

СПРАВКА

**об оценке рыночной стоимости
земельного участка,
1/8 доли земельного участка,
кадастровый номер 63:09:0102160:1501,
общая площадь 4575 +/- 24 кв.м.,
местоположение установлено относительно ориентира,
расположенного в границах участка.
Почтовый адрес ориентира:
Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район,
ул. Вокзальная**

Заказчик: Лобанов Александр Дмитриевич

Дата определения стоимости 25.06.2025г.

Дата составления Справки: 09.07.2025

Оглавление

1. Основные факты и выводы	3
2. Описание оцениваемого объекта.....	3
3. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.....	4
3.1 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж по ценам предложений.....	4
4. Согласование результатов.....	18

1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Сведения о проведении оценки	
Заказчик оценки	Лобанов Александр Дмитриевич, дата рождения – 19.09.1966, место рождения – гор. Тольятти Куйбышевской обл., ИНН 632301449494, СНИЛС 077-257-817-01, адрес регистрации: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводское шоссе, д. 43, кв. 24
Сведения об Объекте оценки	
Объект оценки	1/8 доля земельного участка, кадастровый номер 63:09:0102160:1501, общая площадь 4575 +/- 24 кв.м., Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Вокзальная.
Оцениваемые права	Собственность.
Разрешенное использование объекта	Для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений.
Даты	
Дата составления заключения	25.06.2025г.
Дата оценки	25.06.2025г.
Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки, руб	1 213 061 рубль (ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ТРИНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН) РУБЛЬ

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Вид стоимости:

Рыночная стоимость

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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:

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

Дата оценки:

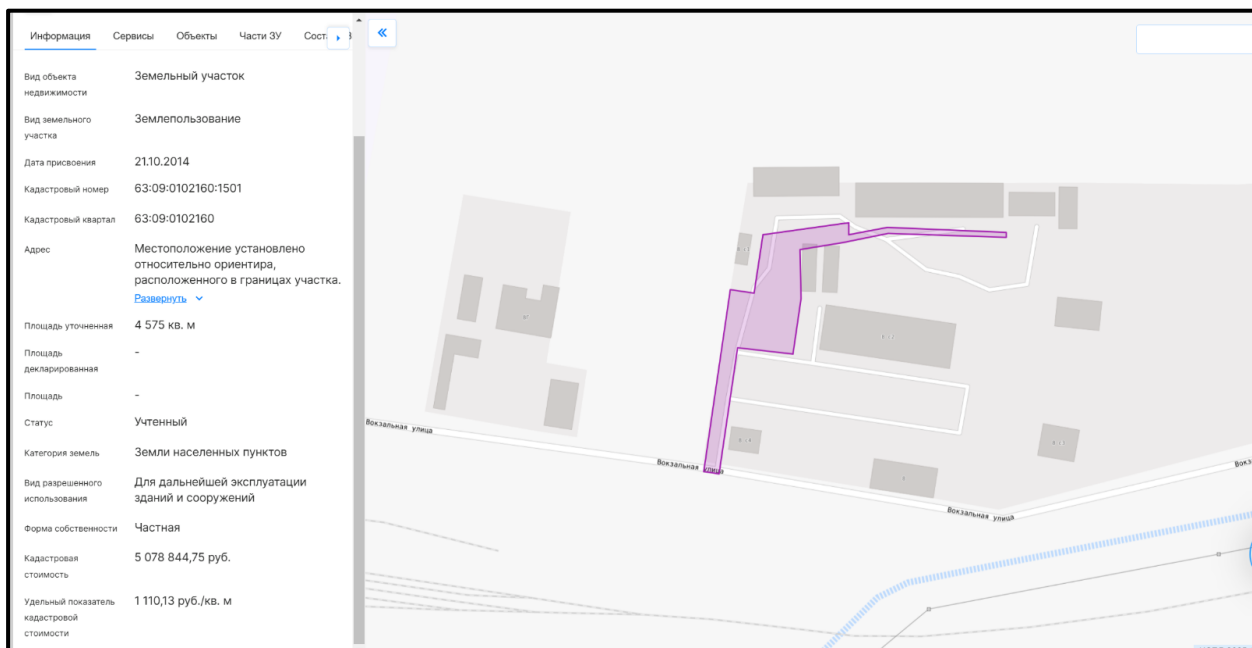
25.06.2025г.

