

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА

РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ ПАЁВ

2 земельные доли по 10 га • с. Надеждино • Кошкинский район • Самарская область

21 августа 2026 года

ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

1 050 000 - 1 180 000 ₽**Базовый ориентир: 1 120 000 ₽ • 56 000 ₽/га**

Диапазон сформирован по предложениям земельных паёв, отдельной проверке юридической ликвидности и корректировкам на аренду, отсутствие выдела и неопределённость точного контура.

БЫСТРАЯ ПРОДАЖА

0,90-1,00 млн ₽

экспозиция до 1-2 месяцев

РЫНОЧНАЯ СДЕЛКА

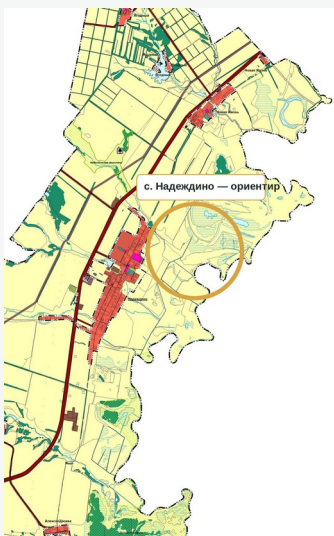
1,05-1,18 млн ₽

разумный срок и торг

ЦЕНА РАЗМЕЩЕНИЯ

1,22-1,29 млн ₽

с запасом на переговоры



Картографический ориентир: территория сельского поселения.
Точный контур двух долей без выдела в натуре не установлен.

Источник: [Генеральный план СП Надеждино](#) • официальная карта функциональных зон

КЛЮЧЕВОЙ ВЫВОД

Запрашиваемые 1,20 млн ₽ находятся у верхней границы справедливого рыночного коридора для пакета из двух паёв.

- Положительно: земля используется, есть арендатор, район аграрно активен.
- Сдерживает цену: нет выдела, ограниченный круг покупателей, обременение и неуточнённый контур.
- Перед сделкой критично получить выписки ЕГРН, договор аренды и проверку ЗОУИТ по НСПД.

Резюме для собственника

Структура аналитического отчета и основные выводы

БАЗОВАЯ ОЦЕНКА

1 120 000 ₽

≈ 56 000 ₽/га

ЦЕНА ПРОДАВЦА

1 200 000 ₽

60 000 ₽/га

ДОВЕРИЕ К ДАННЫМ

СРЕДНЕЕ

контур и договор аренды не предоставлены

ИТОГ

Цена 1,20 млн ₽ может использоваться как стартовая, но наиболее вероятный диапазон сделки после проверки документов и торга — 1,05-1,18 млн ₽. Быстрая продажа без устранения неопределённостей вероятнее в диапазоне 0,90-1,00 млн ₽.

1

Ориентировочная стоимость

Три сценария цены, расчет за гектар и базовая стоимость.

2

Сопоставимые предложения

Активные и архивные объявления, статусы, надежность и фотографии.

3

Анализ цен по району

Отдельный анализ рынка паёв и премиального рынка выделенных участков.

4

Факторы стоимости

Положительные и отрицательные факторы с ориентировочными корректировками.

5

Картографический анализ

Региональная привязка и официальные карты функциональных зон/инфраструктуры.

6

Рекомендации собственнику

Цена размещения, стратегия переговоров и варианты повышения ликвидности.

7

Ограничения и обременения

Аренда, ЛЭП, водные объекты, трубопроводы, сервитуты и проверка ЗОУИТ.

Главное ограничение отчета

Две доли не выделены в натуре. Поэтому невозможно достоверно наложить именно их контур на ЛЭП, водоохранные зоны, сервитуты и проектные коридоры.

Что подтверждено открытыми данными

- 2 доли по 10 га, общий пакет 20 га, без межевания.
- В карточке Росреестра указано наличие обременения.
- Земля в аренде у фермерского хозяйства под пшеницу.
- Кадастровая основа: 63:24:0000000:69.

Источник: [ЦИАН, объявление №307910291](#) • доступ 21.08.2026

Оценочная задача и границы анализа

Что оценивается, на какую дату и при каких допущениях

ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧИ

ДАТА ОЦЕНКИ	21 августа 2026 года
ОБЪЕКТ	2 земельные доли по 10 га
ЛОКАЦИЯ	Кошкинский район, с. Надеждино
КАДАСТРОВАЯ ОСНОВА	63:24:0000000:69
ФОРМАТ РЕЗУЛЬТАТА	ориентировочный рыночный диапазон
ВАЛЮТА	рубли РФ; налоги и расходы не включены

НАЗНАЧЕНИЕ АНАЛИЗА

- 1
- Определить разумную цену размещения и коридор торга.
- 2
- Сопоставить ожидания продавца с открытым рынком паёв.
- 3
- Выявить документы и ограничения, влияющие на ликвидность.
- 4
- Подготовить практический план проверки и продажи.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- 1
- Условная площадь 20 га принята по данным объявления и должна быть подтверждена ЕГРН.
- 2
- Обе доли рассматриваются как единый пакет с сопоставимыми правами и условиями аренды.
- 3
- До выдела отсутствует индивидуальный полигон, поэтому точное наложение ЗОУИТ невозможно.
- 4
- Цены аналогов являются ценами предложения; подтвержденные суммы завершенных сделок не получены.
- 5
- Наличие аренды и обременения учтено как фактор риска до изучения договора и регистрационной записи.
- 6
- Итоговый диапазон действителен на дату оценки и подлежит обновлению при изменении рынка или документов.

НАДЕЖНОСТЬ ВЫВОДА

62 / 100



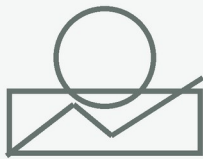
Уровень достаточен для предварительной цены и переговоров, но не для гарантии сделки.

ТОЧНОСТЬ ПОВЫСЯТ:

- ЕГРН
- АРЕНДА
- ПРОЕКТ ВЫДЕЛА
- ФОТО/ВЫЕЗД
- НСПД

Идентификация объекта оценки

Правовая и коммерческая характеристика предложения



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА НЕ ОПУБЛИКОВАНЫ

В карточке объявления указано: 0 фото

Отсутствие фотографий снижает качество дистанционной проверки: невозможно оценить фактический подъезд, рельеф, состояние посевов и окружение.

Источник: [ЦИАН, карточка объекта](#) • указано 0 фотографий

Параметр	Сведения
Регион	Самарская область
Район / ориентир	Кошкинский район, с. Надеждино
Формат права	2 земельные доли по 10 га
Общая площадь	20 га
Кадастровая основа	63:24:0000000:69
Категория / ВРИ	земли с/х назначения / с/х производство
Выдел в натуре	не выполнен
Использование	аренда под выращивание пшеницы
Цена предложения	1 200 000 Р / 60 000 Р за га
Один пай отдельно	700 000 Р за 10 га
Обременение	в карточке указано: есть

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА

Объект — не два самостоятельных земельных участка с установленными границами, а две доли в праве общей собственности на крупный сельскохозяйственный массив. Это принципиально влияет на круг покупателей, срок сделки, возможность картографической проверки и цену.

Без выделения доли оборот ограничен: продать ее можно, в частности, другому участнику долевой собственности либо сельхозорганизации / члену КФХ, использующим общий участок. Для выхода на широкий рынок обычно требуется выдел.

Ключевые неопределенности

Точный контур	не определен до выдела	Аренда	нет текста договора, срока и условий расторжения
Платеж	«тонна пшеницы в год» — неясно, за весь пакет или за каждую долю	Обременение	тип и регистрационная запись не раскрыты
Доступ	не подтвержден полевой дорогой и осмотром	ЗОУИТ	невозможно привязать к долям без контура

Источник: [ФЗ №101-ФЗ, статья 12](#) • ограничения оборота долей без выдела

Источник: [ФЗ №101-ФЗ, статья 13](#) • порядок выдела участка в счет доли

Источники и методика расчета

Как сформирован итоговый диапазон стоимости

Оценка построена как предварительный сравнительный анализ, а не как официальный отчет оценщика. В расчет включены только данные, которые можно отнести к земельным паям или использовать как отдельный индикатор локационного премиума.

