

ДАТА АНАЛИЗА: 19.05.2026

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Аналитическая справка для инвестора по
объекту: Кадастровый номер:
23:23:1401000:2210; Краснодарский край,
Отраденский р-н. в границах СПК
«колхоз имени Мичурина»

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 23:23:1401000:2210

Краснодарский край, Отраденский р-н, в границах СПК «колхоз имени Мичурина»
Земельный участок · Земельный участок под сельскохозяйственную деятельность
Дата анализа: 19.05.2026

КРАТКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕЗЮМЕ ПО ОБЪЕКТУ

ОБЪЕКТ	Тип объекта	Земельный участок сельскохозяйственного назначения
	Площадь	48,0 га
	Адрес / район / микролокация	Краснодарский край, Отраденский район, в границах СПК «колхоз имени Мичурина», аграрная территория вблизи ст-цы Передовая

	Формат	Единый сельхозмассив, частная собственность, ВРИ — для сельскохозяйственного производства
	Текущее использование	По открытым источникам участок рассматривается как сельхозземля без подтвержденных объектов капитального строительства
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОНЕЧНОГО ПОКУПАТЕЛЯ	Рыночный диапазон	8,0–9,0 млн руб.
	Ориентир за 1 га	167–188 тыс. руб./га
	Типовая оценка	Около 8,3 млн руб. или 173 тыс. руб./га
СЦЕНАРИИ И РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ	Основной сценарий	Покупка с дисконтом и последующая перепродажа как сельхозактива действующему землепользователю / агроинвестору; ориентир продажи 8,0–9,0 млн руб. или 167–188 тыс. руб./га
	Срок	Ориентир экспозиции 4–8 мес. при рыночной цене; при ускоренной продаже 2–4 мес.
	Альтернативный сценарий	Долгая экспозиция по верхней границе после юридической и маркетинговой упаковки; ориентир 9,5–10,7 млн руб. или 198–223 тыс. руб./га
СИЛЬНЫЕ И СЛАБЫЕ СТОРОНЫ	Сильные стороны	Смежные аналоги того же массива; профильное сельхозназначение; размер 48 га достаточен для самостоятельного использования; аграрное окружение
		Есть публичная история цен по соседним участкам и самому объекту
	Слабые стороны	Продажа в банкротстве и история многократной экспозиции; узкий круг покупателей; не подтверждены ЗОУИТ и ограничения; вероятная близость к водотоку
		Рынок прямых сельхозаналогов в районе тонкий
РЕКОМЕНДАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА	Целевой вход	6,0–6,6 млн руб. или 125–138 тыс. руб./га. При таком входе рабочим становится базовый сценарий перепродажи в рыночном коридоре с ориентиром доходности около 30–40% годовых и запасом под срок экспозиции и торг
	Комфортный вход	5,3–5,9 млн руб. или 110–123 тыс. руб./га. Такой вход оставляет большой запас под ограничения по доступу, водоохранный фактор, более долгую экспозицию и позволяет работать как с быстрой, так и с обычной продажей
	Критично подтвердить до сделки	Актуальную выписку ЕГРН, ограничения и ЗОУИТ, фактический подъезд, отсутствие скрытых обременений, статус залога и параметры перехода права в процедуре банкротства

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЛОКАЦИИ

1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

АДРЕС	Краснодарский край, Отраденнский р-н, в границах СПК «колхоз имени Мичурина»
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	23:23:1401000:2210
ТИП / ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Земельный участок / для сельскохозяйственного производства
ПЛОЩАДЬ / СОСТАВ ЛОТА	480 000 кв. м = 48,0 га = 4 800 сот.

