

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ  
**Виноградов Андрей Сергеевич**

Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"

.....

ИНН 110122059240

Почтовый адрес: 236035, г. Калининград, А/Я 7

Контактная информация: [arbitr.bankrot.torgi@gmail.com](mailto:arbitr.bankrot.torgi@gmail.com)

**Решение об оценке имущества гражданина  
Чапайкина Сергея Петровича**

**г. Калининград**

**«21» мая 2025 г.**

Решением Арбитражного суда Мурманской области от 19.11.2024 по делу А42-3397/2024 завершена процедура реструктуризации долгов, гр. Чапайкин Сергей Петрович (ИНН 511004232364, СНИЛС 148-251-820 65, 19.04.1969 г.р., место рождения - г. Североморск Мурманской обл. РСФСР, адрес: 184606, Мурманская обл., г. Североморск, ул. Северная Застава, д. 8А, кв. 97) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества сроком на 6 мес.

Финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союз СРО "ГАУ" - Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих" (ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098, адрес: 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

**Объект оценки:**

В ходе процедуры банкротства по состоянию на 21.05.2025 года финансовым управляющим выявлено следующее имущество должника, принадлежащее должнику Чапайкину С.П. на праве общей долевой собственности, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

**- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/2 на жилое помещение, кадастровый номер 51:06:0030202:235, площадь 62,6 кв.м., адрес: Мурманская область, г. Североморск, ул. Гвардейская, д. 49, кв. 72 Назначение: Жилое., дата государственной регистрации права: 21.05.2014., ограничения: запрещение регистрации № 51:06:0030202:235-51/055/2021-1.**

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества при проведении торгов.

Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, 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.

**Допущения и ограничительные условия при проведении оценки:**

Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами третьих лиц, претензий или ограничений, кроме оговоренных настоящим решением.

При проведении оценки использовался сравнительный подход.

Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств массовой информации, предполагаются достоверными.

Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой для целей последующей реализации объектов оценки путем проведения торгов.

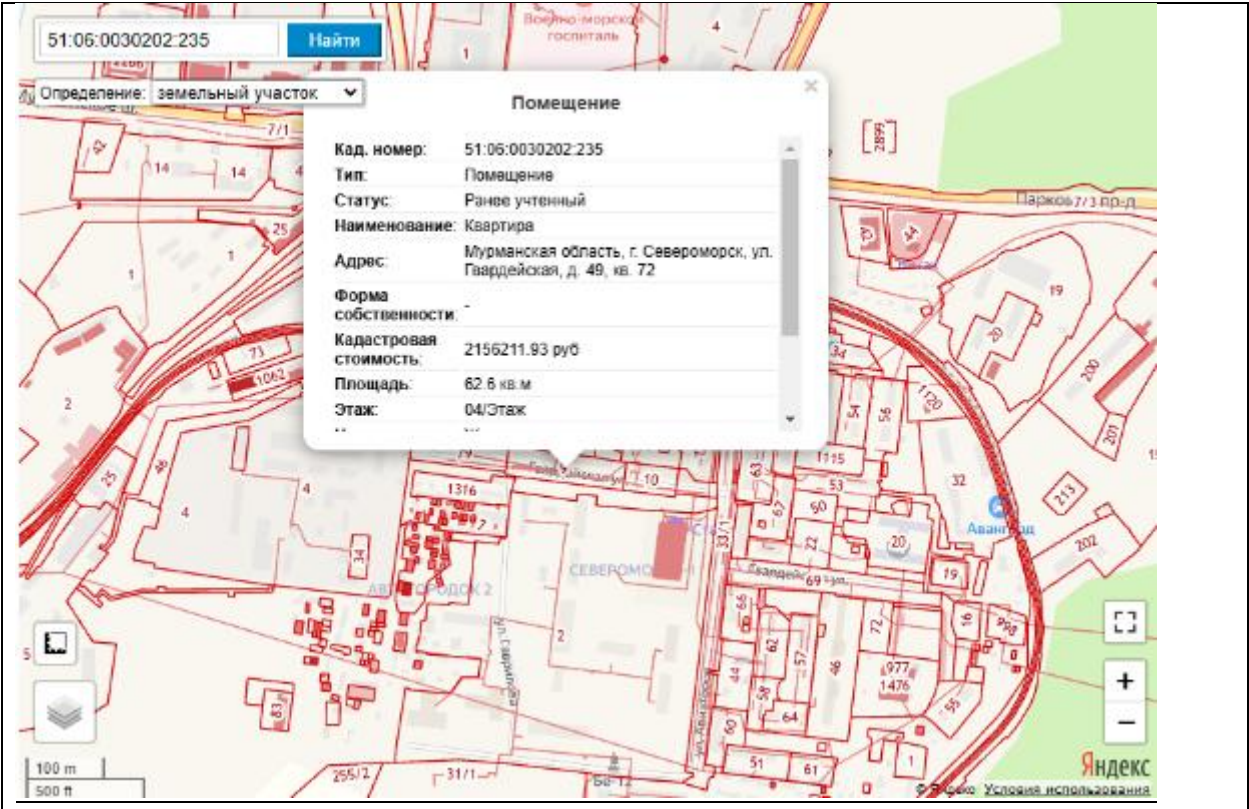
**Перечень документов и сведений, используемых при проведении оценки:**

