



Арбитражный управляющий Любинская Ксения Сергеевна
член некоммерческого партнерства – союз Межрегиональная
саморегулируемая организация профессиональных арбитражных
управляющих «Альянс Управляющих»
Реестровый номер №22911 ИНН 614102143270

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №1

Определение рыночной стоимости земельных участков
принадлежащих должнику Алфимову Евгению Александровичу

Дело №А50-5331/2025 Арбитражный суд Пермского края

Дата оценки: 06 октября 2025 г.

Дата составления отчета: 06 октября 2025 г.

г. Ростов – на - Дону
2025 г.

Информация о гражданине	
Ф.И.О. гражданина	Алфимов Евгений Александрович
Дата рождения	20.05.1974
Место рождения	Гор. Березники Пермская область
СНИЛС	142-548-487 71
ИНН	590772634274
Паспорт, серия и номер	5718 823998
Адрес регистрации по месту жительства	617040, Пермский край, г. Чермоз, ул. Чапаева, д. 39

Информация о финансовом управляющем	
Ф.И.О. арбитражного управляющего	Любинская Ксения Сергеевна
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	344000, г. Ростов-на-Дону, а/я 530
ИНН	614102143270
СНИЛС	160-380-873 55
наименование СРО членом которой является арбитражный управляющий	НПС СОПАУ "Альянс управляющих" - Некоммерческое Партнёрство - Союз "Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих "Альянс управляющих"
местонахождение СРО	350015, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Северная, д.309

Информация о деле	
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Пермского края
Номер дела	A50-5331/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства и дата назначения арбитражного управляющего	19.05.2025

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ
3. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
4. АНАЛИЗ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ И ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ.
6. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 - 7.1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ.
8. АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ
9. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ.
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.
11. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Объекты оценки	Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения, кадастровый номер земельного участка: 59:20:2990101:1695, площадь 25000 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, Ильинский район
	Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения, кадастровый номер земельного участка: 59:20:2990101:1696, площадь 95000 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, Ильинский район
Оцениваемые права	Право собственности
Вид стоимости и основания для предпосылок стоимости:	Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ, п.19 ФСО II «Виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200, Ст. 454 ГК РФ, ст. 139 Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 28.06.2022, с изм. от 21.07.2022) "О несостоятельности (банкротстве)").
Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки на рыночных условиях 2) участники сделки – неопределенные лица 3) дата оценки – дата заключения договора 4) предполагаемое использование объектов: по назначению 5) характер сделки: вынужденная сделка в условиях процедуры банкротства.
Цель оценки:	Реализация объекта(ов) оценки в рамках процедуры банкротства

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность, применяются следующие термины и определения:

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п.6 ФСО I).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п.8 ФСО II)

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п.9 ФСО II). Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.12 ФСО I).

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости (п.12 ФСО II):

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. No 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, No 31, ст. 3813; 2021, No 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки (п.15 ФСО II).

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Перечень объектов оценки перечислен в ст.5 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 19.12.2022) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного финансовым управляющим согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию финансовый управляющий принимает во внимание при проведении оценки (п.5 ФСО II).

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Специальные термины и определения

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

3. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики оцениваемых объектов установлены по следующим документам и информации, предоставленными Заказчиком:

- выписка из ЕГРН №5229168043 от 03.03.2025 г.

Копии используемых материалов указанных документов представлены в приложениях к настоящему Отчету.

Финансовый управляющий подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

4. АНАЛИЗ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ И ДОСТАТОЧОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Финансовому управляющему были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта(ов) оценки. В целях уточнения количественно-качественных характеристик объектов финансовый управляющий руководствовался информацией, полученной из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика.

Полученные данные отражены в разделе «Описание объектов оценки». В процессе подготовки Отчета финансовый управляющий исходил из достоверности всей документации и устной информации по объектам оценки, предоставленной в его распоряжение.

Анализ достаточности информации показал, что полученная информация является достаточно однородной, собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Полагаем, что с учетом специальных допущений оценки использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины их стоимости.

5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

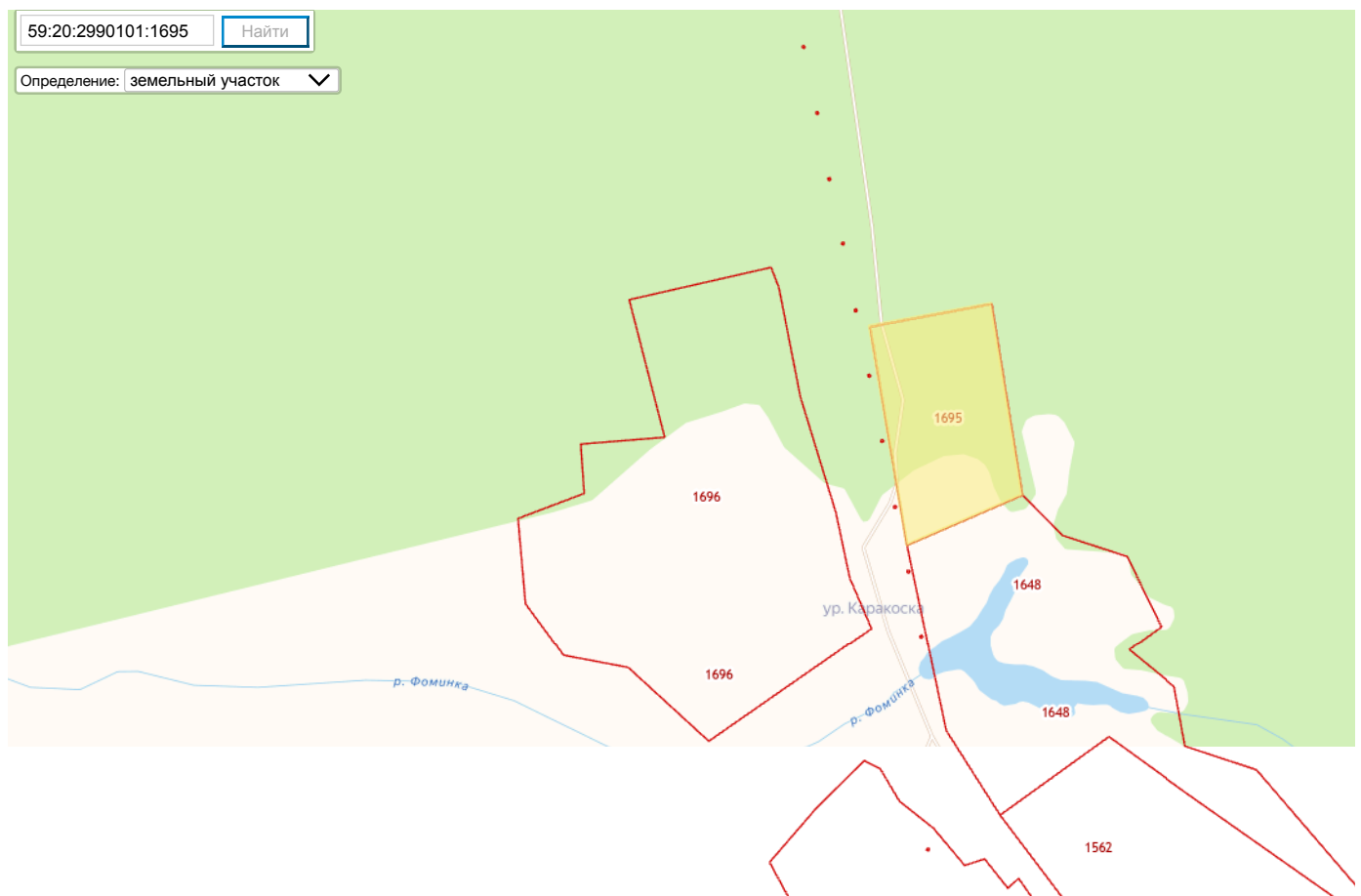
Оцениваемые объекты представляют собой земельные участки сельскохозяйственного назначения, принадлежащие Алфимову Евгению Александровичу.