1

Определить сегмент

доля без выдела ≠ выделенный участок

2

Собрать аналоги

активные + архивные объявления

3

Нормализовать

цена за гектар, статус, надежность

4

Очистить выборку

выбросы и несопоставимые локации отдельно

5

Скорректировать

аренда, выдел, ликвидность, пакетность

6

Сценарии

быстро / рынок / цена размещения

Вес блоков в итоговом суждении

Сопоставимые предложения55%

Юридическая ликвидность20%

Локация и агрофон15%

Доходность аренды10%

Внутренняя оценка полноты данных

62 / 100

Сильные данные: цена, площадь, кадастровая основа, аренда, официальные карты. Слабые: точный контур, договор аренды, выписки ЕГРН, фактический подъезд и почвы.

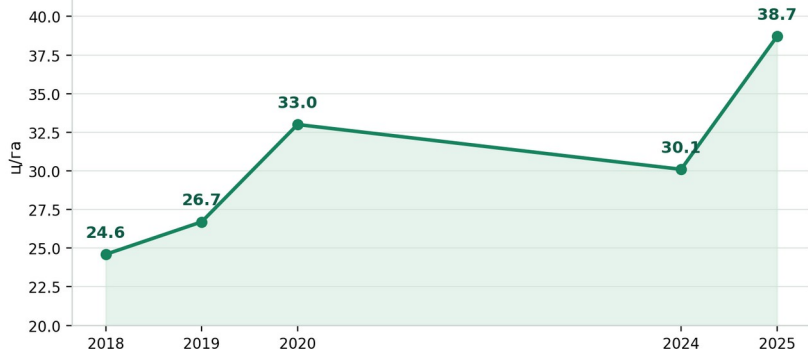
Иерархия надежности источников		
Уровень	Пример	Как используется
A	официальные документы, закон, генплан	подтверждение правового/территориального контекста
B	активная карточка объявления	полный вес в сравнении при сопоставимости
C	архивный сниппет / снятое объявление	пониженный вес, только как ценовой индикатор
D	непроверенное утверждение продавца	в расчет не включается без документов

Цены объявлений — это цены предложения, а не подтвержденные суммы сделок. Для итогового коридора применен дисконт на переговоры и риск неполной информации.

Аграрный контекст Кошкинского района

Урожайность, активность хозяйств и инвестиции арендатора

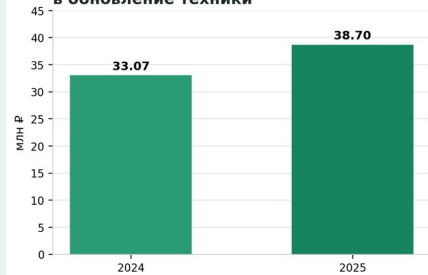
Урожайность зерновых в Кошкинском районе



Данные 2024-2025 годов приведены на даты в августе и не являются полностью сопоставимыми с итогами заверченного сельхозгода.

Источник: [Администрация Кошкинского района](#) • социально-экономические показатели

Инвестиции ООО «Отава» в обновление техники



ООО «Отава» указано в официальных материалах как предприятие по выращиванию зерновых. В 2024 и 2025 годах отражены инвестиции в обновление машинно-тракторного парка.

Источник: [Инвестиционные проекты района](#) • 2025

УРОЖАЙНОСТЬ 2025

38,7 ц/га

по состоянию на 19.08.2025

НАМОЛОЧЕНО

122,8 тыс. т

при 53% плана уборки

ТЕХНИКА РАЙОНА

187 млн руб

закупки за I полугодие 2025

Влияние на стоимость



Работающий аграрный рынок

район демонстрирует устойчивую производственную активность и инвестиции в технику.



Фактическое использование земли

аренда под пшеницу снижает риск неиспользования и подтверждает хозяйственный интерес.



Доход аренды

натуральная плата может быть удобна фермеру, но для инвестора дает невысокую денежную доходность.



Не снимает юридический дисконт

даже продуктивная земля как невыделенная доля остается менее ликвидной, чем самостоятельный участок.

Сопоставимые предложения по земельным паям

Активные и архивные ценовые индикаторы Самарской области

Основная выборка ограничена земельными долями/паями. Выделенные участки с коммуникациями, трассой, береговой линией или потенциалом перевода рассмотрены отдельно и не смешиваются с базовой оценкой.

Локация	Формат	га	Цена	₽/га	Статус	Надежность
Надеждино, Кошкинский	2 пая без выдела	20,0	1 200 000	60 000	активно	объект / справочно
Печинено, Богатовский	2 пая	17,4	1 000 000	57 471	активно	высокая
Кармалы, Ставропольский	2 пая	11,0	500 000	45 455	архив	средняя
Комаровка, Шигонский	пай	8,0	700 000	87 500	архив	средняя-низкая
Приволжье, Приволжский	пай	8,0	850 000	106 250	архив	низкая
Большая Глушица	пай без выдела	16,0	43 200	2 700	активно	выброс — исключен

МИНИМУМ ОСНОВНОЙ ВЫБОРКИ

45,5 тыс. ₽/га

без аномального объявления

МЕДИАНА

60,0 тыс. ₽/га

устойчивый центр

МАКСИМУМ

106,3 тыс. ₽/га

архивный индикатор, низкий вес

Как интерпретируется выборка

- Печинено — наиболее близкий прямой аналог: два пая сопоставимой суммарной площади и цена около 57,5 тыс. ₽/га.
- Большая Глушица по 2,7 тыс. ₽/га статистически и экономически аномальна; возможно устаревшая цена или особая ситуация.
- Архивные Комаровка и Приволжье показывают верхнюю границу ожиданий, но получают пониженный вес.
- Цены предложений не равны сделкам. В итоговом диапазоне заложен дисконт на торг и неполноту данных.

Источник: [ЦИАН: Надеждино](#) • активно

Источник: [ЦИАН: Печинено](#) • активно

Источник: [ЦИАН: Большая Глушица](#) • активное объявление-выброс

Примеры предложений и визуальные материалы

Фотографии из объявлений и картографические иллюстрации



Печинено • 17,4 га • 1,0 млн ₽

Два пая по 8,7 га. Наиболее близкий прямой аналог. Фото опубликовано в объявлении.

Источник: [ЦИАН, №295721054](#) • фото/данные из объявления



Подстепки • 2,65 га • 0,6-1,0 млн ₽

Выделенный участок с межеванием. В карточке есть противоречие между ценой списка и текстом объявления — пример необходимости проверки данных.

Источник: [ЦИАН, выборка с/х земли](#) • фото/данные из объявления



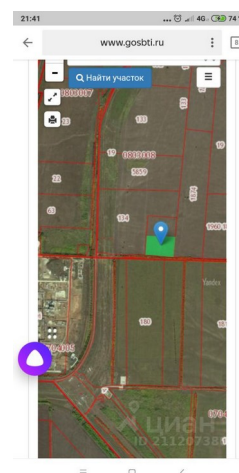
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА НЕ ОПУБЛИКОВАНЫ

В карточке объявления указано: 0 фото

Надеждино • объект оценки

Фотографии отсутствуют. Это не подтверждает и не опровергает состояние поля — требуется выезд и фотофиксация.

Источник: [ЦИАН, №307910291](#) • фото/данные из объявления



Черноречье • 5,1 га • 1,1 млн ₽

Выделенный участок с кадастровым номером. Используется только как пример локационного премиума, не как прямой аналог пая.