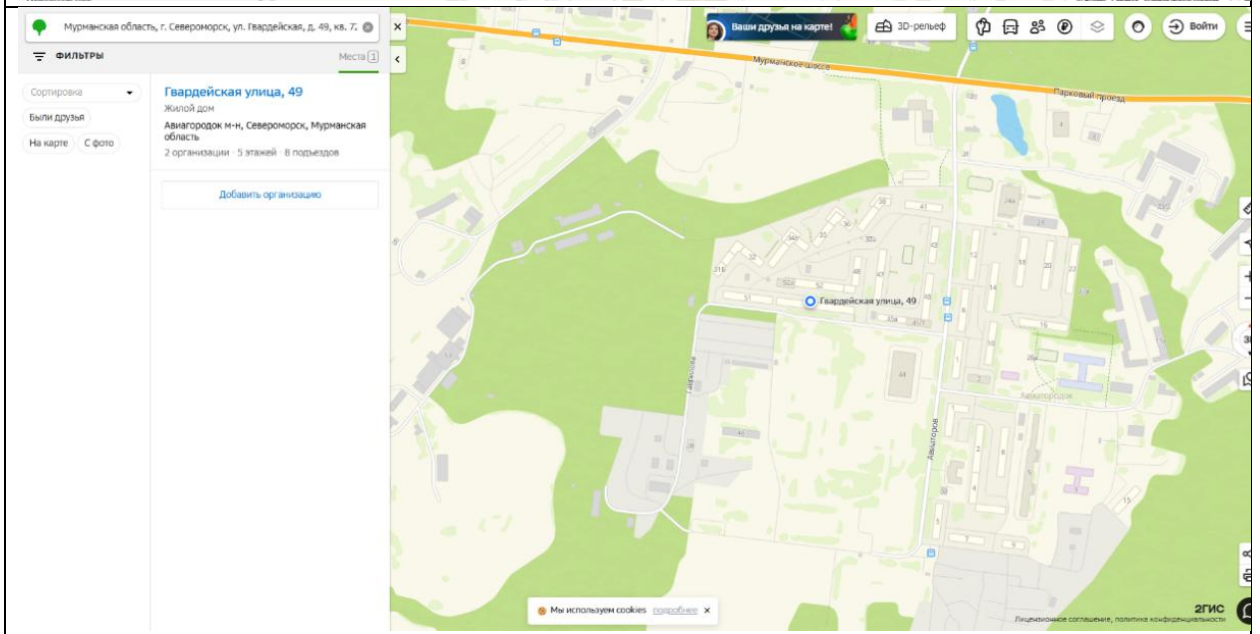
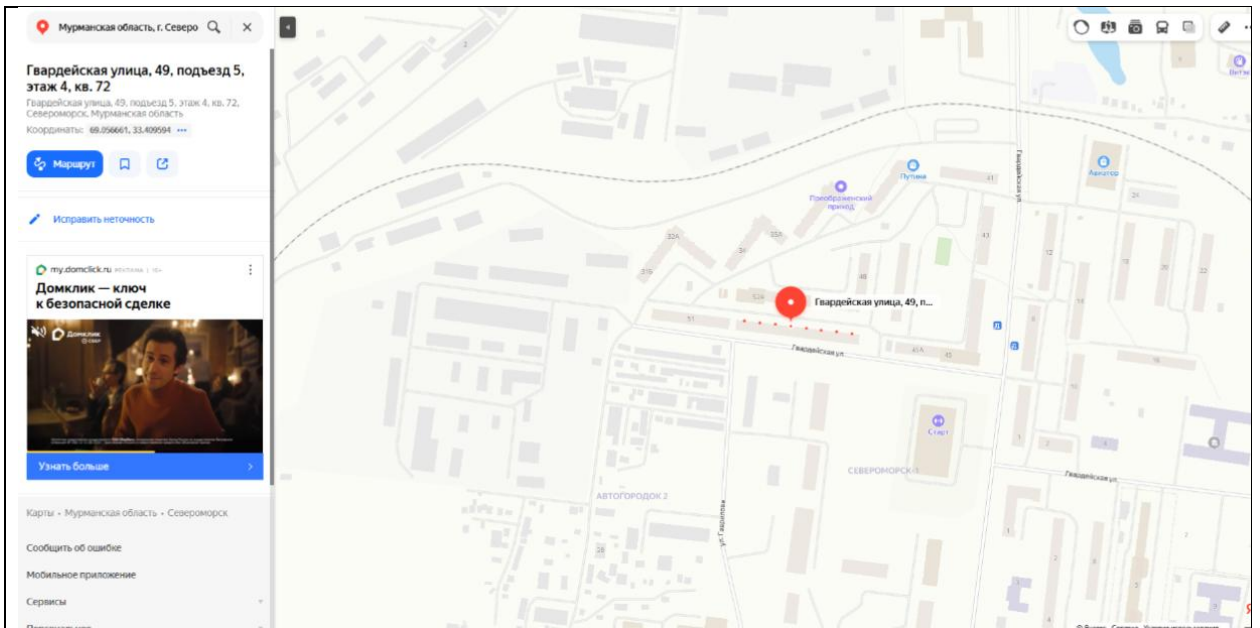
- Решение Арбитражного суда Мурманской области от 19.11.2024 по делу А42-3397/2024;
- Материалы осмотра объекта;
- Фотографии объекта;
- Средства массовой информации, интернет-источники.

