

**Заключение  
об определении рыночной стоимости земельного участка,  
принадлежащего должнику Щепетова Ольга Александровна**

19.05.2026 г.

г. Москва

**Основные факты и выводы**

В соответствии с п.2 ст.213.26 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» финансовым управляющим Щепетовой Ольги Александровны утвержден Григорьев Александр Владимирович, действующим на основании решения арбитражного суда Архангельской области от 21.01.2026 года по делу № А05-6204/2025, проведена оценка имущества гражданина: право собственности на земельный участок.

Оценка проведена по состоянию на 19.05.2026 г.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся сравнительный подход, в ходе использования которого получен результат – **102 693,00** руб.

Полученные результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет, с округлением, без НДС,

**102 693,00 (сто две тысячи шестьсот девяносто три рубля ноль копеек) руб.**

**Финансовый управляющий  
Щепетовой Ольги Александровны**

\_\_\_\_\_/Григорьев А.В.

**1. Задание на оценку.**

Объект оценки	Право собственности на земельный участок, доля в праве
Вид объекта	Земельный участок
Размер доли в праве	100%
Кадастровый номер земельного участка	29:28:602010:318
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	ведение садоводства
Площадь всего земельного участка, кв.м.	701 +/- 9
Площадь земельного участка, приходящегося на долю, кв.м.	-
Местоположение	Архангельская область, городской округ Северодвинск, в районе СНТ «Полярные зори»
Имущественные права на объект оценки	собственность
Собственник объекта оценки	Щепетова Ольга Александровна
Иные собственники объекта оценки	-
Государственная регистрация права собственности	29:28:602010:318-29/011/2019-1 от 09.07.2019
Обременения	Не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости прав собственности.
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для определения начальной цены реализации в ходе процедуры банкротства гражданина.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	19.05.2026 г.
Вид итоговой стоимости	Итоговая стоимость в Отчете об оценке указывается единой цифрой без приведения финансовым управляющим своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Стоимость приводится в рублях, без учета НДС.

## **2. Термины и определения.**

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнения;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки предоставлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

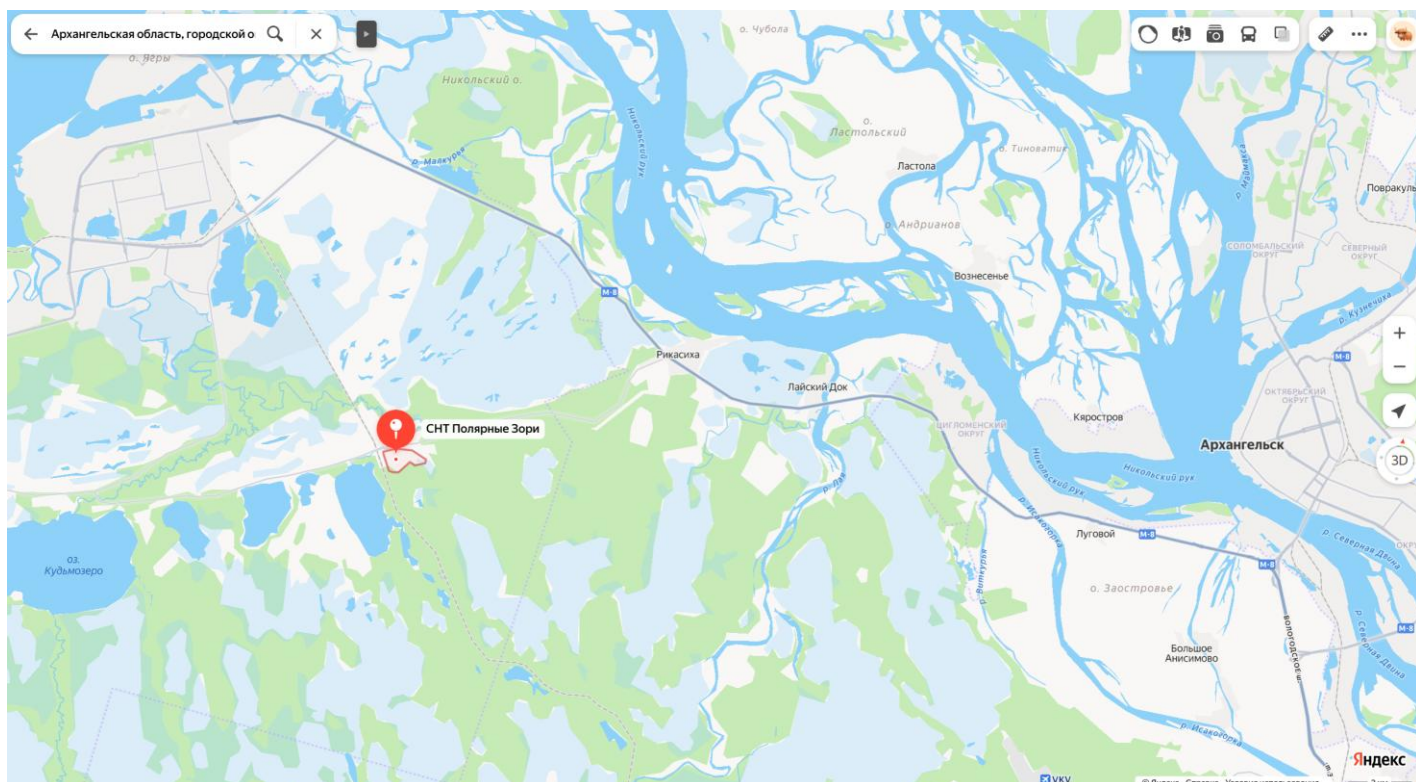
## **3. Применяемые методики, документы и иные источники.**

