

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 07.05.2024 по делу № А20-1866/2024 Бичоев Валерий Леонидович (14.04.1980г.р., место рожд: с. Нижний Черек Урванский район КБАССР, адрес рег: 361335, Кабардино-Балкарская Респ, Урванский р-н, Нарткала г, Красная ул, дом № 251, квартира 36, СНИЛС13621172626, ИНН 070700386996) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Камышева Елена Захаровна (ИНН 344344472394, СНИЛС 14988336225, рег.номер 22760) - 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 072м ² , адрес (местонахождение): КБР, Урванский район, с.Нижний черек, ул.Ленина д.80-А, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земли сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 07:07:0900005:122, доля 1/4	221 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 2 072м², адрес (местонахождение): КБР, Урванский район, с.Нижний черек, ул.Ленина д.80-А, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земли сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 07:07:0900005:122 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 – 221 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Бичоева Валерия Леонидовича

Камышева Елена Захаровна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://www.avito.ru/nartkala/zemelnye_uchastki/uchastok_18_s_ot_izhs_3657858670	https://www.avito.ru/nartkala/zemelnye_uchastki/uchastok_22_s_ot_izhs_3607406126	https://www.avito.ru/nartkala/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_3700140022	https://www.avito.ru/nartkala/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_1808480230
Цена продажи	руб.		900 000	950 000	1 000 000	740 000
Размер участка	кв. м.	2 072	1 800	2 200	1 800	1 800
Стоимость за сотку			500,0	431,8	555,6	411,1
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		450,0	388,6	500,0	370,0
Условия рынка (время предложения)		Май 2024г.	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 ²		450,0	388,6	500,0	370,0
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		450,0	388,6	500,0	370,0
Местоположение		Кабардино-Балкарская Республика, р-н Урванский, с Нижний Черек, ул Ленина, д 80 а	Кабардино-Балкарская Республика, Урванский р-н, с. Нижний Черек, ул. Саральпова	Кабардино-Балкарская Республика, Урванский р-н, с. Нижний Черек, Степная ул.	Кабардино-Балкарская Республика, Урванский р-н, с. Нижний Черек	Кабардино-Балкарская Республика, Урванский р-н, с. Нижний Черек
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		450,0	388,6	500,0	370,0
Площадь участка	кв. м.	2 072	1 800	2 200	1 800	1 800
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		450,0	388,6	500,0	370,0

<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>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		450,0	388,6	500,0	370,0
<i>Физические характеристики</i>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		450,0	388,6	500,0	370,0
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	427,16				
Стоимость объекта	руб.	885 000				
Стоимость 1/4 доли объекта	руб.	221 000				

Правоустанавливающие документы

Прочитано, пронумеровано
скреплено печатью

**ДОГОВОР
КУПИЛИ – ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

г.Нарткала Кабардино – Балкарская Республика, Российская Федерация
Двадцатое мая две тысячи четырнадцатого года.

