

ДАТА АНАЛИЗА: 19.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Аналитическая справка для инвестора по
объекту: СПК колхоз "им. Мичурина"
Краснодарский край, Отрадненский р-н,
ст-ца Передовая

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ	Тип	Земельный участок сельскохозяйственного назначения
	Площадь	503 240 м ² / 50,324 га
	Адрес / локация	Краснодарский край, Отрадненский р-н, в границах СПК колхоз «им. Мичурина», ст-ца Передовая
	Категория / ВРИ	Земли сельскохозяйственного назначения / для сельскохозяйственного производства
	Формат	Крупный полевой массив, продажа целиком, банкротная реализация

	Текущее использование	Сельскохозяйственное производство по назначению; по спутниковому виду участок похож на полевой массив без выраженной капитальной застройки
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Рыночный диапазон	8,1–11,1 млн ₽, или 160–220 тыс. ₽/га
	Быстрая продажа	6,8–8,0 млн ₽, или 135–160 тыс. ₽/га
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Покупка с дисконтом и перепродажа как сельхозактива локальному агропользователю; ориентир продажи 8,1–11,1 млн ₽, 160–220 тыс. ₽/га; потенциальная доходность при правильном входе 30–50% годовых
	Срок	6–12 мес. экспозиции и сделки
	Альтернативный сценарий	Быстрая перепродажа по нижней границе рынка / соседнему пользователю: 6,8–8,0 млн ₽, 135–160 тыс. ₽/га
	Второй альтернативный сценарий	Удержание с полной упаковкой лота и продажа по верхней границе: 12,1–13,1 млн ₽, 240–260 тыс. ₽/га
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные стороны	• Понятный сельхозпрофиль: категория и ВРИ подтверждены открытыми источниками • Размер массива 50,324 га подходит для самостоятельной агромодел и укрупнения земельного банка • Расположение в действующем сельхозокружении, рядом с сопоставимыми полями СПК • Есть ценовые ориентиры по соседним участкам того же массива
	Слабые стороны	• Продажа из банкротства и история снижения цены давят на ликвидность • Не подтверждены выпиской ЕГРН актуальные ограничения, ЗОУИТ, сервитуты и фактический доступ • Локация тонкого сельхозрынка с ограниченным кругом покупателей • Предгорный рельеф и близость речной сети могут ограничивать часть массива и повышать требования к осмотру
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	6,6–7,0 млн ₽, или 131–139 тыс. ₽/га. При таком входе рабочими становятся быстрая и рыночная перепродажа; ожидаемая доходность 30–50% годовых с запасом на торг, упаковку и срок экспозиции.
	Комфортный вход	5,4–6,0 млн ₽, или 107–119 тыс. ₽/га. Такой уровень дает запас к рискам, позволяет устойчиво реализовывать быстрый и рыночный сценарий и не зависеть от верхней границы рынка.

Критично подтвердить
до сделки

Актуальную выписку ЕГРН, координатную проверку ЗОУИТ и водоохранных ограничений, фактический подъезд и состояние массива, условия прекращения залога в банкротстве, наличие/отсутствие фактического пользования третьими лицами.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	Краснодарский край, Отраденнский р-н, в границах СПК «Колхоз им. Мичурина»; в экспозиции также используется привязка: ст-ца Передовая, ул. Мира, 138
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	23:23:1401000:2215
ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Земельный участок / сельскохозяйственная деятельность
КАТЕГОРИЯ / ВРИ	Земли сельскохозяйственного назначения / для сельскохозяйственного производства
ПЛОЩАДЬ / СОСТАВ ЛОТА	503 240 м ² / 50,324 га; продается как единый участок

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

ФОРМА ВЛАДЕНИЯ	Частная собственность; по карточкам торгов участок реализуется в процедуре банкротства
КАДАСТРОВЫЙ СТАТУС	Учтенный
КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ	4 951 881,6 ₽
КОНТУР / КОНФИГУРАЦИЯ	По картографическим материалам участок представляет собой крупный полевой контур сложной формы
РЕЛЬЕФ И ЛАНДШАФТ	Предгорная территория; рядом речная долина Урупа и балочная сеть, что важно для оценки рабочей площади, эрозии и подъезда

ЗАСТРОЙКА НА УЧАСТКЕ	В открытых источниках и по спутниковым материалам подтвержденной капитальной застройки внутри контура не выявлено
----------------------	---

