

Дата: 3 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	A19-6921/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 05.05.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 05.05.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	05.05.2025 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.	Малков Виктор Валерьевич
Дата рождения	11.05.1991
Место рождения	с. Хомутово Иркутского р-на Иркутской обл.
ИНН	382705136317
СНИЛС	134-339-268 55
Место жительства	регистрация по месту жительства: Иркутская область, Иркутский р-н, с. Хомутово, ул. Кирова, д. 252

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://irkutsk.domclick.ru/?from=topline2020> 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 3 февраля 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 1672 кв.м., назначение: земли сельскохозяйственного назначения, адрес (местонахождение): Россия, Иркутская область, Иркутский район, кадастровый (условный) номер: 38:06:100902:3978, вид собственности: индивидуальная.	396 300,00
<b>Итого:</b>		<b>396 300,00</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  
Малкова Виктора Валерьевича**

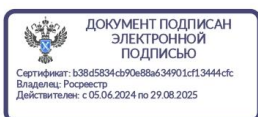


**В.Ю. Ярошевич**

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	38:06:100902:3978

## Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	38:06:100902
Дата присвоения кадастрового номера	30.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Иркутская область, Иркутский район
Площадь, м <sup>2</sup>	1672, Уточненная площадь, погрешность 357,0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	4129,84
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	38:06:100902:2718
Виды разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства, Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Емельянова Евгения Валерьевна
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Малков Виктор Валерьевич



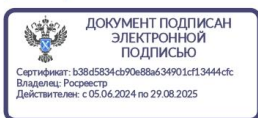
Лист 1 из 4

Данные актуальны на 26.01.2025

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	38:06:100902:3978

## Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

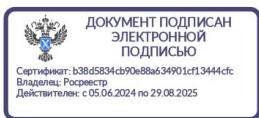
1.1	Правообладатель (правообладатели)	Малков Виктор Валерьевич, 11.05.1991, СНИЛС 134-339-268 55, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 25 11, номер: 539692, выдан: ОУФМС России по Иркутской области в Правобережном округе г. Иркутска 18.06.2011
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 38-38/001-38/001/043/2015-406/2, 04.08.2015
	Основание государственной регистрации	Договор дарения земельного участка, выдан 22.07.2015
	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	Запрещение регистрации, 38:06:100902:3978-38/364/2024-5, 17.12.2024
	Предмет	Земельный участок, категория - Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу - Иркутская область, Иркутский район, площадью - 1672 кв.м., с кадастровым номером 38:06:100902:3978
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава исполнителя ОСП по Иркутскому району и ВАШ по г. Иркутску ГУФССП России по Иркутской области 518580054/3811 (755470/24/38011-ИП) выдан 11.12.2024 ОСП по Иркутскому району и ВАШ по г. Иркутску ГУФССП России по



Лист 2 из 4

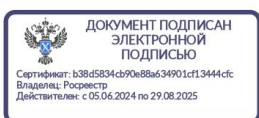
Данные актуальны на 26.01.2025

Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	38:06:100902:3978	
Иркутской области		
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.2	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 38:06:100902:3978-38/364/2024-4, 07.10.2024
	Предмет	Земельный участок, категория - Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу - Иркутская область, Иркутский район, площадью - 1672 кв.м., с кадастровым номером 38:06:100902:3978
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава исполнителя ОСП по Иркутскому району и ВАШ по г. Иркутску ГУФССП России по Иркутской области 493519413/3811 (617437/24/38011-ИП) выдан 04.10.2024 ОСП по Иркутскому району и ВАШ по г. Иркутску ГУФССП России по Иркутской области
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.3	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 38:06:100902:3978-38/364/2024-3, 04.10.2024
	Предмет	Земельный участок, категория - Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу - Иркутская область, Иркутский район, площадью - 1672 кв.м., с кадастровым номером 38:06:100902:3978
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава исполнителя ОСП по Иркутскому району и ВАШ по г. Иркутску ГУФССП России по Иркутской области 492956373/3811 (590134/24/38011-ИП) выдан 03.10.2024 ОСП по Иркутскому району и ВАШ по г. Иркутску ГУФССП России по Иркутской области




Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	38:06:100902:3978	
1.2	Правообладатель (правообладатели)	Сафронова Юлия Викторовна, 23.12.1969
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 38-38/001-38/001/027/2015-3338/1, 14.07.2015
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	04.08.2015, 38-38/001-38/001/043/2015-406/1
	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. Персылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



irkutsk.domclick.ru/card/sale\_lot\_2072380144

**Домклик** Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 15 Риелторы



**10 499 000 Р** Хочу скидку [Рассчитать ипотеку](#)

Участок, 450 сот., Фермерский

Иркутская область, Иркутский район, с. Хомутово, западный м-н, Донская улица, 23

Тип участка: Фермерский | Площадь участка: 450 сот. | Тип сделки: Свободная продажа

[Подробнее](#)

Наталья Продавец

[Показать телефон](#) [Записаться на просмотр](#)