Мы, гр.РФ **Курашев Беслан Александрович** 11 июля 1967 года рождения, место рождения селение Нижний Черек Урванский район КБР, пол – мужской, паспорт 8313 №194192 выдан отделением УФМС России по Кабардино – Балкарской Республике в Урванском районе, 04 марта 2014 года, код подразделения 070 – 004 зарегистрированный по адресу: **КБР, город Нальчик, ул.Карашаева, д. 10 кв.1** от которого выступает по доверенности от 14.03.2014г удостоверенной нотариусом Урванского нотариального округа КБР, М.К.Елеевой. Зарегистрировано в реестре №1-193, гр. РФ **Тхазеплова Регина Руслановна** 22.12.1980 года рождения, место рождения селение Черная Речка Урванского района КБР, пол - женский, паспорт 83 06 №793333, выдан Урванским РОВД Кабардино – Балкарской Республики, 03 марта 2007 года, код подразделения 072 – 004, зарегистрированная по адресу: КБР, г.Нальчик ул. И.Арманд, д.37 «а» кв.31 именуемая в дальнейшем «**Продавец**», **Бичоева Эльмира Мухамедовна** 13 января 1980 года рождения, место рождения селение Н.Черек, Урванского района КБР, пол – мужской, паспорт 83 03 №555503, выдан ОВД Урванского района Кабардино – Балкарская Республика, 17 декабря 2003 года, код подразделения 072 – 004, зарегистрированная по адресу: КБР, Урванский район, г.Нарткала, ул.Красная, дом, 251 кв.36, действующая за себя и как законный представитель своих несовершеннолетних детей: **Бичоевой Даны Валериевны**, 02 октября 2003года, пол – женский, место рождения: с.Нижний Черек Урванский район Кабардино – Балкарская Республика Российская Федерация, свидетельство о рождении 1-ВЕ №540958, выдан 20.10.2003 года Отдел ЗАГС Администрации Урванского района КБР, г.Нарткала зарегистрированная по адресу: КБР, КБР, Урванский район, г.Нарткала, ул.Красная, дом, 251 кв.36, **Бичоевой Лины Валериевны**, 09 июля 2005года, пол –женский, место рождения: г.Нарткала Урванский район Кабардино – Балкарская Республика Российская Федерация, свидетельство о рождении 1-ВЕ №565517, выдан 17.08.2005 года Отдел ЗАГС Администрации Урванского района КБР, г.Нарткала зарегистрированная по адресу КБР, Урванский район, г.Нарткала, ул.Красная, дом, 251 кв.36, **Бичоева Астемира Валерьевича**, 24 ноября 2008года, пол –мужской, место рождения: г.Нарткала Урванский район Кабардино – Балкарская Республика Российская Федерация, свидетельство о рождении 1-ВЕ №624148, выдан 09.12.2008 года МУ « Отдел ЗАГС местной администрации Урванского района КБР,» Российская Федерация зарегистрированный по адресу: КБР, Урванский район, г.Нарткала, ул.Красная, дом, 251 кв.36, именуемые в дальнейшем «**Покупатели**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. «**Продавец**» продал, а «**Покупатели**» купили по 1/4 доли в праве общей долевой собственности каждый земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки), общая площадь 2072 кв.м, кадастровый номер: 07:07:0900005:122 расположенный по адресу: КБР, Урванский район, с.Нижний Черек, ул. Ленина, дом 80-А
2. **Отчуждаемый** земельный участок принадлежит **Продавцу** на основании выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок от 14.05.2014г, выдавший орган: Администрация с.п.Нижний Черек, на земельном участке строения отсутствуют.
3. Сторонами согласована продажная цена указанного земельного участка, в размере 850 000 (восемьсот тысяч) рублей, которые переданы Покупателями на момент подписания настоящего договора Продавцу.
4. **Курашев Беслан Александрович** гарантирует, что до заключения настоящего договора отчуждаемый земельный участок никому не продан, не заложен, в споре и под запретом (арестом) не состоит, правами третьих лиц не обременен.
5. Расходы по заключению настоящего договора несет **Покупатели**.
6. **Бичоева Эльмира Мухамедовна, Бичоева Дана Валериевна, Бичоева Лина Валериевна, Бичоев Астемир Валерьевич** приобретают по ¼ долю в праве общей долевой собственности каждый на указанный земельный участок после обязательной государственной регистрации и перехода права в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино – Балкарской Республике.
7. Стороны Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне не выгодных для себя условиях.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, его изменение или расторжение в одностороннем порядке виновная сторона возмещает другой стороне понесенные убытки.
Все дополнения и изменения к настоящему Договору должны быть составлены письменно и подписаны обеими сторонами.
10. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами условий Договора все споры решаются в соответствии с действующим законодательством РФ и КБР.
11. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, из которых по экземпляру находятся у сторон и в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР.

