

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражный Суд Республики Дагестан от 29.01.2024 по делу № А15-1224/2023 Мусаев Баймурза Мусаевич (01.04.1974г.р., место рожд: с. Мужукай Бабаюртовского района ДАССР, адрес рег: 368060, Дагестан Респ, Бабаюртовский р-н, Бабаюрт с, Первомайская ул, дом № 32, СНИЛС14465017349, ИНН 050502084373) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Королева Евгения Леонидовна (ИНН 744885201064, СНИЛС 17091825071, рег.номер 22152) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

**Финансовый управляющий, руководствуясь п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника, которое включено в конкурсную массу:**

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Земельный участок, площадь: 2 500м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 368060, Дагестан Респ, Бабаюртовский р-н, Мужукай с, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 05:01:000014:136	597 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 2 500м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 368060, Дагестан Респ, Бабаюртовский р-н, Мужукай с, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 05:01:000014:136 произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет (расчеты и копии использованной при расчете информации представлены в приложениях). Среднерыночная стоимость – 597 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Мусаева Баймурзы Мусаевича**

**Королева Евгения Леонидовна**

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/babayurt/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3734455_k_20_sot_izhs_3423920549">https://www.avito.ru/babayurt/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3734455_k_20_sot_izhs_3423920549</a>	<a href="https://www.avito.ru/babayurt/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3655516749">https://www.avito.ru/babayurt/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3655516749</a>	<a href="https://www.avito.ru/babayurt/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3436555461">https://www.avito.ru/babayurt/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3436555461</a>	<a href="https://www.avito.ru/babayurt/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3436555461">https://www.avito.ru/babayurt/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3436555461</a>
Цена продажи	руб.		550 000	430 000	350 000	250 000
Размер участка	кв. м.	2 500,00	2 000	1 500	1 200	1 200
Стоимость за сотку			275,0	286,7	291,7	208
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		247,5	258,0	262,5	187,5
Условия рынка (время предложения)		Апрель 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		247,5	258,0	262,5	187,5
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		247,5	258,0	262,5	187,5
Местоположение		Республика Дагестан, р-н Бабаюртовский, с Мужукай, ул Восточная, д 1	Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Герменчик	Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, пос. Татаюрт	Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Геметюбе	Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Геметюбе
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		247,5	258,0	262,5	187,5

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>			
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>
<i>Площадь участка</i>	кв. м.	2 500,00	2 000	1 500	1 200	1 200
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		247,5	258,0	262,5	187,5
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. личное подсобное хозяйство	Земли населенных пунктов. личное подсобное хозяйство	Земли населенных пунктов. личное подсобное хозяйство	Земли населенных пунктов. личное подсобное хозяйство	Земли населенных пунктов. личное подсобное хозяйство
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		247,5	258,0	262,5	187,5
<b>Выводы:</b>						
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>238,9</b>				
Стоимость объекта	руб.	<b>597 000</b>				

Правоустанавливающие документы

Уполномоченные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан  
наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
16.04.2024г.	Кадастровый номер: 05:01:000014:136	Номер кадастрового квартала: 05:01:000014	Дата присвоения кадастрового номера: 12.05.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Местоположение: именные отсутствуют	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного и границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Дагестан, Р-н Буйновский, с Мужской, ул Восточная, д. 1.	Площадь, м2: 2500
Кадастровая стоимость, руб: 247497.22	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	Категория земель:
Виды разрешенного использования:	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	Статус земли об объекте недвижимости:
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.	Прочие отметки:
Получатель выписки:	Роматалиева Альбина Артуровна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Мусева Байбурты Мусевины		

