

Дата: 19 января 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	A19-3428/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 16.04.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 16.04.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	16.04.2025 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.	Бурмакина Марина Романовна
Дата рождения	29.08.1984
Место рождения	г. Нижнеудинск Иркутской обл.
ИНН	381608083900
СНИЛС	112-790-062 31
Место жительства	регистрация по месту жительства: 665100, Иркутская область, г Нижнеудинск, Островского, 4

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://www.avito.ru/> и др.

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 19 января 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, площадь 31,2 кв.м., назначение: жилое, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Россия, Иркутская область, р-н. Нижнеудинский, рп. Ук, пер. Первомайский, дом д. 8, кадастровый (условный) номер: 38:11:000000:364 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/4	110 000,00
<b>Итого:</b>		<b>110 000,00</b>

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  
Бурмакиной Марины Романовны**

**В.Ю. Ярошевич**

**Фотографии объекта:**



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



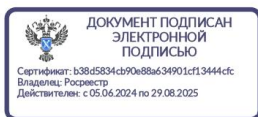
Фото 11



Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	38:11:000000:364

## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	38:11:000000
Дата присвоения кадастрового номера	12.07.2013
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Инвентарный номер, Номер: 25:228:001:010077920, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Кадастровый номер, Номер: 38:11:000000:0000:25:228:001:010077920, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Иркутская область, р-н. Нижнеудинский, рп. Ук, пер. Первомайский, д. 8
Площадь, м <sup>2</sup>	31.2
Назначение	Жилое
Наименование	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Данные отсутствуют
Год завершения строительства	1957
Кадастровая стоимость, руб	92041.25
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешённого использования	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют

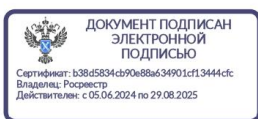


Лист 1 из 8

Данные актуальны на 30.04.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	38:11:000000:364

Сведения о кадастровом инженерере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов:4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Бурмакина Марина Романовна



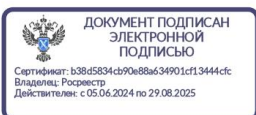
Лист 2 из 8

Данные актуальны на 30.04.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	38:11:000000:364

**Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях**

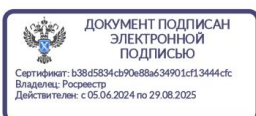
1.1	Правообладатель (правообладатели)	Бурмакин Даниил Олегович, 15.12.2009
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/4, 38-38-07/011/2013-487, 23.07.2013
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, 18.07.2013
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



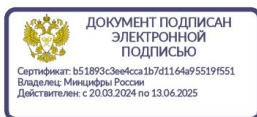
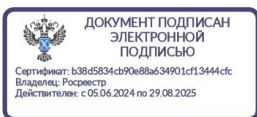
Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	38:11:000000:364

**Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:**

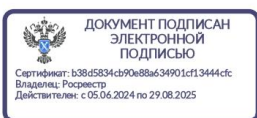
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Ипотека в силу закона, 38-38-07/011/2013-488, 23.07.2013
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 23.07.2013 по 23.10.2013, срок: с 23.07.2013 по 23.10.2013
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иванова Евдокия Ильинична, 01.09.1941
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, 18.07.2013



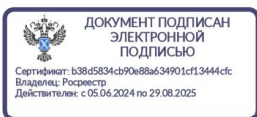
Вид объекта	Здание	
Кадастровый номер	38:11:000000:364	
1.2	Правообладатель (правообладатели)	Бурмакин Олег Николаевич, 25.08.1975
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/4, 38-38-07/011/2013-487, 23.07.2013
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, 18.07.2013
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Ипотека в силу закона, 38-38-07/011/2013-488, 23.07.2013
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 23.07.2013 по 23.10.2013, срок: с 23.07.2013 по 23.10.2013
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иванова Евдокия Ильинична, 01.09.1941
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, 18.07.2013



Вид объекта	Здание	
Кадастровый номер	38:11:000000:364	
1.3	Правообладатель (правообладатели)	Бурмакина Марина Романовна, 29.08.1984, СНИЛС 112-790-062 31, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 25 09, номер: 303153, выдан: Отделением УФМС России по Иркутской области в г. Нижнеудинске и Нижнеудинском районе 12.02.2010
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/4, 38-38-07/011/2013-487, 23.07.2013
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, 18.07.2013
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Ипотека в силу закона, 38-38-07/011/2013-488, 23.07.2013
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 23.07.2013 по 23.10.2013, срок: с 23.07.2013 по 23.10.2013
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иванова Евдокия Ильинична, 01.09.1941
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, 18.07.2013



