

**Финансовый управляющий Сорокина Юрия Николаевича
Кузин Александр Викторович**

Адрес для направления корреспонденции: 600025, Владимирская область, г. Владимир, ул. Девическая, 15Б, оф. 20

Адрес регистрации должника: Владимирская область, г. Муром, улица Октябрьская, д.52, кв. 55

ИНН Должника: 333409889783, **СНИЛС должника:** 122-826-320 33

Процедура: Реализация имущества Арбитражный суд Владимирской области

Дело: № А11-3087/2025; **Решение:** 09.07.2025

Оценка Земельного участка, площадь 400 кв.м., адрес (местонахождение):
Россия, обл Владимирская, р-н Муромский, СНТ "Заречный-1", кадастровый (условный) номер: 33:15:001516:151, вид собственности: индивидуальная.

город Владимир, Российская Федерация
13 февраля 2026 года

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 09.07.2025 г. по делу № А11-3087/2025 Сорокин Юрий Николаевич (дата рождения: 18.12.1982, место рождения: Владимирская область, город Муром, СНИЛС 122-826-320 33, ИНН 333409889783, регистрация по месту жительства: Владимирская область, город Муром, улица Октябрьская, дом 52, квартира 55) (далее по тексту - должник) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кузин Александр Викторович (ИНН 332501296367, СНИЛС 005-883-123 44) - член СРО ААУ "Евросиб" (ОГРН 1050204056319, ИНН 0274107073, адрес: 121087, Москва, пр-д Багратионовский, д. 7, к. 20А, оф. 410).

Производство исследования поручено: финансовому управляющему Кузину Александру Викторовичу.

Проведено исследование - расчет рыночной стоимости:

Земельного участка, площадь 400 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Владимирская, р-н Муромский, СНТ "Заречный-1", кадастровый (условный) номер: 33:15:001516:151, вид собственности: индивидуальная.

Собственник: Сорокин Юрий Николаевич
Дата оценки 13.02.2026.

Информация о земельном участке

	Количественные и качественные характеристики объекта
Местонахождение	обл. Владимирская, р-н Муромский, СНТ "Заречный-1"
Кадастровый номер	33:15:001516:151
Площадь участка, м ²	400
Категории земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	садоводство
Рельеф участка, инженерно-геологические условия	Рельеф ровный.
Характер и степень использования участка	Нет данных
Наличие ОКС на участке	Нет данных

Расчет стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Рыночные условия (дата)	12 февраля 2026 года	04 февраля 2026 года	07 февраля 2026 года	10 февраля 2026 года

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
продажи/предложения)				
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Местоположение	обл. Владимирская, р-н Муромский, СНТ "Заречный-1"	Владимирская обл., округ Муром, СНТ Реченька	Владимирская обл., Муром, СНТ Дружба, 116	Владимирская обл., Муром, СНТ Дружба, 305
Расположение, транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность
Цена предложения, руб.		270 000	350 000	250 000
Площадь участка, кв.м	400	800	570	480
Целевое назначение земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Цель предоставления участка	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство
Физические характеристики	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом
Инженерные коммуникации	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Дополнительная информация	не застроен	надворные постройки	надворные постройки	надворные постройки
Источник информации		https://www.avito.ru/murom/zemelnye_uchastki/uchastok_8	https://www.avito.ru/murom/zemelnye_uchastki/uchastok_5	https://www.avito.ru/murom/zemelnye_uchastki/uchastok_4

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		_sot._snt_dnp_ 8013871147	7_sot._snt_dnp_ _7538901546	8_sot._snt_dnp_ _4560418826

Методы анализа и внесения корректировок

Согласно требованиям ФСО № 7 п. 21 д в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки и количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, определяет модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В данной оценке оценщиком использован метод корректировок. Величины корректировок были определены на основании анализа рынка жилой недвижимости Владимирской области, консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости в области рынка жилой недвижимости Владимирской области, а также на основании личного опыта Оценщика по оценке аналогичных объектов.