ДОСТУП / ДОРОГИ

Базовый выезд обеспечивается через дорожную сеть Передовского сельского поселения; финальный подъезд к полевому массиву, вероятно, осуществляется по полевым дорогам

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Сетевые коммуникации на самом участке не подтверждены; в ст-це Передовая есть поселковая инфраструктура, включая газ и коммунальные сети

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

МИКРОЛОКАЦИЯ

Сельскохозяйственное окружение в границах СПК, рядом с другими крупными полевыми участками

БЛИЗОСТЬ К НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

Ст-ца Передовая – административный центр поселения; до районного центра ст-цы Отрадной около 35 км

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Поселение связано с райцентром региональной дорогой «ст-ца Отрадная – ст-ца Удобная – х. Ильич»; внутри поселения преобладают гравийные дороги

ОКРУЖЕНИЕ И ПРОФИЛЬ СПРОСА

Поселение и район имеют выраженный сельскохозяйственный профиль: КФХ, ЛПХ, растениеводство, пчеловодство

СОСЕДНИЕ УЧАСТКИ

В том же массиве реализуются соседние участки 78 га и 48 га, что подтверждает сельхозхарактер территории и одновременно формирует внутреннюю конкуренцию

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

Сильные стороны базы: есть прямые соседние аналоги 48 га и 78 га в том же СПК, есть история нескольких итераций торгов по объекту и соседним лотам, а также достаточный набор региональных ориентиров для проверки ценового коридора.

Ограничения базы: локальный рынок тонкий, часть предложений является банкротной экспозицией, а верхние региональные аналоги часто имеют лучшую логистику, меньший размер блока или инфраструктурную премию. Официальная выписка ЕГРН с подтверждением ограничений и координатным наложением не представлена, что ограничивает уверенность в верхней границе цены.

Надежность базы для определения нижней и типовой стоимости — высокая; для определения верхней границы — средняя.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	ЦИАН	ст-ца Передовая, тот же СПК	78,0 га	12 807 900 ₽	164 204 ₽/га	Сельхозназначение, для сельхозпроизводства, соседний участок того же массива	Больше по площади; та же микролокация и формат торговой реализации	– к цене за га из-за большего размера
2	TBankrot	Отраденнский р-н, СПК «Колхоз им. Мичурина»	48,0 га	7 459 200 ₽	155 400 ₽/га	Сельхозназначение, для сельхозпроизводства, залоговый лот, максимально близкая локация	Практически идентичный формат, немного меньше площадь	Нейтрально; сильный нижний ориентир
3	ЦИАН	ст-ца Удобная, Отраденнский район	4,0 га	2 500 000 ₽	625 000 ₽/га	ЛПХ/сельхозпроизводство, есть скважина, подстанция 70 кВт	Сильно меньше площадь и лучше обеспеченность инфраструктурой	+ к цене за га
4	ЦИАН	Лабинский район	204,819 га	55 000 000 ₽	268 530 ₽/га	Крупный сельхозмассив, в описании указаны коммуникации	Больше площадь, другой район, инфраструктурная премия	+ к цене за га за счет качества продукта
5	ЦИАН	Новокубанский район	28,0 га	14 000 000 ₽	500 000 ₽/га	Сельхозземля в собственности	Меньше площадь и иной район; более высокий ценовой уровень	+ к цене за га

6	ЦИАН	Мостовской район	58,8 га	30 000 000 ₽	510 205 ₽/га	Сельхозземля, близкий по размеру блок	Похожий размер, но иной рынок и иная ценовая зона	+ к цене за га
---	------	------------------	---------	--------------	--------------	---------------------------------------	---	----------------