2. Описание оцениваемого объекта

1/8 доля земельного участка, кадастровый номер 63:09:0102160:1501, общая площадь 4575 +/- 24 кв.м., Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Вокзальная.

Участок на кадастровой карте¹

¹



3. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

3.1 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж по ценам предложений

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком. В России он получил распространение при оценке свободных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков. Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж, метод распределения и метод выделения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными

участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Процедура расчета стоимости методом сравнения продаж.

Этап 1 . Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

Оценщик изучает земельный рынок, проводит его сегментирование и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки.

Затем необходимо собрать информацию о недавних продажах сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте земельного рынка. Для накопления и дальнейшей обработки информации о ценах, котировках, спросе и предложении по продаже аналогичных участков земли на каждом сегменте земельного рынка используются регистрационные карточки. Рыночная информация о сделках купли-продажи земельных участков может классифицироваться по однородным группам исходя из таких признаков, как: территориальное положение, возможный вариант землепользования, потребительские свойства, что позволяет по каждому сегменту сгруппировать продажи земельных участков с аналогичными вариантами использования или такими вариантами землепользования, которые конкурируют между собой на данной географической территории.

Для сравнения используется несколько проданных земельных участков. Обычно достаточно от трех до пяти аналогов, но большее их число повышает достоверность оценки. В странах с развитым рынком метод сравнения продаж основан, по крайней мере, на ценах трех недавних сделок или на шести текущих ценах предложений.

Количество объектов аналогов, используемых в расчетах, прежде всего, зависит от их сопоставимости, т.е. меры соответствия проданного и оцениваемого земельных участков по элементам сравнения. Критерием сопоставимости выступает конкурентоспособность. Если оцениваемый и сопоставимый земельные участки не конкурируют на одном сегменте земельного рынка, то они не сталкиваются с одними и теми же силами спроса и предложения, в результате чего использование цены продажи сопоставимого участка может привести к ошибочным оценкам.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками.

Проводится отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки были осуществлены в типичных рыночных условиях.

Источники информации о сделках с земельными участками:

- регистрационные палаты;
- земельные комитеты;
- риэлтерские и оценочные фирмы;
- различные информационные издания.

Необходимо иметь в виду, что при регистрации цена сделки фиксируется со слов продавца и покупателя без подтверждения ее достоверности, а цены предложений отличаются от цен продаж в зависимости от сбалансированности спроса и предложения. Поэтому желательно, чтобы данные о продажах сравниваемых земельных участков были подтверждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом) или посредником.

Кроме того, при выборе объекта аналога обращают внимание на типичный срок экспозиции, независимость субъектов сделки, инвестиционную мотивацию. Инвесторы должны иметь аналогичные мотивы, а покупаемые земельные участки одинаковое назначение. Для определения возможного использования объекта оценки следует учитывать нормы зонирования. Например, если два земельных участка находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

Если оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого, то в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке фактических цен продаж сравниваемых объектов поправки производятся в цене сопоставимого участка. При этом необходимо ответить на вопрос: За какую цену был бы продан сопоставимый земельный участок, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. Например, когда сравниваемый земельный уча-

сток уступает оцениваемому участку, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той величины, за которую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками оцениваемого земельного участка.