**Описание объекта оценки:**

Объект оценки	Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/2 на жилое помещение, кадастровый номер 51:06:0030202:235, площадь 62,6 кв.м., адрес: Мурманская область, г. Североморск, ул. Гвардейская, д. 49, кв. 72 Назначение: Жилое., дата государственной регистрации права: 21.05.2014.
Имущественные права на Объекты оценки	Право общей долевой собственности, размер доли 1/2 на жилое помещение
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Запрещение регистрации № 51:06:0030202:235-51/055/2021-1.

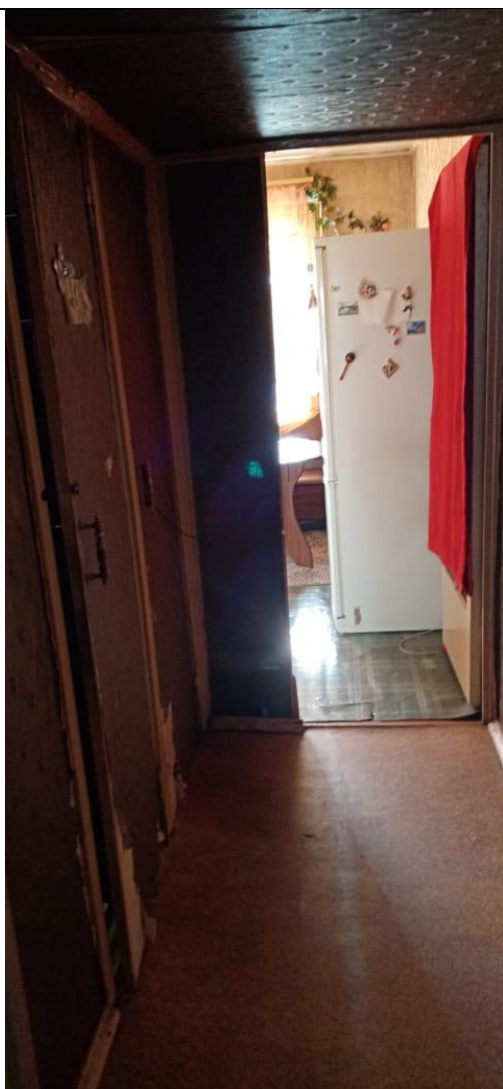
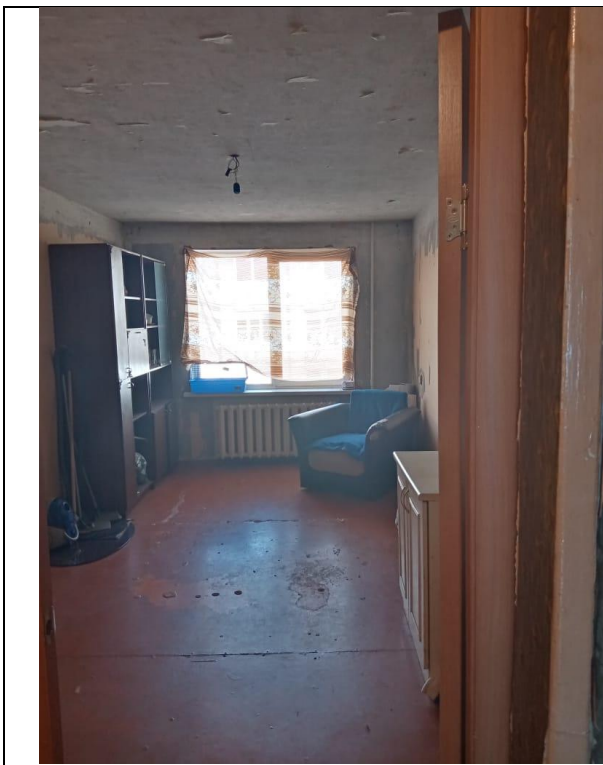
**Область расположения объекта оценки:**