ПОДПИСИ СТОРОН:
ПРОДАВЕЦ: Абдуллаев Курашев Беслан Александрович
по доверенности выступает Тхагаплова Регина Руслановна

ПОКУПАТЕЛИ: Бичоева Бичоева Эльмира Мухамедовна
действующая за себя и как законный представитель своих несовершеннолетних детей:
Бичоевой Даны Валериевны, Бичоевой Ляны Валериевны, Бичоева Астемира Валерьевича

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КБР
Номер регистрационного округа 07-07-03
г.Нарткала
Произведена государственная регистрация Права
общей долевой собственности
Дата регистрации «29» мая /2014г
Номер регистрации 07-07-03/001/2014-923
Регистратор Гатажсена И.Б.



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

с.Нижний Черек, Кабардино-Балкарская Республика, Российская Федерация.

Двадцатое мая тысячи четырнадцатого года

1. Мы, гр.РФ **Курашев Беслан Александрович** 11 июля 1967 года рождения, место рождения селение Нижний Черек Урванский район КБР, пол – мужской, паспорт 8313 №194192 выдан отделением УФМС России по Кабардино –Балкарской Республике в Урванском районе, 04 марта 2014 года, код подразделения 070 – 004 зарегистрированный по адресу: **КБР, город Нальчик, ул.Карашаева, д. 10 кв.1** от которого выступает по доверенности от 14.03.2014г. удостоверенной нотариусом Урванского нотариального округа КБР, М.К.Елеевой. Зарегистрировано в реестре №1-193, гр. РФ **Тхазеплова Регина Руслановна** 22.12.1980 года рождения, место рождения селение Черная Речка Урванского района КБР, пол - женский, паспорт 83 06 №793333, выдан Урванским РОВД Кабардино –Балкарской Республики, 03 марта 2007 года, код подразделения 072 – 004, зарегистрированная по адресу: КБР, г.Нальчик, ул. И.Арманд, д.37 «а» кв.31 именуемая в дальнейшем «**Продавец**», **Бичоева Эльмира Мухамедовна** 13 января 1980 года рождения, место рождения селение Н.Черек, Урванского района КБР, пол – мужской, паспорт 83 03 №555503, выдан ОВД Урванского района Кабардино –Балкарская Республика, 17 декабря 2003 года, код подразделения 072 – 004, зарегистрированная по адресу: КБР, Урванский район, г.Нарткала, ул.Красная, дом, 251 кв.36, действующая за себя и как законный представитель своих несовершеннолетних детей: **Бичоевой Даны Валериевны**, 02 октября 2003года, пол – женский, место рождения: с.Нижний Черек Урванский район Кабардино – Балкарская Республика Российская Федерация, свидетельство о рождении 1-ВЕ №540958, выдан 20.10.2003 года Отдел ЗАГС Администрации Урванского района КБР, г.Нарткала зарегистрированная по адресу: КБР, КБР, Урванский район, г.Нарткала, ул.Красная, дом, 251 кв.36, **Бичоевой Ляны Валериевны**, 09 июля 2005года, пол –женский, место рождения: г.Нарткала Урванский район Кабардино – Балкарская Республика Российская Федерация, свидетельство о рождении 1-ВЕ №565517, выдан 17.08.2005 года Отдел ЗАГС Администрации Урванского района КБР, г.Нарткала зарегистрированная по адресу КБР, Урванский район, г.Нарткала, ул.Красная, дом, 251 кв.36, **Бичоева Астемира Валерьевича**, 24 ноября 2008года, пол –мужской, место рождения: г.Нарткала Урванский район Кабардино – Балкарская Республика Российская Федерация, свидетельство о рождении 1-ВЕ №624148, выдан 09.12.2008 года МУ « Отдел ЗАГС местной администрации Урванского района КБР,» Российская Федерация зарегистрированный по адресу: КБР, Урванский район, г.Нарткала, ул.Красная, дом, 251 кв.36, именуемые в дальнейшем «**Покупатели**», заключили настоящий акт о нижеследующем: **Продавец** передал, а **Покупатели** приняли по долям земельный участок, находящиеся по адресу: КБР, Урванский район, с.Нижний Черек, ул. Ленина, дом 80-А

2.Покупатели: Гр. **Бичоева Эльмира Мухамедовна, Бичоева Дана Валериевна, Бичоева Ляна Валериевна, Бичоев Астемир Валерьевич** осмотрели покупаемый земельный участок и принимают в данном состоянии.