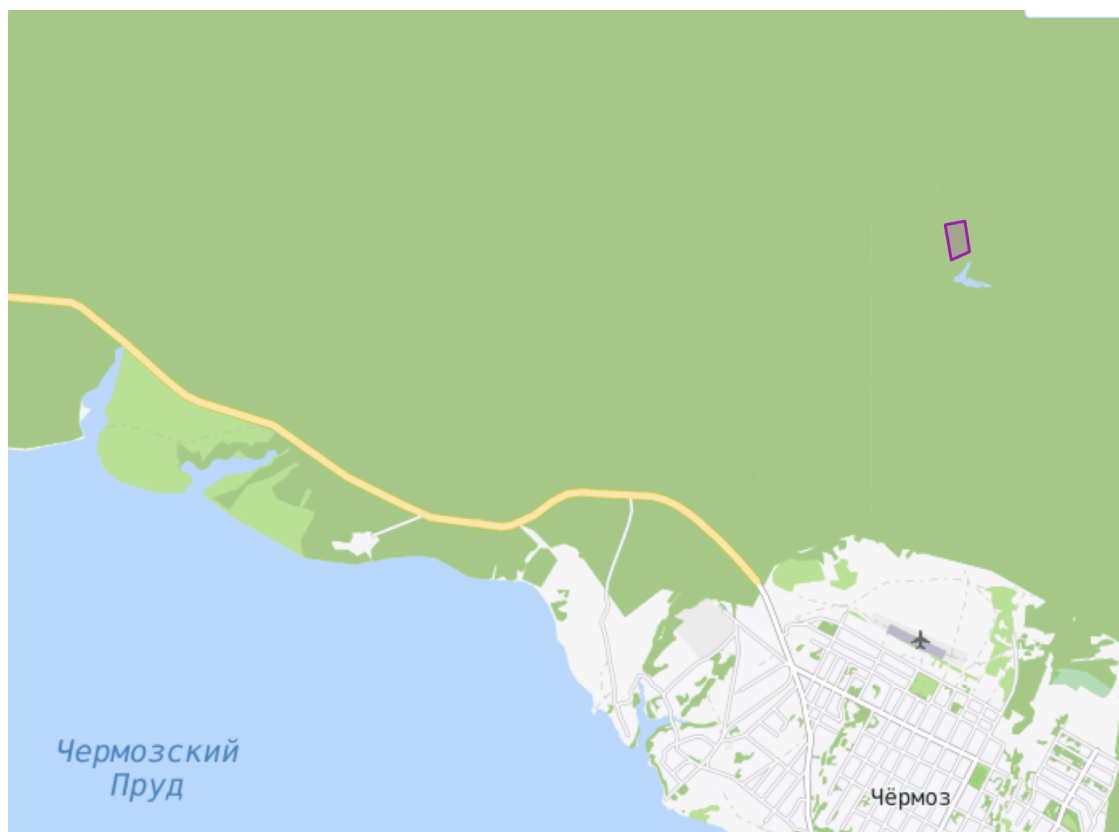
Решением Арбитражного суда Пермского края от 19 мая 2025 по делу № А50-5331/2025, Алфимов Евгений Александрович признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества.

Таким образом, оцениваемые объекты подлежат вынужденной реализации в рамках процедуры банкротства.

Описание объектов оценки составлено на основе информации, полученной финансовым управляющим в ходе сбора официальной информации. Детальное описание объектов оценки представлено ниже в таблице.

№	Наименование объекта оценки	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Категория/ разрешенное использование	КС, руб	КС за 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения, кадастровый номер земельного участка: 59:20:2990101:1695, площадь 25000 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, Ильинский район	Пермский край, Ильинский район	25000	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного назначения	35000	1,4