- Федеральный Закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
- Основы оценочной деятельности: учебник /Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю., Харитонов С.В. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.
- Основы стоимости имущества: учеб. пособие / О.М.Ванданимаева, П.В.Дронов, Н.Н.Ивлиева (и др.); под ред. И.В. Косоруковой – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.
- Данные периодической печати, интернет ресурсы.

#### 4. Описание объекта оценки.

<b>Вид объекта</b>	Земельный участок
<b>Размер доли в праве</b>	собственность
<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	29:28:602010:318
<b>Категория земель</b>	Земли сельскохозяйственного назначения
<b>Разрешенное использование</b>	ведение садоводства
<b>Площадь всего земельного участка, кв.м.</b>	701 +/- 9
<b>Кадастровый номер жилого дома</b>	-
<b>Площадь жилого дома, кв.м.</b>	-
<b>Местоположение</b>	Архангельская область, городской округ Северодвинск, в районе СНТ «Полярные зори»

Расположение населенного пункта отражено на нижеследующей схеме:



Располагается в непосредственной близости от железнодорожной платформы Рикасиха в Архангельской области. Посёлок административно относится к городскому округу Северодвинск. Посёлок расположен неподалеку от Архангельского шоссе, связывающего Северодвинск и Архангельск, что обеспечивает удобный круглогодичный подъезд.

Информация об участке с Интернет-сайта Публичной кадастровой карты<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> <https://nspd.gov.ru/>



## 5. Выбор подходов к оценке стоимости объекта

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трех подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р) обычно используются следующие подходы и методы:

**Сравнительный подход**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

*Анализ имеющейся информации позволяет применить сравнительный подход, метод сравнения продаж.*

**Доходный подход**, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для застроенных и незастроенных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для застроенных и незастроенных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для застроенных и незастроенных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования земельного участка.

*Ввиду того, что информация о возможных доходах объекта оценки отсутствует, применить доходный подход в рамках настоящего заключения не представляется возможным.*

**Затратный подход** в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

*Таким образом, принято решение использовать в данном заключении метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.*

## **6. Определение рыночной стоимости.**

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

В качестве единицы сравнения финансовым управляющим выбрана цена за 1 кв.м. площади участка.

В качестве аналогов были приняты предложения о продаже в Лиманском р-не, размещенные в сети Интернет и актуальные на дату оценки.