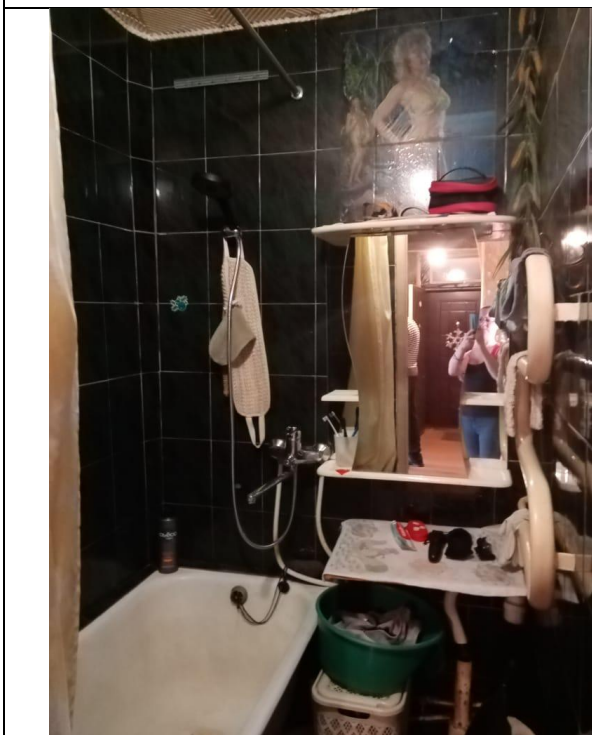
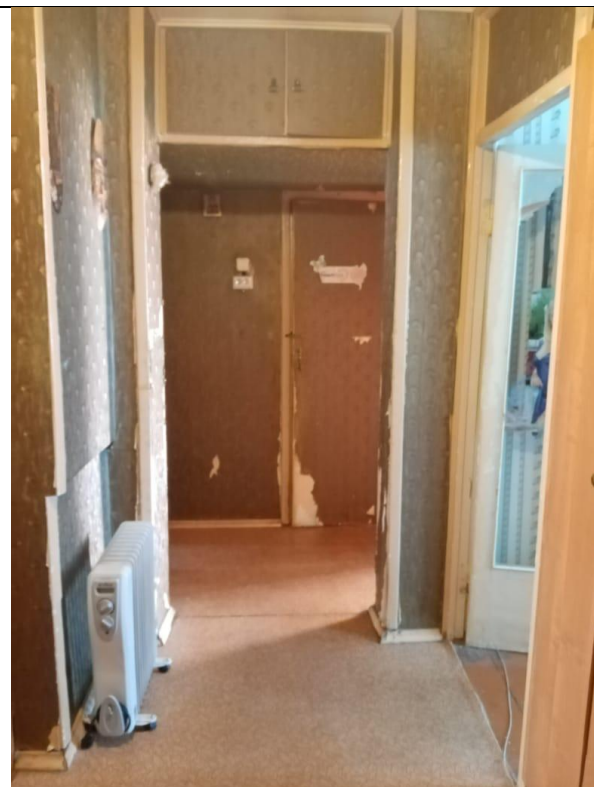
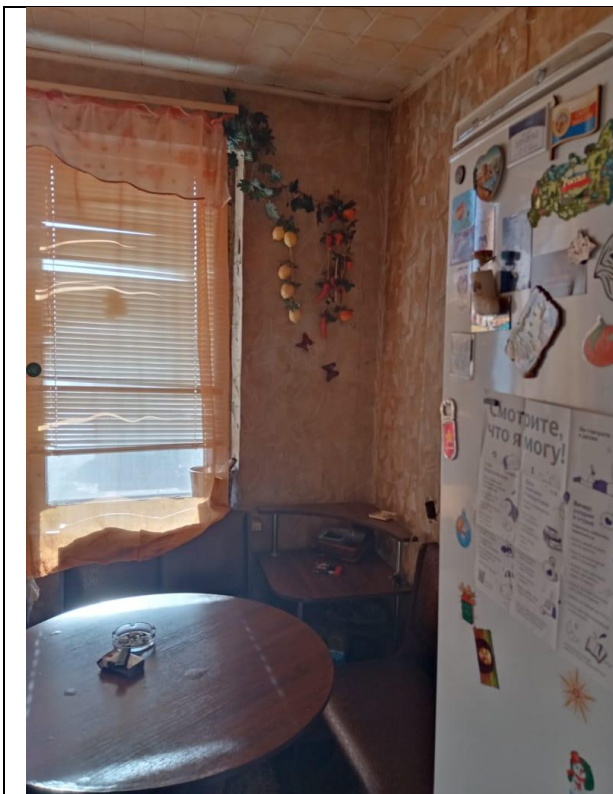






*Фотографии объекта оценки:*





### Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- Составление решения об оценке.

#### Сбор и анализ информации

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки заключался в следующем:

- натуральный осмотр объекта;
- сбор первичной информации о характеристиках объектов;
- изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение;
- оценка технического состояния объекта.

#### Применение подходов к оценке

##### Оценка с применением доходного подхода.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках настоящего решения доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю решения измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие финансовый управляющий принял решение не применять в рамках данного решения затратный подход при определении стоимости объекта оценки.

##### Оценка с применением сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п.13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

То есть основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости

оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

- Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);
- Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;
- Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;
- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

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. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению финансового управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене покупки.