полное наименование должности	документ подписан	подпись, фамилия
	ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Средствами электронного документооборота	
	Выдача Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	
	Датирование: с 27.06.2023 по 08.08.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2    Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
16.04.2024г.			
Кадастровый номер: 05:01:000014:136			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муслиев Баймурта Муслиевич, 01.04.1974, с. Мужунай Байворгоновского района ДАССР, Российская Федерация, СНИЛС 144-650-173 49 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 82 18 № 189549, выдан 21.05.2019, МВД по Республике Дагестан
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и ирекы государственной регистрации права:	2.1	Собственность 05:01:000014:136-05/190/2024-1 16.04.2024 10:13:57
3	Документы-основания	3.1	Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, № 1, выдан 19.05.2022, МО СП "село Мужунай" Вайворгоновский район РД
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не зарегистрировано
6	Заявление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возбуждении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ   ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАПЕЧАТКОЙ ПОДПИСАЮ Служба: ОБЛАСТНО-ИЗБИРАТЕЛЬСКО-РЕГИСТРАЦИОННАЯ ВЫПИСКА ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ с 17.06.2017 по 16.04.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	-------------------

Земельный участок  
 вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 3


16.04.2024г.

Кадестровый номер:

05:01:000014:136

11	Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки и отложенной сделки недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКЛАДЧИКА


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Стороны: «Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии»  
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

инициалы, фамилия

P

В деле прошито,  
пронумеровано  
и скреплено печатью  
документа № \_\_\_\_\_ листов (ах)



СПЕЦИАЛИСТ ФЛАНДИТОВА А.О. МОЩЕ,  
В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ БАРШЕВА М.Ю.

23.04.24 *Барш*

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**

**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат:  
248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Снимки предложений аналогов

elnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_izhs\_3423920549

### Участок 20 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



**550 000 ₽**

27 500 ₽ за сотку  
В ипотеку от 14 899 ₽/мес.  
[Посмотреть условия](#)



8 989 492-34-67

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвигте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Азирхан

Частное лицо  
На Авито с февраля 2019



Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

#### Расположение

Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Герменчж.

[Показать карту](#)

#### Описание

Участок находится около старого стадиона, имеются все соответствующие документы.

№ 3423920549 · 29 апреля в 15:51 · 675 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)



### Участок 15 сот. (ИЖС)

430 000 Р

28 987 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 989 492-37-56

Написать сообщение

Платить за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Авито

Частное лицо  
на Авито с сентября 2019

Звонки - 508 и 508



Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь - 15 сот.

Расстояние до центра города - 19 км

#### Расположение

Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, пос. Тагаюрт

Показать карту\*

#### Описание

Продам срочно земельный участок с фундаментом, вода протянута, свет рядом, проклад газ не далеко, лиз за срочности цена снижена.

№ 3734455007 - 17 апреля в 10:08 - 218 просмотров (+10 за день)

Пожаловаться

Городы и населенные пункты Земельные участки Купить и продать (ИЖС)

## Участок 12 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить закладку](#)

**350 000 Р**

29 107 Р за сотку



8 989 492-86-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец?

Есть участок?

Когда можно посмотреть?

руслан

Частное лицо  
На Avito с апреля 2018



4 объявления пользуются

Подпишитесь на продавца

### Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

### Расположение

Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Гемлюбе

[Показать карту](#)

### Описание

СРОЧНО ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. ИМЕЕТСЯ ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ (ЗЕЛЕНКА). РЯДОМ ПРОХОДИТ ГАЗ, СВЕТ И ВОДА, НАХОДИТСЯ РЯДОМ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ТРАССОЙ.

№ 3655516749 - Газовая в 18.10 - 270 кв.метров (14 соток)

[Показать фото](#)

### Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



250 000 Р

20 855 Р за сотку

8 989 492-15-62

Написать сообщение  
Отменить и изменить имя

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прощание? Тот участок?  
Когда можно посмотреть?

Левин  
Частное лицо  
На сайте с марта 2023



Абсолютный пользователь  
Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 12 сот. Расстояние до центра города: 1 км

#### Расположение

Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Гемитово [Показать карту](#)

#### Описание

Средне Продаю планк в с. Гемитово, на против заправки, через дороги, первая линия. Рядом уже строятся

№ 3436555461, площадь 12 сот., 125 соток (12 соток) [Показать фото](#)