1.2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли сельскохозяйственного назначения
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Частная собственность
КОНФИГУРАЦИЯ	Единый сельхозмассив; по картографическим материалам участок имеет вытянутую конфигурацию
РЕЛЬЕФ / ПРИРОДНЫЙ КОНТЕКСТ	По картографическим материалам участок расположен в агроландшафте рядом с водотоком / балкой
ЗАСТРОЙКА	В открытых источниках не найдены сведения о зарегистрированных объектах капитального строительства
ИНЖЕНЕРИЯ	Подтвержденных данных о подключениях электричества, воды, газа и мелиорации по самому участку нет; это ограничивает оценку верхней цены

1.3. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЦИИ

**МИКРОЛОКАЦИЯ И
ОКРУЖЕНИЕ**

Сельскохозяйственная территория Передовского сельского поселения; вокруг — поля и смежные сельхозучастки того же массива

**БЛИЗОСТЬ К НАСЕЛЕННОМУ
ПУНКТУ**

Ближайший ориентир — ст-ца Передовая

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Внешняя связь поселения обеспечивается автомобильной дорогой регионального значения «ст. Отрадная – ст. Удобная – х. Ильич»; внутренняя сеть поселения преимущественно гравийная

**РЫНОК И ХОЗЯЙСТВЕННАЯ
СРЕДА**

Поселение и район имеют выраженный сельскохозяйственный профиль, что соответствует назначению участка

ЛОКАЦИОННЫЙ КОНТЕКСТ

Удаленность от районного центра ст. Отрадной — около 34–35 км

2.1. РЫНОК ПРОДАЖИ

2.1.1. КАЧЕСТВО БАЗЫ

В исследованной базе использованы **13 ОБЪЯВЛЕНИЙ И ТОРГОВЫХ ОРИЕНТИРОВ**, из них для прямого ценового обоснования наиболее важны соседние участки того же массива и история экспозиции самого кластера СПК «колхоз имени Мичурина».

- **Дом / здание:** нерелевантно для данного типа объекта.
- **Микролокация / массив:** 2 прямых соседних аналога в том же массиве.
- **Район:** 1 крупный ориентир по Отрадненскому району и рыночная выборка по району в целом.
- **Регион:** расширенная выборка по Краснодарскому краю для понимания влияния размера, инфраструктуры и формата лота на цену.
- **География и глубина рынка:** базовый контур анализа — Отрадненский район и тот же земельный массив; расширенный — Краснодарский край по сельхозземле.
- **Сильные стороны базы:** есть два смежных участка того же массива с публичными ценами, а также история нескольких раундов торгов по самому кластеру.
- **Ограничения базы:** рынок прямых сельхозаналогов в районе узкий; значительная часть публичных ориентиров — это торги и стрессовая экспозиция, а не классические рыночные сделки.
- **Надежность базы:** база хорошо позволяет обосновать нижний и средний коридор цены для крупного сельхозлота в данной локации; верхняя граница цены менее надежна из-за нехватки подтвержденных данных по ограничениям, доступу и инженерии.

2.1.2. ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ

#	ССЫЛКА/ ИСТОЧНИК	ЛОКАЦИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЦЕНА ЗА ЕД.	СОСТОЯНИЕ/КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОТЛИЧИЕ ОТ ОБЪЕКТА	ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНУ (+/-)
1	ЦИАН 326985480	Передовая, тот же массив СПК «колхоз имени Мичурина»	50,324 га	9 045 540 руб.	179 750 руб./га	Смежный участок, ВРИ — для сельскохозяйственного производства, продажа через торги	Площадь близка, локация и правовой режим максимально сопоставимы; чуть больше по площади	Нейтрально / слабый минус к цене объекта из-за чуть большего размера
2	ЦИАН 326985477	Передовая, тот же массив СПК «колхоз имени Мичурина»	78,0 га	12 807 900 руб.	164 205 руб./га	Смежный участок, ВРИ — для сельскохозяйственного производства, продажа через торги	Более крупный лот, поэтому круг покупателей уже	Цена за га у аналога ниже; для объекта 48 га это дает корректировку вверх

