

Дата: 12 февраля 2026 г.

Место составления: г. Иркутск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Иркутской области
Номер дела	A19-10877/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 04.08.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 04.08.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	04.08.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0008 от 24.06.2003
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	№15839/700/25 от 12.05.2025, действителен с 01.06.2025 г. по 31.05.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	664007, Иркутская обл., Иркутск, Декабрьских Событий, а/я 315

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Чапковский Эдуард Викторович
Дата рождения	01.03.1963
Место рождения	гор. Бaley, Читинской обл.
ИНН	381701488330
СНИЛС	054-639-715 82
Место жительства	регистрация по месту жительства: 666671, Иркутская область, г Усть-Илимск, ул Чайковского, д 6, кв 62

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о 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.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

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.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе: <https://dom.mirkvartir.ru/339985066/> и тд.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имуществ должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 12 февраля 2026 г.:

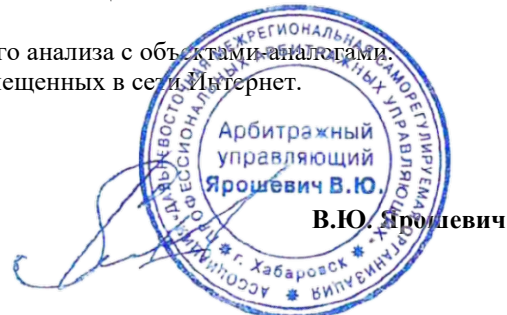
№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Земельный участок, площадь 1052 +/- 11.35 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Иркутская область, г. Усть-Илимск, тер. ДНТ "Парковая", ул. Парковая, 24, кадастровый (условный) номер: 38:32:010301:268, вид собственности: индивидуальная.	385 000,00
Итого:		385 000,00

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. Документы, используемые финансовым управляющим и устанавливающие количественные и качественные характеристики имущества должника.
2. Расчет стоимости имущества должника методом сравнительного анализа с объектами-аналогами.
3. Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

**Финансовый управляющий
Чапковского Эдуарда Викторовича**



Фотографии объекта:



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости


Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав

13.08.2025г.

№ КУВИ-001/2025-154897665

На основании запроса от 13.08.2025, поступившего на рассмотрение 13.08.2025, сообщаем, что правообладателю Чапковский Эдуард Викторович; дата рождения: 01.03.1963; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 25 15 № 205109 от 15.02.2016 выдан: Отделом УФМС России по Иркутской области в гор. Усть-Илимске и Усть-Илимском районе; СНИЛС: 054-639-715 82; адрес места жительства или места пребывания: Иркутская область, г. Усть-Илимск, ул. Чайковского, д. 6, кв. 62., в период с 22.05.2022 по 05.08.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	38:32:020401:2670
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Усть-Илимск, город Усть-Илимск, проспект Мира, дом 28, квартира 126
		Площадь:	51.9
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:	16.01.2025
		номер государственной регистрации:	38:32:020401:2670-38/366/2025-3
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, серия: 38 А А, № 4463884, выдан 16.01.2025 Документ нотариально удостоверен: 16.01.2025 Бальчионайте К.Р. 38/255-н/38-2025-2-7
		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:	38:32:010301:268
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	ведение садоводства 13.2; ведение огородничества 13.1
		Адрес:	Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Усть-Илимск, г. Усть-Илимск, тер. ДНТ "Парковая", ул. Парковая, 24
		Площадь:	1052 +/- 11.35
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.04.2019
		номер государственной регистрации:	38:32:010301:268-38/117/2019-1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 11.04.2019
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	38:32:010301:268-38/364/2024-3
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	38:32:010301:268-38/364/2024-2
3	Получатель выписки		Арбитражный управляющий Ярошевич Виктор Юрьевич

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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

dom.mirkvartir.ru/352425484/

Иркутская область > Усть-Илимск > Парковая ул.

Продам участок земли, 14 соток

размещено 30.10.25 в 06:15, обновлено вчера в 00:22 1








450 000 ₪ 32 143 ₪/сот.

