

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражный Суд Республики Дагестан от 22.11.2022 по делу № А15-5053/2022 Габибуллаев Султанай Магомедович (06.10.1977г.р., место рожд: с. Уркарах Дахадаевский район Дагестанская АССР, адрес рег: 368640, Дагестан Респ, Дахадаевский р-н, Уркарах с., СНИЛС07607545377, ИНН 051120031290) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Черных Анастасия Владимировна (ИНН 741855182997, СНИЛС 14584372787, рег.номер 21402) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, Москва г, Тверская-Ямская 4-Я ул, дом № 2/11, строение 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	Квартира, общая площадь: 45,6 кв.м, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, кв-л Дзержинец, ул. Светлая, д.14, кв.30, доля в праве: 1/5	448 466,97

Оценка стоимости Квартира, общая площадь: 45,6 кв.м, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, кв-л Дзержинец, ул. Светлая, д.14, кв.30 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 1/5 доли – 448 466,97 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Габибуллаева Султаная**  
**Магомедовича**

**Черных Анастасия**  
**Владимировна**

## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 45,6 кв.м, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, кв-л Дзержинец, ул. Светлая, д.14, кв.30, доля в праве: 1/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 31.07.2024 г.	31.07.2024 г.	31.07.2024 г.	31.07.2024 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/mahachkala/kvartiry/2-k_kvartira_83_m_26_et_3929256984">https://www.avito.ru/mahachkala/kvartiry/2-k_kvartira_83_m_26_et_3929256984</a>	<a href="https://www.avito.ru/mahachkala/kvartiry/1-k_kvartira_59_m_45_et_4247622337">https://www.avito.ru/mahachkala/kvartiry/1-k_kvartira_59_m_45_et_4247622337</a>	<a href="https://www.avito.ru/mahachkala/kvartiry/3-k_kvartira_703_m_15_et_4120293507">https://www.avito.ru/mahachkala/kvartiry/3-k_kvartira_703_m_15_et_4120293507</a>
Цена предложения, руб.:		3 700 000,00	2 950 000,00	4 200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	45,6	83	59	70,3
Параметр: адрес	Республика Дагестан, г. Махачкала, к-л Дзержинец, ул.Светлая,д.14,кв.30	Республика Дагестан, г. Махачкала, Юго-Восточная ул., 13, р-н Ленинский	Республика Дагестан, г. Махачкала, Ясная ул., 26Г, р-н Ленинский	Республика Дагестан, г. Махачкала, кв-л Дзержинец, ул. Светлая, 14, р-н Ленинский
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		9,90	9,90	9,90
Цена после уторговывания, руб.:		3 333 700,00	2 657 950,00	3 784 200,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	45,6	83	59	70,3
Цена за удельную единицу, руб.:		<b>40 165,06</b>	<b>45 050,00</b>	<b>53 829,30</b>
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		4,00	4,00	4,00
Параметр: этаж	5	2	4	1
корректировка на этаж		-1,00	-1,00	7,00
Параметр: этажность дома	5	6	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на материал стен дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>11,00</b>
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		<b>41 370,01</b>	<b>46 401,50</b>	<b>59 750,52</b>
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				<b>49 174,01</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>2 242 334,86</b>
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				<b>2 242 334,86</b>

Таким образом, стоимость 1/5 доли имущества составит **448 466,97 руб.**


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Курской области  
полное наименование органа регистрации прав

24.06.2024г.

№ КУВИ-001/2024-165503734

На основании запроса от 21.06.2024, поступившего на рассмотрение 21.06.2024, сообщаем, что правообладателю Габибуллаев Султанай Магомедович; дата рождения: 06.10.1977; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 8218 № 082231 от 16.10.2018 выдан: 050-021; СНИЛС: 076-075-453 77; адрес места жительства или места пребывания: 368570, Республика Дагестан, р-н. Дахадаевский, с. Уркарах., в период с 01.01.2019 по 21.06.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	05:27:000002:1665
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Республика Дагестан, р-н Дахадаевский, с Уркарах
		Площадь:	171.6
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.10.2010
		номер государственной регистрации:	05-05-07/007/2010-615
		основание государственной регистрации:	Выписка из похозяйственной книги у гражданина права на земельный участок, выдан 30.03.2010  Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства <sup>3</sup> , выдан 01.10.2010, ФФГУП "Ростехинвентаризация" по РД
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	05:27:000002:259
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир местность "Гулахъ бахI". Почтовый адрес ориентира: Республика Дагестан, р-н. Дахадаевский, с. Уркарах.
		Площадь:	1511