3. Все расчеты между Покупателями и Продавцом произведены согласно п.3 договора купли – продажи от 20.05.2014г


ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:

 Курашев Беслан Александрович

по доверенности выступает Тхазеплова Регина Руслановна

ПОКУПАТЕЛИ:

 Бичоева Эльмира Мухамедовна

действующая за себя и как законный представитель своих несовершеннолетних детей: Бичоевой Даны Валериевны, Бичоевой Ляны Валериевны, Бичоева Астемира Валерьевича

Снимки предложений аналогов

avito.ru/nartkala/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_3657858670

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Куплю > Пространство (ИЖС)

Участок 18 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заветку

900 000 Р
 50 000 Р за сотку
 В ипотеку от 17 166 тысяч.
[Посчитать ипотеку](#)

8 967 308-73-38

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Есть вопросы? | Хочу увидеть!

Когда можно посмотреть?

Элина
 Частное лицо
 На Avito с мая 2014
 Оценки: 979 из 1000

32 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 18 сот. | Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Урванский р-н, с. Нижний Черек, ул. Сарайлова [Показать карту](#)

Описание

Продам участок, без торга.

№ 3657858670 - 23 мая в 21:50 - 895 просмотров (1-2 сезона) [Повторится](#)

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Кумы > Поселение (ИЖС)

Участок 22 сот. (ИЖС)

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



Об участке

Площадь: 22 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Кабardino-Балкарская Республика, Урванский р-н, с. Нижний Черек, Стальная ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок 22 соток, рядом есть газ вода.
Цена договорная.
Продаст родственник, лучше звоните, я свяжу вас с продавцом.

№ 3607406126 28 апреля 2017 551 просмотр (14 сегодня)

[Пожаловаться](#)

950 000 Р

43 182 ₽ за сотку
В ипотеку от 0% с 5/8 % нас.
[Посмотреть схему](#)



8 988 932-20-14

[Написать сообщение](#)

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продавец?](#)

[Есть участок?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Мужчина](#)

Частное лицо
На Avito с мая 2017



[2 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Главная > Недвижимость > Земельный участок > Купить > Псковская ОБЛАСТЬ

Участок 18 сот. (ИЖС)

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



1 000 000 ₽

55 556 ₽ за сотку
В ипотеку от 0% 16 188 ₽ в мес.
[Посмотреть ипотеку](#)



8 988 720-55-16

Рассчитать ипотеку

Станислав
Частное лицо
На Avito с апреля 2021



[Подписаться на продажи](#)

Об участке

Площадь: 18 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Урванский р-н, с. Нижней Черек

[Показать карту*](#)

Описание

Участок в собственном владении

№ 3700140022 29 апреля 16:22 887 просмотров (12 секунд)

[Пожалуйста](#)

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 18 сот. (ИЖС)

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



740 000 Р

41 111 Р за сотку
В ипотеку от 0% 16 997 Р/мес.
[Посмотреть детали](#)



8 966 267-64-99

Рассчитать ипотеку

Тинькофф
Частное лицо
на Avito с сентября 2012



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 18 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Кабардино-Балкарская Республика, Урванский р-н, с. Нижний Черек

[Показать карту](#)

Описание

Участок в живописном месте!!! 5 км до районного центра и 20 км до Нальчика! 2 возможности выезда на федеральную трассу

ИП 1808480230 - 3 мая в 11:40 - 441 просмотр (15 оценок)

[Пожаловаться](#)

Фотографии





