

РЕШЕНИЕ № 1 от 09.03.2026
об определении рыночной стоимости имущества должника
Демидовой (Ахияровой) Ирины Радисовны

Решением арбитражного суда Краснодарского края от 07.04.2025 г. (резолютивная часть от 21.03.2025 г.) по делу № А32-6617/2025 25/18-Б гражданка РФ Демидова (Ахиярова) Ирина Радисовна, 21.05.1984 г.р., место рождения: с. Бердяш Караидельский район Республика Башкортостан, зарегистрирована по адресу: 353680, Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Энгельса, д. 36, кв. 7; ИНН: 022800759700, СНИЛС: 128-359-876 02- признана несостоятельным (банкротом) и в её отношении введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев до 12.09.2025 г.

Финансовым управляющим утверждён арбитражный управляющий Полянский Максим Петрович (регистрационный номер в Едином государственном реестре арбитражных управляющих № 22803, ИНН: 231301080101; СНИЛС: 007-050-581 05; почтовый адрес: 353681, Россия, Краснодарский край, г. Ейск, а/я 230, член Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих» (ИНН 7710480611, КПП 770901001, ОГРН 1137799006840; почтовый адрес: 101000, г. Москва, а/я 820; юридический адрес: 105062, г. Москва, Подсосенский переулок, дом 30, строение 3; регистрационный номер: 0042 от 06.12.2013 г.; телефон: +7 (965) 248-99-28; E-mail: info@sroarbitr.ru).

Финансовый управляющий Должника в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ произвел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего на праве собственности Демидовой (Ахияровой) Ирине Радисовне.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки была произведена по состоянию на 09.03.2026 г. Осмотр объектов оценки и все необходимые исследования были произведены лично финансовым управляющим.

Описание объекта оценки

Оцениваемое имущество представляет собой:

Помещение, жилое, кадастровый номер: 02:30:210303:195; площадь - 58.2 кв.м.; Общая долевая собственность, доля в праве 1/5 по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Караидельский, с.п. Караярский сельсовет, с Комсомольский, ул Резимская, д. 23, кв. 1; Вид разрешенного использования - Для ведения личного подсобного хозяйства; категории земель - земли населенных пунктов;

Кадастровая стоимость всего помещения: 546 859.42 руб.

Земельный участок, кадастровый номер: 02:30:210303:74; площадь – 3318 кв.м.; Общая долевая собственность, доля в праве ½ по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Караидельский, с.п. Караярский сельсовет, с Комсомольский, ул Резимская, з/у 23/1; Кадастровая стоимость всего земельного участка: 405 194.16 руб.

Ограничение прав и обременение объектов недвижимости не зарегистрированы.

Перечень используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки:

- Выписка ЕГРН от 26.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-25019387
- Выписка ЕГРН от 26.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-25019980

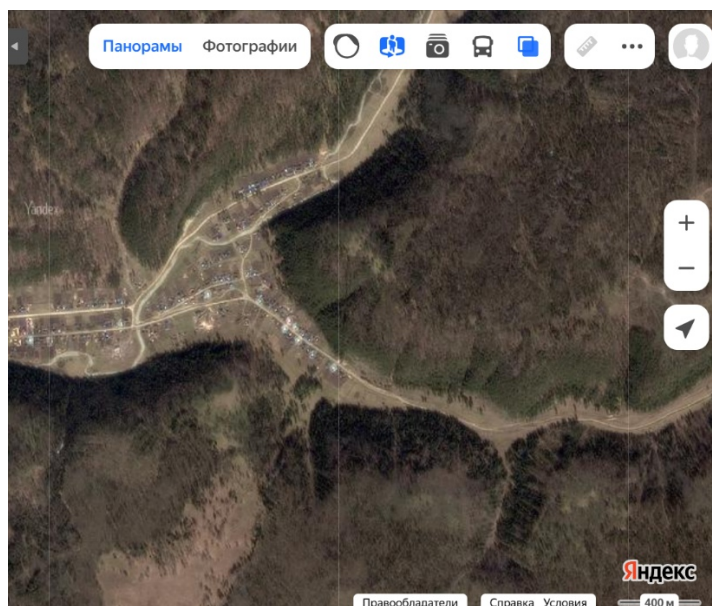
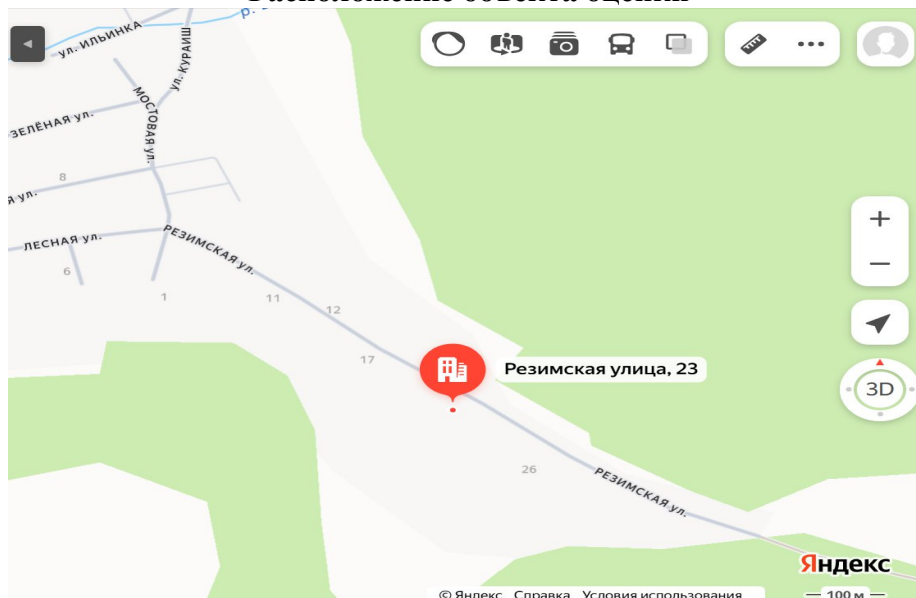
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, указаны в выписках из ЕГРН.