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- **Нижний локальный коридор** для крупных сельхозучастков того же массива и аналогичного формата реализации — **155–164 тыс. ₽/га**.
- **Типовой рыночный диапазон** для объекта как сельхозактива без подтвержденной инфраструктурной премии — **160–220 тыс. ₽/га**, что соответствует **8,1–11,1 млн ₽** за весь участок.
- **Верх рынка** по региональным аналогам уходит существенно выше, но в основном поддерживается лучшей логистикой, меньшими блоками, инфраструктурой или иным качеством предложения; для данного участка верхняя достижимая зона выглядит как **240–260 тыс. ₽/га** только при качественной упаковке и подтверждении ограничений.
- **Типовой покупатель** — локальное КФХ, соседний агропользователь, хозяйство для укрупнения земельного банка или инвестор в сельхозземлю.
- **Ликвидность** ниже средней: по истории торгов и аналогов срок экспозиции крупных лотов обычно длинный, особенно при продаже только целиком; для объекта реалистично закладывать **6–12 мес.** на рыночную продажу и **2–5 мес.** на быструю реализацию по нижней границе.
- **Дисконт “заявлено → факт/текущая цена”** в банкротной экспозиции по кластеру читается на уровне **25–30%**, а от ранних стартов торгов до поздних итераций по объекту снижение доходило примерно до **37–50%**.
- **Влияние размера лота на цену и ликвидность:** мелкие блоки до 10 га в районной/краевой выборке могут экспонироваться в диапазоне **625–1 578 тыс. ₽/га**, но это уже другой рынок; средние блоки 20–80 га — **155–510 тыс. ₽/га**, это наиболее рыночный формат для фермеров; крупные массивы от 200 га — **108–269 тыс. ₽/га**, ликвидность ниже, круг покупателей уже. Для рассматриваемого участка размер 50,324 га сам по себе рыночный, но формат продажи целиком и банкротный контекст уменьшают число покупателей.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

АРЕНДА: НЕРЕЛЕВАНТНО ДЛЯ ДАННОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ТИПА. Ценность объекта определяется правовым режимом, массивом, логистикой и ценой покупки как сельхозземли в собственности. В предоставленном контексте отсутствует релевантная база ставок аренды именно по сопоставимым сельхозмассивам в данной локации, а инвестиционная логика кейса строится вокруг цены покупки и перепродажи.

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

По объекту и его карточкам найдено не менее 4 следов экспозиции: ЦИАН, 23estate, TBankrot и baid.ru; объект продавался целиком как единый земельный участок в процедуре банкротства.

- **Формат экспозиции:** электронные торги / публичное предложение, продажа целиком.
- **Диапазон зафиксированных цен:** 14 358 000 ₽ → 12 922 200 ₽ → 9 045 540 ₽ → 6 784 155 ₽ текущая цена публичного предложения; минимальная цена в одной из итераций — 4 522 770 ₽.
- **Статус:** есть активные и завершенные карточки; прослеживаются повторные публикации и переупаковка одной и той же продажи.
- **Первая найденная дата экспозиции:** 01.11.2025.
- **Признак длительной продажи:** выраженный; объект не был реализован на ранних этапах и переходил в последующие итерации снижения цены.
- **Вывод:** собственная экспозиция объекта подтверждает слабую ликвидность по стартовым уровням, высокую чувствительность покупателя к цене входа и необходимость ориентироваться не на ранний ask, а на нижнюю и среднюю часть рыночного диапазона.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

Сегмент сельхозземли в районе тонкий: предложений немного, но крупные лоты продаются медленно. Основной покупатель — действующий агробизнес, а не широкий инвестиционный рынок. Для данного объекта это означает, что цена определяется прежде всего качеством земли, доступом и дисконтом к рискам, а не формальной площадью или общей динамикой рынка края.

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
Покупка с дисконтом и перепродажа как сельхозактива	Подтверждается локальным рынком 155–164 тыс. ₽/га по соседним лотам и типовым диапазоном 160–220 тыс. ₽/га; участок имеет понятный ВРИ и рыночный размер 50,324 га	КФХ, соседний землепользователь, локальное агропредприятие, инвестор в сельхозземлю	Оформить сделку, подготовить пакет по ВРИ и ограничениям, упаковать доступ и картографию, вывести объект в адресную продажу агропользователям района	Базовый и наиболее реалистичный сценарий; позволяет продать объект в рыночном диапазоне без опоры на изменение назначения
Быстрая перепродажа по нижней границе рынка	Основан на фактической истории снижения цен по объекту и соседним лотам; локальный покупательский пул ограничен, зато нижняя граница рынка читается достаточно надежно	Соседний пользователь массива, хозяйство на укрупнение земельного банка, покупатель проблемных активов	Выставить объект с дисконтом к типовой цене, адресно отработать соседних агропользователей и участников рынка банкротных активов	Сокращает срок выхода, но фиксирует более низкую цену продажи
Удержание и продажа по верхней границе после полной упаковки	Основано на том, что верх рынка в краевой выборке поддерживается не только площадью, но и качеством упаковки, подтвержденным доступом и ясным профилем использования; для объекта это ограничено реализуемый сценарий	Более крупный агроинвестор, хозяйство с интересом к расширению и готовностью платить премию за подготовленный актив	Подготовить юридическую упаковку, карту ограничений, подтверждение подъезда, визуальные материалы и адресную продажу по сельхозпрофилю	Может повысить цену продажи до верхней части диапазона, но требует большего срока и зависит от качества исходных документов и рыночной конъюнктуры
Использование по назначению в собственном агробизнесе	ВРИ и сельхозокружение этому соответствуют; в поселении типичны зерновые, кукуруза, подсолнечник, картофель и смешанная агромодель	Собственник-агропользователь	Ввести участок в собственный земельный банк и использовать по сельхозназначению	Сценарий реалистичен операционно, но в текущем контексте не оцифрован как инвестиционная модель, поэтому не конкурирует на равных с перепродажными сценариями

