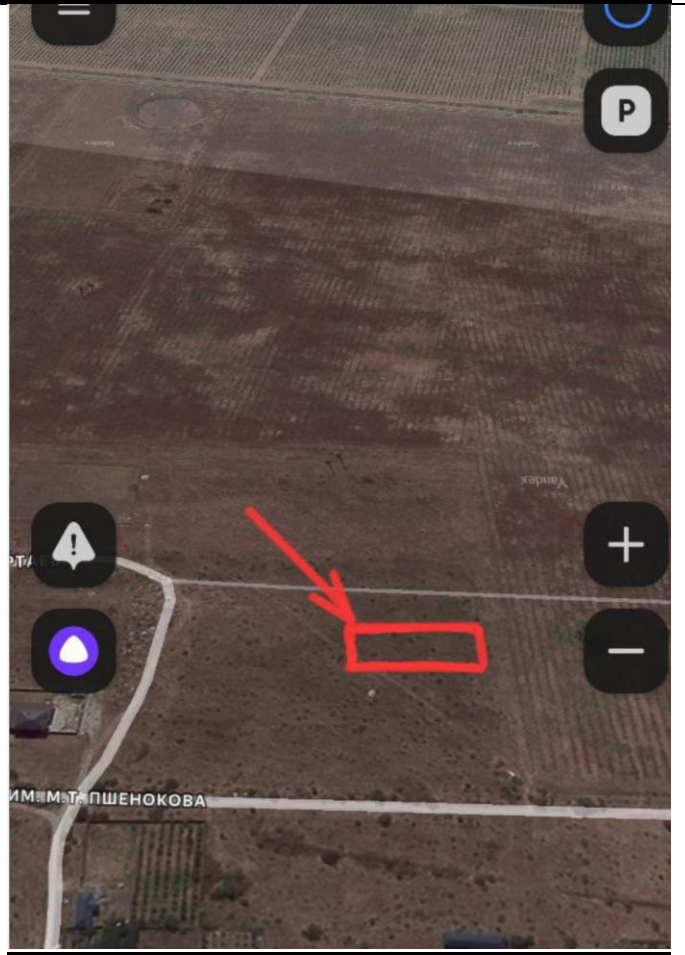
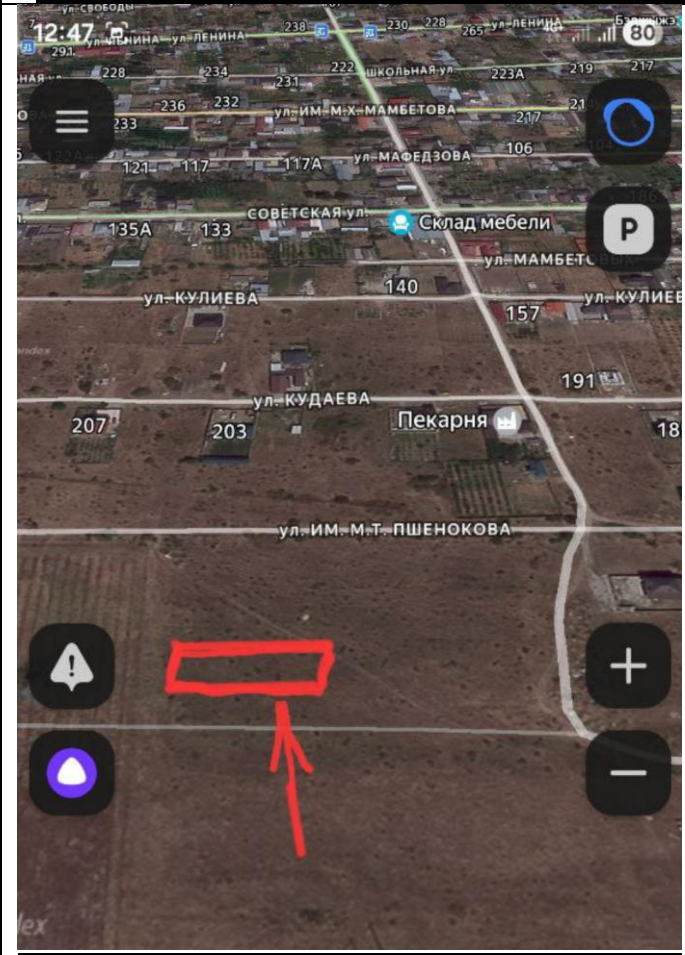
- Средства массовой информации, Интернет-источники;
- Решение Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 18.12.2025 (опубликовано 19.12.2025) по делу А20-6869/2025;
- Фотографии имущества.