Информация о текущем использовании объекта оценки: нет сведений о текущем использовании объекта оценки.

Характеристика местоположения и окружения объектов оценки:

Комсомольский (баш. Комсомол) — село в Караидельском районе Башкортостана, входит в состав Караярского сельсовета. Село расположено в каньоне в нижнем течении реки [Большая Бердяшка](#), на расстоянии 7 км к востоку от села [Караяр](#), 20 км к юго-востоку от села [Караидель](#) и 115 км к северо-востоку от города [Уфа](#). Имеется подъездная дорога от села [Абдуллино](#) (на автодороге Караидель — [Красная Горка](#)). **Население – 491 человек (2010)**

Расположение объекта оценки



[https://yandex.ru/maps/11111/republic-of-](https://yandex.ru/maps/11111/republic-of-bashkortostan/geo/rezimsкая_ulitsa/4683011843/?ll=57.149516%2C55.699073&z=16)

[bashkortostan/geo/rezimsкая_ulitsa/4683011843/?ll=57.149516%2C55.699073&z=16](https://yandex.ru/maps/11111/republic-of-bashkortostan/geo/rezimsкая_ulitsa/4683011843/?ll=57.149516%2C55.699073&z=16)

На этапе сбора информации финансовому управляющему не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности.

Кадастровая стоимость - стоимость, определяемая на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости (п. 3 Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»).

Согласно п. 1.2 Приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», кадастровая стоимость

объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.

Таким образом, исходя из буквальной трактовки вышеуказанной нормы, законодатель приравнивает кадастровую стоимость к рыночной стоимости.

Выводы:

- стоимость принадлежащей должнику 1/5 доли в праве на помещение, кадастровый номер: 02:30:210303:195; площадь - 58.2 кв.м.; находящееся по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Караидельский, с.п. Караярский сельсовет, с Комсомольский, ул Резимская, д. 23, кв. 1 определена в размере 109 371,88 рублей. (1/5 от кадастровой стоимости объекта). Характеристики оцениваемого объекта приняты исходя из визуального осмотра объекта оценки и документов, устанавливающих характеристики объекта.

- стоимость принадлежащей должнику 1/2 доли в праве на земельный участок, кадастровый номер: 02:30:210303:74; площадь – 3318 кв.м.; по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Караидельский, с.п. Караярский сельсовет, с Комсомольский, ул Резимская, з/у 23/1 определена в размере 202 597,08 рублей. (1/2 от кадастровой стоимости объекта). Характеристики оцениваемого объекта приняты исходя из визуального осмотра объекта оценки и документов, устанавливающих характеристики объекта.

Итог оценки имущества должника:

В результате исследования объекта оценки, кадастровой стоимости, финансовым управляющим установлено, что рыночная стоимость объектов оценки, принадлежащего на праве собственности гражданке РФ Демидовой (Ахияровой) Ирины Радисовны, 21.05.1984 г.р., место рождения: с. Бердяш Караидельский район Республика Башкортостан, зарегистрированной по адресу: 353680, Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Энгельса, д. 36, кв. 7; ИНН: 022800759700, СНИЛС: 128-359-876 02) по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование предмета	Цена, руб.	Кол-во	Итого
1	Помещение, жилое, кадастровый номер: 02:30:210303:195; площадь - 58.2 кв.м.; Общая долевая собственность, доля в праве 1/5 по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Караидельский, с.п. Караярский сельсовет, с Комсомольский, ул Резимская, д. 23, кв. 1; Вид разрешенного использования - Для ведения личного подсобного хозяйства; категории земель - земли населенных пунктов;	109 371,88	1	109 371,88
2	Земельный участок, кадастровый номер: 02:30:210303:74; площадь – 3318 кв.м.; Общая долевая собственность, доля в праве 1/2 по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Караидельский, с.п. Караярский сельсовет, с Комсомольский, ул Резимская, з/у 23/1;	202 597,08	1	202 597,08

Финансовый управляющий



М.П. Полянский