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	САРЕХ / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Быстрая перепродажа	Продажа 6,8–8,0 млн ₽; 135–160 тыс. ₽/га	2–5 мес.	0,10–0,20 млн ₽ на юрсопровождение, упаковку и маркетинг; риск узкого пула покупателей	4,3–6,1 млн ₽	30–50%+ годовых при успешной быстрой сделке	10–25% за сделку	Работает только при входе ниже среднерыночного уровня
Рыночная перепродажа как сельхозактива	Продажа 8,1–11,1 млн ₽; 160–220 тыс. ₽/га	6–12 мес.	0,15–0,35 млн ₽ на оформление, визуализацию, юридическую упаковку; риск длительной экспозиции	5,1–8,2 млн ₽	30–50% годовых	15–45% за сделку	Основной рабочий сценарий
Продажа по верхней границе после полной упаковки	Продажа 12,1–13,1 млн ₽; 240–260 тыс. ₽/га	12–24 мес.	0,25–0,60 млн ₽ на детальную упаковку, сопровождение и длительную экспозицию; высокий риск зависимости от качества документов и спроса	7,5–9,8 млн ₽	30–50% годовых	20–45% за сделку	Сценарий ограниченно реализуем; не должен быть базой для входа

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- На экономику сильнее всего влияют подтвержденный правовой режим участка, отсутствие скрытых ограничений и качество подъезда: именно эти параметры двигают цену между нижней и верхней границей.
- Сценарии чувствительны к сроку экспозиции: при затягивании продажи доходность быстро снижается даже при сохранении цены выхода.
- На цену за гектар заметно влияет формат покупателя: соседний агропользователь и рыночный фермерский покупатель дают разный уровень готовности платить.
- Верхний сценарий наиболее чувствителен к качеству документов и рыночной упаковке; без этого объект остается в нижней части диапазона.
- Допустимые уровни входа рассчитаны с учетом целевой доходности перепродажных сценариев 30–50% и не предполагают ставку на перевод назначения.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

МАКСИМАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 7,8 млн ₽, или около **155 тыс. ₽/га**. На этом уровне еще работает рыночная перепродажа, а при качественной упаковке возможен выход в верхнюю часть диапазона. Ориентир доходности — около **30–35% годовых**. Этот уровень допустим только при подтвержденных документах и понятном доступе.

ЦЕЛЕВОЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 6,6–7,0 млн ₽, или **131–139 тыс. ₽/га**. Это основной рабочий уровень: сохраняет реалистичность быстрой перепродажи, уверенно оставляет рабочим базовый рыночный сценарий и создает умеренный запас к срокам, торгу и затратам. Ориентир доходности — **30–50% годовых**.