[Спросите у продавца](#) [Ещё актуально?](#)

irkutsk.domclick.ru/card/sale\_lot\_2072380144

**10 499 000 Р** Хочу скидку [Рассчитать ипотеку](#)

Участок, 450 сот., Фермерский

### Описание

Продажа земельного участка в посёлке Хомутово  
Площадь: 4,5 га (450 соток). Категория земли: сельскохозяйственного назначения (поле). Статус: размежеван на небольшие участки. Право собственности: частная собственность физического лица (более 10 лет), прямая продажа. Кадастровый номер: 38:06:100801:18209.  
Преимущества участка  
Перспективность перевода в ИЖС. В перспективе возможен перевод в земли поселений – тогда стоимость сотки вырастет с 35 000 руб. до 65 000 руб. и выше.  
Плодородный грунт. На участке – слой чернозёма (ранее здесь выращивали пшеницу, картофель и др.).  
Развивающаяся инфраструктура:  
в 50 м от границы – утверждённое место под административно-дошкольный образовательный центр;  
в 300 м – остановка общественного транспорта и центральная асфальтированная дорога; направление на Байкал (остров Ольхон) – туристический поток постоянно растёт.  
Удобный подъезд. Отдельный заезд, в 200 м строятся жилые дома.  
Готовность к использованию. Можно строить дом, фермерство, вести личное подсобное хозяйство.  
Дополнительные условия  
Возможен бартер на жилую недвижимость в Октябрьском районе Иркутска (предпочтительно – новостройка).  
Альтернативный вариант: участок 30 га на Байкальском тракте (уточняйте детали).  
Контакты  
Звоните или пишите, чтобы записаться на просмотр! [Скрыть](#)

Наталья Продавец

[Показать телефон](#) [Записаться на просмотр](#)

[Спросите у продавца](#) [Ещё актуально?](#)

[Проведено ли межевание?](#)

[Какие коммуникации?](#)

[О чём спросить продавца](#)  
Что важно знать об объекте



12 479 999 ₽

Хочу скидку

Рассчитать ипотеку

Участок, 520 сот., Фермерский

Иркутская область, Иркутский район

Тип участка  
Фермерский

Площадь участка  
520 сот.

Тип сделки  
Свободная продажа

Подробнее

Наталья  
Продавец  
Мой Дом

Показать телефон

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально?

12 479 999 ₽

Хочу скидку

Рассчитать ипотеку

Участок, 520 сот., Фермерский

Обновлено вчера 13 0

### Описание

Продаётся земельный участок 5,2 га в Иркутском районе, поле «Церковная» (Здравствуйте!) Если вы когда-нибудь мечтали о своём кусочке земли под открытым небом, где небо уходит за горизонт, а воздух пахнет соснами, скошенной травой и берёзовым соком – это место именно такое.  
Местоположение:  
Иркутская область, Иркутский район, поле «Церковная» – всего 4,4 км юго-восточнее д. Куды и 3,5 км южнее д. Талька. Кадастровый номер: 38:06:100902:7853

Наталья  
Продавец  
Мой Дом

Показать телефон

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально?



1 250 000 ₽

Хочу скидку

Рассчитать ипотеку

Участок, 41 сот., Фермерский



Иркутская область, Иркутский район, пос. Падь Мельничная



Тип участка  
Фермерский



Площадь участка  
41 сот.

Подробнее

М Максим  
Продавец

Показать телефон

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально?

1 250 000 ₽

Хочу скидку

Рассчитать ипотеку

Участок, 41 сот., Фермерский



Иркутская область, Иркутский район, пос. Падь Мельничная



Тип участка  
Фермерский



Площадь участка  
41 сот.

Подробнее

Ипотека от Сбербанка

Рассчитайте свою ипотеку



Каталог проектов домов

Постройте дом с проверенной компанией



Обновлено 19 января 169 3

### Описание

41 сотка, урочище Михалево, Курминский залив, Мельничная Падь 26 км, очень красивое место, до залива примерно 500 метров, продажа от собственника.

М Максим  
Продавец

Показать телефон

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально?

Проведено ли межевание?

Какие коммуникации?

О чём спросить продавца  
Что важно знать об объекте

Заказать звонок

	Объект оценки	Зем. участок – аналог №1	Зем. участок – аналог №2	Зем. участок – аналог №3
Цена предложения (продажи), руб./кв. м		233,31	240,00	304,88
Корректировка на снижение стоимости в процессе торга		0,913	0,913	0,913
Скорректированная цена, руб./кв. м		213,01	219,12	278,36
Корректировка на площадь		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		213,01	219,12	278,36
Корректировка на наличие зданий, строений, сооружений под снос		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		213,01	219,12	278,36
Корректировка на электричество		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		213,01	219,12	278,36
Корректировка на газоснабжение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		213,01	219,12	278,36
Корректировка на водоснабжение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		213,01	219,12	278,36
Корректировка на канализацию		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		213,01	219,12	278,36
Количество корректировок, внесенных в цену		20,30	20,88	26,52
Вес объекта аналога		0,333	0,333	0,333
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.	<b>237</b>			
	<b>396 264</b>			