Оценка земельного участка путем сравнения с другими проданными участками земли может производиться двумя способами: по элементам сравнения или с помощью единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условия заключения сделок с ними, которые влияют на величину цены продажи. Путем анализа сравнительных продаж определяется стоимость типичного (стандартного) земельного участка, который является затем основой расчета стоимости других участков земли. В качестве типичного земельного участка может использоваться реальный или гипотетический участок.

Для лучшей организации процесса сравнения рекомендован стандартный порядок анализа элементов сравнения. При сравнении земельных участков необходимо учитывать следующие элементы.

Оцениваемые права собственности. В Российской Федерации земельные участки могут находиться на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения (только для физических лиц), постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного срочного пользования. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

Условия финансирования. Условиями сделки могут быть выплаты продавцом процента от кредита.

Условия продажи. Корректировка на этот элемент отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также обстоятельства, при которых они принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка.

Дата продажи. При сравнении даты проведения оценки с датой продажи аналогично определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же и изменившихся рыночных условиях. При этом могут вноситься два вида корректировок: один вид учитывает сезонные колебания цен продаж и данный вариант землепользования; другой вид поправок отражает колебания цен на земельные участки только с конкретным местоположением. Корректировки обычно вносятся поквартально, за исключением периодов резких скачков цен.

Корректировки по первым четырем элементам сравнения вносятся последовательно, путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Местоположение. При сопоставлении местоположения участка анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным и экономическим факторам.

Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, корректировки, как правило, не вносятся. В редких случаях, когда участок расположен на краю района и на него воздействуют либо позитивные, либо негативные факторы, ни один из которых не затрагивает оцениваемого участка, необходимо вносить поправку.

Если сопоставимый участок находится в другом районе, то следует провести анализ возможных различий между этими районами. Н; при жилой застройке учитываются такие факторы, как транспортная доступность, инженерное обеспечение, экология, престижность корректировки вычисляется на основе анализа парных продаж.

Физические характеристики. В процессе сравнения выявляются и рассматриваются только крупные физические различия, при этом необходим личный осмотр каждого из сопоставимых земельных участков. Наиболее точная корректировка на отличия физических характеристик осуществляется методом корреляционно-регрессивного анализа. При внесении поправки на размер участка определяется зависимость цены продажи одной сотки от площади земельного участка.

Корректировки на два последних элемента сравнения вносятся во вторую очередь путем применения к результату, полученному после корректировок на первые четыре элемента сравнения, в любом порядке.

Способ типичного (стандартного) земельного участка широко используется для оценки участков приблизительно одного размера, которые отличаются по элементам сравнения, например садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан. Преимуществом метода типичного участка является то, что в его основе лежит подход сравнения продаж, который позволяет учесть различия по элементам сравнения.

Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов, полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка. Простой расчет средней арифметической величины цен отобранных аналогов применяется редко. Для получения более точного результата используется формула средневзвешенной величины. При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам участков аналогов в зависимости от количества внесенных корректировок, их абсолютной величины, а также полноты и достоверности исходной информации.

Для определения рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж используется следующая информация:

- титул собственности и регистрационные данные по земельному участку, обременения и сервитуты;
- категория земель, в границах которых расположен земельный участок;
- физические характеристики участка;
- данные о взаимосвязи участка с окружением.

Источниками этих данных являются:

- городские, районные и поселковые земельные комитеты и органы, где осуществляется регистрация сделок с земельными участками;
- риэлтерские фирмы, специализирующиеся на сделках с недвижимостью;
- ипотечные кредитные организации, оценочные фирмы, периодическая печать и др.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В результате первоначальной калибровки всего массива предложений к продаже земельных участков коммерческого назначения, были отобраны 3 объекта – аналога.