3	TBankrot 7468471	Передовая, тот же массив СПК «колхоз имени Мичурина»	50,324 га	12 922 200 руб.	256 780 руб./га	Более ранний раунд торгов по соседнему участку	Не текущая рыночная точка, а верхний этап экспозиции	Показывает верх рынка при более оптимистичной упаковке; использовать с осторожностью
4	TBankrot 7360215 / 7264289	Передовая, тот же массив СПК «колхоз имени Мичурина»	78,0 га	18 297 000–20 330 000 руб.	234 577–260 641 руб./га	Более ранние этапы торгов по соседнему участку	Крупнее объекта и относится к ранней фазе экспозиции	Фиксирует верхний ask-уровень, но не подтверждает факт реализации
5	ЦИАН 326347362	Отрадная, Отраденский район	1 300 га	140 000 000 руб.	107 692 руб./га	Очень крупный агролот, аренда 49 лет, есть инфраструктура и улучшения	Существенно крупнее и иной правовой формат	Показывает дисконт масштаба; для объекта 48 га цена за га должна быть выше
6	ЦИАН 328252059	Абинское городское поселение	26 га	1 200 000 руб./га	1 200 000 руб./га	Объявление допускает продажу от 1 га, круглогодичный подъезд с трассы	Иная локация, иной пользовательский формат, выраженная премия за делимость и доступ	Непрямой ориентир; показывает, что малая нарезка и лучшая логистика сильно повышают цену

2.1.3. ВЫВОД ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА ПРОДАЖИ

- **Диапазон цен по прямым аналогам в текущей фазе рынка:** 164–180 тыс. руб./га. Для объекта это соответствует примерно 7,9–8,6 млн руб.
 - **Типовая рыночная цена:** около 173 тыс. руб./га, или примерно 8,3 млн руб. за участок.
 - **Верх рынка:** 198–223 тыс. руб./га и выше возможен только при чистом юридическом пакете, подтвержденном доступе и более длительной экспозиции. Для объекта это ориентир около 9,5–10,7 млн руб.
 - **Типовой покупатель:** действующее КФХ, соседний землепользователь, агроинвестор, формирующий земельный банк.
 - **Ликвидность:** ниже средней. По истории экспозиции кластера реализация подобных лотов не происходит быстро; типовой срок экспозиции при рыночной цене оценивается в 4–8 мес., при завышенной цене — дольше.
 - **Дисконт «заявлено → рынок»:** по истории повторных торгов по кластеру снижение от ранних этапов к текущим достигает порядка 30% и более.
 - **Влияние размера лота на цену и ликвидность:**
 - **мелкие блоки до 10 га** по расширенной базе могут стоить от 250 тыс. до 1,0 млн руб./га, но это другой рынок и другая аудитория;
 - **средние блоки 10–30 га** чаще находятся в зоне выше крупных массивов, ориентировочно от 250 тыс. руб./га и выше при лучшей логистике и делимости;
 - **крупные лоты 48–78 га и более** в данной локации показывают 155–180 тыс. руб./га на текущем рынке и реализуются медленнее.
- Итог: чем крупнее и менее делим лот, тем ниже цена за 1 га и уже круг покупателей. Для объекта это означает, что максимальная ликвидность достигается через продажу как понятного сельхозактива с дисконтом, а не через попытку переносить цену малых участков на весь массив.

2.2. РЫНОК АРЕНДЫ

АРЕНДА: НЕРЕЛЕВАНТНО ДЛЯ ДАННОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ТИПА. Для сельхозземли ценность объекта в предоставленном контексте определяется продажным коридором, правовым режимом и ликвидностью крупного массива. Достоверная база ставок аренды по сопоставимым участкам в контексте не представлена.

2.3. ТЕКУЩАЯ РЫНОЧНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ОБЪЕКТА

Найдены **3 ПУБЛИКАЦИИ САМОГО ОБЪЕКТА** в процедуре банкротства. Объект экспонируется **ЦЕЛИКОМ ОДНИМ ЛОТОМ**.

- **Площадки:** TBankrot; связанная экспозиция кластера также выводится на ЦИАН по соседним участкам.
- **Формат:** публичное предложение / аукцион, продажа заложенного имущества.
- **Диапазон цен по найденным публикациям:** 7 459 200 – 10 656 000 руб., или 155 400 – 222 000 руб./га.
- **Статус:** актуальная активная публикация от 13.04.2026; более ранние публикации – архив / предыдущие этапы.
- **Первая найденная дата экспозиции:** 01.11.2025.
- **Динамика ask-цены:** 10,656 млн руб. → 7,992 млн руб. → 7,4592 млн руб.
- **Признаки долгой продажи:** да, по объекту и соседним лотам прослеживается повторная публикация и снижение цены.