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 4/5
		дата государственной регистрации:	09.12.2021
		номер государственной регистрации:	05:27:000002:259-05/099/2021-3
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 02.12.2021 Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 06.10.2010, Нотариус Дахадаевского нотариального округа
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	05:27:000002:259
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир местность "Гулахъ бахI". Почтовый адрес ориентира: Республика Дагестан, р-н. Дахадаевский, с. Уркарах.
		Площадь:	1511
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.11.2010
		номер государственной регистрации:	05-05-07/007/2010-614
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 06.10.2010, Нотариус Дахадаевского нотариального округа Документ нотариально удостоверен: Маматов Г.М. 914
		дата государственной регистрации прекращения права:	09.12.2021
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	05:27:000067:78
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир граница между с. Чишили и с. Уркарах. Почтовый адрес ориентира: Республика Дагестан, р-н. Дахадаевский, с. Уркарах.
		Площадь:	3324
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.11.2010
		номер государственной регистрации:	05-05-07/007/2010-613
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 06.10.2010, Нотариус Дахадаевского нотариального округа Документ нотариально удостоверен: Маматов Г.М. 914
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	05:40:000080:1588
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Республика Дагестан, г Махачкала, кв-л Дзержинец, ул Светлая, уч 14, кв 30
		Площадь:	45.6
	5.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/5
		дата государственной регистрации:	12.07.2019
		номер государственной регистрации:	05:40:000080:1588-05/184/2019-5
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого помещения (квартиры), выдан 25.06.2019  Акт приема и передачи квартиры, выдан 25.06.2019
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---	-------------------

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

6	Получатель выписки	Черных Анастасия Владимировна
---	--------------------	-------------------------------

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			



Фото №1. Общий вид квартиры

Приложения к решению об оценке.



## 2-к. квартира, 73 м², 3/6 эт.



**3 200 000 Р**

43 836 Р за м²

8 988 207-78-74



Дом Риелт

Агентство

На Авито с мая 2022

Завершено 21 объявление

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Контактное лицо

Хамис

### О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 73 м²

Площадь кухни: 17 м²

Жилая площадь: 56 м²

Этаж: 3 из 6

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 3 м

Санузел: совмещенный

Окна: на солнечную сторону

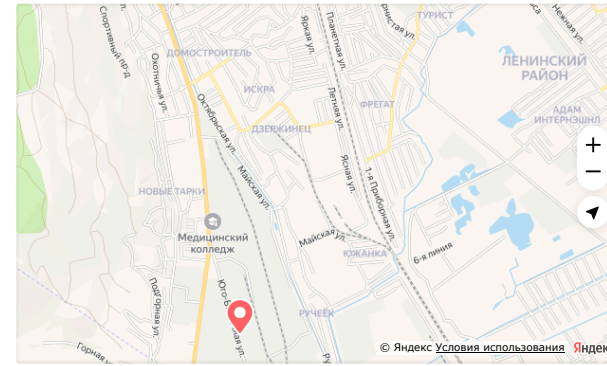
Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

### Расположение

Республика Дагестан, Махачкала, Юго-Восточная ул., 13  
р-н Ленинский

[Скрыть карту ^](#)



### Описание

Продаётся 2-х комнатная квартира (каркас) общей площадью 73 кв м. Дом на стадии завершения, качественная постройка. В доме предусмотрен лифт.

Все коммуникации подводятся: газ, вода, свет. Качественные пластиковые рамы, идет установка стеклопакетов, наполовину уже есть. Комнаты раздельные, квартира светлая, окна смотрят на солнечную сторону.

Предусмотрено благоустройство придомовой территории. Полная сдача конец 2024 года.

Удобное расположение дома по ул.Аметхана Султана/ поворот заправка «Ясин». Рядом вся инфраструктура: школа, сад, магазины, МЕД колледж «Башларова»

Из документов имеется договор-основание от застройщика. Оплата только за наличный расчет, под ипотеку не подходит. Услуги агентства платные 2%

### О доме

Тип дома: монолитно-кирпичный

Двор: закрытая территория

Этажей в доме: 6

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 4091965173 · 18 июля в 17:13 · 450 просмотров (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

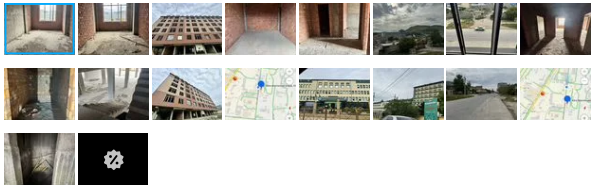
Сообщения



Сообщения



## 2-к. квартира, 83 м², 2/6 эт.



### О квартире

Количество комнат: 2  
Общая площадь: 83 м²  
Площадь кухни: 20 м²  
Этаж: 2 из 6  
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 3.1 м  
Санузел: совмещенный  
Окна: на улицу, на солнечную сторону  
Ремонт: требует ремонта  
Способ продажи: свободная

### Расположение

Республика Дагестан, Махачкала, Юго-Восточная ул., 13  
р-н Ленинский

[Скрыть карту ^](#)

3 700 000 ₹

44 578 ₹ за м²

8 967 934-58-14

Махачкала-Сити

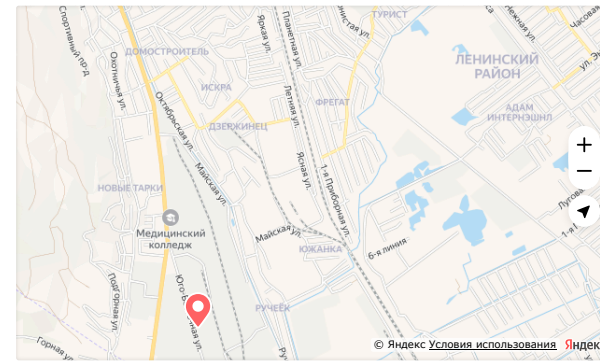
Агентство

На Авито с августа 2015

Завершено 381 объявление

Документы проверены

Надёжный партнёр



### Описание

Продаётся 2-х комнатная квартира (каркас) на 1 жилом и 2 этаже (2 и 3 этаж получается) - объект на стадии завершения, качественная постройка  в доме предусмотрен лифт сам дом 6 этажный.