## Область размещения объекта оценки:



## Описание объектов оценки:

Объекты оценки	Земельный участок, площадь 1200 +/- 12 кв.м., кадастровый номер 07:08:2500000:603, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Чегем, новый микрорайон, верх. часть, проезд 4/1, уч-к №5. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи, № 694887/1, выдан 28.08.2020
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности, номер государственной регистрации: 07:08:2500000:603-07/030/2020-2 от 09.09.2020
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ (подробнее – см. выписка ЕГРН на земельный участок)



Обновлено: 22 фев, 22:09 92 просмотра, нет за сегодня

Только на Циан

# Продается участок, 6 сот.

Кабардино-Балкарская респ., Чегем, Советская ул., 157 [На карте](#)

🔍 📄 📷 📱 🗺️ ⚠️ Пожаловаться



Отзыв о сайте

9 фото

Площадь участка  
6 сот.

Статус участка  
ИЖС

Продается земельный участок в жилой зоне города Чегем, площадью 6,2 соток, для индивидуального жилищного строительства. Участок приватизирован. Рядом проходит газ, свет, вода. Торг реальному покупателю.

## Напишите автору

Свяжитесь со мной

Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



## О доме

Площадь

620 м²

## Об участке

Площадь

6 сот.

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Отзыв о сайте

Ссылка на объявление:

<https://nalchik.cian.ru/sale/suburban/303071500/?mlSearchSessionGuid=624d9202849bb299f80fe8fba9da005d>

700 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 679 000 ₽



Цена за сотку 116 667 ₽/сот.

Показать телефон

Написать



СОБСТВЕННИК  
ID 97496891

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

700 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 679 000 ₽



Цена за сотку 116 667 ₽/сот.

Показать телефон

Написать



СОБСТВЕННИК  
ID 97496891

циан.ипотека

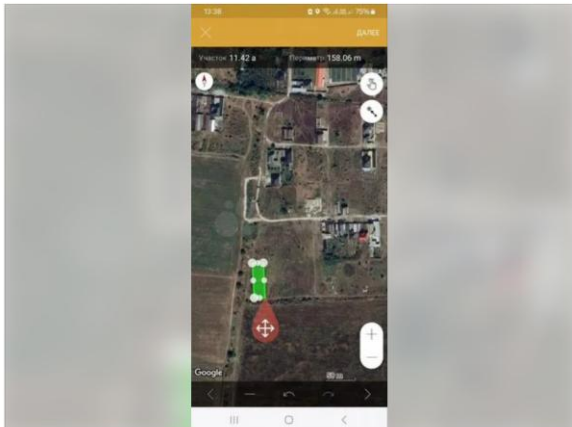
Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

## Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное
  Сравнить
  Добавить заметку



**950 000 ₽**

79 167 ₽ за сотку  
 В ипотеку от 19 793 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Показать телефон**  
 в xxx xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
 Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Хазраил Муаедович  
 Частное лицо  
 На Авито с 2023 года  
[Документы проверены](#)



Подписаться на продавца

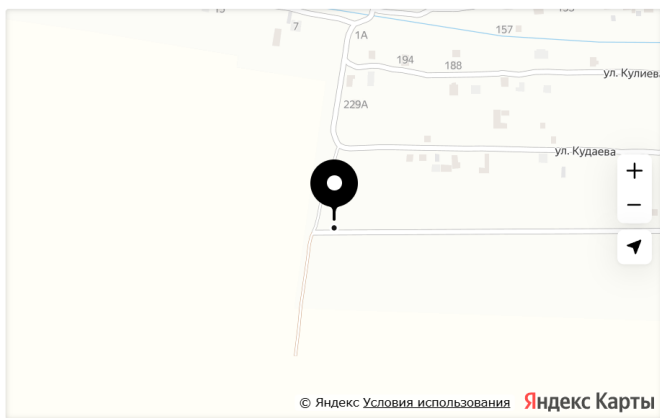
### Об участке

Площадь: 12 сот.

### Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Чегемский р-н,  
 городское поселение Чегем, Чегем

[Скрыть карту ^](#)



**950 000 ₽**

79 167 ₽ за сотку  
 В ипотеку от 19 793 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Показать телефон**  
 в xxx xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
 Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Хазраил Муаедович  
 Частное лицо  
 На Авито с 2023 года  
[Документы проверены](#)



Подписаться на продавца

### Описание

Продаётся земельный участок 12 соток в чегеме 1 верхний по ул пшенокова участок угловой . все документы на руках . или обмен на машину с вашей доплатой участок угловой можно разбить на две части. ТОРГ. СРОЧНО.

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

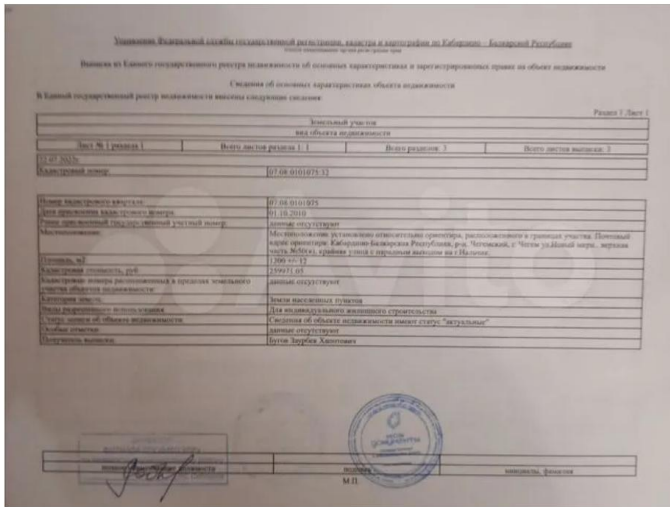
Стоимость дома

Ссылка на объявление:

[https://www.avito.ru/chegem/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12\\_sot. izhs\\_7468237331?context=H4sIAAAAAAAAAAAAEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/chegem/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_7468237331?context=H4sIAAAAAAAAAAAAEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

# Участок 12 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



## 800 000 ₽

66 667 ₽ за сотку  
В ипотеку от 19 041 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



**Показать телефон**  
в xxx xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Рассчитать ипотеку**

Здравствуйте! ➔

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

## Об участке

Площадь: 12 сот.

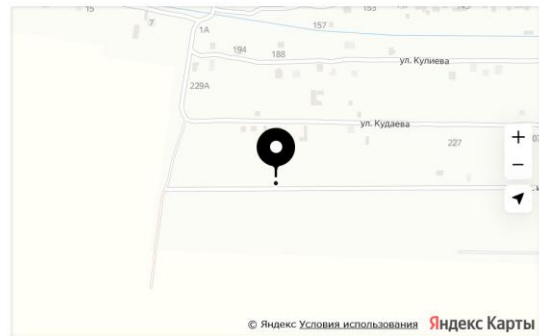
## Об участке

Площадь: 12 сот.

## Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Чегемский р-н, городское поселение Чегем, Чегем

[Скрыть карту ^](#)



## Описание

Земля 12 соток на ул Пшенокова верхней частиПродажа или обмен на равноценную машину

## Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья    От платежа

Мухамед

Частное лицо  
На Авито с 2018 года

[Документы проверены](#)



## 800 000 ₽

66 667 ₽ за сотку  
В ипотеку от 19 041 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



**Показать телефон**  
в xxx xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Рассчитать ипотеку**

Здравствуйте! ➔

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Мухамед

Частное лицо  
На Авито с 2018 года

[Документы проверены](#)  
[Эковклад: -18,2 тонн CO2](#)



3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Ссылка на объявление:

