

Решение об оценке имущества гражданина

проведена «20» июля 2023 г.

Информация о гражданине	
Ф.И.О. гражданина	Юсупов Магомед Набиюллаевич
Ранее присвоенные фамилия, имя, отчество	-
Дата рождения	01.10.1986
Место рождения	с. Тарлимахи Левашинского района РД
СНИЛС	
ИНН	052104158439
Адрес регистрации по месту жительства	368317, РД, Левашинский район, с. Тарлимахи
Вид документа, удостоверяющего личность	паспорт
Серия (при наличии) и номер	серия: номер:

Информация о финансовом управляющем, проводившем опись и оценку	
Ф.И.О. арбитражного управляющего	Мажидханов Магомед Мисирпашаевич
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	367018, г. Махачкала, пр. Петра1, 53 а, 78
ИНН	057001358139
СНИЛС	126-540-406 34
наименование СРО членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "СРО АУ "Лига"
местонахождение СРО	440026, Пензенская область, Пенза, Володарского, 9

Раздел I. Имущество должника для реализации, включенное в конкурсную массу.

Статьей 213.25 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Руководствуясь ст.213.25 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» финансовым управляющим гражданина Юсупова Магомеда Набиюллаевича было принято решение о включении в конкурсную массу следующего имущества должника:

Недвижимое имущество				
Вид и наименование имущества	Вид собственности и	Место нахождения (адрес)	Площадь (кв. м)	Сведения о залоге и залогодержателе
Земельные участки:				
Земельный участок, категория земель 05:40:000069:761	Индивидуальная	Россия, Респ Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул.Красноярская, дом 16	526	—
Земельный участок, кадастровый (условный) номер 05:40:000069:732	Индивидуальная	Россия, Респ Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул.Красноярская, 16	512	—
Земельный участок, кадастровый (условный) номер 05:40:000069:708	Индивидуальная	Россия, Респ Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул.Красноярская, 16	773	—
Земельный участок, кадастровый (условный) номер 05:40:000069:779	Индивидуальная	Россия, Респ Дагестан, г Махачкала, МКР ОАЗИС ул.Красноярская, 16	1773	—

Земельный участок, кадастровый (условный) номер 05:40:000069:719	Индивидуальная	Россия, Респ Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул.Красноярская,16	2284	—
Земельный участок, кадастровый (условный) номер 05:45:000052:486	Индивидуальная	Россия, Респ Дагестан, г Кизилюрт, пр.Шамиля,10/1	10035	—
Земельный участок, кадастровый (условный) номер 05:45:000052:116	Индивидуальная	Россия, Респ Дагестан, г Кизилюрт, пр.Шамиля,10/1 а	2560	—
Жилые дома, дачи:	—	—	—	—
Квартиры:	—	—	—	—
Гаражи:	—	—	—	—
Иное недвижимое имущество:				
Здание нежилое, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 05:45:000052:184	Индивидуальная	Россия, Респ Дагестан, г Кизилюрт, пр. Шамиля,10/1 а	2522,9	—

Раздел II. Оценка имущества должника, включенного в конкурсную массу.

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 в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

В соответствии со ст. 256 ГК РФ «Общая собственность супругов» - имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества.

Оценка стоимости имущества, включенного в конкурсную массу, проводится в целях продажи в рамках процедуры реализации имущества гражданина.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки.

Задача оценки – определение рыночной стоимости имущества должника, для дальнейшей реализации и удовлетворения требований кредиторов.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость. Дата оценки (дата определения стоимости)- 30.06.2023г.

1. Объект оценки:

№ / П П	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость (руб.)	Приложение
1	Земельный участок, площадь 526 кв.м. кадастровый номер 05:40:000069:761. Адрес: Респ. Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул. Краснояркая,16	13 000 000,00	Приложение № 1 (Махачкала)
2	Земельный участок, площадь 512 кв.м. кадастровый номер 05:40:000069:732. Адрес: Респ. Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул. Краснояркая,16	13 000 000,00	Приложение № 1 (Махачкала)
3	Земельный участок, площадь 773 кв.м. кадастровый номер 05:40:000069:708. Адрес: Респ. Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул. Краснояркая,16	15 000 000, 00	Приложение № 1 (Махачкала)
4	Земельный участок, площадь 1773 кв.м. кадастровый номер 05:40:000069:779. Адрес: Респ. Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул. Краснояркая,16	30 000 000, 00	Приложение № 1 (Махачкала)
5	Земельный участок, площадь 2284 кв.м. кадастровый номер 05:40:000069:719. Адрес: Респ. Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул. Краснояркая,16	46 000 000, 00	Приложение № 1 (Махачкала)
6	Земельный участок, площадь 10035 кв.м. кадастровый номер 05:45:000052:486. Адрес:Респ. Дагестан, г Кизилюрт, пр.Шамиля,10/1	40 000 000,00	Приложение № 2 (Кизилюрт)

7	Земельный участок, площадь 2560 кв.м. кадастровый номер 05:45:000052:116. Адрес:Респ. Дагестан, г Кизилюрт, пр.Шамиля,10/1	10 000 000, 00	Приложение № 2 (Кизилюрт)
8	Здание нежилое, площадь 2522,9 кв.м. , кадастровый номер 05:45:000052:184. Адрес: Респ. Дагестан, г Кизилюрт, пр.Шамиля,10/1	75 000 000,00	Приложение № 2 (Кизилюрт)

Оценка проведена: финансовым управляющим Мажидхановым Магомедом Мисирпашаевичем , действующий на основании решения Арбитражного суда Республики Дагестан от 18.10.2022 г. по делу № А15-4264/2021

1.1. Обоснование начальной стоимости объекта оценки.