КОМФОРТНЫЙ УРОВЕНЬ ВХОДА: 5,4–6,0 МЛН Р, или 107–119 ТЫС. Р/ГА. Такой вход дает запас к рискам банкротной сделки, возможным ограничениям по части массива и длительной экспозиции. При нем устойчиво реализуются почти все реалистичные сценарии перепродажи. Ориентир доходности — **40–60%+ ГОДОВЫХ**.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
История залога и особенности банкротной реализации	юр/ процедура	Высокий	Реализуемость сделки, срок, цена	Провести правовой разбор лота, условий торгов и проекта ДКП, зафиксировать механизм прекращения залога	Положение о продаже, судебные акты, статус залога ПАО Сбербанк, проект договора, условия передачи права
Нехватка критичной информации по ограничениям, ЗОУИТ, водоохранным зонам и сервитутам	данные/юр	Высокий	Цена, срок, реализуемость, рабочая площадь	Сделать координатное наложение участка на ЕГРН/НСПД и юридическую картографию лота	Актуальная выписка ЕГРН, НСПД, ППК, наложение на ЗОУИТ, водоохранные зоны, зоны подтопления, сервитуты
Неподтвержденный фактический подъезд и сезонная доступность	тех/рынок	Высокий	Цена, срок, реализуемость	Подтвердить маршрут подъезда на местности и привязать его к документам/картам	Выезд на участок, фотофиксация полевых дорог, доступ тяжелой техники, проезд в межсезонье
Предгорный рельеф, возможная эрозия и неравномерность рабочей площади	тех	Средний	Цена, ликвидность, реализуемость агросценария	Осмотреть массив и оценить фактическую пригодность всей площади под обработку	Рельеф, балки, переувлажнение, следы обработки, доля реально используемой площади
Тонкий рынок и ограниченный круг покупателей	рынок	Средний	Срок, цена	Ориентироваться на адресную продажу соседним пользователям и фермерскому пулу, а не на широкий рынок	Карта соседних землепользователей, список потенциальных покупателей, конкурирующие лоты в районе
Конкуренция с соседними лотами 48 га и 78 га из того же массива	рынок	Средний	Цена, срок	Сравнительно позиционировать объект по входу и упаковке, не выходить в рынок дорожке прямых аналогов без оснований	Актуальный статус и цена соседних лотов, остаток экспозиции, кто из них активен
Нехватка критичной информации по фактическому пользованию третьими лицами	данные/ процедура	Средний	Срок, реализуемость, цена	Сопоставить юридический статус с фактическим состоянием участка	Следы обработки, аренда/устные договоренности, наличие самовольного пользования, наличие посевов на дату осмотра

Ставка на изменение назначения или несельхоздевелопмент	юр/рынок	Высокий	Реализуемость, цена	Рассматривать объект только как сельхозземлю; спекулятивные гипотезы не включать в базовую модель	Категория, ВРИ, ограничения оборота сельхозземли, документы ПЗЗ и режим использования
--	----------	---------	---------------------	--	---

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Объект представляет собой крупный сельхозучасток площадью 50,324 га в действующем аграрном окружении Отраденского района. Инвестиционная логика здесь строится не вокруг девелопмента, а вокруг покупки с дисконтом к рискам и дальнейшей продажи как сельхозактива конечному агропользователю. Реалистичный рыночный диапазон для конечного покупателя составляет **8,1–11,1 МЛН Р**, или **160–220 ТЫС. Р/ГА**. Быстрая реализация вероятна в диапазоне **6,8–8,0 МЛН Р**, или **135–160 ТЫС. Р/ГА**. Для объекта определяющими являются не только площадь и ВПИ, но и подтверждение ограничений, фактического подъезда, рабочей площади и корректности банкротной процедуры.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Понятный и подтвержденный сельхозпрофиль использования.
- Размер 50,324 га — ликвиднее сверхкрупных массивов и подходит для локального агробизнеса.
- Есть прямые соседние аналоги в том же массиве, что повышает достоверность ценового диапазона.
- Район и поселение имеют выраженный сельскохозяйственный спрос со стороны КФХ и хозяйств на укрупнение земельного банка.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Сделка идет из банкротства, а это повышает требования к юридическому сопровождению.
- Рынок тонкий, срок экспозиции у крупных сельхозучастков длинный.
- Не подтверждены официальными документами ограничения, сервитуты, водоохранные и иные режимы по координатам участка.
- Есть прямая конкуренция с соседними лотами 48 га и 78 га из того же кластера.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

Базовая стратегия — **ПОКУПКА С ДИСКОНТОМ И ПЕРЕПРОДАЖА КАК СЕЛЬХОЗАКТИВА ЛОКАЛЬНОМУ АГРОПОЛЬЗОВАТЕЛЮ ИЛИ СОСЕДНЕМУ ХОЗЯЙСТВУ**. Именно этот сценарий лучше всего согласован с рынком, характеристиками объекта и доступной экономикой. Он опирается на наиболее надежные ориентиры — соседние лоты того же массива и рыночный диапазон 160–220 тыс. Р/га, не требует спекуляции на переводе назначения и не зависит от сложной операционной модели.

Альтернатива в виде быстрой перепродажи тоже реалистична, но менее приоритетна, потому что фиксирует цену ближе к нижней границе и превращает инвестицию скорее в сделку на скорости, чем в полноценное извлечение рыночной стоимости. Верхний сценарий с продажей по 240–260 тыс. Р/га возможен только как условный, потому что он сильнее зависит от качества упаковки, подтверждения ограничений, готовности покупателя платить премию и времени экспозиции. Поэтому использовать его как базу для входа нецелесообразно.

