

Дата: 7 апреля 2026 г.

Место составления: г. Чебоксары

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Республики Марий Эл
Номер дела	A38-4941/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 25.12.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 18.12.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	18.12.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих «ЕВРАЗИЯ»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0048 от 15.11.2018г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «Страховой Дом «БСД»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №16213/700/25 от 26.05.2025, действителен с 17.06.2025 г. по 16.06.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	428000, г. Чебоксары, а/я 27

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Аблясов Алексей Сергеевич
Дата рождения	21.08.1982
Место рождения	гор. Йошкар-Ола
ИНН	121513161723
СНИЛС	121-201-371 72
Место жительства	регистрация по месту жительства: 425200, Республика Марий Эл, Медведевский район, пгт. Медведево, ул. Школьная, д. 15, кв. 80

Статьей 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "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, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 2 ст. 213.26 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. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим

Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

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

Имущество, подлежащее оценке:

- **Комната, площадь 18.8 кв.м.,** назначение: Жилое, адрес (местонахождение): Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, ул. Я. Эшпая, дом 168, квартира 2, ком. 12, кадастровый (условный) номер: 12:05:0503004:1242, вид собственности: индивидуальная.

Согласно исходящего письма № 018-26/0856 от 28.04.2021 Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» должнику сообщено, что Постановлением Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» №1161 от 21.09.2017 дом №168 по улице Якова Эшпая города Йошкар-Олы признан аварийным и подлежащим сносу на основании заключения межведомственной комиссии от 04.09.2017 №53, проживание в данном доме межведомственной комиссией признано невозможным.

Здание: 12:05:0503004:112

Без координат границ

Информация

Сервисы

Объекты

Связанные ЗУ

Ча...

Дата присвоения	18.06.2012
Кадастровый номер	12:05:0503004:112
Кадастровый квартал	12:05:0503004
Адрес	Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.о. город Йошкар-Ола, г. Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, д.
Наименование	Здание (многоквартирный дом) признано аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Постановление "О рассмотрении материалов межведомственной комиссии" № 1161 от 21.09.2017 г. Администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" Республики Марий Эл Свернуть
Назначение	Многоквартирный дом
Площадь общая	935,1 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	38 597 271,76 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	41 276,09 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	-
Материал стен	-
Завершение строительства	1953 г.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта

оценки в соответствии со стандартами оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Финансовый управляющий считает целесообразным отказаться от применения затратного и доходного подхода по причине отсутствия у финансового управляющего обоснованной и надежной информации о будущих доходах и расходах, связанных с оцениваемыми объектами, а также в связи с наличием достаточного количества объектов-аналогов на рынке для расчета сравнительным подходом.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, которые были проданы или предложены в продажу.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

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.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном этим законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со ст. 16, 20, 21 или 22 этого закона.

Согласно ч. 2 ст. 3 данного закона кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной

информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Согласно п. 5 ч. 1 ст. 7 указанного закона полномочиями бюджетных учреждений, связанными с определением кадастровой стоимости, являются сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения.

Таким образом, кадастровая стоимость определяется по тем же параметрам, что и рыночная, и они сближены до полного совпадения.

На основании вышеизложенного, финансовый управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, используя кадастровую стоимость Здания с кадастровым номером: 12:05:0503004:112

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 11.06.2021) "О государственной кадастровой оценке"

п. 1 Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

п.3 При определении кадастровой стоимости земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на указанную стоимость подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

п.4 По результатам определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением в порядке, установленном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, проводится обязательный контроль качества полученных результатов на основе сложившейся ценовой ситуации на рынке недвижимости с использованием в том числе сведений о сделках с объектами недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

В основе кадастровой оценки земельных участков лежит принцип их классификации по целевому назначению и виду функционального использования.

Все земельные участки в составе земель населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством разделены на 17 видов разрешенного использования.

В составе населенного пункта все земли делятся на административно-территориальные единицы, а в составе таких единиц выделяются соответствующие кадастровые кварталы в зависимости от размеров и специфики соответствующей территориальной единицы.

Единицей измерения, к которой привязано определение кадастровой стоимости каждого конкретного участка, является удельный показатель кадастровой стоимости 1 квадратного метра.

Данный показатель определяется для каждого кадастрового квартала в разрезе каждого конкретного вида разрешенного использования. То есть, применительно к землям населенных пунктов, удельная кадастровая стоимость определяется для 17 допустимых видов разрешенного использования применительно к каждому кадастровому кварталу.

Кадастровая стоимость конкретного земельного участка устанавливается путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости, утвержденной для данного вида разрешенного использования земельных участков применительно к кадастровому кварталу, в котором расположен участок, на его площадь.

При этом, если земельному участку установлено несколько видов разрешенного использования, то для определения его кадастровой стоимости выбирается тот удельный показатель, значение которого больше.

Таким образом, основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость конкретного земельного участка, являются:

- его вид разрешенного использования, определенный в установленном законом порядке;
- размер удельного показателя кадастровой стоимости, определенного для конкретного вида разрешенного использования применительно к кадастровому кварталу. Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается актами органов государственной власти, местного самоуправления (распоряжения о предоставлении земель; договоры аренды и купли-продажи, акты выбора земельного участка и др.).

Вместе с тем, отнесение земельного участка указанными актами к конкретному виду разрешенного использования подчинено следующим правилам:

1. Разрешенное использование земельного участка должно соответствовать функциональному назначению возведенного в установленном порядке объекта недвижимости на данном земельном участке.

2. В свою очередь, функциональное назначение объекта определяется записью в документах технической инвентаризации и должно соответствовать назначению, которое указывалось при вводе объекта в эксплуатацию.

- Кадастровая стоимость Здания с кадастровым номером: 12:05:0503004:112, площадью 935,1 кв.м. определена на 01.01.2023 г. в размере 38 597 271,76 рублей.

Финансовый управляющий, с учётом признания дома аварийным и физическим износом 70,8 % (По данным на 4 сентября 2017 года, общий износ дома по адресу г. Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, 168, составлял 70,8%), считает целесообразным применение корректировки в размере 70,8 %.

Стоимость комнаты, принадлежащей должнику составит: $(38\,597\,271,76 / 935,1) * 18,8 = 775\,990,49$ рублей

Стоимость с поправкой на обесценение долевой собственности: $775\,990,49 - 70,8\% = 226\,589,22 \approx 230\,000,00$ (Двести тридцать тысяч) рублей 00 копеек.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 7 апреля 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Комната, площадь 18.8 кв.м., назначение: Жилое, адрес (местонахождение): Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, ул. Я. Эшпая, дом 168, квартира 2, ком. 12, кадастровый (условный) номер: 12:05:0503004:1242, вид собственности: индивидуальная. (Согласно п.8.2 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации - Граждане, которые приобрели жилое помещение после признания дома аварийным, не имеют права на предоставление нового жилья взамен того, которое признали аварийным.)	230 000,00
Итого:		230 000,00

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Приложения:

1. Сведения об объекте с сайта <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2026-4525327 от 21.01.2026г.

Финансовый управляющий
Аблясова Алексея Сергеевича



Е.В. Берг

Сведения об объекте


Здание
Дата обновления информации: 12.03.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	12:05:0503004:112
Дата присвоения кадастрового номера	18.06.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.о. город Йошкар-Ола, г. Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, д. 168
Площадь, кв.м	935.1
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1953

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	38597271.76
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	12.03.2026

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	7216
-------------------	------

Финансовый управляющий
Аблясова Алексея Сергеевича



Е.В. Берг