№/ПП	Наименование, характеристика объекта	Кадастровая стоимость/ номинальная стоимость (руб.)	Стоимость аналогичных объектов оценки на рынке
1	Земельный участок, площадь 526 кв.м. кадастровый номер 05:40:000069:761. Адрес: Респ. Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул. Красноярская,16	3 525 083,68	1) 4 200 000 Р за сотку объявления в АВИТО № 3032068706 2) 3 516 129 Р за сотку объявления в АВИТО № 2884626403 2) 3 000 000 Р за сотку объявления в АВИТО № 2757897706
2	Земельный участок, площадь 512 кв.м. кадастровый номер 05:40:000069:732. Адрес: Респ. Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул. Красноярская,16	3 421 834, 24	1) 4 200 000 Р за сотку объявления в АВИТО № 3032068706 2) 3 516 129 Р за сотку объявления в АВИТО № 2884626403 2) 3 000 000 Р за сотку объявления в АВИТО № 2757897706
3	Земельный участок, площадь 773 кв.м. кадастровый номер 05:40:000069:708. Адрес: Респ. Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул. Красноярская,16	5 461 373, 61	1) 14 200 000 Р за сотку объявления в АВИТО № 3032068706 2) 3 516 129 Р за сотку объявления в АВИТО № 2884626403 2) 3 000 000 Р за сотку объявления в АВИТО № 2757897706
4	Земельный участок, площадь 1773 кв.м. кадастровый номер 05:40:000069:779. Адрес: Респ. Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул. Красноярская,16	12 865 065, 30	1) 4 200 000 Р за сотку объявления в АВИТО № 3032068706 2) 3 516 129 Р за сотку объявления в АВИТО № 2884626403 2) 3 000 000 Р за сотку объявления в АВИТО № 2757897706
5	Земельный участок, площадь 2284 кв.м. кадастровый номер 05:40:000069:719. Адрес: Респ. Дагестан, г Махачкала, МКР Оазис, ул. Красноярская,16	16 421 548, 88	1) 14 200 000 Р за сотку объявления в АВИТО № 3032068706 2) 3 516 129 Р за сотку объявления в АВИТО № 2884626403 2) 3 000 000 Р за сотку объявления в АВИТО № 2757897706
6	Земельный участок, площадь 10035 кв.м. кадастровый номер 05:45:000052:486. Адрес:Респ. Дагестан, г Кизилюрт, пр.Шамиля,10/1	6 234 751,88	1) 7 500 000 руб. 1 875 000 Р за сотку объявления в АВИТО № 2995022538 2) 1 900 000 руб. 441 860 Р за сотку объявления в АВИТО № 2286446237
7	Земельный участок, площадь 2560 кв.м. кадастровый номер 05:45:000052:116. Адрес:Респ. Дагестан, г Кизилюрт, пр.Шамиля,10/1	2 912 321, 31	1) 7 500 000 руб. 1 875 000 Р за сотку объявления в АВИТО № 2995022538 2) 1 900 000 руб. 441 860 Р за сотку объявления в АВИТО № 2286446237
8	Здание нежилое, площадь 2522,9 кв.м. , кадастровый номер 05:45:000052:184. Адрес: Респ. Дагестан, г Кизилюрт, пр.Шамиля,10/1	42 296 595,10	1) 37 500 Р за м² объявления в АВИТО № 3081543810 2) 60 000 Р за м². объявления в АВИТО № 3306321958

На основании осмотра и анализа информации в отношении объектов оценки, сделано заключение о том, что вышеуказанная рыночная стоимость имущества и имущественных прав должника по состоянию на 30.06.2023 г.

Выводы основаны на расчетах, заключениях, информации, полученной в результате исследования рынка, приведенных ниже:

Земельные участки и объекты недвижимости находятся в г. Махачкала Республики Дагестан . и в г.Кизилюрт

Для получения стоимости объекта оценки целесообразно определить рыночную стоимость методом сравнения с аналогами, с учетом рыночных факторов, и особенностей реализации имущества, предусмотренных законодательством о банкротстве, таких как сроки процедуры банкротства, сроки оплаты и необходимость удовлетворения требований кредиторов.

При анализе рынка с учетом аналогичных предложений о продаже земельных участков и объектов недвижимости размещенных на сайте www.avito.ru (в приложении). Имеются предложения о продаже земельных участков и объектов недвижимости в районе нахождения имущества принадлежащего должнику (город Махачкала). Стоимость аналогичных участков указаны выше в таблице.

Учитывая тот факт, что продажа имущества в процедуре реализации имущества, производится в сжатые сроки, стоимость объекта оценки существенно снижается за счет корректировки на ликвидность и торг. В связи с чем, рыночная стоимость указанных имущества должника определена исходя из аналогичных предложений на рынке города Махачкалы, кадастровой стоимости имущества, и учитывалась стоимость аналогичных участков в районе нахождения земельных участков и объектов недвижимости.

В связи с тем, что не удалось установить местонахождение должника и по состоянию и стоимости объектов недвижимости , принято решение об обращении в суд с ходатайством об утверждении «Положения о порядке об условиях и о сроках реализации имущества должника» с предложением о реализации : Земельный участок, площадь 10035 кв.м. кадастровый номер 05:45:000052:486. Адрес: Респ. Дагестан, г Кизилюрт, пр.Шамиля,10/1. Так как земельные участки находящиеся в городе Махачкала расположены на территории строящейся Джума мечети Республиканского значения имени пророка Муххаммеда, хотя стоимость земельных участков в городе Махачкала ниже, чем предлагаемый для реализации в городе Кизилюрт.

Приложение:

Приложение № 1 (Махачкала)

Приложение № 2 (Кизилюрт)

Финансовый управляющий
Юсупова Магомеда Набиюллаевича



Мажидханов М.М.