**Таблица 1. Данные о ценах предложений.**

Местоположение участка,	Целевое назначение участка (вид функционального использования)	Описание	Площадь, м <sup>2</sup>	Общая стоимость, руб.	Цена продажи, руб./м <sup>2</sup>	Источник
Архангельская область, Северодвинск городской округ	Садоводство	СНТ "Васюки", за п. Дорожников. Участок на горе, южная солнечная сторона, сухой, частично разработан. Площадь 12,5 соток. Рядом электричество. Отлично подходит для строительства дома и придомовых построек. Более 3 лет в собственности. Границы установлены, внесены в реестр.	1250	85000	68,00	<a href="https://arhangel.sk.cian.ru/sale/suburban/287840730/?context=4.polTHkBmoe8.7gbWDR88PyKfFA B4g0tNmQut6r3LQmDwTno9QrQ MeVfyWj5TjDNxafDpTh6wnR8Oqr6xlg3yDSRuWw&amp;mlSearchSessionGuid=67bd8b12d7c472fb067e00892248002c">https://arhangel.sk.cian.ru/sale/suburban/287840730/?context=4.polTHkBmoe8.7gbWDR88PyKfFA B4g0tNmQut6r3LQmDwTno9QrQ MeVfyWj5TjDNxafDpTh6wnR8Oqr6xlg3yDSRuWw&amp;mlSearchSessionGuid=67bd8b12d7c472fb067e00892248002c</a>
Архангельская область, Северодвинск городской округ	Садоводство	продаю земельный участок 10 соток, земельный участок приватизирован ( Архангельская обл., Северодвинск, СНТ "Онега", улица 17, участок 31)	1000	190000	190,00	<a href="https://arhangel.sk.cian.ru/sale/suburban/188734460/?mlSearchSessionGuid=e7459ef3637dd327036d0b1a5a9a4cae&amp;context=4.YHQP5JDybtM.Gx63E3zXdVm38nF-pr9JXDBN69ILULBxKy1inqrH-UZMOUI7zNgk2dcNi1P7nsYeaf849OK_czCZSPJW7Go">https://arhangel.sk.cian.ru/sale/suburban/188734460/?mlSearchSessionGuid=e7459ef3637dd327036d0b1a5a9a4cae&amp;context=4.YHQP5JDybtM.Gx63E3zXdVm38nF-pr9JXDBN69ILULBxKy1inqrH-UZMOUI7zNgk2dcNi1P7nsYeaf849OK_czCZSPJW7Go</a>
Архангельская область, Северодвинск городской округ	Садоводство	СНТ Рябинушка 1 линия, на участке железный гараж, временка, колодец, сваи под строительство дома 6х6. Произведено межевание. Не звонить, писать в приложении.	800	350000	437,50	<a href="https://arhangel.sk.cian.ru/sale/suburban/206678347/?mlSearchSessionGuid=98a5cde08ad664055ac4580bfbfd697c1&amp;context=4.1F2RLpgbdUc.3N2sfUdaza4wDMA8BePkanTfAZ_qZBQcolwNahmXC1R7SoMQ4Ptv6_hESva_uvwpBL4Qgct03eFkp0gyhS4">https://arhangel.sk.cian.ru/sale/suburban/206678347/?mlSearchSessionGuid=98a5cde08ad664055ac4580bfbfd697c1&amp;context=4.1F2RLpgbdUc.3N2sfUdaza4wDMA8BePkanTfAZ_qZBQcolwNahmXC1R7SoMQ4Ptv6_hESva_uvwpBL4Qgct03eFkp0gyhS4</a>

Расчет стоимости земельного участка приведен в таблице №2.

**Таблица 2. Корректировки на выявленные отличия.**

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	701	1250	1000	800
Рыночная стоимость, руб.		85000	190000	350000
Цена за единицу общей площади, руб./м <sup>2</sup>		68,00	190,00	437,50
Дата реализации(предложения)	19.05.2026	19.05.2026	19.05.2026	19.05.2026
Корректировка на дату реализации	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		68,00	190,00	437,50
Корректировка на уторговывание	1	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		60,5	169,1	389,4
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Коэффициент корректировки	1	1	1	1
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Коэффициент корректировки	1	1	1	1
Разрешенное использование	Садоводство	Садоводство	Садоводство	Садоводство
Показатель	0,6	0,6	0,6	0,6
Коэффициент корректировки	1	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	0,00	60,52	169,10	389,38
Местоположение	Архангельская область, Северодвинск городской округ	Архангельская область, Северодвинск городской округ	Архангельская область, Северодвинск городской округ	Архангельская область, Северодвинск городской округ
Коэффициент корректировки	1	1	1	1
Масштабный фактор	0,97	0,97	0,97	0,97
Поправка на масштаб		1	1	1
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент корректировки	0,71	0,71	0,71	0,71
Скорректированная цена 1м <sup>2</sup> , руб.	0,00	42,97	120,06	276,46
Корректировка на состояние	1	1	1	1
Коммерческая привлекательность	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		42,97	120,06	276,46
Абсолютное значение корректировки на уторговывание		0,11	0,11	0,11
Абсолютное значение корректировки на разрешенное использование		0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки на право собственности		0,29	0,29	0,29
Абсолютная валовая коррекция для аналога		0,40	0,40	0,40
		2,50	2,50	2,50
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Цена за единицу общей площади, руб./м <sup>2</sup>	<b>146,50</b>	14,32	40,02	92,15
Стоимость объекта оценки	<b>102 693</b>			