Корректировки первой группы элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права: В данном случае все объекты-аналоги предлагаются в собственность, как и оцениваемый земельный участок, который предоставляется на праве собственности, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования: цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. По данному фактору сравнения отличий не установлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи: данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости (проводится анализ взаимоотношений покупателя и продавца). В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не требуется.

Корректировка на рыночные условия (дата продажи/ предложения): корректировке подлежат различия в ценах продаж/ предложений. В данном случае все объекты-аналоги на момент оценки выставлены на продажу, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на тип сделки: данная корректировка требуется для всех объектов-аналогов, т.к. они находятся на стадии предложения.¹

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Указанные скидки на тог для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка

В данном случае размер корректировки на уторгование определен на основании данных сайта «СтатРиелт» и будет составлять **-8,0%**.

Корректировки второй группы элементов сравнения

Корректировка на местоположение: местоположение является основным ценообразующим фактором для жилой недвижимости. Корректировки на местоположение в сегменте жилой недвижимости необходимы в том случае, если районы, в которых расположены объекты-аналоги значительно отличаются от района объекта оценки по основным характеристикам: удалённость от центра города, транспортная доступность, уровень развития социальной инфраструктуры (наличие вблизи объектов сферы образования, здравоохранения и т.д.), наличие/отсутствие вблизи объектов коммерческой инфраструктуры (объектов торговли, офисов, объектов оказания услуг) и т.д.

Все объекты имеют схожие условия, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь участка: Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C— цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S— общая площадь земельного участка, кв. м.,

b— коэффициент активности рынка,

n— «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости

¹ Источник: СтатРиелт, сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.²

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,778	-0,14	$Ks = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	$Ks = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	$Ks = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	$Ks = (So/Sa)^{-0,25}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,640	-0,29	$Ks = (So/Sa)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	$Ks = (So/Sa)^{-0,32}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Общая площадь, кв.м.	400	800	570	480
Коэффициент		1,248	1,120	1,060
Корректировка, %		24,8%	12,0%	6,0%

Категория земель. Все объекты имеют схожие условия, корректировка не требуется.

Виды разрешенного использования. Все объекты имеют схожие условия, корректировка не требуется.

Физические характеристики. Все объекты имеют схожие условия, корректировка не требуется.

Корректировка на инженерные коммуникации. У всех объектов инженерные коммуникации проходят по границе участка, корректировка не применяется.

Корректировка на наличие надворных построек: На территории всех объектов-аналогов располагаются надворные постройки, требуется введение корректировки.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома, 2025 год, стр. 220, таблица 164, Лейфер Л.А.

Таблица 164. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.)	0,88	0,83	0,93

Корректировка вводится для всех объектов-аналогов в размере **-12,0%**

² Источник: СтатРиелт, сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/4062-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnikh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов: для оценки полноты внесённых корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где:

$\bar{x}$ – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$.

В данном случае коэффициент вариации (Var) не превышает значения $24,09\% < 33\%$, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введённые корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Корректировки	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи/предложения, руб.		270 000	350 000	250 000
Общая площадь земельного участка, кв.м	400	800	570	480
Цена за 1 кв.м, руб.		337,50	614,04	520,83
Передаваемые имущественные права	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		338	614	521
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		338	614	521
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		338	614	521
Рыночные условия (дата продажи/предложения)	12 февраля 2026 года	04 февраля 2026 года	07 февраля 2026 года	10 февраля 2026 года
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		338	614	521
Тип сделки	сделка	предложени е	предложени е	предложени е
Корректировка, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%