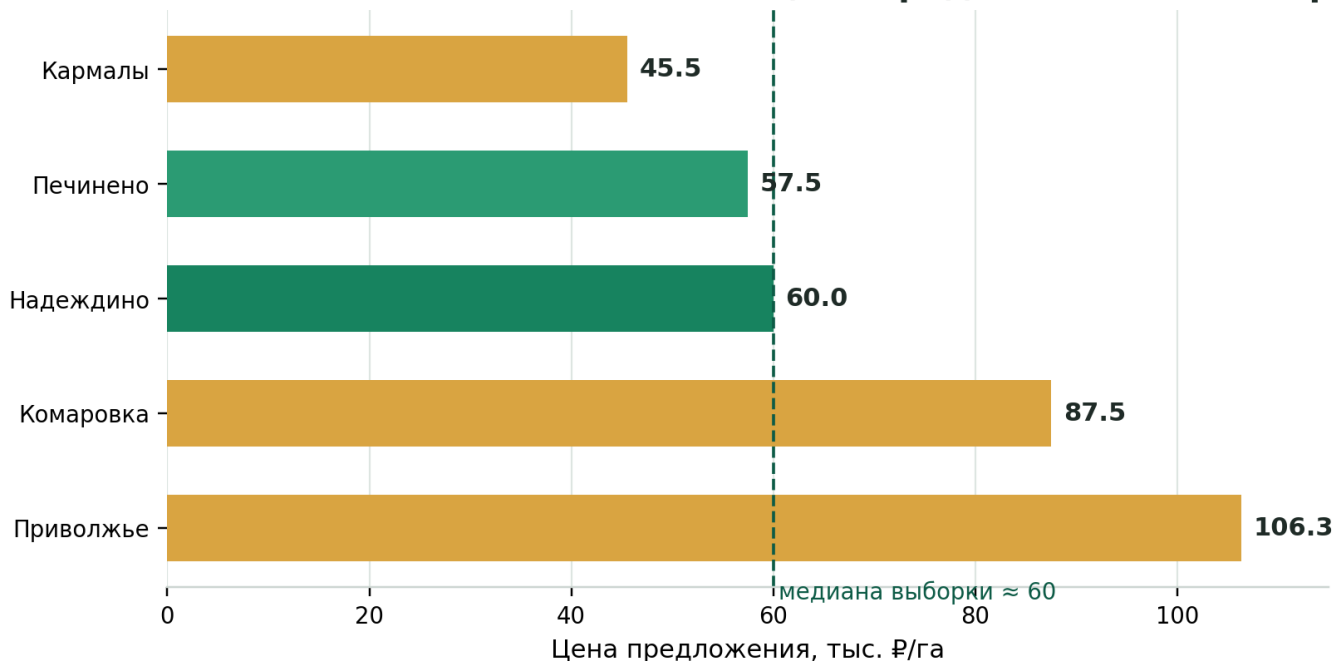
Источник: [ЦИАН, региональная выборка](#) • фото/данные из объявления

Примечание: фотографии принадлежат соответствующим объявлениям. Соответствие изображения конкретному кадастровому контуру и актуальность состояния на дату отчета дистанционно не подтверждены.

Цены земельных паёв: центральный ориентир

Сравнение по цене предложения за гектар

Сопоставимые земельные паи: цена предложения за гектар



Центр выборки находится около 60 тыс. руб/га. Для объекта оценки эта величина не применяется механически: требуется дисконт за отсутствие выдела, зарегистрированное обременение и неопределенность точного контура.

Устойчивый рыночный центр

55-60 тыс. руб/га

Диапазон после понижения веса архивных верхних значений и исключения аномального объявления.

Для 20 га: 1,10-1,20 млн руб до индивидуальных корректировок.

Почему не берем простое среднее

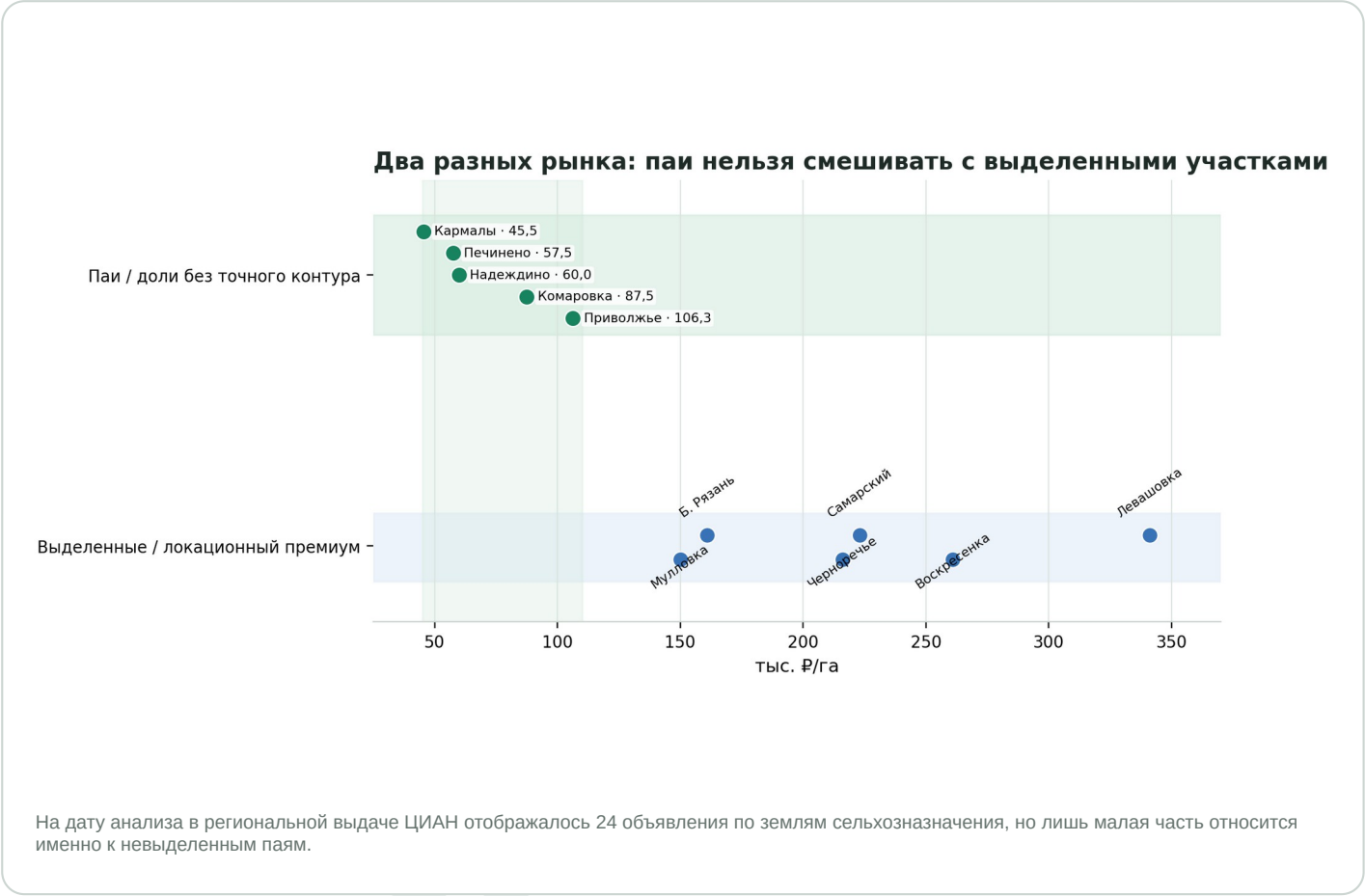
- Архивные верхние цены могут отражать завышенные ожидания, а не сделку.
- Часть объявлений не раскрывает договор аренды, долю в праве и точный кадастровый контур.
- Рынок малоликвиден: один необычный объект сильно искажает среднее значение.