Краткий вывод: текущая и прошлая экспозиция подтверждают невысокую ликвидность крупного сельхозлота в этой микролокации, чувствительность покупателя к цене и необходимость заметного дисконта к ранним этапам размещения.

2.4. РЫНОЧНЫЙ ФОН СЕГМЕНТА

Сегмент крупной сельхозземли в локальном рынке узкий: предложений немного, но и круг реальных покупателей ограничен. Основной спрос формируют действующие сельхозпользователи и покупатели на консолидацию земельного банка. Для рассматриваемого участка это означает, что ликвидность определяется не количеством просмотров, а ценой входа, чистотой правового режима и качеством доступа к массиву.

СЦЕНАРИЙ	НА ЧЕМ ОСНОВАН	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ / АРЕНДАТОР	ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
ПОКУПКА И ПЕРЕПРОДАЖА КАК СЕЛЬХОЗАКТИВА ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЮ	Прямые смежные аналоги того же массива формируют рабочий коридор 164–180 тыс. руб./га; участок имеет профильное ВРИ и находится в аграрном окружении	Соседний землепользователь, КФХ, агроинвестор, покупатель на расширение земельного банка	Оформить пакет по торгам, подготовить юридическую и кадастровую упаковку, показать доступ и параметры участка, вывести объект в адресную продажу по профильной базе покупателей	Наиболее реалистичный сценарий монетизации; максимальная вероятность сделки при умеренном сроке и рыночной цене
ДОЛГАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ПО ВЕРХНЕЙ ГРАНИЦЕ РЫНКА ПОСЛЕ УПАКОВКИ	Ранние этапы торгов по самому кластеру показывали 198–223 тыс. руб./га; сценарий возможен только при подтвержденной чистоте ограничений и хорошем доступе	Покупатель с долгим горизонтом, соседний оператор, консолидатор сельхозземли	Подготовить расширенный пакет по правовому режиму, ограничениям, фактическому использованию и подъезду; позиционировать объект не как банкротный актив, а как понятный сельхозмассив	Потенциально более высокая цена продажи, но существенно длиннее срок экспозиции и выше зависимость от качества документации
ОГРАНИЧЕННО РЕАЛИЗУЕМАЯ ГИПОТЕЗА: ПЕРЕПАКОВКА ПОД БОЛЕЕ МЕЛКИЕ СЕЛЬХОЗБЛОКИ	Расширенный рынок показывает премию за меньшие форматы, однако по объекту не подтверждены ограничения, подъезды и практическая делимость массива	Малые фермеры, локальные хозяйства, покупатели 5–20 га	Сформировать концепцию деления и рыночную упаковку по блокам	Может повысить цену за 1 га, но усложняет процедуру, увеличивает срок и зависит от правовых и технических условий; как базовый сценарий не рассматривается

СЦЕНАРИЙ	КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ СЦЕНАРИЯ	СРОК	САРЕХ / ЗАТРАТЫ / РИСКИ	ДОПУСТИМЫЙ ДИАПАЗОН ПОКУПКИ	ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ	ROI	КОММЕНТАРИЙ
Быстрая продажа	Цена реализации: 7,5– 8,0 млн руб. 156–167 тыс. руб./ га	2–4 мес.	Транзакционные и маркетинговые затраты: ориентир 0,2–0,3 млн руб.; риск — ограниченный пул покупателей	5,2–5,7 млн руб.	30–50% годовых	9–41%	Сценарий ориентирован на дисконтную продажу без ожидания верхней цены
Рыночная продажа	Цена реализации: 8,0– 9,0 млн руб. 167–188 тыс. руб./ га	4–8 мес.	Транзакционные и маркетинговые затраты: 0,25–0,4 млн руб.; риск — затяжная экспозиция при неполном пакете документов	5,9–6,8 млн руб.	30–50% годовых	12–43%	Основной рабочий сценарий
Продажа по верхней границе после упаковки	Цена реализации: 9,5– 10,7 млн руб. 198–223 тыс. руб./га	8–14 мес.	Подготовка расширенного пакета и упаковки: 0,3–0,6 млн руб.; риск — верхняя цена зависит от подтверждения ограничений и доступа	6,7–8,2 млн руб.	30–50% годовых	10–47%	Работает только при чистой юридической картине и длинном горизонте