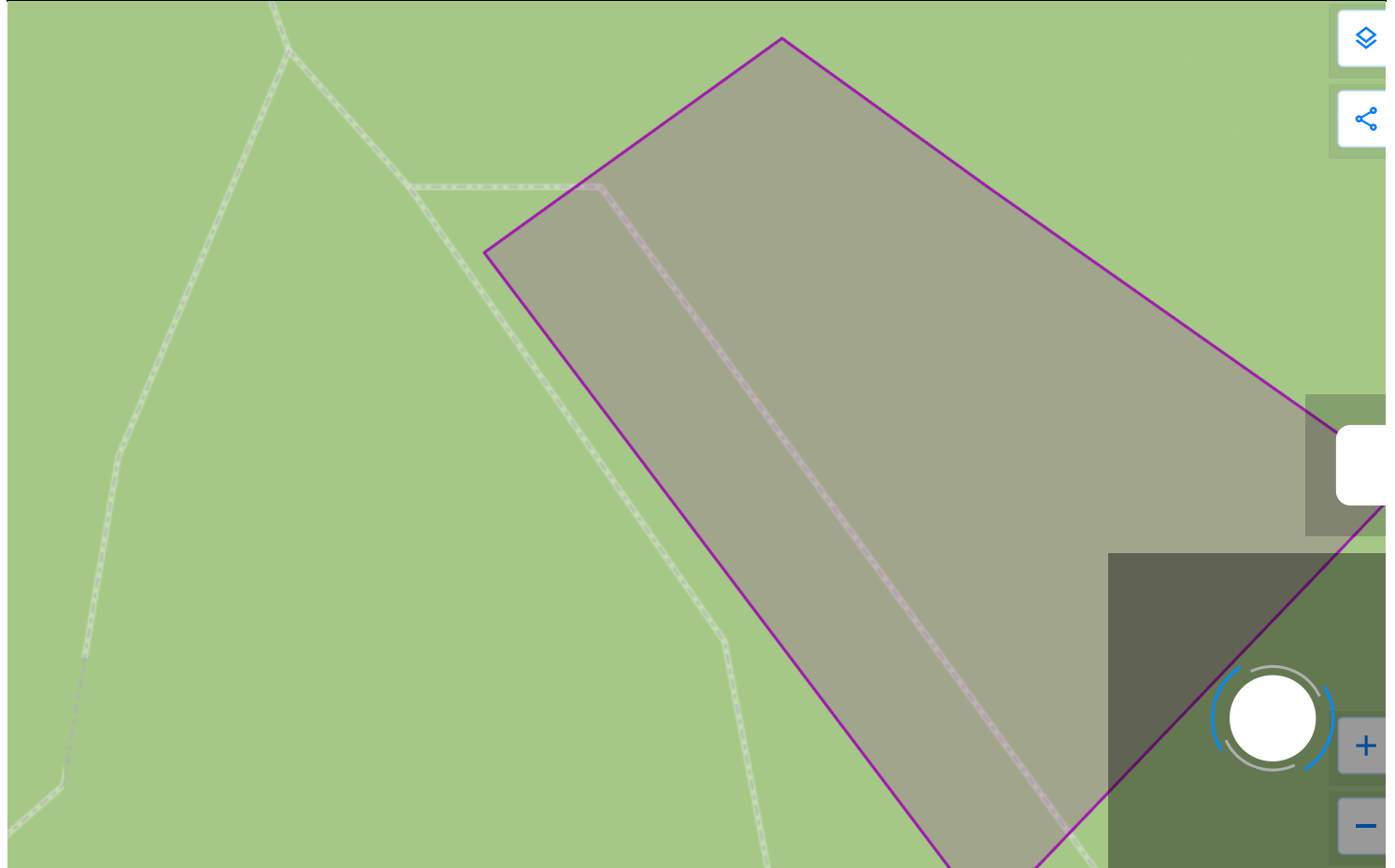


№	Наименование объекта оценки	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Категория/разрешенное использование	КС, руб	КС за 1 кв.м., руб.
2	Земельный участок, категория земель: с/х назначения, кадастровый номер земельного участка: 59:20:2990101:1696, площадь 95000 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, Ильинский район	Пермский край, Ильинский район	95000	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного назначения	134900	1,42

В отношении данного участка имеются пересечения с ЗОУИТ.

Название показателя	Значение показателя
Вид	Граница зоны с особыми условиями использования территории
Наименование	Прибрежная защитная полоса малых рек, впадающих в Камское водохранилище на территории Пермского края, Часть 61
Площадь и процент пересечения	101.85 кв.м. 0.11%
Реквизиты нормативно- правовых актов	No 17 от 2009-01-10 Постановление «Об утверждении правил установления на местности границ водоохраннх зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» No СЭД-30-01-02-1133 от 2019-08-27 Приказ "Об утверждении установленных границ водоохраннх зон, границ прибрежных защитных полос и границ береговых полос малых рек, впадающих в Камское водохранилище на территории Пермского края" No 74-ФЗ от 2006-06-03 Водный кодекс Российской Федерации
Вид	Зона с особыми условиями использования территории
Наименование	ОХРАННАЯ ЗОНА ВЛ 10 КВ Ф. 5 ОТ ПС «ЧЁРМОЗ»
Площадь и процент пересечения	8075.01 кв.м. 8.5%
Реквизиты нормативно- правовых актов	No 160 от 2009-02-24 Постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
Вид	Граница зоны с особыми условиями использования территории
Наименование	Водоохранная зона малых рек, впадающих в Камское водохранилище на территории Пермского края, Часть 61
Площадь и процент пересечения	101.85 кв.м. 0.11%

Реквизиты нормативно- правовых актов	№ 17 от 2009-01-10 Постановление «Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» № СЭД-30-01-02-1133 от 2019-08-27 Приказ "Об утверждении установленных границ водоохранных зон, границ прибрежных защитных полос и границ береговых полос малых рек, впадающих в Камское водохранилище на территории Пермского края" № 74-ФЗ от 2006-06-03 Водный кодекс Российской Федерации
--------------------------------------	--





6. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Территориальная характеристика месторасположения объектов оценки.

Ильинский район расположен в центральной части Пермского края, административный центр — посёлок Ильинский. Район занимает примерно 3,069 тыс. км². Население района составляет около 17–18 тыс. человек (по данным муниципальной статистики 2023 г.). Территория преимущественно сельская, населённые пункты рассредоточены. Для оценки земель это указывает на ограниченный локальный спрос — главным образом арендаторы и местные агропредприятия.

Район граничит с соседними муниципальными образованиями Пермского края и находится в пределах транспортной доступности от города Пермь, что обеспечивает возможность логистической связи с рынками сбыта.

6.2. Географо-природные условия и природные ресурсы

Район расположен в бассейне рек Камы и её притоков (Обва, Чёрмоза), с разнообразным рельефом: пойменные низины и возвышенные участки. Ландшафт включает лесные массивы, заливные луга и отдельные торфяные участки.

Климат умеренно континентальный. Почвы преимущественно дерново-подзолистые, суглинистые, с участками аллювиальных и торфяных почв вдоль рек. Эти условия благоприятны для зернового производства, кормопроизводства и животноводства, однако наличие болотистых участков и пойм требует учета дренажных характеристик при эксплуатации земель.