Поэтому базой служит медиана и экспертно взвешенный коридор, а не арифметическое среднее.

Источник: [ЦИАН](#) и архивные карточки земельных паев • дата доступа 21.08.2026

Рынок паёв и рынок выделенных участков

Почему разница в цене за гектар может быть кратной



Примеры выделенных / локационно премиальных объектов

Локация	га	Цена	тыс. Р/га	Почему дороже
Мулловка	50,0	7,50 млн	150	лес, речка, самостоятельный участок
Большая Рязань	38,0	6,12 млн	161	выделенные части, М5, Волга, ЛЭП
Черноречье	5,1	1,10 млн	216	кадастровый контур, близость Самары
пос. Самарский	15,7	3,50 млн	223	прилегание к трассе
Воскресенка	11,5	3,00 млн	261	Волжский район, самостоятельный участок
Левашовка	22,0	7,50 млн	341	водоемы, коммуникации, потенциал перевода

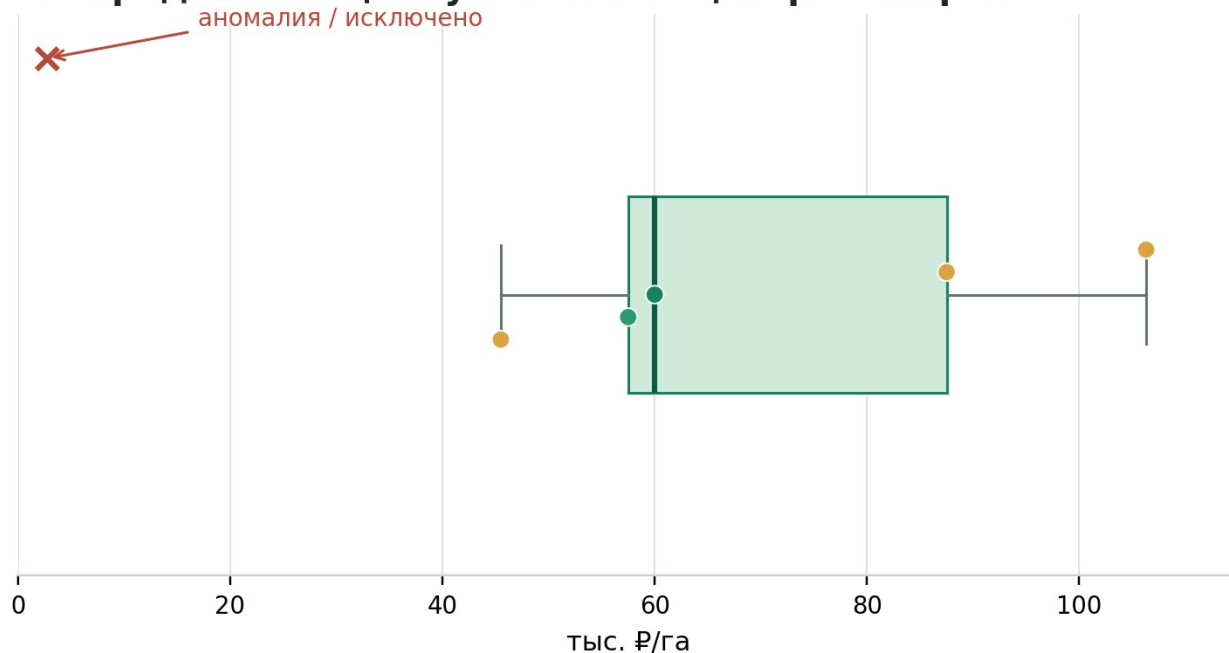
Вывод: премиальные цены выделенных участков нельзя переносить на доли без контура. Они показывают лишь потенциал после выдела, подтверждения доступа и устранения ограничений.

Источник: [ЦИАН: региональная выборка земель сельхозназначения](#) • 24 объявления на дату анализа

Разброс цен и обработка выбросов

Робастная статистика для малоликвидного рынка

Распределение цен: устойчивый центр и выброс



Коробчатая диаграмма построена по пяти основным ценовым индикаторам. Красный крест — активное объявление в Большой Глушице по 2,7 тыс. ₽/га, исключенное из центральной оценки.

1-й КВАРТИЛЬ

≈ 57,5 тыс. ₽/га

нижняя граница центральных данных

МЕДИАНА

60,0 тыс. ₽/га

устойчивый центр

3-й КВАРТИЛЬ

≈ 87,5 тыс. ₽/га

включает архивные верхние ожидания

Почему 2,7 тыс. ₽/га исключено

- Отклонение более чем в 16 раз от следующего значения.
- Объявление старое и крайне краткое; условия права не раскрыты.
- Возможна ошибка цены, особая доля, спор или продавец не ориентируется в рынке.

Практическая поправка на торг

5-12%

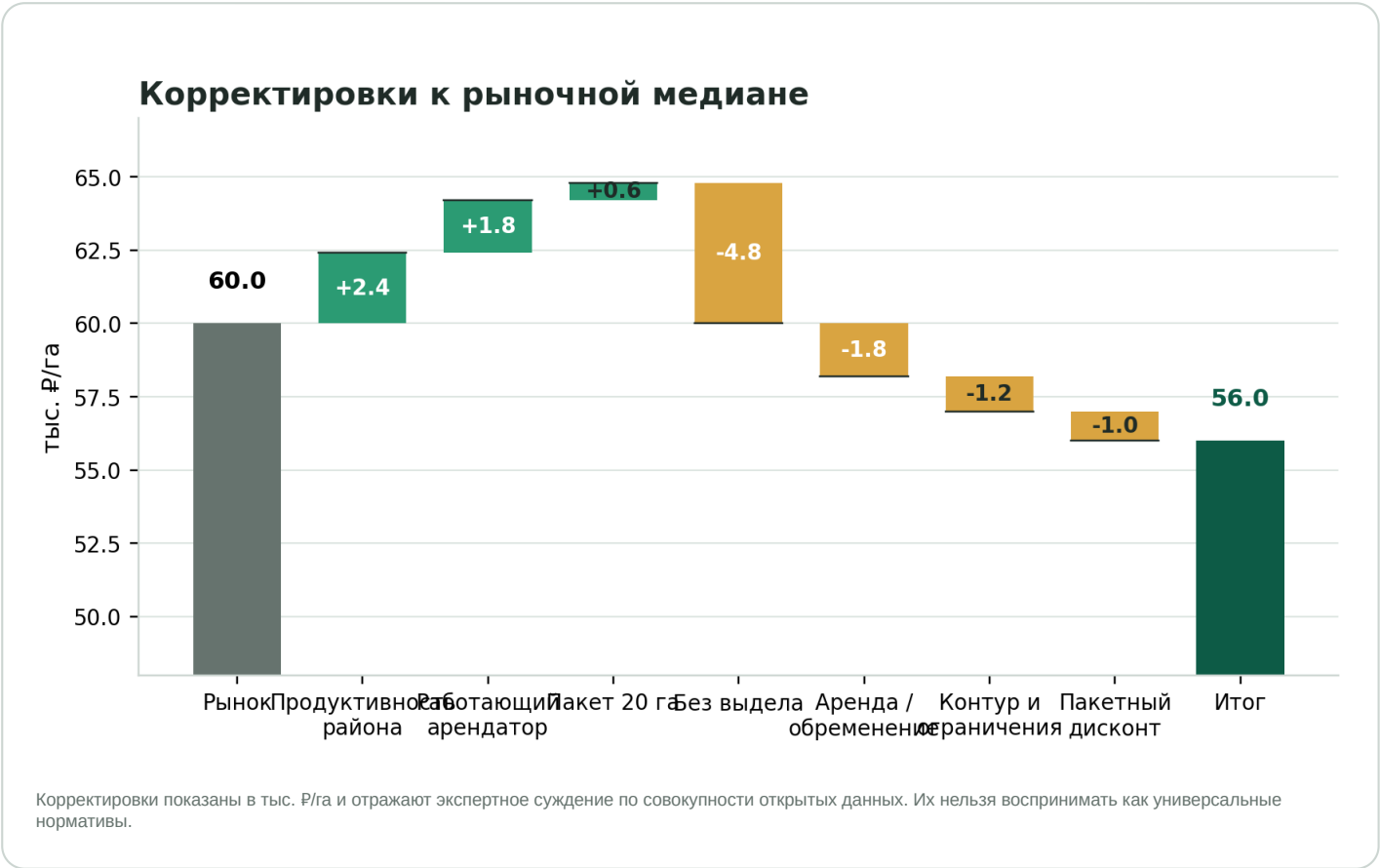
Ориентировочный разрыв между ценой размещения и вероятной сделкой при отсутствии конкуренции покупателей. Для срочной продажи дисконт может быть выше.