На рынке существует определённое количество заявок на покупку (спрос) и определённое количество заявок на продажу (предложение). При этом, естественное желание покупателя — купить как можно дешевле, а естественное желание продавца — продать как можно дороже. Стремясь к совершению сделки, продавцы двигаются к цене спроса (при избытке предложения) или покупатели двигаются к цене предложения (при дефиците предложения). Сделка же может произойти лишь тогда, когда цена предложения совпадет с ценой спроса. Заявка на покупку по рыночной цене начинает исполняться с лучших цен предложения. Совершенно очевидно, что наиболее ликвидными являются объекты с минимальной ценой предложения. «Одним из основополагающих принципов оценки является принцип замещения, который утверждает, что, если в наличии имеются несколько сходных или сопоставимых товаров или услуг, товар (услуга), имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение». Принцип подбора аналогов: наилучшее предложение по наименьшей цене. Т.е. наиболее ликвидными будут объекты с наименьшей ценой, при прочих равных характеристиках. Именно они должны выбираться в качестве объектов-аналогов, и потом уже к ним должны применяться все корректировки. (Источник: Лебедев Валерий Викторович Сертифицированный РОО оценщик недвижимости Член Экспертного совета РОО Член правления Новосибирского отделения РОО E-mail: expert-lebedev@mail.ru)

Аналоги были выбраны исходя из принципа максимальной сопоставимости с объектом оценки. В процессе верификации были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие «экстремально» минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, которое, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений. Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже. Из представленной выше выборки аналогов Оценщиком в расчете использованы предложения, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Данные о предлагаемых к продаже свободных участках земли представлены ниже:

Таблица 2 Данные об аналогах

Назначение	Адрес	Площадь	Цена	Фирма
Аналог 1				
Коммер	Автозаводский, Промзона Транспортная	3800	7 500 000	ФЛ 46-14-34 8(8482)46-14-34
Аналог 2				
Коммер	Автозаводский, ->2 кв. Московский пр-т	2400	6 500 000	ВИАЛ-Групп 8(8482)95-61-31
Аналог 3				
Коммер	Автозаводский, Промпарк Стройэкспо	2000	6400000	89587303074
Объект оценки				
А	Автозаводский р-н/Вокзальная	4575м ²		25.06.2025
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки			Рыночные	
Условия продажи			Рыночные	
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)			Торг возможен	

Аналог 1

Волга Инфо

Продаётся участок: Тольятти, Промзона Транспортная

♥

Характеристики	Описание
Дата подачи: 22.09.2020	Хорошее месторасположение - первая линия, в районе Коммерческой дирекции ВАЗа.
Дата редактирования: 30.05.2025	
Регион: Самарская область	<ul style="list-style-type: none"> • Свет • Забор • Вода
Город: Тольятти	
Район: Автозаводский	Контакты
Микрорайон: Промзона	
Адрес: Транспортная	Администратор 89372184561 ФЛ 46-14-34 * > 8(8482)46-14-34
Площадь общая в сотках: 38	*За достоверность информации об объекте отвечает рекламодатель!
Площадь частями: 0	Карта
Назначение участка: Коммерческий	
Цена за сотку 197.4 т. р.	
Просмотров: 265	
Цена 7 500 000 р.	

Источник: <https://volgainfo.net/togliatti/uchastki/realty184002>

Аналог 2

Волга Инфо

Продаётся участок: Тольятти, ->2 кв. Московский пр-т

♥

Характеристики	Описание
Дата подачи: 10.07.2024	Вторая линия, участок пустой. Кадастровый номер 63.09.0102165.1010. Московский проспект 6Д/2. ВРИ: объекты придорожного сервиса (4.9.1). 89093640501
Дата редактирования: 16.05.2025	
Регион: Самарская область	Контакты
Город: Тольятти	
Район: Автозаводский	Любовь 89093640501 ВИАЛ-Групп * > 8(8482)95-61-31
Микрорайон: ->2 кв.	*За достоверность информации об объекте отвечает рекламодатель!
Адрес: Московский пр-т	Карта
Площадь общая в сотках: 24	
Площадь частями: 0	
Назначение участка: Коммерческий	
Цена за сотку 270.8 т. р.	
Просмотров: 200	Цена 6 500 000 р.
Цена	