4.2. КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ

- На экономику сильнее всего влияет **цена конечной продажи за 1 га**; отклонение даже на 10–15 тыс. руб./га заметно меняет допустимый вход.
- Сценарии чувствительны к **сроку экспозиции**: при затягивании продажи годовая доходность быстро снижается.
- Критичны **ограничения по ЗОУИТ, доступу и водоохранному фактору**; их подтверждение влияет и на цену, и на ликвидность.
- Для верхнего сценария особенно важна **не банкротная, а “рыночная” упаковка объекта**; без нее верхняя цена практически недостижима.
- Допустимые уровни входа чувствительны к **транзакционным расходам и фактическому дисконту покупателя**.

4.3. УРОВНИ ЦЕНЫ ВХОДА

- **Максимальный уровень входа: 6,8 млн руб.** или около **142 тыс. руб./га**. На этом уровне еще работает рыночная продажа и при хорошем пакете — верхний сценарий. Ориентир доходности: около 30–35% годовых. Это верхний допустимый вход без запаса на осложнения.
- **Целевой уровень входа: 6,0–6,6 млн руб.** или **125–138 тыс. руб./га**. На этом уровне рабочими становятся быстрая и рыночная продажа, а при чистой документации остается опциональность продажи по верхней границе. Ориентир доходности: 30–40% годовых. Это базовая рекомендация.

- Комфортный уровень входа: 5,3–5,9 млн руб. или 110–123 тыс. руб./га. Такой вход создает запас к рискам по ограничениям, срокам, торгу и возможному снижению цены реализации. При нем устойчиво реализуются почти все реалистичные продажные сценарии. Ориентир доходности: 35–50% годовых.

5.1. МАТРИЦА РИСКОВ

РИСК	КАТЕГОРИЯ	УРОВЕНЬ	НА ЧТО ВЛИЯЕТ	КАК СНИЗИТЬ/ЧТО СДЕЛАТЬ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ (ЧЕК-ПУНКТ)
Неподтвержденные ограничения, ЗОУИТ, водоохранные и прибрежные режимы	юр	Высокий	Цена / срок / реализуемость	Опора только на подтвержденный правовой режим в цене входа; не закладывать верхнюю цену без документального подтверждения	Актуальная выписка ЕГРН, схема ЗОУИТ, проверка водоохранных ограничений и регламентов по участку
Банкротная процедура и залоговый характер лота	процедура	Высокий	Срок / реализуемость / цена	Структурировать сделку только через полный комплект документов от управляющего и правовую экспертизу процедуры	Положение о торгах, судебные акты, статус залога, порядок прекращения обременения после продажи
Нехватка критичной информации по фактическому доступу и подъездным путям к массиву	данные	Высокий	Цена / срок / ликвидность	Консервативно учитывать дисконт за неопределенность и не использовать верхний сценарий до подтверждения	Схема фактического подъезда, сервитуты, фотофиксация съезда и возможности сельхозтехники
Тонкий рынок крупных сельхозлотов в данной микролокации	рынок	Высокий	Срок / цена	Сразу ориентироваться на адресную продажу профильному кругу покупателей и на дисконтную стратегию входа	Подтверждение списка потенциальных покупателей по району и соседним землепользователям
Нехватка критичной информации по инженерии и воде	данные	Средний	Цена / реализуемость верхнего сценария	Не капитализировать в цене гипотезы о подключениях и орошении без документов	Наличие электричества поблизости, вода, скважины, мелиорация, иные инфраструктурные преимущества
Вероятная неоднородность участка из-за близости к водотоку / балке	тех	Средний	Цена / ликвидность	Учитывать как фактор дисконта к среднерыночной цене по “сухим” массивам	Осмотр на местности, контуры фактической обработки, подтопление, пригодность для механизированного использования
Неизвестность по фактическому агрохимическому качеству земли	данные	Средний	Цена / круг покупателей	Продавать объект как земельный актив без премии за качество почвы, пока оно не подтверждено	История использования, агрохимия, урожайность или заключение профильного специалиста

