

Дата: 18 мая 2026 г.

Место составления: гор. Москва

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
Номер дела	A15-14251/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	18.02.2026 г
Дата назначения арбитражного управляющего	18.02.2026 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз «Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	001-2 от 19.12.2002 год.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего ООО "Британский Страховой Дом	Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего ООО "Страховой Дом»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	основной договор ОАУ №23181/700/26 от 13.04.2026, действителен с 19.04.2026 г. по 18.04.2027 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	107140, г. Москва, г. Москва, ул. Краснопрудная, д. 7/9, а/я 22 genamerik@yandex.ru

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Курбанов Асланбек Курбанович
Дата рождения	16.06.1959 г
Место рождения	Республика Дагестан, Табасаранский район, село Вартатиль
ИНН	053003979102
СНИЛС	
Место жительства	

Общая информация:

Согласно п.2 ст.213.26 Федеральный закон от 26.10.2002 N127-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.

Объекты оценки: Имущество Курбанова Асланбека Курбановича :

1.Земельный участок , S=599 м2, с кадастровым номером 05:07:000024:281, расположенный по адресу: Российская Федерация ,Республика Дагестан, м. р-н Дербентский , нп. Калининское сельское поселение.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Описание процесса оценки: К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Процесс оценки – это логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленных задач с использованием известных приемов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Определение цели оценки. Этот этап включает определение цели оценки, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту оценки имущественных прав, согласование требуемого стандарта стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

2. Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе собирается более детальная информация об оцениваемом объекте, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Данный этап начинается с общего осмотра объекта оценки, описания и его текущего состояния в масштабах региона, города и района расположения объекта.

4. Выбор методологического подхода к определению стоимости. Следующий этап оценки – определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Все расчеты производились финансовым управляющим в программном продукте «Microsoft Excel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом финансовый управляющий имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в отчете данными.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данной оценки :

1. Финансовый управляющий предполагает отсутствие каких либо скрытых факторов, влияющих на оценку , состояние собственности . Финансовый управляющий не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

2. Сведения , полученные финансовым управляющим и содержащиеся в отчете, считаются, достоверными . Однако финансовый управляющий не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации .

3. Мнение, финансового управляющего относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Финансовый управляющий не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических , юридических и иных факторов , которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно , и на рыночную стоимость объекта .

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение финансового управляющего относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того , что объект будет продан на свободном рынке по цене , равной стоимости объекта , указанной в отчете.

5. Финансовый управляющий определяет рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на дату осмотра/оценки в общем состоянии зафиксированным на дату оценки/осмотра.

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Финансовым управляющим были проанализированы предложения по продаже аналогичного имущества по данным сайта объявлений .

1.Земельный участок , S=599 м2, с кадастровым номером 05:07:000024:281, расположенный по адресу: Российская Федерация ,Республика Дагестан, м.р-н Дербентский , нп. Калинское сельское поселение.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	1 250 000	1 500 000	1 300 000
Местоположение	Республика Дагестан, м.-р-н Дербентский, нп. Калинское сельское поселение	Республика Дагестан, м.-р-н Дербентский, село Кала	Республика Дагестан, м.-р-н Дербентский, село Араблинское Ул. Гагарина 47	Республика Дагестан, м.-р-н Карабудахкенский , село Манаскент , Ул. Манаскентская
Площадь, м ²	599	600	500	800
Стоимость за 1 м ² , руб.		2 083	3 000	1 625
Корректировка на торгах	-	-5 %	-5%	-5%
Скорректированная цена за 1м2 руб.	-	1 978	2 850	1 543
Скорректированная стоимость руб.	-	1 186 800	1 425 000	1 234 400
Источник информации	-	https://mahachkala.ci.an.ru/sale/suburban/312437174	https://mahachkala.ci.an.ru/sale/suburban/321879037	https://mahachkala.ci.an.ru/sale/suburban/324698759
Средняя стоимость за 1 м ² , руб.	$(1\,978 + 2\,850 + 1\,543) / 3 = \underline{2\,123}$			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: $599 \text{ м}^2 * 2\,123 \text{ руб./м}^2 = \mathbf{1\,271\,677 \text{ руб.}}$

Финансовый управляющий
Курбанова Асланбека Курбановича



И.И. Генварский