Природные ресурсы района включают лесные массивы, водные ресурсы, потенциально пригодные для полива, а также ограниченные месторождения строительных материалов.

6.3. Характеристики локального месторасположения

Оба участка находятся в сельской зоне, удалённо от центра района:

Доступ к основным дорогам обеспечивается региональной трассой «Пермь — Ильинский», но фактический подъезд к участкам необходимо уточнять полевым обследованием.

Инженерная инфраструктура (вода, электричество, газ) у участков ограничена, что может потребовать дополнительных капиталовложений для организации сельхоздеятельности.

Близость к реке или водным источникам может способствовать орошению, но также накладывает ограничения водоохраных зон.

Социальная инфраструктура (школы, магазины, административные объекты) сосредоточена в посёлке Ильинский, что делает территорию преимущественно сельскохозяйственной с низкой плотностью населения.

6.4. Вывод по анализу расположения объектов оценки

Территория благоприятна для ведения сельского хозяйства: подходящий рельеф, почвы и климат. Участки обладают умеренной транспортной доступностью, но требуется уточнение подъездов.

Ограничения: удалённость от инженерной инфраструктуры, возможные водоохранные зоны, болотистые участки. Рыночный спрос ограничен локальными агропредприятиями, что нужно учитывать при определении ликвидности и рыночной стоимости.

6.5. Правообладатели объектов оценки и анализ обременений

Земельные участки находятся в собственности должника. Обременений в виде залогов, арестов, сервитутов или ограничений в правах по данным открытых источников на данный момент не выявлено.

6.6. Оценка ликвидности оцениваемых объектов

Ликвидность земельных участков определяется как способность объектов быть реализованными по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом и конкурентном рынке, при условии, что стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, и на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности можно считать время рыночной экспозиции объекта — период, необходимый для продажи объекта по рыночной стоимости на конкурентном рынке. При этом важно отличать понятие ликвидности от ликвидационной стоимости, которая предполагает преднамеренное снижение цены для ускорения продажи.

Понятие ликвидности носит в большей степени качественный характер, и на практике чаще всего определяется группами и степенями ликвидности, исходя из возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2025, сроки реализации земель сельскохозяйственного назначения в Пермском крае колеблются в пределах 8–28 месяцев, среднее значение интервала — около 18 месяцев.

Объект	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Предполагаемое использование	Примерный срок реализации, мес.	Оценка ликвидности
Земельный участок 1	59:20:2990101:169 5	25 000	Сельскохозяйственное производство	12–20	Ниже средней
Земельный участок 2	59:20:2990101:169 6	95 000	Сельскохозяйственное производство	15–25	Ниже средней

Вывод:

- Оба земельных участка предназначены для использования по прямому функциональному назначению — ведение сельского хозяйства.
- Учитывая удалённость от крупных населённых пунктов, ограниченную инженерную инфраструктуру и локальный характер спроса, ликвидность участков оценивается **как ниже средней**.
- Прогнозируемый срок реализации на открытом рынке, при продаже по рыночной стоимости, может составлять примерно 12–25 месяцев.
- Для повышения точности прогноза необходимо учитывать состояние подъездных дорог, наличие инженерной инфраструктуры и конкретные ограничения по использованию земельных участков.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

По состоянию на октябрь 2025 года социально-экономическая ситуация в Пермском крае характеризуется умеренным ростом, однако сохраняются вызовы, связанные с внешнеэкономической нестабильностью и внутренними структурными проблемами. Экономика региона в 2023 году показала умеренный рост промышленного производства, однако в 2024 году темпы роста замедлились, а в 2025 году ожидается дальнейшее снижение темпов экономического роста. В 2023 году дефицит федерального бюджета составил 3,24 трлн рублей, несколько превысив плановый показатель, при этом нефтегазовые доходы снизились на 23,9%, компенсируясь ростом ненефтегазовых доходов.

Санкционные ограничения продолжают оказывать влияние на экономику, особенно на промышленное производство и поставки импортной продукции. Активное импортозамещение частично компенсирует сокращение импорта, однако логистические и финансовые ограничения сохраняют давление на производственные цепочки. Курс рубля стабилизировался к концу 2023 года на уровне 89,69 рубля за доллар США, а уровень инфляции составил 7,42%, что оказывает влияние на покупательную способность населения и стоимость строительных и сельскохозяйственных ресурсов.

Политическая ситуация в регионе остаётся стабильной: в сентябре 2025 года губернатор Пермского края Дмитрий Махонин был переизбран на второй срок, что способствует поддержанию инвестиционной и хозяйственной стабильности. Вместе с тем в октябре 2025 года введён режим «беспилотной опасности» в регионе, что может ограничивать функционирование инфраструктуры и влиять на безопасность объектов недвижимости.

Прогноз экономической динамики региона на 2025 год предполагает замедление экономического роста по сравнению с предыдущими годами, снижение инвестиционной активности и сохранение внешнеэкономических рисков, что может оказывать влияние на ликвидность и рыночную стоимость земельных участков.

В совокупности, социально-экономические и политические факторы указывают на умеренную устойчивость экономики Пермского края при наличии внешних и внутренних рисков. Для оцениваемых земельных участков в Ильинском районе это означает сохранение рыночного спроса преимущественно со стороны локальных агропредприятий и фермеров, с возможным удлинением срока реализации объектов на открытом рынке.

Вывод: Анализ социально-экономической и политической ситуации в Пермском крае на октябрь 2025 года показывает, что региональная экономика характеризуется умеренным ростом, однако сохраняются структурные и внешнеэкономические риски, связанные с санкциями, импортозамещением и нестабильностью финансовых рынков. Политическая обстановка остаётся стабильной, что способствует предсказуемости развития инфраструктуры и поддерживает инвестиционную привлекательность региона. Вместе с тем введение режима «беспилотной опасности» и сохраняющееся влияние внешнеэкономических факторов создают дополнительные риски для функционирования объектов недвижимости. Для оцениваемых земельных участков это означает преимущественно локальный спрос со стороны сельскохозяйственных предприятий и фермеров, а сроки их реализации на открытом рынке могут быть увеличены по сравнению с более ликвидными объектами в центральных районах края. В целом, экономические и политические условия позволяют считать рынок относительно стабильным, однако внешние и локальные риски необходимо учитывать при определении рыночной стоимости земельных участков.

8. АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Сегментирование рынка – это один из важнейших инструментов исследования рынка.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка. Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар и участники рынка – коммерческие организации и предприниматели. Таким образом, признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

Оцениваемые объекты представляют собой объекты недвижимого имущества, сегмент – земельные участки, подсегмент – земельные участки сельскохозяйственного назначения. Далее приведен анализ соответствующего сегмента рынка оцениваемых объектов в регионе расположения и в целом по России.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения имеет на сегодняшний день низкую стадию развития. Предложения на продажу таких земельных участков иногда публикуются как в рекламе риэлтерских фирм, их интернет-сайтах, так и посредством частных объявлений. При этом предложения можно условно разделить на ряд категорий в зависимости от местонахождения и возможного использования:

- земельные доли (паи) в бывших сельскохозяйственных предприятиях области принадлежащие пайщикам, стоимость их колеблется в зависимости от степени информированности продавца, его местонахождения и т.д. В среднем величина доли (пая) составляет от 3 Га до 11 Га. Объявления о продаже данных паев публикуются в местных (районных) органах информации а так же на интернет досках объявлений.

- выкупленные и оформленные сельскохозяйственные угодья (от 30 Га до 400 Га). Данные типы угодий выставляются, как правило, на продажу сельскохозяйственными предприятиями в процессе банкротства или с целью погашения долгов.

- земельные участки сельхозназначения вдоль оживленных магистралей (федерального и регионального назначения.). Величина данных участков может составлять от 3-5 Га до 150Га. Данные участки торгуются (приобретаются) прежде всего с целью инвестиций. Расположенные вдоль оживленных магистралей данные участки представляют интерес с коммерческой точки зрения. Участки до 5 Га представляют интерес для компаний занимающихся строительством АЗС, стоянок большегрузного транспорта, мотелей, кафе и т.д. Участки большего размера, расположенные вблизи крупных транспортных развязок имеющие поблизости подъездные ж/д пути и находящиеся на расстоянии не более 10-15 км. от крупных населенных пунктов представляют интерес прежде всего для транспортных и логистических компаний. Развитие транспортно-складских терминалов в области еще не развито, однако ее выгодное географическое расположение, говорят в пользу развития бизнеса данной направленности. Однако покупка таких и участков и последующее перепрофилирование (перевод в другую категорию) требует больших вложений и длительных сроков реализации. Более простым решением представляется строительство на таких участках комплексов по переработке сельхозпродукции (что не влечет за собой перевод земель в другую категорию).

- земельные участки сельхозназначения расположенные вблизи крупных населенных пунктов. Данный вид земельных участков представляет интерес прежде всего с инвестиционной точки зрения. Данные земли чаще всего после переводятся в земли предназначенные по ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).

Сделки купли-продажи в данном сегменте совершаются редко. Рынок земельных участков характеризуется следующими факторами:

- появление новых предложений на рынке, исчезновение старых;

- средний уровень цен не имеет четких пределов и имеет большую дифференциацию цен;
- факторы, влияющие на цену в большую либо меньшую сторону, имеют невыраженный характер;
- данный район является зоной неактивного рынка, о чем можно судить по большому сроку экспозиции подобных объектов.

Эти признаки подтверждают относительно небольшой спрос на землю в данном сегменте, а также то, что рынок купли-продажи малоактивен и сделки на нем осуществляются относительно редко.

Анализ цен сделок

Финансовым управляющим проведен анализ цен предложений типичных аналогов — земельных участков сельскохозяйственного назначения по данным ресурса «ЦИАН» и других открытых источников на рынке Пермского края, в районе расположения оцениваемых объектов. В анализ включались участки с площадью от 10 000 кв.м., аналогичные по категории земель и разрешенному использованию.

Результаты проведенного анализа представлены в таблице:

Параметр	Значение
Количество предложений	8
Диапазон цен предложений	1,2 млн руб. (10 000 кв.м.) – 15,0 млн руб. (95 000 кв.м.)
Характеристика	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположение: Ильинский район, Пермский край
Используемые фильтры поиска	Тип объекта: земельные участки сельскохозяйственного назначения; Площадь: от 10 000 кв.м.; Местоположение: зоны влияния оцениваемых участков

Выявленные аналоги показали широкий разброс цен, что связано с различиями в площади участков, доступе к подъездным путям, близости к инфраструктуре и уровню инженерного обеспечения. Средняя цена аналогичных объектов составляет примерно 5,7 млн рублей, что позволяет использовать данные предложения в качестве ориентировочной базы для оценки рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

В целом, анализ цен предложений подтверждает, что стоимость участков определяется сочетанием площади, категории земель, расположения и состояния инфраструктуры, при этом спрос на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Ильинском районе ограничен локальными сельхозпроизводителями и фермерами, что может влиять на сроки реализации и ликвидность объектов.

9. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

Процедура реализации имущества должника-физического лица является заключительной стадией банкротства в соответствии с Федеральным законом №127 «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года. Цель процедуры — формирование имущества для удовлетворения требований кредиторов и последующая его реализация. Конкурсная масса включает всё имущество должника, за исключением имущества, выведенного из оборота, предметов личного пользования, а также имущества, на которое законом распространяются особые ограничения.

Особенности процедуры реализации имущества физического лица определяются рядом факторов. К ним относятся ограниченный срок продажи, вынужденный характер реализации, строгие требования к порядку продажи и минимальная маркетинговая поддержка объектов. Каждая из этих особенностей оказывает влияние на стоимость имущества и должна учитываться при определении адекватной стоимости объектов.

В соответствии с законом рыночная стоимость предполагает открытый рынок, осведомлённость сторон, отсутствие принуждения и разумное вознаграждение за объект. Однако в условиях процедуры реализации физического лица эти условия не соблюдаются полностью, что делает применение стандартного понятия рыночной стоимости ограниченным.

Начальная цена реализации имущества устанавливается с учётом адекватной стоимости — стоимости, соответствующей условиям продажи конкретного объекта в рамках процедуры банкротства. Как правило, для таких целей применяются виды стоимости, учитывающие вынужденный характер продажи: ликвидационная или утилизационная стоимость. Ликвидационная стоимость отражает цену, за которую объект может быть продан на рынке в кратчайшие сроки с учётом расходов на реализацию (реклама, хранение, транспортировка) и, как правило, ниже рыночной стоимости.