Финансовым управляющим в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, финансовым управляющим **принято решение о применении сравнительного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки**, как наиболее точного и обоснованного, так как в распоряжении имеется достаточно достоверная информация о предложениях на аналогичные объекты. В качестве объектов аналогов в данной работе использованы объекты недвижимости, максимально приближенные по квадратуре и техническому состоянию к объекту оценки.

**Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества представлен в таблице:**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи/ предложения, руб.	-	<b>3 850 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>2 690 000</b>
Обременения объекта договорами аренды	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	-		-
Наличие сервитутов и общественных обременений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	-	-	-
Имущественные права	Долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	-	-	-
Условия продажи (дата продажи)	-	Октябрь 2024	Май 2025	Май 2025
Торг	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	- 5 %	- 5%	- 5%
Местоположение	Мурманская область, г. Североморск, ул. Гвардейская, д. 49, кв. 72	Мурманская область, Североморск, ул. Сафонова, 4	Мурманская область, Североморск, ул. Гаджиева, 1	Мурманская обл., Североморск, ул. Кортик, 12
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Физические характеристики (степень износа)	Удовл. (требуется ремонт)	Хор.	Удовл. (требуется ремонт)	Удовл. (требуется ремонт)
Корректировка	0 %	- 15 %	-10%	- 10 %
Общая площадь жилого помещения, кв.м.	62,6	57	50,4	62,3
Скорректированная цена жилого помещения за 1 кв.м., руб.	-	54 035,08	47 222,22	36 701,44
Средняя стоимость за 1 кв.м.	45 986,25 рублей			
Расчетная стоимость жилого помещения, руб.	62,6 кв.м.* 45 986,25 рублей = 2 878 739,25 рублей			
Расчетная стоимость объекта оценки, руб.	2 878 739,25 / 2 = 1 439 369,63 рублей			



# Продается 2-комн. квартира, 57 м²

Мурманская область, Североморск, ул. Сафонова, 4 [На карте](#)

Сравнить Пожаловаться



17 фото



Общая площадь  
57 м²



Этаж  
1 из 5

3 850 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 734 500



Выгодная ипотека



Ипотека



Цена за метр ..... 67 544 ₽/м²

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

Показать телефон

Написать



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 59609359

**циан.ипотека**

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 22,49%

Квартира светлая, окна на разные стороны.

Потолки 3.3м!

Ремонт обычный. Подойдет для сдачи в аренду.

Если квартира приобретается для себя, то вы можете реализовать в ней все свои

задумки по ремонту. Планировка и количество кв.м. это позволяет.

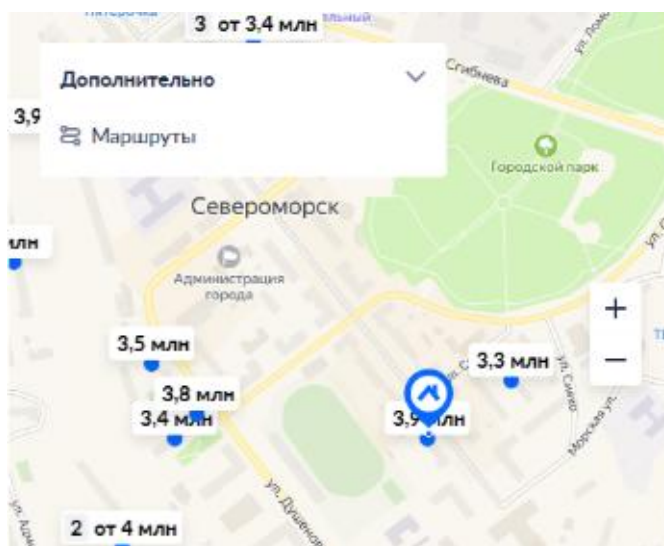
При входе в квартиру имеется огромный тамбур (на 2 квартиры) для хранения личных

вещей. Есть своё парковочное место прямо под окнами.

В квартире остаётся мебель (частично).