Это экспертное допущение, а не статистика зарегистрированных сделок.

Источник: [ЦИАН: объявление по Большой Глушице](#) • 16 га, 43 200 ₽, заявлено 2 700 ₽/га

Корректировки к рыночной медиане

Переход от 60 тыс. Р/га к базовой оценке объекта



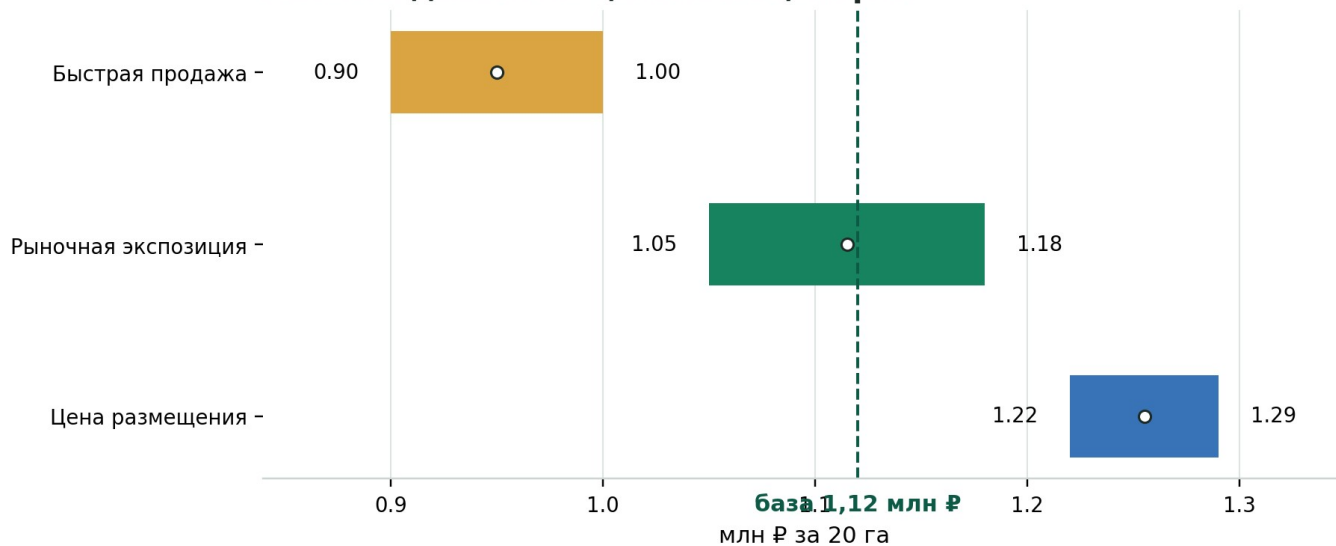
Фактор	Корректировка	Обоснование
Продуктивность района	+4%	высокая урожайность 2025 и активные сельхозпредприятия
Работающий арендатор	+3%	земля фактически используется под пшеницу
Пакет 20 га	+1%	операционный масштаб интереснее одной малой доли
Отсутствие выдела	-8%	узкий круг покупателей и сложность проверки контура
Аренда / обременение	-3%	условия договора и запись обременения не раскрыты
Контур и ограничения	-2%	нет возможности точно проверить ЗОУИТ и доступ
Пакетный дисконт	-1,7%	покупка двух долей требует большей суммы и снижает число покупателей

Результат: 56 000 Р/га × 20 га = 1 120 000 Р. Для диапазона применена чувствительность ±5-6% с учетом неполноты документов.

Итоговая ориентировочная стоимость

Три сценария продажи и цена одной доли

Рекомендованные ценовые сценарии



Сценарии относятся к пакету из двух долей общей условной площадью 20 га. Реальная цена зависит от допустимого круга покупателей и результатов проверки аренды/обременений.

БАЗОВАЯ ОЦЕНКА

1 120 000 руб.

56 000 руб./га

Наиболее вероятная цена при разумной экспозиции, наличии полного пакета документов и предметном торге.

Не включает затраты на выдел, кадастровые работы, юриста, налоги и комиссию посредника.

ОДНА ДОЛЯ 10 ГА

620-720 тыс. руб.

при отдельной продаже; 700 тыс. руб. — верхняя середина коридора

ТОРГ ОТ 1,20 МЛН

20-150 тыс. руб.

вероятный диапазон снижения при переговорах

ЦЕНА СТАРТА

1,25 млн. руб.

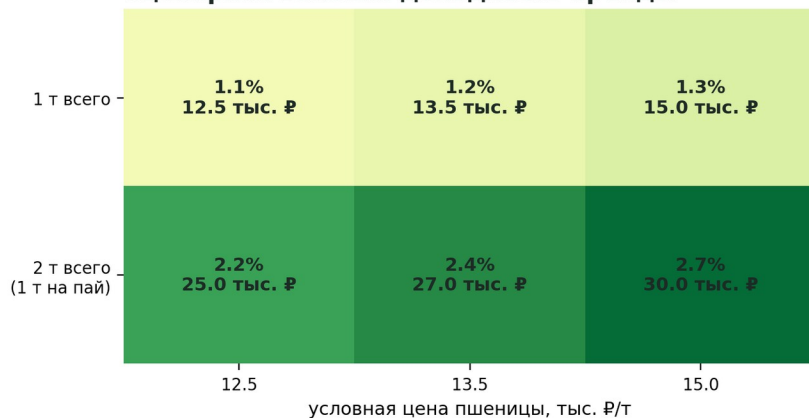
с качественным пакетом доказательств

Не рекомендуется устанавливать «гарантированную» цену: рынок паёв узкий, а точный круг допустимых покупателей зависит от правового статуса и фактического землепользователя.

Аренда и потенциальная доходность

Натуральная плата как отдельный фактор стоимости

Сценарная валовая доходность аренды



Сценарий использует условные 12,5-15 тыс. ₽ за тонну исключительно для чувствительности. Актуальная цена и качество зерна должны подтверждаться договором и расчетами арендатора.

Источник: [ЦИАН, описание аренды](#) • «в год тонна пшеницы»

Что означает 1-2,7% годовых

- Доходность ниже типичной премии за юридический и ликвидный риск земельной доли.
- Основная инвестиционная логика — сохранение капитала и возможное повышение ликвидности после выдела.
- Натуральный платеж требует хранения/реализации зерна либо соглашения о денежном эквиваленте.

Вывод

Аренда поддерживает использование земли, но сама по себе не обосновывает высокую цену.

Что запросить по аренде до продажи

1

Договор и все допсоглашения

срок, предмет, кадастровая основа, порядок продления

2

Расчет арендной платы

1 тонна за весь пакет или за каждую долю;
сорт/класс/влажность

3

Подтверждение платежей

накладные, акты, расписки, отсутствие задолженности

4

Запись ЕГРН

вид обременения, дата, срок, стороны

5

Условия продажи

нужно ли согласие/уведомление арендатора, сохраняется ли аренда

6

Фактический землепользователь

совпадает ли с ООО «Отава» и участником общего массива

Региональная и картографическая привязка

Где находится объект и почему точка объявления не равна контуру долей

Положение объекта в европейской части России



Метка показывает ориентир с. Надеждино в Кошкинском районе, а не границы двух земельных долей.