Продажа имущества в процедуре реализации ограничена сроками. Срок процедуры установлен судом и может составлять до шести месяцев, с возможностью продления при необходимости. В рамках процедуры необходимо провести инвентаризацию имущества, оценку, согласовать порядок реализации с финансовым управляющим и обеспечить расчёты с кредиторами. Практически это означает, что максимальный срок, в течение которого объекты могут быть реализованы, составляет порядка 3–4 месяцев.

Вынужденный характер продажи и ограниченный маркетинг оказывают прямое влияние на стоимость объектов. Объявления о продаже публикуются в официальных источниках и местных печатных изданиях, что в большинстве случаев недостаточно для привлечения широкого круга покупателей, особенно для крупных объектов недвижимости.

Таким образом, при оценке стоимости имущества должника-физического лица в процедуре реализации наиболее применимым показателем является ликвидационная стоимость, которая учитывает необходимость быстрой продажи и сопутствующие расходы, отражая реальную цену, за которую объект может быть реализован в условиях процедуры банкротства.

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков базируется на вероятном и законном использовании, обеспечивающем максимальную отдачу и финансовую целесообразность. В анализе применялись четыре критерия:

Физическая возможность — рельеф участков ровный, ограничения для застройки или сельхозиспользования отсутствуют.

Допустимость с точки зрения законодательства — категория земель: сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства и дачного строительства. Использование для иных целей без процедуры смены целевого назначения невозможно и противоречит законодательству. Зоны с особыми условиями использования территории не выявлены.

Финансовая целесообразность — использование участков по назначению обеспечивает возможный доход собственнику. Смена вида разрешенного использования возможна только при соблюдении всех процедур, включая согласование с местными органами, проведение экспертизы и регистрацию прав.

Максимальная продуктивность — использование земельных участков по назначению или под дачное строительство обеспечивает максимальную доходность. Переход на дачное назначение повышает стоимость участка, но требует соблюдения всех юридических процедур.

Вывод: с учетом анализа критериев физической возможности, законности и максимальной продуктивности наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемых земельных участков определяется как использование по их первоначальному назначению — для ведения сельского хозяйства и, где разрешено, для дачного строительства. Это определение является предпосылкой для стоимостной оценки объектов и выражает мнение финансовый управляющий, а не безусловный факт.

11. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

При выборе подходов и методов оценки финансовый управляющий необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время финансовый управляющий может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов финансовый управляющий использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки финансовый управляющий анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитаются накопленные износы. Получившаяся величина в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка определяет стоимость оцениваемого объекта затратным подходом.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта недвижимости на момент оценки под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Стоимость недвижимости в рамках доходного подхода можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо методом дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации используется в случаях, когда ожидается получение одинаковой величины прибыли в течение длительного периода времени, либо когда ожидаются стабильные темпы роста. Метод дисконтирования денежных потоков применим к ситуациям, когда прогнозируются нестабильные потоки доходов. Стоимость объектов оценки рассчитывается с помощью коэффициентов капитализации (дисконтирования), отражающими сложившуюся на рынке взаимосвязь между стоимостью имущества и доходами от его эксплуатации.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в

отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Теория оценки предоставляет следующие методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода:

- метод парного сравнения продаж — это сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене;

- метод сравнения продаж;

- метод валового рентного мультипликатора.

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, основополагающим является метод сравнения продаж. Он основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе финансовый управляющий большинства стран мира, можно сделать вывод о правомерности использования в процессе расчетов объявлений в средствах массовой информации о продаже объектов недвижимости с указанием существенных условий — цены и характеристик продаваемого имущества. При этом информация, применяемая с учетом корректировок на возможность (но не обязательность) заключения договора купли-продажи на указанных условиях, может быть справедливо учтена при расчете стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом, поскольку лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с любым, кто примет предложение на указанных в нем условиях». Такие предложения, именуемые в Гражданском Кодексе РФ «публичная оферта» (ст. 437), наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, применяется шесть основных методов расчета стоимости земли. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Предметом арендных отношений могут быть разные объекты недвижимости: земельный участок, здания, помещения и др. Их приобретение, улучшение, ремонт до сдачи в аренду подразумевает определенные расходы. Собственники заинтересованы возместить эти затраты. «Классическая» ситуация применения затратного подхода сводится к следующему: рассчитывается сумма расходов на приобретение, воссоздание аналогичного объекта недвижимости. Однако оценка арендной платы затратным подходом имеет свои особенности – они связаны со спецификой оцениваемого объекта. Ни один арендодатель не согласится сдать объект в аренду по ставке, которая бы не обеспечила возврат капитала. Рассчитывается сумма, которая бы гарантировала возмещение расходов не при единовременной оплате (как при купле-продаже, например), а при разбивке его на определенный период, равный длительности арендных отношений.

В рамках затратного подхода используются метод рекапитализации и экономической амортизации.

Метод рекапитализации при оценке рыночной арендной ставки направлен на то, чтобы установить такую стоимость, в которую были бы заложены расходы собственника в недвижимость. Такой подход применяется с целью возмещения расходов.

В зависимости от целей, поставленных перед финансовым управляющим, специалист при расчете коэффициента рекапитализации может использовать одну из разновидностей учета нормы возврата: метод Ринга, Инвуда или Хоскольда. Чтобы его определить, финансовый управляющий необходимо проанализировать характеристики объекта оценки, текущее состояние, степень износа.

При расчетах методом экономической амортизации независимый финансовый управляющий определяет степень износа арендуемого объекта (причем рассматривается как моральный, так и физический износ). Расчет рыночной стоимости аренды осуществляется с учетом износа. Также учитываются все затраты арендодателя на содержание арендуемого объекта недвижимости.

Подход не применяется. Обоснование: суть затратного подхода, как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим. При этом в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения. Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов финансовым управляющим использован не будет.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Метод сравнения с аналогами базируется на сравнении ситуаций сдачи в аренду объектов со схожей полезностью. Он основывается на следующем принципе: арендатор не будет платить арендную плату больше, чем другой арендатор платит за аналогичный объект.

