

## Решение о стоимости имущества должника

Антонова (Горелова) Валентина Алексеевна  
А76-21045/2025

Земельный участок

Вид имущества: Земельный участок

Тип собственности: Личное

Площадь: 56000,00 кв.м

Кад. Номер: 74:01:0803002:59

Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства

Кадастровая стоимость: 330 960 руб.

Место нахождения: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 3 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Агаповский, п. Первомайский.

### **Свободный рынок (частные объявления, прямая продажа).**

Согласно агрегированным сведениям электронных торговых площадок (ЭТП), осуществляющих торги в банкротстве (Данным и рэнкинг за 2023 год Федресурса <https://fedresurs.ru/news/3055c906-8f4b-4dd4-87e0-69872fc2594e>)

1. К-во лотов — 253 821

#### 2. К-во лотов по типам

ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс - 157405

ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс - 3746

ОП-открытое публичное предложение - 90708

ЗП-закрытое публичное предложение - 1962

#### 6. Кол-во лотов в сост-ся торгах — 18089 (7,13 %)

ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс - 15751 (10,00%)

ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс - 19 (0,51 %)

ОП-открытое публичное предложение - 52583 (57,97 %)

ЗП-закрытое публичное предложение - 565 (28,80 %)

#### 8. Изменение цены

ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс «+» 49,89 %

ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс «+» 18,89 %

ОП-открытое публичное предложение «-» 63,45

ЗП-закрытое публичное предложение «-» 53,49

#### 9. Стоимость реализованного (млрд.руб.)

ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс - 64325,12

ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс - 86,79

ОП-открытое публичное предложение - 144516,39

ЗП-закрытое публичное предложение - 3511,89

Торги в ходе аукциона / конкурса (первые и вторые торги) в более чем 90% случаев признаются несостоявшимися, реализовать имущество должников удается в ходе публичного предложения (третьи торги) со снижением цены на 73,45 % (ОП снижение

63,45 %, ЗП снижение 53,49 % во внимание не принимается ввиду соотношения по количеству состоявшиеся торгов 1 к 100, то есть на каждые 100 торгов ОП приходится 1 ЗП), это уже после ее снижения на 10% на повторных торгах).

Расчет доли стоимости в общем объеме успешных торгов:

Аукцион  $64325,12 / (64325,12 + 144516,39) = 0,3080$

Публичное предложение  $144516,39 / (64325,12 + 144516,39) = 0,6920$

Расчет среднего дисконта к начальной цене до достижения цены продажи на успешных торгах

$0,3080 * 49,89\% = 15,3661\%$

$0,6920 * -63,45\% = \llcorner \rightarrow 43,9074\%$

$= -28,54\%$

Итого 28,54 % ]

**Рынок реализации имущества должников – банкротов привлекает интересантов только на стадии снижения цены лота. Некорректное определение начальной цены продажи без поправки на форму торгов, увеличенный срок экспозиции объекта, не типичную для данного вида активов, влечет дополнительные расходы на публикации ЕФРСБ, Фабрикант, хранение имущества.**

Таким образом, коэффициент на иные условия продажи составляет 0,71 (100-28,54=71,45).

### Корректировка на площадь

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:  $C = b * S^n$

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.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,686	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,619	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,655	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,642	-0,24	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,24}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,638	-0,26	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,582	-0,30	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,30}$

Источник информации:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda>

	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Площадь, ГА	5,6	5	0,0912
Корректировка на площадь		0,9665	0,2907

### Корректировка на конфигурацию земельного участка

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, сараге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,74	0,91	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,15	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,27	1,19

Источник информации:

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemnykh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>



Земельный участок объекта оценки имеет вытянутую неправильную форму конфигурации, тогда, как объекты аналоги:

1. правильной формы, среднее значение корректировки 0,83;
2. правильной формы, среднее значение корректировки 0,83.

### Корректировка на разрешенное использование

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	0,031	0,101	0,058
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17	0,029	0,088	0,055
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18	0,133	0,383	0,24

Источник информации:  
<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3697-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Учитывая, что земельный участок имеет разрешенное использование под обеспечение сельскохозяйственного производства, как и объекты-аналоги, то корректировка на разрешенное использование не требуется.

№	НАИМЕНОВАНИЕ/ХАРАКТЕРИСТИКА	ЦЕНА (руб.) общ.	ЦЕНА за ГА с учетом корректировки и на площадь	ССЫЛКА (аналоги оцениваемого имущества на дату оценки)
1	Земельный участок 5 ГА. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположен неподалеку от села Архангельское. Кадастровый номер 74:19:1701004:148	230 000	44 459 (46 000*0,9665)	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_12_88311285?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJleEdOVFB0XhNeDk3SmpmIjt9fEs6oz8AAAA">https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_12_88311285?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJleEdOVFB0XhNeDk3SmpmIjt9fEs6oz8AAAA</a>
2	Земельный участок, общ. площадь: 0,0912 ГА, Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположение в с. Архангельское. Кадастровый номер 74:19:1701002:503	125 000	3 313,98 (11 400*0,2907)	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_91_sot_izhs_178_5401392?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYTQyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJleEdOVEFB0XhNeDk3SmpmIjt9fEs6oz8AAAA">https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_91_sot_izhs_178_5401392?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYTQyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJleEdOVEFB0XhNeDk3SmpmIjt9fEs6oz8AAAA</a>

### Расчёт рыночной стоимости с учетом корректировки на конфигурацию

Средняя цена за 1 ГА:

$$(44\,459 * 0,83) + (3\,313,98 * 0,83) \div 2 = (36\,900,97 + 2\,750,60) \div 2 = 19\,825,78 \text{ руб.}$$

### Корректировка на разрешенное использование:

Учитывая, что земельный участок имеет разрешенное использование под обеспечение сельскохозяйственного производства, как и объекты-аналоги, то корректировка на разрешенное использование не требуется.

### Расчёт стоимости оцениваемого участка (5,6 ГА):

$$19\,825,78 * 5,6 = 111\,024,37$$

**Вывод:**

На основании анализа двух актуальных аналогов, средней цены за 1 ГА. с учетом корректировки на конфигурацию, корректировки на разрешенное использование, после применения коэффициента на условия продажи, стоимость оцениваемого площадью 5,6 ГА с учетом округления получил рыночную стоимость 111 024,37 руб.

Однако, учитывая значительную разность (в меньшую сторону) рыночной и кадастровой стоимости, с учётом минимизации ухудшения положения кредиторов должника, финансовый управляющий считает необходимым принять за значение начальной продажной стоимости недвижимого имущества значение кадастровой оценки, то есть 330 960 руб. 00 коп.

Приложение:

распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 5 л.

21.11.2025

Финансовый управляющий



М.В. Янулис