• На 1 этаже располагается коммерция.

• Все коммуникации подводят Газ, вода, свет! • Качественные пластиковые рамы ждем установку стеклопакетов пример уже установлен см.Фото - входная дверь, проводка, благоустройство придомовой территории. Полная сдача конец 2024 года.

• Комнаты отдельные квартира светлая смотрят на солнечную сторону.

Удобная планировка которую возможно переделать в Евро:3-х комнатную!

расположение МЕД колледжа «Башларова» дома по ул.Аметхана Султана/ поворот заправка «Ясин»

• Подробности по телефону.Полный пакет документов для переоформления имеется, бартер ипотеку не рассматриваем. Реальному клиенту хороший Торг!

### О доме

Тип дома: кирпичный

Пассажирский лифт: 1

Этажей в доме: 6

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 3929256984 · 13 июля в 19:45 · 5616 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

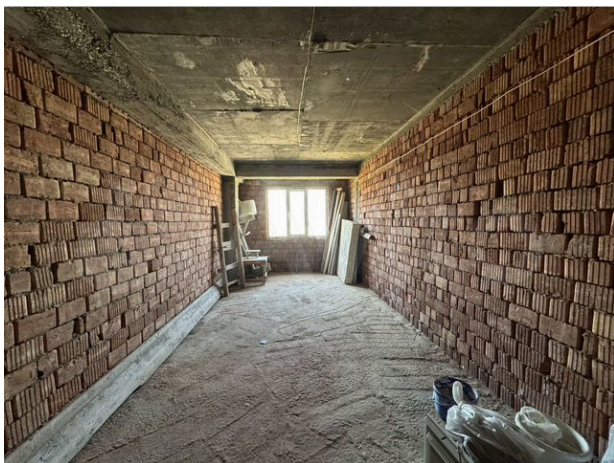
Сообщения



Сообщения



## 1-к. квартира, 59 м², 4/5 эт.



### О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 59 м²

Площадь кухни: 16 м²

Этаж: 4 из 5

Балкон или лоджия: лоджия

Высота потолков: 3 м

Санузел: совмещенный

Окна: на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

### Расположение

Республика Дагестан, Махачкала, Ясная ул., 26Г  
р-н Ленинский

[Скрыть карту](#)

## 2 950 000 ₪

50 000 ₪ за м²

8 988 779-58-14

Магомед

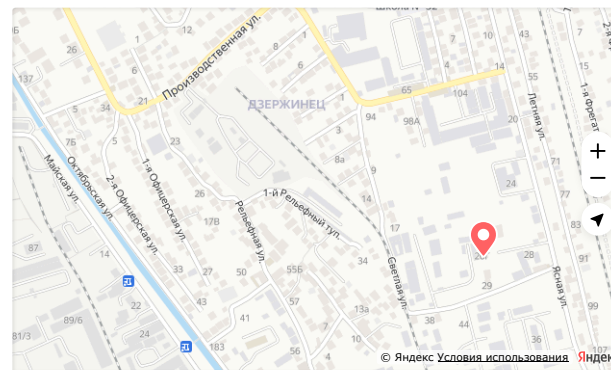
Агентство

На Авито с января 2021

Завершено 341 объявление

M

Контактное лицо  
ЖСК



### Описание

Продаю квартиру

Срочно !! по срочной цене

Дом заселенный

Коммуникации подведены

Остальные вопросы по телефону

### О доме

Тип дома: монолитно-кирпичный

Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет

В доме: газ

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 4247622337 · 7 июля в 01:23 · 317 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения



Сообщения



3-к. квартира, 70,3 м², 1/5 эт.

4 200 000 ₽

59 744 ₽ за м²



8 989 492-62-07

Dr

Частное лицо

На Авито с октября 2015

Завершено 43 объявления

Эковклад: -6,84 тонн CO<sub>2</sub>



## О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 70.3 м²

Площадь кухни: 12 м²

Жилая площадь: 58.3 м²

Этаж: 1 из 5

Тип комнат: смежные

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: без отделки

Способ продажи: переуступка

## Расположение

Республика Дагестан, Махачкала, Светлая ул., 14  
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

## Описание

квартал Дзержинец, адрес на карте указан верно., в частном секторе. Перед осмотром, посмотрите месторасположение на карте. Цена однокомнатной квартиры. Без ипотеки и рассрочки. Квартира со свободной планировкой, можно двух комнатную, можно трёхкомнатную сделать. Бартер возможен, только на авто с вашей доплатой.

## О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

Парковка: открытая во дворе

№ 4120293507 · 3 июля в 19:46 · 194 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Сообщения](#)