6.1. ИТОГ ПО ОБЪЕКТУ И КЛЮЧЕВЫЕ РЫНОЧНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Объект представляет собой крупный сельхозучасток площадью 48,0 га в аграрной локации Отрадненского района, в том же массиве, где публично экспонировались два смежных сопоставимых лота. Это делает кейс понятным для оценки именно как сельхозактив, а не как участок под альтернативный девелопмент. Реалистичный рыночный диапазон продажи для конечного покупателя оценивается в **8,0–9,0 МЛН РУБ.** или **167–188 ТЫС. РУБ./ГА.** Быстрый продажный уровень находится около **7,5–8,0 МЛН РУБ.**, а верхняя граница **9,5–10,7 МЛН РУБ.** достижима только при длинной экспозиции и чистом подтвержденном пакете по ограничениям, доступу и режиму использования.

6.2. ПЛЮСЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАК ИНВЕСТИЦИОННОГО КЕЙСА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Профильное сельхозназначение и аграрное окружение соответствуют базовому сценарию использования.
- Есть прямые смежные аналоги того же массива, что повышает достоверность ценового коридора.
- Размер 48 га достаточен и для самостоятельного использования, и для включения в земельный банк соседнего хозяйства.
- Публичная история экспозиции по самому объекту и соседним лотам позволяет объективно оценить ликвидность и рыночный дисконт.

ОГРАНИЧЕНИЯ

- Рынок крупных сельхозлотов в данной микролокации узкий, поэтому срок продажи может быть заметным.
- Объект продается в банкротной процедуре, что повышает требования к правовой чистоте сделки.
- Не подтверждены ограничения, ЗОУИТ, водоохранный режим, фактический подъезд и инженерия.
- Близость к водотоку может ограничивать часть сценариев и снижать цену относительно более простых сухих массивов.

6.3. РЕКОМЕНДОВАННАЯ СТРАТЕГИЯ И ЛОГИКА ВЫБОРА

Базовая стратегия – **ВХОД С ДИСКОНТОМ И ПОСЛЕДУЮЩАЯ ПЕРЕПРОДАЖА УЧАСТКА КАК СЕЛЬХОЗАКТИВА ПРОФИЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ.** Именно этот сценарий лучше всего подтверждается рынком: по соседним участкам того же массива виден рабочий текущий коридор 164–180 тыс. руб./га, а история экспозиции показывает, что верхние цены без дисконта и без глубокой упаковки реализуются слабо.

Альтернативой является **ДОЛГАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ ПО ВЕРХНЕЙ ГРАНИЦЕ РЫНКА ПОСЛЕ ПОЛНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ И МАРКЕТИНГОВОЙ УПАКОВКИ.** Этот путь может дать более высокий абсолютный выход, но он менее приоритетен по пяти причинам: выше зависимость от внешних условий, длиннее срок, сильнее чувствительность к ограничениям и доступу, требуется дополнительная упаковка, а круг покупателей остается узким.

Гипотеза деления на более мелкие сельхозблоки выглядит рыночно понятной, потому что меньшие форматы стоят дороже за 1 га, но в данном кейсе она пока не должна быть базовой: ее реализуемость зависит от ограничений, доступа и практической делимости массива. Поэтому такой вариант можно рассматривать только как опциональность, а не как основу инвестиционного решения.

Реализация основной стратегии зависит от трех условий: вход по цене ниже рыночного коридора, подтверждение правового режима без скрытых ограничений и наличие понятного подъезда, который делает участок продаваемым для действующего агропользователя.

6.4. ТОП-3 РИСКА

01

НЕПОДТВЕРЖДЕННЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ЗОУИТ.

Это ключевой риск, потому что он прямо влияет на реализуемость верхней цены и на круг покупателей. Если участок частично ограничен водоохранным или иным режимом, это может снизить цену, удлинить продажу и сузить число сценариев. Критичное действие — документально подтвердить ограничения по ЕГРН и профильным схемам.