[https://www.avito.ru/chegem/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12\\_sot.\\_izhs\\_7959083610?context=H4sIAAAAAAAAAA w EfAOD\\_YTtoxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/chegem/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7959083610?context=H4sIAAAAAAAAAA w EfAOD_YTtoxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

главная / недвижимость / земельные участки / купить / поселения (ИЖС)

# Участок 48 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



## Об участке

Площадь: 48 сот. | Расстояние до центра города: 3 км

## Расположение

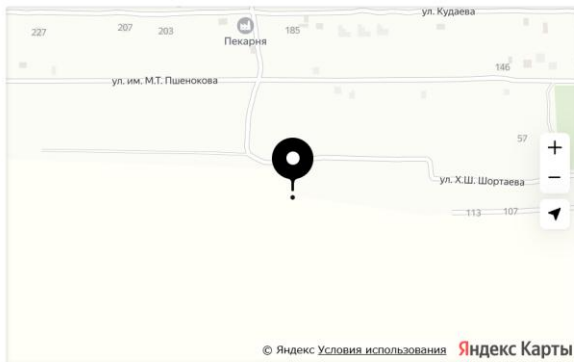
Кабардино-Балкарская Республика, Чегемский р-н, городское поселение Чегем, Чегем

[Скрыть карту ^](#)

## Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Чегемский р-н, городское поселение Чегем, Чегем

[Скрыть карту ^](#)



© Яндекс Условия использования Яндекс Карты

## Описание

Продается 4 земельный участка площадью 48 соток по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, р-н. Чегемский, г. Чегем, ул. имени Шортаева Хабаса Шугаговича, д.141, 143, 145, 147. Земельные участки разделены по 12 соток, кадастровый номер земельного участка: 07:08:2500000:400. Цена за один земельный участок- 1 200 000Р.

## Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

# 1 200 000 Р

25 000 Р за сотку  
В ипотеку от 21 046 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

alihan  
Частное лицо  
На Авито с 2024 года



3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

25 000 Р за сотку  
В ипотеку от 21 046 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

alihan  
Частное лицо  
На Авито с 2024 года



3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Ссылка на объявление:

[https://www.avito.ru/chegem/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_48\\_sot.\\_izhs\\_7801343937?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpUVB1dVVIMVdQdXZRYkVjIjt9Lcnp\\_D8AAAA](https://www.avito.ru/chegem/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot._izhs_7801343937?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpUVB1dVVIMVdQdXZRYkVjIjt9Lcnp_D8AAAA)

# Участок 12 сот. (ИЖС)

## 900 000 ₽

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку

75 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 19 542 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



**Позвонить через Авито**

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

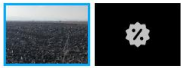
Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



## Об участке

Площадь: 12 сот.

ali  
Частное лицо  
На Авито с 2025 года



Подписаться на продавца

## Об участке

Площадь: 12 сот.

## 900 000 ₽

75 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 19 542 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



**Позвонить через Авито**

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

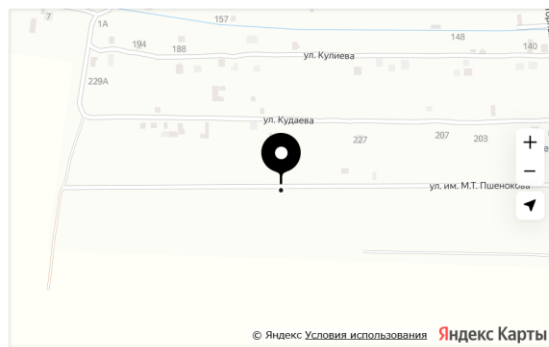
Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

## Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Чегемский р-н,  
городское поселение Чегем, Чегем, ул. имени М.Т.  
Пшенокова

Скрыть карту ^



## Описание

Земельный участок улица пшенокова 300

ali  
Частное лицо  
На Авито с 2025 года



Подписаться на продавца

## Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

Ссылка на объявление:

[https://www.avito.ru/chegem/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12\\_sot.\\_izhs\\_7851173182?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/chegem/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7851173182?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

## **Описание процесса оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
2. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
3. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
4. Составление решения об оценке.