Главный триггер выбора стратегии — успешное подтверждение документов по лоту и фактической пригодности массива. Если правовой и физический контур чистый, участок можно адресно выводить на соседние хозяйства и фермерский пул. Если подтверждения неполные, стратегия должна смещаться в сторону более низкого входа или отказа от сделки.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

РИСК СКРЫТЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ И НЕПОЛНОЙ КАРТОГРАФИИ ПО УЧАСТКУ.

Это один из ключевых рисков, потому что он напрямую влияет на рабочую площадь, круг покупателей и верхнюю границу цены. Если часть массива попадает в ограничения или имеет проблемный доступ, цена смещается в нижнюю часть диапазона, а срок продажи растет. Критичное действие — координатная проверка ЕГРН/НСПД и наложение участка на все ограничения.

02

РИСК БАНКРОТНОЙ ПРОЦЕДУРЫ И ИСТОРИИ ЗАЛОГА.

Он влияет на реализуемость сделки, сроки оформления и готовность покупателей входить в актив. Даже если залог прекращается в силу закона при продаже, инвестору нужен чистый правовой контур на дату сделки. Критичное действие — разбор полного пакета торговых документов и актуальной выписки ЕГРН.

03

РИСК СЛАБОЙ ЛИКВИДНОСТИ И ЦЕНОВОГО ДАВЛЕНИЯ СО СТОРОНЫ СОСЕДНИХ ЛОТОВ.

Он ключевой, потому что рынок района сам по себе узкий, а внутри массива есть прямые конкуренты 48 га и 78 га. Это давит на цену и может увеличить срок экспозиции. Критичное действие — заходить в сделку только с дисконтом к рынку и строить продажу адресно по соседним пользователям, а не рассчитывать на широкий спрос.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практическое решение по объекту выглядит так:

- **Максимально допустимый вход** — около **7,8 млн ₽**. Он оправдан только если подтверждены отсутствие критичных ограничений, понятный подъезд и чистая процедура перехода права.
- **Рабочий целевой вход** — **6,6–7,0 млн ₽**. Именно этот уровень дает нормальный баланс между доходностью и рисками и позволяет реализовать как быструю, так и рыночную перепродажу.
- **Комфортный вход** — **5,4–6,0 млн ₽**. Он предпочтителен, если часть юридических и физических параметров подтверждается уже после победы в торгах или если рынок остается вялым.

До сделки критично подтвердить: актуальную выписку ЕГРН, отсутствие неподтвержденных ограничений, реальный подъезд к участку, фактическое пользование третьими лицами, а также пакет документов по банкротной реализации и прекращению залога.

Первые действия по выбранной стратегии: провести правовую экспертизу лота, сделать координатную карту ограничений, выполнить выезд на местность с фотофиксацией подъезда и состояния массива, затем формировать адресный пул покупателей — в первую очередь соседних землепользователей и локальные КФХ. Если эти шаги подтверждают чистоту и пригодность актива, объект можно рассматривать к покупке в зоне целевого входа. Если нет — только по комфортной цене либо с отказом от участия.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

АНАЛОГИ — ОТРАДНЕНСКИЙ РАЙОН

- [ЦиАН — участок 78 га, ст-ца Передовая, ул. Мира, 115](#)
- [TBankrot — участок 48 га, СПК «Колхоз им. Мичурина»](#)
- [ЦиАН — участок 4 га, ст-ца Удобная](#)

АНАЛОГИ — КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

- [ЦИАН — участок 40 га, Северский район, ст-ца Новодмитриевская](#)
- [ЦИАН — коммерческая земля 92,19 га, Северский район](#)
- [ЦИАН — коммерческая земля 9,5 га, г. Абинск, ул. Фермерская, 1А](#)
- [ЦИАН — коммерческая земля 0,94 га, с. Фанагорийское](#)
- [ЦИАН — коммерческая земля 47,12 га, х. Ленина](#)
- [ЦИАН — участок 11,5 га, вблизи ст. Смоленской](#)
- [ЦИАН — коммерческая земля 6,6 га, с. Вперед, ул. Кимовская, 160](#)

ЭКСПОЗИЦИЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА

- [ЦИАН — участок 50,324 га, ст-ца Передовая, ул. Мира, 138](#)
- [23Estate — участок 503 240 кв. м, ул. Мира](#)
- [TBankrot — торги по участку 50,324 га, кад. № 23:23:1401000:2215](#)

[Ссылка на карту](#)