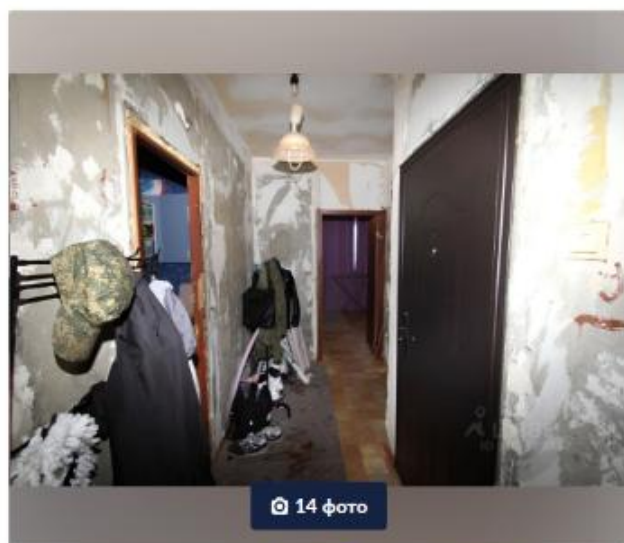
В шаговой доступности вся необходимая инфраструктура.

Долгов, обременений нет. Быстрый выход на сделку.



Ссылка на объявление: <https://murmansk.cian.ru/sale/flat/308553734/>

Сравнить



14 фото



Общая площадь: 50,4 м²



Жилая площадь: 33,3 м²



Площадь кухни: 7 м²



Этаж: 1 из 5

Входная металлическая дверь.

Большая жилая площадь: комнаты 13,9 и 19,4 кв. м.

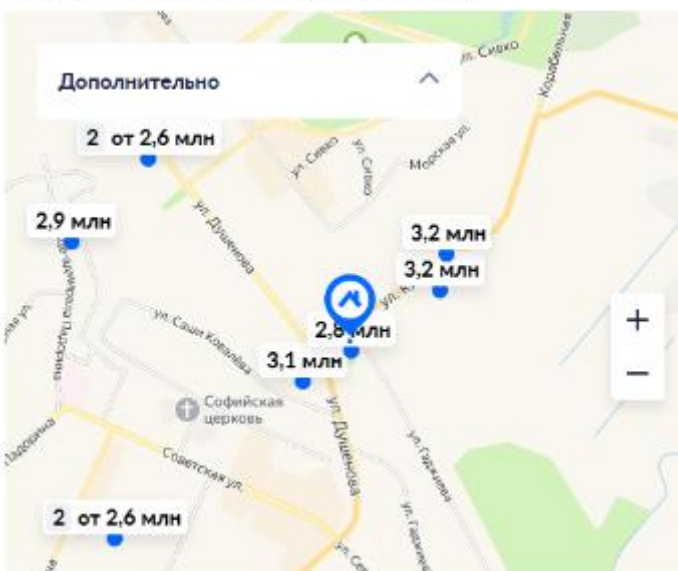
Санузел раздельный.

Встроенные шкафы.

Сантехника в рабочем состоянии.

Один собственник. Рассматриваем все формы расчетов. Торг.

Развитая инфраструктура: рядом остановка всех маршрутов и ав. 105, маг. Пятёрочка, кафе, аптека, всегда есть парковочные места. В шаговой доступности школа, детский сад, библиотека.



2 800 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 716 000



Выгодная ипотека



Ипотека



Цена за метр: 55 556 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

Показать телефон

Написать



АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Североморский  
Центр  
Недвижимости  
Документы проверены