### **Сбор и анализ информации**

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки заключался в следующем:

- натуральный осмотр объекта;
- сбор первичной информации о характеристиках объектов;
- изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение;
- оценка технического состояния объекта.

### **Применение подходов к оценке**

Оценка с применением доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках настоящего решения доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю решения измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего вынуждены отказаться от доходного подхода.

### **Оценка с применением затратного подхода**

В соответствии с п.20 ФСО 1 Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Ввиду того, что объектом оценки является земельный участок, учитывая специфику объектов оценки, финансовым управляющим принято решение не применять в рамках данного решения доходный подход при определении стоимости объекта оценки.

### **Оценка с применением сравнительного подхода**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п.13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

То есть основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации финансовому управляющему не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению финансового управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене покупки.

Финансовым управляющим в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, финансовым управляющим принято решение о применении указанного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее точного и обоснованного, так как в распоряжении имеется достаточно достоверная информация о предложениях на аналогичные объекты. В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные, полученные из открытых источников (Циан, Авито).

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Цена продажи/предложения, руб.</b>	-	<b>700 000</b>	<b>950 000</b>	<b>800 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>900 000</b>
Цена за сотку (100 кв.м.)	-	<b>116 667</b>	<b>79 167</b>	<b>66 667</b>	<b>100 000 (из расчета за один участок в 12 соток)</b>	<b>75 000</b>
<i>Обременения объекта договорами аренды</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Наличие сервитутов и общественных обременений</i>	Ст. 56 ЗК РФ	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Условия продажи</b>	-	Февраль 2026	Январь 2026	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026
<b>Торг</b>	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-15%	-10%	-10%	-15%	-10%
<b>Цена за сотку после корректировки</b>	-	<b>99 167</b>	<b>71 250</b>	<b>60 000</b>	<b>85 000</b>	<b>67 500</b>
<b>Местоположение</b>	Кабардино-Балкарская Республика, г. Чегем, новый микрорайон, верх. часть, проезд 4/1, уч-к №5	Кабардино-Балкарская респ., Чегем, Советская ул., 157	Кабардино-Балкарская Республика, Чегемский р-н, городское поселение Чегем, Чегем, верхняя часть по ул. Пшенокова	Кабардино-Балкарская Республика, Чегемский р-н, городское поселение Чегем, Чегем, верхняя часть по ул. Пшенокова	Кабардино-Балкарская Республика, р-н. Чегемский, г. Чегем, ул. имени Шортаева Хабаса Шупаговича	Кабардино-Балкарская Республика, Чегемский р-н, городское поселение Чегем, Чегем, ул. имени М.Т. Пшенокова, 300
Корректировка	-	-	-	-	-	-
<b>Вид разрешённого использования</b>	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	-	-	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв. м.	1200	600	1200	1200	1200 (каждый из 4 участков)	1200
Средняя цена за 100 кв. м.	$(99\ 167+71\ 250+60\ 000+85\ 000+67\ 500) / 5 = 76\ 583$ (с округлением до целых)					
Расчетная стоимость земельного участка, руб.	$76\ 583*12= 919\ 000$ (с округлением до целых и до сотых)					

### Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В настоящем отчете финансовым управляющим был применен только один подход, который дал наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого имущества. Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости будет рассчитываться следующим образом:

#### Описание вносимых поправок.

Для определения размера скидки на торг для земельного участка, применялся Справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л. А., 2018 г.). В расчетах использовалась скидка в размере 10% на земельный участок, как наиболее соответствующая условиям рынка и в силу низкой кадастровой стоимости объекта оценки, а также и 15% для объекта-аналога № 1 и № 4 с явным завышением цены земельного участка.

#### Вывод:

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Киржинова Залима Юрьевича:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	Земельный участок, площадь 1200 +/- 12 кв.м., кадастровый номер 07:08:2500000:603, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Чегем, новый микрорайон, верх. часть, проезд 4/1, уч-к №5. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.	<b>919 000</b>

Финансовый управляющий  
Киржинова З.Ю.



А. С. Виноградов