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец:
Вера николаевна
Частное лицо
21 объявление

ПОЗВОНИТЬ

№ 352-425-484



dom.mirkvartir.ru/352425484/

Продам участок земли, 14 соток

размещено 30.10.25 в 06:15, обновлено вчера в 00:22 1

450 000 ₪ 32 143 ₪/сот.

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

14 соток
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

450 000 ₪
СТОИМОСТЬ

Иркутская область, Усть-Илимск, Парковая ул.

Продажа от собственника (выписка из ЕгРН). Долгов перед Снт нет. Земельный участок — 14 соток в Снт «Парковая». В шаговой доступности от остановки «Гастроном» (15 мин). Участок расположен в конце улицы (тупик) нет пыли и шумных соседей. Красивый вид на Ангару. На участке: летний водопровод, электроэнергия круглогодично, утепленный и обшитый изнутри строительный вагон 3,0х9,0 м., дом (старый) под разбор, емкость для полива. В зимнее время проезд до участка доступен. Возможность пробить скважину на воду есть. Данная категория земель позволяет строить дом для постоянного проживания с регистрацией по месту жительства. Адекватный торг с реальным покупателем.

Иркутская область > Усть-Илимск > Парковая ул.

Продаю землю, 5.5 соток

   размещено 07.04.25 в 10:18, снято 24.11.25 в 14:08  3

300 000  54 546 /сот.

 [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

№ 340-981-837 АРХИВ



Продавец:

 **Агент**
Застраховщик
909240 объявлений



Продаю землю, 5.5 соток

   размещено 07.04.25 в 10:18, снято 24.11.25 в 14:08  3

300 000  54 546 /сот.

 [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

5.5 соток
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

300 000 
СТОИМОСТЬ

Иркутская область, Усть-Илимск, Парковая ул.


Продается дачный участок 5,5 соток (Снт Кооператив ул. Парковая 80Б.) Расположен в черте города, 100 метров от окружной дороги на ГЭС. Хороший забор, из кустов: малина, смородина, клубника, жимолость. Много грядок с хорошей землей (ежегодное удобрение навозом). На участке есть теплицы (корбонат 4м.), парник. Есть помещение для садовых инструментов, небольшая веранда. Большая емкость для запаса воды, садовый инвентарь, бочки. Участок приватизирован. Возможен торг.

Иркутская область > Усть-Илимск > Парковая ул.

Продается участок, 10 соток

   размещено 19.03.25 в 11:25, обновлено 08.02.26 в 22:13  1

500 000 ₪ 50 000 ₪/сот.

 [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

№ 339-985-066



Продавец:

 **Агент**
Агентство недвижимости
909240 объявлений


 [ПОЗВОНИТЬ](#)



Продается участок, 10 соток

   размещено 19.03.25 в 11:25, обновлено 08.02.26 в 22:13  1

500 000 ₪ 50 000 ₪/сот.

 [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

10 соток
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

500 000 ₪
СТОИМОСТЬ

Иркутская область, Усть-Илимск, Парковая ул.

В связи с переездом продан земельный участок Парковая 38. Есть две теплицы 6м. И 4м. Электричество, вода летний водопровод. Домик летний.

	Объект оценки	Зем. участок – аналог №1	Зем. участок – аналог №2	Зем. участок – аналог №3
Цена предложения (продажи), руб./кв. м		321,43	545,45	500,00
Корректировка на снижение стоимости в процессе торга		0,913	0,913	0,913
Скорректированная цена, руб./кв. м		293,47	498,00	456,50
Корректировка на площадь		1,047	0,902	0,993
Скорректированная цена, руб./кв. м		307,26	449,20	453,30
Корректировка на наличие зданий, строений, сооружений под снос		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		307,26	449,20	453,30
Корректировка на электричество		0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена, руб./кв. м		285,75	417,76	421,57
Корректировка на газоснабжение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		285,75	417,76	421,57
Корректировка на водоснабжение		0,90	0,90	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		257,18	375,98	421,57
Корректировка на канализацию		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		257,18	375,98	421,57
Количество корректировок, внесенных в цену объекта аналога		91,83	169,47	78,43
Вес объекта аналога		0,267	0,246	0,487
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.	366			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	385 032			