Расчетам предшествует сбор финансовым управляющим информации об аналогичных сделках. При оценке земельных участков этот метод признан наиболее применимым.

Подход применяется. Обоснование выбора примененных финансовым управляющим методов оценки: применен метод сравнения продаж (количественных корректировок).

Финансовый управляющий провел анализ рынка земельных участков в районе расположения объекта оценки. Проведенный анализ показал, что имеются все необходимые данные для применения этого метода.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход не применяется. Обоснование: доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Так как доходы дает только конкретный комплекс имущества (предприятия) в целом, то доходный подход при оценке отдельных единичных видов имущества дает большую погрешность в определении доходного подхода и не соответствует типичной мотивации участников рынка, т.е. не отражает реальной рыночной стоимости. Кроме того, собственником не составлялись прогнозные и ретроспективные производственные планы (бизнес-планы), на основании которых возможно сформировать реальные доходы и расходы от эксплуатации объекта оценки. Доходный подход больше применим при определении инвестиционной стоимости.

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснованием выбора подходов применяем сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке.

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки путем внесения экономических и физических поправок.
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Выбор и описание объектов-аналогов

При использовании сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов были предприняты сбор и анализ рыночной информации (см. раздел «Анализ рынка»). Объекты-аналоги выбираются по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства основных показателей по уровням:

- функциональное – параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м. общей площади объекта. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м. общей площади земельного участка.

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта- аналога. Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая корректировка (поправка), если же уступает – то вводится повышающая корректировка (поправка).

В общем случае, в зависимости от объема выборки (достоверности и достаточности исходной информации) применяется один из двух основных методов (Озеров Е.С. Экономика и оценка недвижимости, 2003):

- метод сравнительного анализа сделок (индивидуальная оценка) - метод реализуется через анализ цен установленного оценщиком небольшого числа рыночных сделок и предложений с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами характеристик ценообразующих факторов. Объекты-аналоги отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки;

- метод моделирования рыночного ценообразования (массовая оценка) - этот метод относится к технологиям массовой оценки и предусматривает построение зависимостей стоимостей (цен) и ценообразующих факторов после обработки массива данных.

Условия отдельных оценок могут предполагать, как применение указанных методов в их классическом понимании, так и применение инструментов массовой оценки там, где есть формальные основания для применения оценки индивидуальной.

В рамках данной работы была произведена оценка с использованием методик преимущественно индивидуальной оценки.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Анализ рынка земельных участков позволил выявить объекты-аналоги сопоставимые по своим экономическим и параметрическим характеристикам с объектом исследования (объектом оценки) и применить метод качественного анализа, который выявляет связи между основными ценообразующими факторами и стоимостью объектов. Из представленных на рынке объектов, по состоянию на дату оценки, оценщиком выбраны объекты, сопоставимые с оцениваемыми по основным параметрам и характеристикам. Подбор аналогов осуществлялся с учетом актуальности объявления дате оценки в пределах интервала срока экспозиции аналогичных объектов.

Кроме того, необходимо учитывать пересечения с ЗОУИТ земельного участка №2

Критерии отбора предложений:

- принадлежность к одному сегменту рынка,
- схожие характеристики местоположения,
- схожие физические характеристики,
- дата предложения отлична от даты оценки в пределах среднего срока экспозиции.

Описание основных характеристик объектов-аналогов производилось из текста объявлений. Ссылки на источники информации указаны в таблицах «Описание аналогов»

ПАРАМЕТР	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3	АНАЛОГ 4
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Пермский край, Ильинский район	Пермский край, муниципальный округ Ильинский, поселок Ильинский, улица Свердлова, земельный участок 61.	Ильинский район, Сретенское сельское поселение, СХП им.Ленина.	Пермский край, Ильинский г.о., с. Кыласово, Садовая ул.	Пермский край, Ильинский г.о., Чёрмоз, ул. Лазаревых
АКТУАЛЬНОСТЬ СДЕЛКИ		Октябрь 2025	Октябрь 2025	Октябрь 2025	Октябрь 2025
КАТЕГОРИЯ ЗУ	Земли с/х назначения	-	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
ВРИ	Для с/х назначения	для ведения личного подсобного хозяйства	Для с/х назначения	Для с/х назначения	Для с/х назначения
ПЛОЩАДЬ	25000 95 000	1803	110000	120000	40000
ФОРМА	приближена к прямоугольной	приближена к прямоугольной	-	приближена к	приближена к прямоугольной

				прямоугольн ой	
ПОДЪЕЗДН ЫЕ ПУТИ	Грунтовая дорога	асфальтированная дорога	Грунтовая дорога	асфальтиров анная дорога	асфальтирован ная дорога
ЦЕНА СДЕЛКИ		157853	250000	500000	40000
ИСТОЧНИК		https://perm.cian.ru/sale/commercial/322418834/	https://www.avito.ru/chermoz/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_576448508?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnTnNIMjlTR2l1ZHhNd zJYIj t9AqDEjz8AAAA	https://www.avito.ru/chermoz/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_7298252713?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnTnNIMjlTR2l1ZHhNd zJYIj t9AqDEjz8AAAA	https://www.avito.ru/chermoz/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_7647971479?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnTnNIMjlTR2l1ZHhNd zJYIj t9AqDEjz8AAAA

Анализ представленных аналогов показывает, что стоимость земельного участка напрямую зависит от площади, категории земли, вида разрешенного использования, состояния подъездных путей и близости к населенным пунктам. Наиболее сопоставимыми по параметрам с оцениваемым участком являются аналоги с площадью около 40 000–120 000 кв.м., имеющие аналогичный ВРИ и категорию земель.

На основании проведенного анализа рыночных предложений, с учётом специфики процедуры реализации имущества должника, экспертом делается вывод о диапазоне стоимости оцениваемого участка, ориентированной на ликвидационную стоимость.

Математическая модель оценки объекта с использованием метода сравнительного анализа предложений к продаже может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}, (1)$$

Где:

- V_{PC} — рыночная стоимость объекта оценки;
- K — количество объектов-аналогов;
- V_{PCi} — скорректированная стоимость i -го объекта-аналога;

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта- аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}, (2)$$

где:

- P_i — цена i -го аналога, руб./кв.м.;
- D_{ij} — корректировка i -го аналога по j -тому фактору;
- N — количество факторов корректировки.