Источник: <https://volgainfo.net/togliatti/uchastki/realty288438>

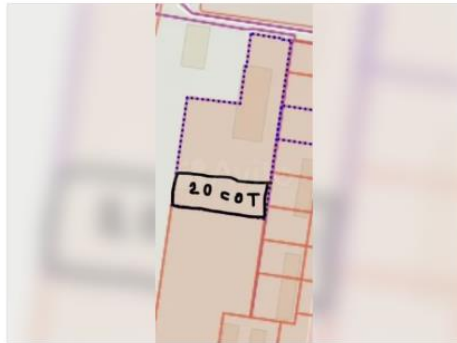
Аналог 3

Участок 20 сот. (промназначения)

6 400 000 Р

320 000 Р за сотку

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



8 958 730-30-74

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Олег

Частное лицо

На Avito с декабря 2024

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расположение

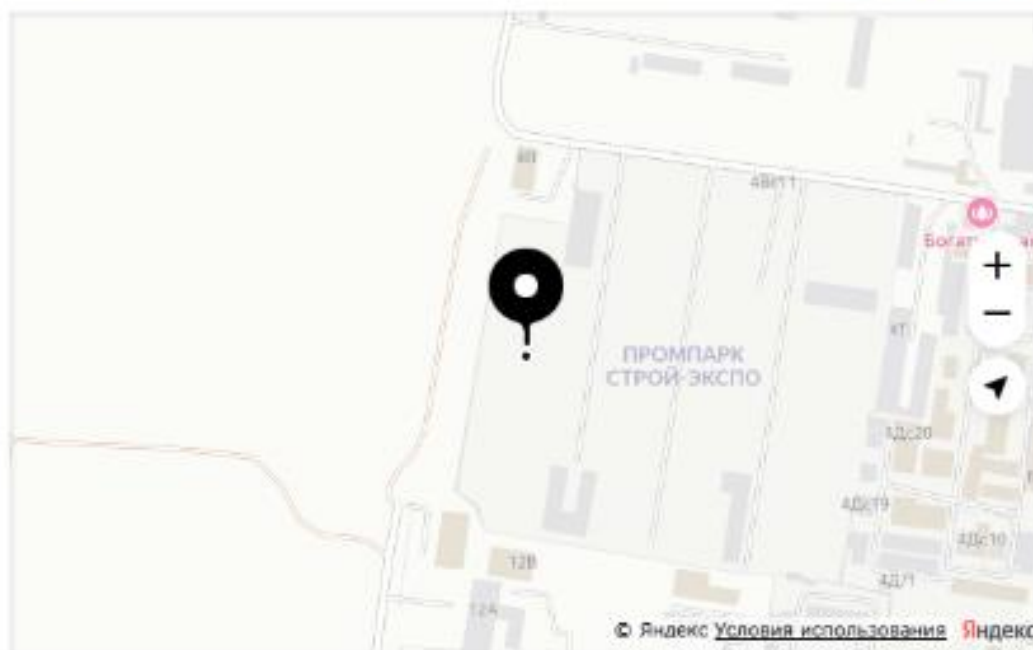
Самарская обл., Тольятти, Промышленный парк Строй-Экспло
р-н Автозаводский

[Скрыть карту](#)

Расположение

Самарская обл., Тольятти, Промышленный парк Строй-Экспо
р-н Автозаводский

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продам часть участка. За наличный расчет цена 6.4 млн. Возможно оплата по безналу с НДС 7,68 млн. Московский проспект 4в Площадь 20 соток Размер +/- 80*25 подъездные пути любой техники. По границе проходит линия 10ка то есть имеется возможность получить любую эл мощность Газ, труба среднемагистрального давления, по границе участка. Соседние участки интенсивно застраиваются и эксплуатируются. Назначение: Объекты придорожного сервиса 4.9 (склады, производство, автосервис).