Вид объекта	Здание	
Кадастровый номер	38:11:000000:364	
1.4	Правообладатель (правообладатели)	Гареев Евгений Александрович, 21.08.2006
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/4, 38-38-07/011/2013-487, 23.07.2013
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, 18.07.2013
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Ипотека в силу закона, 38-38-07/011/2013-488, 23.07.2013
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 23.07.2013 по 23.10.2013, срок: с 23.07.2013 по 23.10.2013
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иванова Евдокия Ильинична, 01.09.1941
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, 18.07.2013



Вид объекта	Здание	
Кадастровый номер	38:11:000000:364	
1.5	Правообладатель (правообладатели)	Иванова Евдокия Ильинична, 01.09.1941
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 38-38-07/011/2013-486, 23.07.2013
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	23.07.2013
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Перешлите документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



https://www.avito.ru/nizhneudinsk/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_50\_m\_na\_uchastke\_20\_sot.\_4467126681?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBTHowOHJvYVhQZndSOFM4Ijt9yR5guD8AAAA



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

## Дом 50 м² на участке 20 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

### 600 000 ₽

12 000 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 7 629 ₽/мес.  
Посмотреть скидки



Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца



### О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 50 м²

Площадь участка: 20 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Коммуникации: электричество

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 23 км

### Расположение

Иркутская обл., Нижнеудинский р-н, Уковское муниципальное образование, рп. Ук, Октябрьская ул., 17

Скрыть карту ^



### Описание

Продается дом в п. Ук, ул. Октябрьская

№ 4467126681 - 16 января в 11:49 - 2133 просмотра (+12 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/nizhneudinsk/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_42\_m\_na\_uchastke\_10\_sot.\_7538162726?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBTHowOHJvYVhQZndSOFM4Ijti9yR5guD8AAAA



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

## Дом 42 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



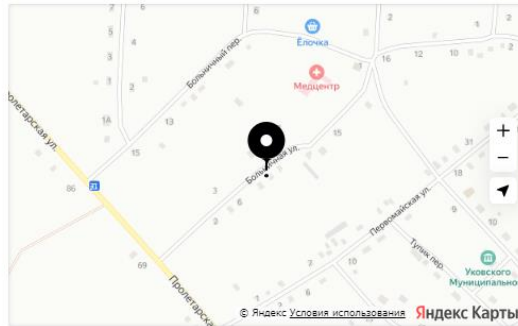
### О доме

Количество комнат: 2	Санузел: на улице
Площадь дома: 42 м²	Ремонт: косметический
Площадь участка: 10 сот.	Электричество: есть
Этажей в доме: 1	Отопление: печь
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Материал стен: бревно	Расстояние до центра города: 23 км

### Расположение

Иркутская обл., Нижнеудинский р-н, Уковское муниципальное образование, рп. Ук, Больничная ул.

Скрыть карту



### Описание

продам дом. дом теплый не гнилой. к дому пристроен хороший пристрой 20 кв м, если его утеплить то можно сделать как большую хорошую кухню так и оборудовать под душевую кабину, а вообще места хватит и под кухню и под душевую кабину, тем самым расширить квадратуру дома. имеется хорошая большая ограда, огород под мелочь и под картошку. есть летний водопровод ещё есть баня, стайка, сарай под дрова. в ограде стоит почти собранный сруб, достроив его можно сделать как летнюю кухню так и гараж под машину. тихая улица, дружелюбные соседи. больница, аптека, школа д.сад и магазины, остановка общественного транспорта, все в шаговой доступности. торг уместен

900 000 ₽

21 429 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 9 965 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо



Документы проверены

Подписаться на продавца

№ 7538162726 · 12 января в 11:32 · 389 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться



	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена предложения (продажи), руб./кв.м		12 000	21 429	30 879
Корректировка на снижение стоимости в		0,922	0,922	0,922
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 064	19 758	28 470
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 064	19 758	28 470
Корректировка на коммуникации		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 064	19 758	28 470
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 064	19 758	28 470
Корректировка на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 064	19 758	28 470
Корректировка на потребность в ремонте		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 064	19 758	28 470
Корректировка на площадь		1,038	1,024	1,025
Скорректированная цена, руб.		11 484	20 232	29 182
Сумма модулей относительных денежных корректировок к цене продажи (предложения) объекта аналога по элементам сравнения, руб.		23 484	41 661	60 061
Удельный вес объекта аналога в итоговой стоимости		0,332	0,334	0,334
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	20 317			
Рыночная стоимость объекта оценки с земельным участком, руб.	633 890			
Рыночная стоимость объекта оценки без земельного участка, руб.	440 554			
Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки, руб. (округлено)	110 000			