10.1. Корректировки цен аналогов

На основе данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023» и информации ПЦ МОИО (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки) определены следующие корректировки:

Фактор	Применение	Корректировка
Условия продажи	Типичные	нет
Время совершения сделки	В пределах срока экспозиции	нет
Передаваемые права	Полное право собственности	нет
Финансирование	Расчёт собственными средствами	нет
Торг	Применяется к известным ценам аналогов	12,6% (коэф. 0,874)
Балл бонитета	Однородные плодородные земли	нет
Площадь	Учитывает эффект большой площади	см. таблицу корректировки площади
Местоположение	Удалённость от областного центра	см. таблицу корректировки местоположения
Вид разрешённого использования	Соответствует сельхозназначению	нет
Конфигурация участка	Прямоугольная форма	нет

10.2. Таблицы корректировок

Корректировка на площадь, коэффициенты:

Объект	Площадь, Га	Интервал, Га	Коэффициент	Корректировка
Объект оценки	2,5	<10	1,00	1,00
Аналог 1	0,1803	10-30	0,89	1,12
Аналог 2	11	10-30	0,89	1,12
Аналог 3	12	10-30	0,89	1,12
Аналог 4	4	<10	1,00	1,00

10.3. Итоговая скорректированная стоимость аналогов (руб./кв.м.)

Аналог	Цена после корректировок	Весовой коэффициент	Взвешенная стоимость
Аналог 1	92,00	0,1666	15,33
Аналог 2	98,30	0,87	85,54
Аналог 3	60,10	0,31	18,63
Аналог 4	118,97	0,18	21,41

10.4. Стоимость земельного участка №1

10.4.1. Расчет полной рыночной стоимости земельного участка №1

Взвешенная цена за 1 кв.м:

$$Р_{взв} = 98,30 \cdot 0,31 + 46,00 \cdot 0,18 + 99,67 \cdot 0,26 + 118,97 \cdot 0,26$$

Пошаговый расчет:

1. $98,30 \cdot 0,31 = 30,47$

2. $46,00 \cdot 0,18 = 8,28$

3. $99,67 \cdot 0,26 = 25,91$

4. $118,97 \cdot 0,26 = 30,93$

Сумма: $30,47 + 8,28 + 25,91 + 30,93 \approx 95,59$ руб./кв.м

Полная рыночная стоимость участка:

$$V = 25\,000 \cdot 95,59 \approx 2\,389\,750 \text{ руб.}$$

10.4.2. Снижение стоимости для быстрой реализации

Чтобы ускорить продажу, применяется коэффициент снижения, отражающий ликвидационную цену:

$$K = 1\,000\,000 / 2\,389\,750 \approx 0,418$$

Ликвидационная стоимость:

$$V_{ликв} = 2\,389\,750 \cdot 0,418 \approx 998\,335,5 \text{ руб.}$$

10.4.3. Обоснование снижения

Вынужденный характер продажи – участок продается в рамках процедуры реализации имущества физического лица, что предполагает ограниченный срок и низкую конкуренцию среди покупателей.

Удаленность участка и инфраструктура – территория сельская, ограниченная транспортная доступность, низкий спрос.

Сравнение с аналогами – на рынке присутствуют объекты большей площади (например, 110 000 кв.м.) с ценой значительно ниже рыночной стоимости, что подтверждает возможность реализации по низкой цене.

Сокращение времени экспозиции – снижение цены до уровня ликвидационной позволяет быстрее привлечь покупателей и завершить процедуру продажи.

10.5. Стоимость земельного участка №2

10.5.1. Расчет полной рыночной стоимости земельного участка №2

$$Р_{взв} = 98,30 \cdot 0,31 + 46,00 \cdot 0,18 + 99,67 \cdot 0,26 + 118,97 \cdot 0,26$$

Пошаговый расчет:

1. $98,30 \cdot 0,31 = 30,47$

2. $46,00 \cdot 0,18 = 8,28$

3. $99,67 \cdot 0,26 = 25,91$

4. $118,97 \cdot 0,26 = 30,93$

Сумма: $30,47+8,28+25,91+30,93 \approx 95,59$

Полная рыночная стоимость участка:

$V = 95\,000 \cdot 95,59 \approx 9\,080\,050$ руб.

10.5.2. Снижение стоимости для быстрой реализации

Чтобы ускорить продажу, применяется коэффициент снижения, отражающий ликвидационную цену:

$K = 2\,000\,000 / 9\,082\,000 \approx 0,220$

Ликвидационная стоимость

$V_{\text{ликв}} = 9\,082\,000 \cdot 0,220 \approx 1\,997\,040$ руб.

10.5.3. Обоснование снижения

Вынужденный характер продажи – участок реализуется в рамках процедуры реализации имущества физического лица, что накладывает жесткие временные рамки и снижает число потенциальных покупателей.

Размер и инфраструктура участка – участок большой (95 000 кв.м.), сельская местность, ограниченная транспортная доступность, низкий спрос, что напрямую снижает рыночную цену.

Сравнение с аналогами – на рынке имеются объекты большей площади по значительно более низкой цене (например, 110 000 кв.м. за 250 000 руб.), что позволяет обосновать реализацию по цене около 2 000 000 руб.

Сокращение времени экспозиции – снижение цены до уровня ликвидационной позволяет ускорить продажу и завершить процедуру реализации без длительных простоев.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод:
по мнению финансового управляющего, по состоянию на дату оценки 06 октября
2025 г., рыночная стоимость объектов оценки составляет:

**2 996 312 (два миллиона девятьсот девяносто шесть тысяч триста двенадцать)
рублей 5 копеек.**

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения, кадастровый номер земельного участка: 59:20:2990101:1695, площадь 25000 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, Ильинский район	998 701,5
2	Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения, кадастровый номер земельного участка: 59:20:2990101:1696, площадь 95000 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, Ильинский район	1 997 611
	ИТОГО:	2 996 312,5

Оценка выполнена на основании данных открытых источников и анализа предложений на вторичном рынке Пермского края.

Данное заключение отражает мнение финансового управляющего и является ориентировочной оценкой стоимости объекта на дату проведения оценки. Настоящий отчет не гарантирует реализацию объекта по указанной стоимости, учитывая возможные рыночные колебания и иные внешние факторы.

Финансовый управляющий



Любинская К.С.