№ 7430681667 · вчера в 12:05 · 265 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Источник:

https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_7430681667?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGUlFIMUEl4V0ljWHdTVjFtIjt9N_unHz8AAAA

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка

Если оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого, то в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке фактических цен продаж сравниваемых объектов поправки производятся в цене сопоставимого участка. При этом необходимо ответить на вопрос: За какую цену был бы продан сопоставимый земельный участок, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. Например, когда сравниваемый земельный уча-

сток уступает оцениваемому участку, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той величины, за которую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками оцениваемого земельного участка.

Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка

Корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра объектов – аналогов.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки, и абсолютные поправки, отражающие текущее состояние объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Вносимые корректировки

Корректировки вводились экспертным методом.

1. Корректировка на состав передаваемых прав на объект. Сравнение можно производить при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. У аналогов 1,2,3 вид права не указан. В случае если в предложении о продаже или сдаче в аренду сопоставимого объекта отсутствовала информация о какой-либо его характеристике, являвшейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходил из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта оценки. Корректировки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Все платежи по сопоставимым объектам должны осуществляться в денежных средствах без специальных условий финансирования (взаимозачет, бартер, вексель). Расчет корректировки зависит от сущности финансовых договоренностей. Условия финансирования – типичные – безналичный расчет, собственные средства, оплата в рублях, таким образом, по условиям финансирования сделки равны. Корректировки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Корректировки не вводились.

4. Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг). Внесена для всех аналогов, т.к. указанная стоимость данных аналогов является «ценой предложения». Как правило, цены предложений подразумевают скидку «на торг». Корректировка введена на основании данных источника: Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации. Коэффициенты. Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

Таблица 3

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95

4	ДНП¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	0,84	0,85	0,84	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г.

Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Ко всем аналогам введена понижающая корректировка 0,96 (-4%).

5.Корректировка на местоположение. Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка административной недвижимости в районе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов вблизи центральных улиц, близость объектов к транспортным магистралям. Корректировки введены на основании источника: Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации. Коэффициенты

Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал:

Таблица 4

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,22	1,09	1,00	0,93	0,62	0,41	0,30	0,30

Среднее значение	1,00	0,83	0,78	0,67	0,41	0,25	0,10	0,12
нижняя граница	0,80	0,60	0,58	0,45	0,22	0,09	0,06	0,07

1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой розничной торговли города

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

5. Спальные районы города, граничащие к пригороду

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно-коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

8. Зоны садоводства и сельскохозяйственного производства в черте города

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

Таблица 5. Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города	Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города
Значение	0,3	0,3	0,41	0,3
Корректировка		1	0,73	1

6. Корректировка на размер земельного участка (масштаб). Корректировки введены на основании данных Источника: Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации. Коэффициенты.

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,722	-0,13	$K s = (So/Sa)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,629	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,21	$K s = (So/Sa)^{-0,21}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Таблица 6. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	4575	3800	2400	2000
Корректировка		0,973	0,908	0,883

7. Корректировка на наличие коммуникаций.

Поправка не требуется. Объекты сопоставимы по данному параметру.

8. Корректировка на назначение участка

Объект оценки и все аналоги для коммерческого использования. Корректировки не вводились.

9. Корректировка благоустройство.

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства. Все объекты аналоги и объект оценки обеспечены подъездной автомобильной дорогой с твердым покрытием.

10. Корректировка на форму участка

Участки, обладающие неправильной формой, как правило, неудобны для использования как в целях бизнеса, так и в целях личного использования. Корректировка введена на основании данных Справочника Оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2024.

Таблица 114. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,90	0,95
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88	0,93

Ко всем аналогам введены понижающие корректировки 0,92

11. Корректировка на компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный. При этом подразумевается, что участок свободен от расположенного на нем объекта капитального строительства. Все объекты аналоги без строений, корректировки не вводились.

Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

После введения корректировки по различным параметрам по каждому аналогу образуется сумма корректировок (которая может быть больше, меньше или равна нулю). Чем больше корректировок, тем меньше вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается. Стоимость Объекта оценки как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C_0 = (C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_n * K_n) / (K_1 + K_2 + K_n)$$

где:

C_1, C_2, C_n – скорректированные цены аналогов;

K_1, K_2, K_n – веса.

Для определения весовых коэффициентов был применен метод процентной разницы в ценах. Суть данного метода состоит в том, что аналог с большей процентной разницей между его первоначальной и скорректированной ценой характеризует меньшую ценовую вероятность, и потому ему присваивается меньший весовой коэффициент при определении итогового значения рыночной стоимости объекта оценки

Таблица № 7 параметрические корректировки для объекта оценки

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		7500000	6500000	6400000
Состав передаваемых прав на объект		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.		7500000	6500000	6400000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.		7500000	6500000	6400000
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения)	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.		7500000	6500000	6400000

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
иметь					
Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)		стоимость определяется	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	%		- 4%	- 4%	- 4%
Скорректированная стоимость	руб.		7200000	6240000	6144000
Период между датами сделок (предложений) и оценки		25.06.2025	Дата просмотра 25.06.2025	Дата просмотра 25.06.2025	Дата просмотра 25.06.2025
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.		7200000	6240000	6144000
Местоположение		Самарская область г.Тольятти Автозаводский Район ул.Вокзальная	Самарская область г.Тольятти Автозаводский Район ул.Транспортная	Самарская область г.Тольятти Автозаводский Район Московский проспект	Самарская область г.Тольятти Автозаводский Район Стройэкспо промпарк
Корректировка на местоположение	коэфф		1	1	1
Скорректированная стоимость	руб.		7200000	6240000	6144000
Площадь	кв. м	4575	3800	2400	2000
Корректировка на площадь	коэфф		0,973	0,908	0,883
Скорректированная стоимость	руб.		7005600	5665920	5425152
Инженерные коммуникации		рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	%		1	1	1
Скорректированная стоимость	руб.		7005600	5665920	5425152
Подъездные пути (благоустройство)		Подведена автодорога	Подведена автодорога	Подведена автодорога	Подведена автодорога
Корректировка на подъездные пути	коэфф.		1	1	1
Скорректированная стоимость	руб.		7005600	5665920	5425152
Разрешенное использование		коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректировка на вид разрешенного использования	%		1	1	1
Скорректированная стоимость	руб.		7005600	5665920	5425152
Корректировка на форму	Коэфф.		0,92	0,92	0,92
Скорректированная стоимость	руб.		6445152	5212646	4991140
Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости	руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		6445152	5212646	4991140
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		1696,09	2171,94	2495,57
Рассматривается в качестве аналога или нет (1 - аналог, 0 - не аналог)			1	1	1
Количество корректиро-	шт.		3	3	3

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
вок					
Нормированные весовые коэффициенты	коэф.				
Удельная стоимость		2121,20			
Средневзвешенное	руб./кв.м	2121,20			
Рыночная стоимость земельного участка,	руб.	9704490			
Рыночная стоимость 1/8 доли земельного участка,		1213061,25			

4. Согласование результатов

Поскольку при определении рыночной стоимости земельного участка рыночная стоимость в рамках доходного подхода и затратного подхода не определялась, сравнительному подходу присваивается весовой коэффициент равный 1.

Заключение

Учитывая все приведенные расчеты, анализ и рассуждения, округлив полученный результат можно сделать вывод, что рыночная стоимость 1/8 доли земельного участка, кадастровый номер 63:09:0102160:1501, общая площадь 4575 +/- 24 кв.м., Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Вокзальная., по состоянию на 25.06.2025 года составляет:

1 213 061 рубль

(ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ТРИНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН) РУБЛЬ

Финансовый управляющий



С.А. Бакурская