02

БАНКОТНАЯ ПРОЦЕДУРА И ЗАЛОГОВАЯ ИСТОРИЯ.

Риск важен из-за влияния на структуру сделки, сроки перехода права и восприятие объекта покупателями. Любая неполнота документации бьет по ликвидности и цене входа. Критичное действие — провести правовую экспертизу процедуры и пакета торгов.

03

ТОНКИЙ РЫНОК И ДЛИТЕЛЬНАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ КРУПНЫХ ЛОТОВ.

Это один из самых влияющих рисков по экономике: даже при правильной цене продажа может занять месяцы, а при попытке продавать по верхней границе — существенно дольше. Критичное действие — ориентироваться на адресную продажу профильным агропокупателям и закладывать дисконтный вход.

6.5. УСЛОВИЯ ВХОДА И СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Практически рабочим уровнем входа по объекту выглядит **6,0–6,6 МЛН РУБ.** или **125–138 ТЫС. РУБ./ГА.** Именно этот диапазон позволяет опираться на базовый сценарий перепродажи в рыночном коридоре 8,0–9,0 млн руб. без чрезмерного оптимизма и оставляет запас на затраты, торг и срок экспозиции. Если удастся войти в **5,3–5,9 МЛН РУБ.**, кейс становится существенно устойчивее: появляется запас к ограничениям по доступу, риску более долгой продажи и возможному дополнительному дисконту покупателя.

Вход на уровне около **6,8 МЛН РУБ.** допустим только как верхняя граница и только при хорошем подтвержденном пакете по правовому режиму; выше этого уровня инвестиционный запас начинает быстро сокращаться.

До сделки критично подтвердить: актуальную выписку ЕГРН, наличие или отсутствие ограничений и ЗОУИТ, фактический подъезд к массиву, юридическую чистоту перехода права в рамках банкротства, а также отсутствие скрытых обременений и спорных факторов по участку.

Первые действия, вытекающие из выбранной стратегии: провести правовую экспертизу торгового пакета, зафиксировать полный набор документов по участку, подтвердить доступ на местности, затем готовить адресную продажу по базе соседних землепользователей и профильных агропокупателей. Для данной сделки именно качество упаковки и цена входа определяют, будет ли объект рабочим инвестиционным кейсом или останется длинной спекулятивной историей.

СПИСКИ ССЫЛОК

ПРОДАЖА

АНАЛОГИ

- [ЦИАН – участок 50,324 га, Передовая, ул. Мира, 138](#)
- [ЦИАН – участок 78 га, Передовая, ул. Мира, 115](#)
- [ЦИАН – коммерческая земля 1300 га, Отрадная, ул. Союзная, 46](#)

- [ЦИАН – участок 9,6 га, Северское с/пос](#)
- [ЦИАН – участок 86 га, Горячий Ключ м/о](#)
- [ЦИАН – коммерческая земля 6 га, Старокорсунская](#)
- [ЦИАН – участок 7,68 га, Темрюк](#)
- [ЦИАН – коммерческая земля 5 га, Славянск-на-Кубани, ул. Гриня](#)
- [ЦИАН – коммерческая земля 26 га, Абинское городское поселение](#)
- [ЦИАН – участок 11,5 га, Краснодар](#)
- [ЦИАН – участок 12,8 га, Старотитаровская, пер. Ильича, 21](#)
- [ЦИАН – участок 5 га, Раевская](#)
- [ЦИАН – участок 3 га, Горячий Ключ](#)
- [ЦИАН – участок 2,6 га, Уташ](#)
- [ЦИАН – коммерческая земля 3,06 га, Рассвет](#)

ЭКСПОЗИЦИЯ ДАННОГО ОБЪЕКТА

- [TBankrot – участок 48 га, СПК «Колхоз им. Мичурина»](#)
- [TBankrot – участок 48 га, СПК «Колхоз им. Мичурина» \(предыдущая публикация\)](#)
- [TBankrot – участок 48 га, СПК «Колхоз им. Мичурина» \(архив\)](#)

[Ссылка на карту](#)