Корректировки	Объект оценки	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3
Скорректированная цена, руб.		311	565	479
Местоположение	обл. Владимирск ая, р-н Муромский, СНТ "Заречный- 1"	Владимирск ая обл., округ Муром, СНТ Реченька	Владимирск ая обл., Муром, СНТ Дружба, 116	Владимирск ая обл., Муром, СНТ Дружба, 305
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		311	565	479
Площадь участка, кв.м	400	800	570	480
Корректировка, %		24,8%	12,0%	6,0%
Скорректированная цена, руб.		388	633	508
Категория земель	земли сельскохозяйст венного назначения	земли сельскохозяйст венного назначения	земли сельскохозяйст венного назначения	земли сельскохозяйст венного назначения
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		388	633	508
Виды разрешенного использования	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		388	633	508
Физические характеристики	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		388	633	508
Инженерные коммуникации	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		388	633	508
Наличие надворных построек	не застроен	надворные постройки	надворные постройки	надворные постройки
Корректировка, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена, руб.		341	557	447

Корректировки	Объект оценки	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3
Корректирующий коэффициент		0,632	0,760	0,820
Доля объекта аналога в итоговой стоимости		0,286	0,344	0,371
Абсолютная валовая корректировка, %		36,8%	24,0%	18,0%
Коэффициент вариации			24,09%	
Среднеарифметическая стоимость, руб.			455	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			182 000	

Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, составляет:

182 000 (Сто восемьдесят две тысячи) рублей

Земельный участок

Аналог №1

https://www.avito.ru/murom/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_8013871147

☆ 4,3 | https://www.avito.ru/murom/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_8013871147

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное | ≡ Сравнить | 📌 Добавить заметку

270 000 ₽

33 750 ₽ за сотку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Анастасия
Частное лицо
На Авито с 2020 года
Экоклад: -892 кг CO₂



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Владимирская обл., округ Муром, СНТ Реченька

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продам дачный участок. Площадь 8 соток. На территории находится небольшой двухэтажный дачный домик (первый этаж каменный, второй деревянный), территория огорожена. Возможен торг.

По всем вопросам звонить или писать:

№ 8013871147 · 4 февраля в 20:43 · 348 просмотров (+10 сегодня)

[Покаловаться](#)

Аналог №2

https://www.avito.ru/murom/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot._snt_dnp_7538901546

☆ 4.3 https://www.avito.ru/murom/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot._snt_dnp_7538901546

Участок 5,7 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

350 000 ₽

61 404 ₽ за сотку



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо
На Авито с 2020 года

Документы проверены

Подписаться на продавца

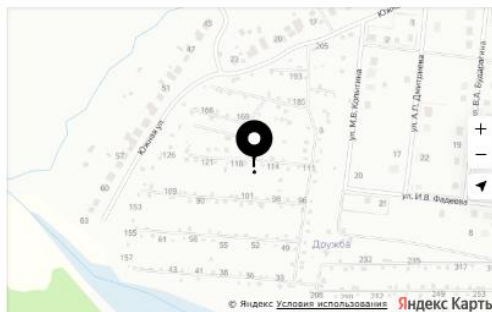
Об участке

Площадь: 5,7 сот.

Расположение

Владимирская обл., Муром, СНТ Дружба, 116

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам земельный участок в СНТ Дружба. Вид разрешенного использования: садоводство и огородничество. Хорошее местоположение участка, южная сторона.

№ 7538901546 · 7 февраля в 09:59 · 1702 просмотра (+13 сегодня)

Пожаловаться

Аналог № 3

https://www.avito.ru/murom/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot._snt_dnp_4560418826

☆ 4.3 | https://www.avito.ru/murom/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot._snt_dnp_4560418826

Участок 4,8 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

250 000 ₽

52 083 ₽ за сотку

Показать телефон
8 000 000-00-00

Виктор
Частное лицо
На Авито с 2024 года

В

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 4,8 сот.

Расположение

Владимирская обл., Муром, СНТ Дружба, 305

Скрыть карту



Виктор
Частное лицо
На Авито с 2024 года

В

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продам ухоженный сад-огород №305 в СНТ "Дружба" около д. Александровка (г. Муром). Водопровод по всему участку, вода круглосуточно. Имеется теплица, плодово-ягодные насаждения. Участок размежеван. Торг уместен.

№ 4560418826 · 10 февраля в 15:01 · 2065 просмотров (+11 сегодня)

Пожаловаться