

**Финансовый управляющий Ильиной Светланы Юрьевны
Кузин Александр Викторович**

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

Адрес регистрации должника: : 216240, Смоленская область, Демидовский район, г. Демидов, ул. Баррикадная, д. 55

СНИЛС 124-375-055 40, ИНН 670301232197

Процедура: Реализация имущества Арбитражный суд Смоленской области

Дело: № А62-7369/2025 Решение: 07.10.2025

**Оценка Земельного участка, площадь 537 +/- 8 кв.м., адрес (местонахождение):
Россия, обл. Смоленская, р-н Демидовский, г. Демидов, ул. Баррикадная, дом
55, кадастровый (условный) номер: 67:05:0060310:144, вид собственности:
долевая, размер доли: 1/3.**

город Владимир, Российская Федерация
03 апреля 2026 года

Решением Арбитражного суда Смоленской области от 07.10.2025 г. по делу № А62-7369/2025 Ильина Светлана Юрьевна (дата рождения: 20.02.1986, место рождения: с. Варениковская Крымского района Краснодарского края, СНИЛС 124-375-055 40, ИНН 670301232197, регистрация по месту жительства: 216240, Смоленская область, Демидовский район, г.Демидов, ул Баррикадная, д 55, ранее присвоенное ФИО - Манчина Светлана Юрьевна) (далее по тексту - должник) признана несостоятельной (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 537 +/- 8 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Смоленская, р-н Демидовский, г. Демидов, ул. Баррикадная, дом 55, кадастровый (условный) номер: 67:05:0060310:144, вид собственности: долевая, размер доли: 1/3.

Собственник: Ильиной Светланы Юрьевны

Дата оценки 03.04.2026.

Информация о земельном участке

	Количественные и качественные характеристики объекта
Местонахождение	Смоленская область, р-н Демидовский, г Демидов, ул Баррикадная, возле дома № 55
Кадастровый номер	67:05:0060310:144
Площадь участка, м ²	537
Категории земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
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 продажи/предложения)	03 апреля 2026 года	19 марта 2026 года	28 марта 2026 года	11 март 2026 года
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Местоположение	Смоленская область, р-н Демидовский, г Демидов, ул Баррикадная, возле дома № 55	Смоленская обл., Демидовский р-н, Демидовское городское поселение, Демидов, ул. Матюшова, 4	Смоленская обл., Демидовский муниципальный округ, Демидов, Мелиоративная ул.	Смоленская обл., Демидовский муниципальный округ, Демидов, Пролетарская ул.
Расположение, транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность
Цена предложения, руб.		165 000	100 000	130 000
Площадь участка, кв.м	537	1 500	800	1 800
Целевое назначение земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Цель предоставления участка	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Физические характеристики	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Инженерные коммуникации	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Дополнительная информация	не застроен	ветхие постройки под снос	не застроен	ветхие постройки под снос
Источник информации		https://www.avito.ru/demidov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4071546011	https://www.avito.ru/demidov/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_7382234024	https://www.avito.ru/demidov/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_2330235851

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 оценки 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

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>

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 многоквартирную 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	0,98	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	Земли населенных пунктов для размещения объектов сельского назначения (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,98	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального 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

¹ 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 **-6,0%**.

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: удаленность 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 по мере увеличения общей площади земельного участка.

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

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	K s = (So/Sa) ^{-0,14}
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	K s = (So/Sa) ^{-0,17}
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	K s = (So/Sa) ^{-0,19}
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	K s = (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	K s = (So/Sa) ^{-0,29}
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	K s = (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.	537	1 500	800	1 800
Коэффициент		1,293	1,105	1,353
Корректировка, %		29,3%	10,5%	35,3%

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 объектов-аналогов №№1, 3 располагаются ветхие объекты под снос.

Величина корректировки принята на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»³.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	0,91

Корректировка вводится для объектов-аналогов №№1, 3 в размере **10,0%** (1/0,91=1,10)

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 $18,15\% < 33\%$, 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.		165 000	100 000	130 000
Общая площадь земельного участка, кв.м	537	1 500	800	1 800
Цена за 1 кв.м, руб.		110,00	125,00	72,22
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность

³Источник: СтатРиелт, сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda>

Корректировки	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		110	125	72
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		110	125	72
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		110	125	72
Рыночные условия (дата продажи/предложения)	03 апреля 2026 года	19 марта 2026 года	28 марта 2026 года	11 март 2026 года
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		110	125	72
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб.		103	118	68
Местоположение	Смоленская область, р-н Демидовский, г Демидов, ул Баррикадная, возле дома № 55	Смоленская обл., Демидовский р-н, Демидовское городское поселение, Демидов, ул. Матюшова, 4	Смоленская обл., Демидовский муниципальный округ, Демидов, Мелиоративная ул.	Смоленская обл., Демидовский муниципальный округ, Демидов, Пролетарская ул.
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		103	118	68
Площадь участка, кв.м	537	1 500	800	1 800
Корректировка, %		29,3%	10,5%	35,3%
Скорректированная цена, руб.		133	130	92
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		133	130	92
Виды разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		133	130	92
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.		133	130	92
Инженерные коммуникации	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		133	130	92
Наличие надворных построек	не застроен	ветхие постройки под снос	не застроен	ветхие постройки под снос
Корректировка, %		10,0%	0,0%	10,0%
Скорректированная цена, руб.		146	130	101
Корректирующий коэффициент		0,607	0,895	0,547
Доля объекта аналога в итоговой стоимости		0,296	0,437	0,267
Абсолютная валовая корректировка, %		39,3%	10,5%	45,3%
Коэффициент вариации			18,15%	
Среднеарифметическая стоимость, руб.			127	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			68 199	

Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, составляет:

68 000 (Шестьдесят восемь тысяч) рублей

Земельный участок
Аналог №1
https://www.avito.ru/demidov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4071546011

☆ 4.3 | https://www.avito.ru/demidov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4071546011

Участок 15 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

165 000 ₽

11 000 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Pavel Seleznev

Частное лицо

На Авито с 2021 года

Документы проверены

Эковклад: -121 тонн CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Смоленская обл., Демидовский р-н, Демидовское городское поселение, Демидов, ул. Матюшова, 4

Скрыть карту

Описание

Продам земельный участок, под ИЖС, по адресу: город Демидов ул. Матюшова д.4.
На участке сруб старого дома, под снос.
(Дом не выведен из эксплуатации, он числится в реестре).
Рядом газ, вода. Река Каспля, в 150 метрах.
На границе с участком, имеется свободный кусок земли, около 7 соток. Т. е. возможность последующего оформления, дополнительно.
Форма оплаты- любая, (в том числе, материнский капитал).
Собственник, полный пакет документов.

№ 4071546011 · 19 марта в 17:36 · 768 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

100 000 ₽

12 500 ₽ за сотку



Показать телефон
8 903 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экоклад: -8,44 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расположение

Смоленская обл., Демидовский муниципальный округ,
Демидов, Мелиоративная ул.

Скрыть карту



Описание

участок в собственности,
свет 220-380 подключён, есть блоки на фундамент, можно с ними.

☆ 4,3 | https://www.avito.ru/demidov/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_2330235851

Участок 18 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

130 000 ₽

7 222 ₽ за сотку



Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эквивалент: -0 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 18 сот.

Расположение

Смоленская обл., Демидовский муниципальный округ,
Демидов, Пролетарская ул.

Скрыть карту ^



Описание

На участке имеется недостроенный дом 49,7 кв.м.

№ 2330235851 · 11 марта в 17:53 · 737 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Финансовый управляющий
Ильиной Светланы Юрьевны



А.В. Кузин