Координаты использованы лишь для региональной привязки. В объявлении местоположение прямо названо примерным.

Что можно определить дистанционно

- Сельское поселение и официальный функциональный каркас.
- Наличие транспортных осей, населенных пунктов, водных объектов и лесных массивов.
- Общую сельскохозяйственную специализацию территории.

Что нельзя определить без выдела

- Точный подъезд, рельеф и конфигурацию долей.
- Пересечение с ЛЭП, водоохранными зонами, трубопроводами и сервитутами.

Картографическая оговорка

У земельной доли есть размер в гектарах и доля в общем праве, но нет индивидуального полигона до завершения процедуры выдела. Поэтому любые карты в этом отчете описывают родительский массив и сельское поселение, а не подтверждают расположение конкретных 20 га.

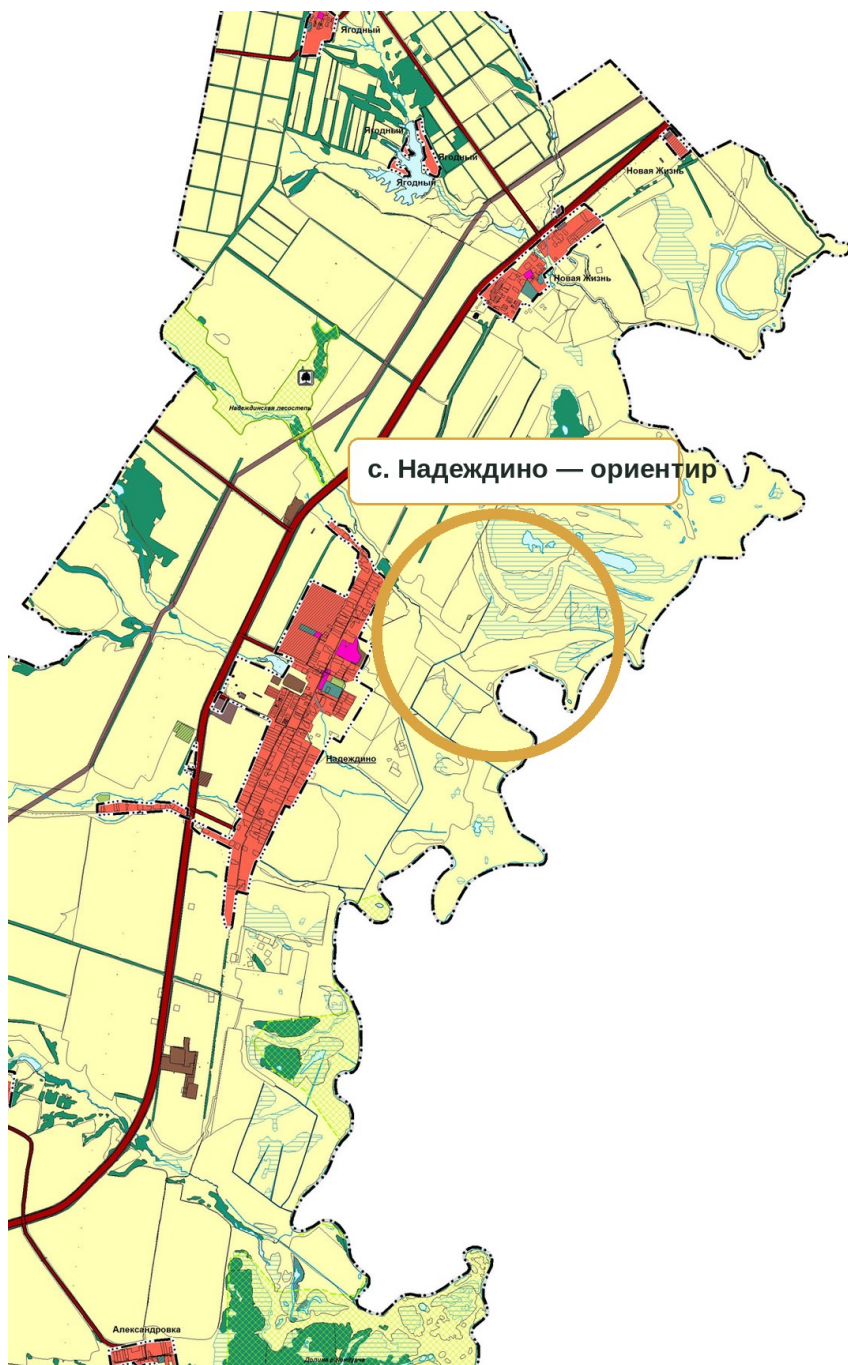
Для точной проверки нужен один из двух наборов данных: (1) утвержденный проект межевания с положением выделяемого участка; либо (2) уже зарегистрированный самостоятельный кадастровый номер с координатами границ.

Практический риск: покупатель, который ожидает увидеть «свои 20 га» на карте до выдела, может ошибочно воспринимать долю как конкретное поле. В объявлении и договоре это нужно разъяснять прямо.

Источник: [ЦИАН: описание местоположения объекта](#) • указано как примерное

Функциональные зоны сельского поселения

Официальная карта генерального плана СП Надеждино



с. Надеждино — ориентир

Желтым показан сельскохозяйственный фон, красным — территории населенных пунктов/застройки, зелеными и голубыми оттенками — природные и водные объекты. Оранжевый круг — ориентир с. Надеждино, не граница долей.

Источник: [Официальная карта функциональных зон](#) • генплан СП Надеждино, 2020

Наблюдения по карте

- 1 Преобладает сельскохозяйственное использование территории.
- 2 Через поселение проходит выраженная транспортная ось.
- 3 В восточной части присутствует сеть водных объектов и понижений.
- 4 Есть лесные/природные массивы, особенно в южной части поселения.
- 5 Сельхозполя разделены линейными объектами и границами кварталов.
- 6 Без индивидуального контура нельзя отнести конкретную долю к одной из показанных ячеек.

Вывод

Функциональная карта подтверждает аграрный контекст, но не заменяет проверку НСПД по точному полигону.

Официальная схема планируемых объектов местного значения



Не делать вывод «ЛЭП есть/нет» без полигона.

Скрининг ограничений и обременений

ЛЭП, природоохрана, сервитуты, трубопроводы и аренда

Статус «подтверждено» означает наличие упоминания в открытом источнике на уровне объявления или родительского массива. Он не всегда означает пересечение именно оцениваемых долей.

Проверка	Статус	Риск	Что известно	Что нужно сделать
Аренда / обременение	ПОДТВЕРЖДЕНО	высокий	в объявлении: оба пая в аренде; Росреестр: обременение есть	получить выписку ЕГРН и договор
Точный контур	НЕТ ДАННЫХ	высокий	межевание/выдел не выполнены	проект межевания или выдел
Трубопровод / недропользование	СКРИНИНГ-ФЛАГ	высокий	проект планировки затрагивает часть массива 63:24:0000000:69	наложить полигон на проект/НСПД
ЛЭП и охранные зоны	СКРИНИНГ-ФЛАГ	средний	инженерные сети присутствуют на карте поселения	слои ЗОУИТ + выезд
Водоохранные зоны / подтопление	СКРИНИНГ-ФЛАГ	средний	на генплане есть водные объекты и понижения	границы водоохранных зон/паводка
Доступ / сервитут	НЕТ ДАННЫХ	средний	юридический подъезд к долям не раскрыт	схема дорог, договоры/сервитут
ООПТ / культурное наследие	НЕ ВЫЯВЛЕНО	низкий*	в кабинетном скрининге не идентифицировано	актуальные слои НСПД/реестров
Почвы / деградация	НЕТ ДАННЫХ	средний	нет агрохимпаспорта и осмотра	агрохиманализ и фото поля

Ключевой вывод по ограничениям

Открытые данные дают достаточно оснований для углубленной проверки, но недостаточно для утверждения, что конкретные 20 га пересекаются или не пересекаются с ЛЭП, водоохранной зоной, сервитутом или трубопроводом. До появления точного полигона корректная формулировка — «риск не исключен».