2 800 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 716 000



Выгодная ипотека



Ипотека



Цена за метр: 55 556 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

## 3-к. квартира, 62,3 м², 2/3 эт.

♥ Добавить в избранное

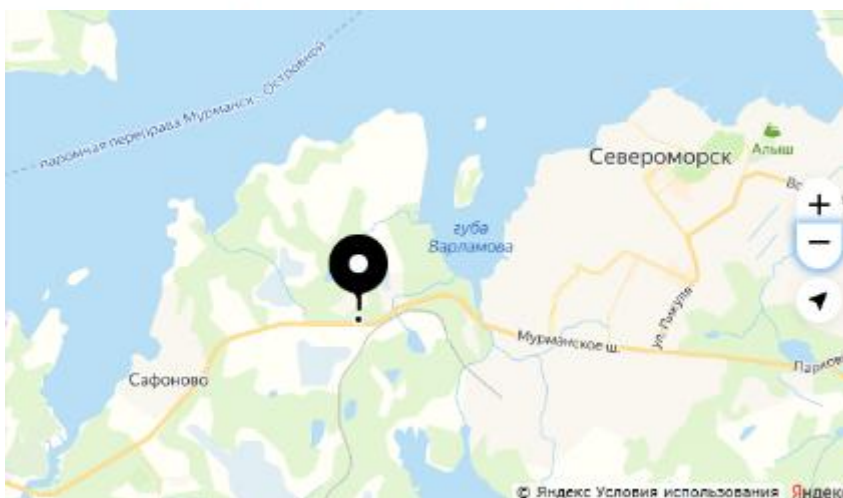
≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



Количество комнат: 3  
 Общая площадь: 62,3 м²  
 Площадь кухни: 10 м²  
 Жилая площадь: 40 м²  
 Этаж: 2 из 3  
 Балкон или лоджия: балкон, лоджия  
 Дополнительно: гардеробная  
 Тип комнат: изолированные  
 Высота потолков: 2,5 м

Санузел: раздельный  
 Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону  
 Ремонт: косметический  
 Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места  
 Техника: холодильник, стиральная машина  
 Способ продажи: свободная  
 Вид сделки: возможна ипотека



Ссылка на объявление:

[https://www.avito.ru/severomorsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_623\\_m\\_23\\_et\\_2754254747?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wEmANn\\_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InpPczJuWF12TnMxUWZpYlgiO3ZDfjOOJgAAAA](https://www.avito.ru/severomorsk/kvartiry/3-k_kvartira_623_m_23_et_2754254747?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InpPczJuWF12TnMxUWZpYlgiO3ZDfjOOJgAAAA)

## 2 690 000 ₽

43 178 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 42 571 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь:  
Частное лицо

Экоклад: -671 кг CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)



#### Оценка с применением затратного подхода

В соответствии с п.20 ФСО 1 Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Учитывая специфику объекта оценки, финансовым управляющим принято решение не применять затратный подход при определении стоимости объекта оценки.

#### Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В настоящем отчете финансовым управляющим был применен только один подход, который дал наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости жилого помещения будет рассчитываться исходя из средней стоимости за 1 кв.м. объектов-аналогов, умноженное на площадь жилого помещения.

#### Описание вносимых поправок.

Для определения размера скидки на торг для объекта оценки применялся «Справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., 2018 г). В расчетах использовалась скидка в размере 5% как наиболее соответствующая условиям рынка.

Кроме того, в расчетах использовалась корректировка в размере 15% и 10% с учетом состояния объектов-аналогов, по сравнению со степенью износа объекта оценки.

#### Решение после введения поправок

- стоимость 1 кв.м. жилого помещения определена как среднее значение и составляет 45 986,25 рублей. Следовательно, стоимость жилого здания, составит  $62,6 \text{ кв.м.} * 45\,986,25 = 2\,878\,739,25$  рублей;

Таким образом, стоимость объекта оценки (1/2 доли) составляет  $2\,878\,739,25 / 2 = 1\,439\,369,63$  рублей.

#### **Вывод:**

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества, принадлежащее Чапайкину Сергею Петровичу, по состоянию на 21.05.2025 г. составила с учетом округления 1 439 370 рублей:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/2 на жилое помещение, кадастровый номер 51:06:0030202:235, площадь 62,6 кв.м., адрес: Мурманская область, г. Североморск, ул. Гвардейская, д. 49, кв. 72 Назначение: Жилое.	1 439 370

Финансовый управляющий  
Чапайкина С.П.

Виноградов Д.С.