### **Описание вносимых поправок.**

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения:

- на дату продажи;
- на уторгование (снижение цены в процессе торгов);
- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на состояние рынка;
- на местоположение;
- на категорию и разрешенное использование земель;
- на наличие коммуникаций.

#### **Корректировка на дату реализации.**

Данная корректировка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. Поправка не вводилась, т.к. предложения о продаже актуальны на дату оценки.

#### **Корректировка на вид права.**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Применение данной корректировки необходимо ввиду того, что оцениваемый объект принадлежит собственнику на праве общей долевой собственности, в отличие от аналогов. Корректировка в размере 0,93 применена для всех аналогов на основании статистических коэффициентов за 2 квартал 2016г., рассчитанных агентством СтатРиэлт<sup>2</sup>. Данная поправка вводится при условии соблюдения преимущественного права других сосособственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).

#### **Корректировка на целевое назначение и разрешенное использование.**

Корректировка на категорию земель не применялась ввиду того, что и объект оценки, и аналоги являются землями населенных пунктов.

Корректировка на разрешенное использование применена на основании исследования агентства СтатРиэлт<sup>3</sup> по итогам 2 квартала 2016г.

#### **Корректировка на условия продажи.**

Поправка выражает мотивацию участников сделки. В данном случае она и для аналогов, и для объекта оценки рыночная, корректировка не требуется.

#### **Корректировка на уторговывание.**

Корректировка на уторговывание вносится в связи с тем, что цена предложения всегда отличается от цены продажи. Размер корректировки – 11% принят на основании исследования агентства СтатРиэлт за 2 квартал 2016г.<sup>4</sup> для земель сельскохозяйственного назначения.

#### **Корректировка на местоположение.**

Данная корректировка применяется в связи с тем, что место расположения влияет на рыночную стоимость объекта земельного участка. Объект, расположенный в благоприятном с точки зрения инвестиционной привлекательности районе, будет иметь большую рыночную стоимость.

<sup>2</sup> <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/83-korrektirovki-individualnykh-domov/649-na->

<sup>3</sup> <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/622-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-07-2016-goda>

<sup>4</sup> <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/618-skidka-na-torg-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2016-goda>

Ввиду того, что объекты-аналоги расположены в том же населенном пункте, что и объект оценки, корректировка не применялась.

#### **Корректировка на коммуникации.**

Т.к. и объект оценки, и аналоги имеют все коммуникации у своей границы, поправка не применялась.

#### **Расчет весов аналогов.**

Наибольший вес присваивается аналогам, имеющим меньшее абсолютное значение корректировок. Весовые коэффициенты  $q_j$ , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{\frac{1}{A_j}}{\sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}},$$

где  $q_j$  – весовой коэффициент для  $j$ -ного аналога;

$N$  – количество объектов-аналогов;

$j$  – порядковый номер объекта аналога;

$A_j$  – абсолютная валовая коррекция для  $j$ -ного объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для  $j$ -го объекта-аналога  $A_j$  определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

Расчет приведен в таблице №2.

**Рыночная стоимость, определенная в рамках метода сравнения продаж, составляет 102 693,00 руб.**

В связи с тем, что в данном случае применялся лишь один подход к оценке, согласование результатов в рамках настоящей оценки не требуется.

#### **Заключение.**

На основании приведенных данных и сделанных расчетов рыночная стоимость права собственности на земельный участок, с разумным округлением, составляет:

**102 693,00 (сто две тысячи шестьсот девяносто три рубля ноль копеек) руб.**

**Финансовый управляющий  
Щепетовой Ольги Александровны**

\_\_\_\_\_/Григорьев А.В.

#### **Приложения:**

1. Выписка из ЕГРН от 19.01.2026 г.;
2. Ссылки на информационные сообщения, используемые в отчете.