Источник: [ЦИАН: обременение](#) • карточка объекта

Источник: [Проект планировки](#) • часть массива 63:24:0000000:69

Источник: [Официальные карты СП Надеждино](#) • генплан

Родительский массив 63:24:0000000:69

Общее собрание собственников и проектный коридор

ПРОТОКОЛ
общего собрания участников общей долевой собственности на земельный
участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по
адресу: Самарская область, Кошкинский район, СПК "Надеждино", земли
общей долевой собственности в границах бывшего АОЗТ Надеждино,
кадастровый номер: 63:24:0000000:69

Самарская область, Кошкинский район
село Належдино

19 декабря 2025 года

Официальный протокол от 19.12.2025 относится непосредственно к массиву 63:24:0000000:69 — той же кадастровой
основе, которая указана продавцом.

...не менее чем 50% их общего числа или владеющих более чем 50 процентами таких
долей.

На собрании зарегистрировалось 5 участников общей долевой собственности
имеющих в собственности 278 долей, что составляет 65,86 % от общего числа долей

Кворум имеется, общее собрание правомочно принимать решения по
вопросам повестки дня.

**В протоколе указано: 116 зарегистрированных
участников; присутствовали 5 участников, владевшие
278 долями (65,86% общего числа долей); кворум
имелся.**

Источник: [Протокол общего собрания](#) • 19.12.2025

Повестка дня общего собрания:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Избрание лица, уполномоченного от имени участников долевой
собственности без доверенности действовать при уточнении границ земельного
участка, расположенного по адресу: Самарская область, Кошкинский район, СПК
"Надеждино", земли общей долевой собственности в границах бывшего АОЗТ
Надеждино, кадастровый номер 63:24:0000000:69, согласовании местоположения
границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного
участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о
проведении государственного кадастрового учета и/или государственной
регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка
находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков,
также заключать договоры аренды данного земельного участка и дополнительные
соглашения о продлении договоров аренды и внесения в них изменений, в том числе

Повестка включала уточнение границ, кадастровый учет,
регистрацию прав и полномочия по договорам
аренды/изменениям. Это подтверждает активное управление
общим массивом.

Источник: [Протокол, повестка собрания](#) • стр. 2

3	63:24:0000000:53	:53/чзу1	Земли с/х назначения	Для сельскохозяйствен ного производства	Самарская ооласть, Кошкинский район, ФГУП Племенной завод «Дружба»	Российская Федерация (аренда ООО «Племенной завод «Дружба»)	144 893
4	63:24:0000000:69	:69/чзу1	Земли с/х назначения	Для сельскохозяйствен ного производства	Самарская область, Кошкинский район, СПК «Надеждино», земли общей долевой собственности в	ОДС (аренда ООО «Отава»)	118 893

В проектной ведомости выделена часть родительского массива «:69/чзу1» площадью 118 893 м²; право — общая долевая
собственность, аренда ООО «Отава». Это площадь проектируемой/затрагиваемой части, а не площадь всего массива и не
контур оцениваемых долей.

Источник: [Проект планировки и межевания территории](#) • официальный документ

Интерпретация

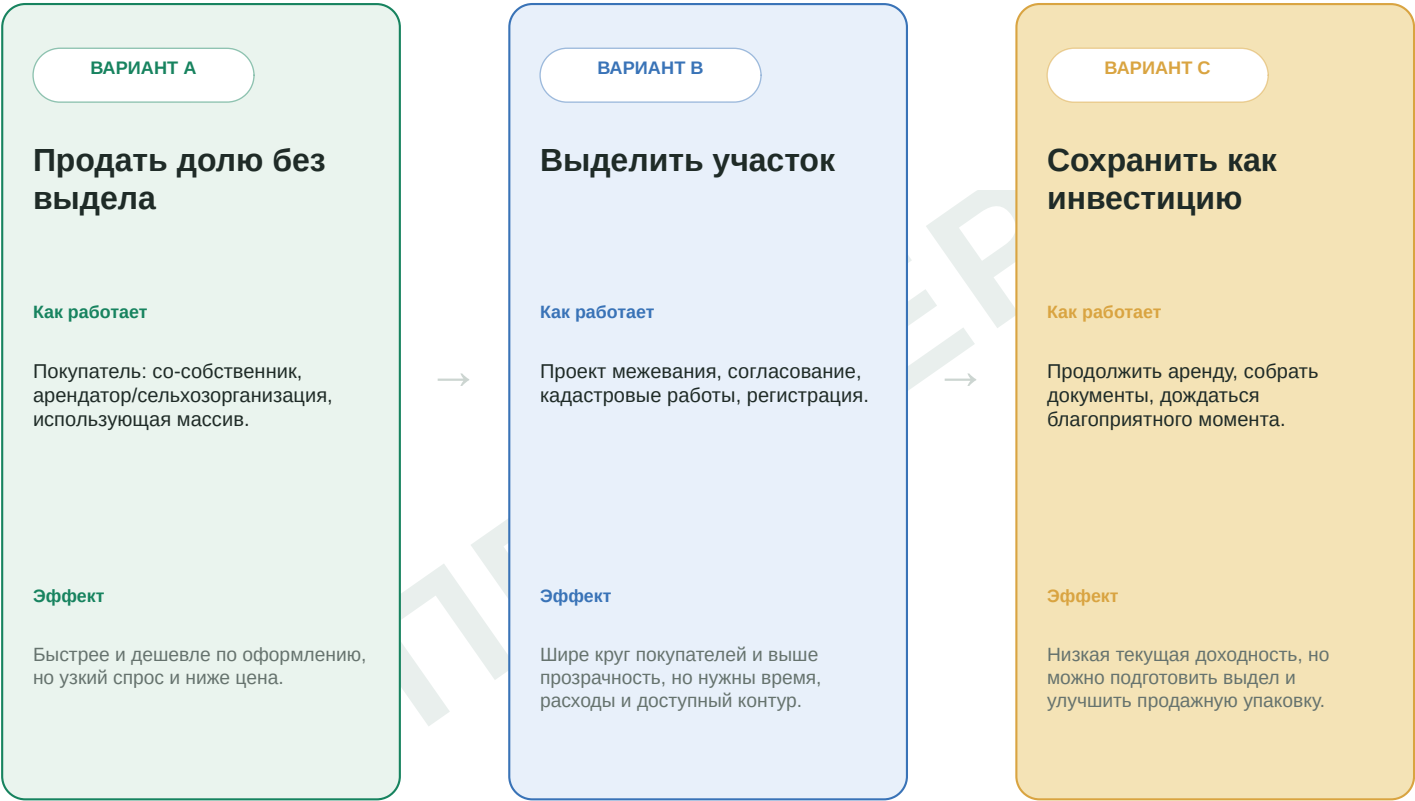
Массив является крупным, управляется коллективно и используется арендатором. Это
повышает хозяйственную определенность, но одновременно означает сложную структуру
собственников, зависимость от решений общего собрания и необходимость проверки того,
какая именно часть массива связана с каждой долей.

Юридическая ликвидность земельной доли

Кому можно продать без выдела и как расширить рынок покупателей

Федеральный закон №101-ФЗ

Без выделения участка в счет доли продажа возможна ограниченному кругу лиц: другому участнику долевой собственности, сельхозорганизации или члену КФХ, использующим общий земельный участок. Выдел самостоятельного участка возможен при соблюдении установленных требований.



Что это означает для цены

Узкий круг покупателей

−5-12%

меньше конкуренции и дольше поиск покупателя

Понятный арендатор

+0-4%

если договор прозрачен и платежи подтверждены

Готовый проект выдела

+5-15%

снижает неопределенность, но не равен завершённому выделу

Самостоятельный участок

потенциально выше

цена зависит от контура, доступа, почв и ограничений

Правовой раздел носит информационный характер и не заменяет индивидуальную консультацию юриста/нотариуса по документам конкретного собственника.

Источник: [ФЗ №101-ФЗ, статья 12](#) • сделки с долями

Источник: [ФЗ №101-ФЗ, статья 13](#) • образование участка в счет доли

Факторы, влияющие на стоимость

Что повышает, снижает или делает цену условной

Фактор	Направление	Оценка влияния	Комментарий
Активное сельхозиспользование	повышает	+2...+5%	подтверждает хозяйственный спрос и снижает риск заброшенности
Продуктивный район	повышает	+2...+5%	урожайность и инвестиции поддерживают базовую ценность земли
Пакет 20 га	условно повышает	0...+3%	интересен хозяйству, но требует большей единовременной суммы
Действующий арендатор	условно повышает	0...+4%	плюс при прозрачном договоре и отсутствии долгов
Отсутствие выдела	снижает	-8...-15%	узкий круг покупателей, нет индивидуального контура
Обременение / аренда	снижает	-2...-8%	если срок и прекращение неясны
Нет фотографий и осмотра	снижает	-2...-5%	не подтверждены подъезд, рельеф и состояние земли
Неизвестные ЗОУИТ	снижает	-2...-10%	риск ЛЭП, трубопроводов, водоохраных зон и сервитутов
Натуральная аренда	нейтрально/минус	0...-3%	низкая денежная доходность и необходимость реализации зерна
Готовые документы	повышает	+3...+7%	сокращает срок проверки и риск отказа покупателя
Проект выдела / контур	повышает	+5...+15%	расширяет доказательную базу и потенциальный круг покупателей
Подтвержденный подъезд	повышает	+3...+8%	критичен для сельхозтехники и будущего выдела

Три наиболее значимых фактора для этого объекта

1. ОТСУТСТВИЕ ВЫДЕЛА

2. АРЕНДА / ОБРЕМЕНЕНИЕ

3. ТОЧНЫЙ КОНТУР И ЗОУИТ

Именно устранение этих трех неопределенностей способно заметнее всего повысить доверие покупателя и приблизить сделку к верхней границе оценки.

Экспертные рекомендации собственнику

Цена размещения, переговоры и способы повысить ликвидность

РЕКОМЕНДУЕМАЯ СТРАТЕГИЯ

Старт 1,25 млн ₽ → целевая сделка 1,08-1,18 млн ₽ → быстрый нижний коридор 0,90-1,00 млн ₽

ПРОДАТЬ СЕЙЧАС

1-2 месяца

0,90-1,00 млн ₽

Действия

Минимальная подготовка, фокус на арендаторе и со-собственниках.

Результат

Плюс: скорость. Минус: максимальный дисконт.

ПОДГОТОВИТЬ ПРОДАЖУ

1-3 месяца

1,05-1,18 млн ₽

Действия

Собрать ЕГРН, договор аренды, платежи, схему массива, проверку НСПД и фото.

Результат

Оптимальный баланс времени и цены.

ПОВЫСИТЬ ЛИКВИДНОСТЬ

3-12+ месяцев

потенциал выше

Действия

Начать/завершить выдел, подтвердить подъезд и ограничения, затем оценить самостоятельный участок.

Результат

Выше цена, но расходы и риск согласований.

Приоритетные покупатели

- ООО «Отава» / фактический арендатор.
- Участники общей долевой собственности.
- Соседние сельхозорганизации и КФХ, использующие массив.
- Инвесторы — только после разъяснения правового формата.

Как упаковать объявление

- Не называть доли «двумя участками», пока нет выдела.
- Приложить обезличенные выписки и схему массива.
- Показать фактическую аренду, платежи и урожай.
- Добавить фото подъезда/поля и честный блок о рисках.

Цель — не скрыть неопределенности, а снять у покупателя страх неизвестности документами.

План проверки и подготовки к продаже

Практический чек-лист на 30 дней

дни 1-5

Документы

Выписки ЕГРН по долям и массиву; правоустанавливающие документы; согласие супруга/доверенности; арендный договор и допсоглашения.

Результат: чистая правовая база

дни 6-10

Карта и ограничения

Проверка НСПД: ЗОУИТ, ЛЭП, трубопроводы, водоохранные зоны, ООПТ, культурное наследие, лесной фонд; сверка с проектом планировки.

Результат: карта рисков

дни 11-20

Поле и кадастр

Выезд, фото, фактический подъезд, рельеф, культура, состояние почв; консультация кадастрового инженера по вариантам выдела.

Результат: подтвержденное состояние

дни 21-30

Маркетинг и переговоры

Подготовить информационный пакет, направить предложение арендатору/сособственникам, разместить объявление и фиксировать все оферты.

Результат: управляемая продажа

Красные флаги, при которых цену следует пересмотреть

- долг по аренде или спор об арендной плате;
- длительный договор аренды на невыгодных условиях;
- невозможность выдела удобного контура или отсутствие подъезда;
- пересечение будущего контура с трубопроводом, ЛЭП или водоохранной зоной;
- неполный титул, наследственный спор, арест или запрет регистрационных действий;
- несоответствие заявленных 10 га размеру доли по документам.

После прохождения чек-листа рекомендуется обновить оценку: верхняя граница может стать обоснованнее, а диапазон — уже.

Источники, ограничения и статус документа

Реестр ключевых данных для воспроизводимости анализа

№	Источник	Что подтверждает	Дата/уровень
1	ЦИАН, объект №307910291	20 га, 2×10 га, цена, аренда, отсутствие выдела, обременение	21.08.2026 / B
2	ЦИАН, объект №295721054	Печинено: 2 пая, площадь, цена, фото	21.08.2026 / B
3	ЦИАН, региональная выдача	24 объявления и премиальный сегмент выделенных участков	21.08.2026 / B
4	Протокол общего собрания 63:24:0000000:69	состав массива, кворум, вопросы границ и аренды	19.12.2025 / A
5	Проект планировки/межевания территории	часть :69/чзу1, площадь 118 893 м², аренда ООО «Отава»	официальный PDF / A
6	Генплан СП Надеждино, карты 03 и 04	функциональные зоны, транспорт и инженерный контекст	2020 / A
7	Социально-экономические показатели района	урожайность, валовой сбор, закупки техники	2024-2025 / A
8	Перечни инвестпроектов	инвестиции ООО «Отава» в технику	2024-2025 / A
9	ФЗ №101-ФЗ, статьи 12 и 13	ограничения оборота долей и возможность выдела	действующая редакция / A
10	Архивные карточки/снимпы объявлений	верхние и нижние ценовые индикаторы	C — пониженный вес

Ограничения анализа

Не предоставлены выписки ЕГРН, договор аренды, правоустанавливающие документы, проект выдела, агрохимические данные и результаты осмотра. Не подтверждены фактические цены завершённых сделок. Поэтому выводы являются ориентировочными и должны обновляться после получения документов.

Статус документа

Предварительный аналитический отчет для информационных и переговорных целей. Не является отчетом об оценке по Федеральному закону №135-ФЗ, экспертизой права, кадастровым заключением или гарантией цены сделки.

Все стоимостные выводы округлены. Дата оценки и фиксации интернет-источников: 21.08.2026.

Источник: [Карточка объекта](#) • ЦИАН

Источник: [Протокол массива](#) • официальный PDF

Источник: [Проект планировки](#) • официальный PDF