

ОТЧЕТ №25-12-26

об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

Заказчик: Муниципальное учреждение «Администрация городского поселения Мышкин»

Исполнитель: ЧПО Свинаина Н.В.

Дата проведения оценки: «26» декабря 2025 года

Дата составления отчета: «26» декабря 2025 года

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел	№ стр.
Резюме	3
1. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Сведения о заказчике оценки и оценщике	7
1.3. Основные факты и выводы	8
1.4. Базовые понятия и определения	8
1.5. Технология оценки	12
1.6. Функция оценки	12
1.7. Оцениваемые права	12
1.8. Применяемые стандарты оценки	12
1.9. Перечень представленных документов	13
1.10. Перечень используемой литературы и источники информации	13
2. Социально-экономическое положение г. Мышкин на 2025 год и прогноз на 2017 г.	14
3. Анализ цен на аренду земельных участки в черте г. Мышкин 2025 г.	24
4. Описание объектов оценки и их местоположения	28
5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	31
6. Обзор подходов оценки	32
7. Оценка стоимости сравнительным подходом	35
8. Согласование результатов	37
9. Декларация оценщика	38
10. Сделанные допущения и ограничивающие условия	39
Список использованной литературы	40
Приложения	41

Частнопрактикующий оценщик Свирина Н.В.

ЧПО Свирина Н.В, Ассоциация «Русское общество оценщиков», ИНН 761025461154, тел: 89159619093

Сопроводительное письмо

Оценщик Свирина Н.В., в рамках муниципального контракта №39 от 08.09.2023 г. выполнила услуги об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8.

Рыночная стоимость определена по состоянию на 26.12.2025 г. и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. (в действующей редакции), Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, г. Москва; Международными стандартами оценки (Восьмое издание, 2007 г.) и Сводом стандартов и правил оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010).

Анализ исходной информации, рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на профессиональных знаниях оценщика, сделан вывод о том, что по состоянию на «26» декабря 2025 года, рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы оцениваемого объекта составила:

56 076 (Пятьдесят шесть тысяч семьдесят шесть) рублей (Без НДС)

Оценщик

_____ Свирина Н.В.



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Земельный участок с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Годовая арендная плата
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы для заключения договора аренды
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для определения рыночной стоимости годовой арендной платы Использование результатов оценки не в соответствии с целями настоящего отчета недопустимо.
Вид стоимости:	Рыночная
Дата определения стоимости (дата оценки):	26.12.2025 г.
Адрес расположения объекта:	Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8
Собственники объекта оценки:	Муниципальное учреждение «Администрация городского поселения Мышкин». 152830, г. Мышкин, ул. К. Либкнехта, д. 40, ИНН 7619003916, КПП 761901001, тел. 8(48544)2-25-58. УФК по Ярославской области (МУ «Администрация ГП Мышкин, л/сч 02713002810) Отделение Ярославль Р/счет 40204810000000000096, Отделение Ярославль, г. Ярославль БИК 047888001
Основание проведения оценки:	Муниципальный контракт №39 от 08.09.2023 г.
Срок проведения оценки:	26.12.2025 г. по 26.12.2025 г.
Балансовая стоимость, рублей	Не предоставлена заказчиком

1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	Муниципальное учреждение «Администрация городского поселения Мышкин». 152830, г. Мышкин, ул. К. Либкнехта, д. 40, ИНН 7619003916, КПП 761901001, тел. 8(48544)2-25-58. УФК по Ярославской области (МУ «Администрация ГП Мышкин, л/сч 02713002810) Отделение Ярославль Р/счет 40204810000000000096, Отделение Ярославль, г. Ярославль БИК 047888001
------------------	--

ОЦЕНЩИК

Наименование оценщика	Частнопрактикующий оценщик Свинина Наталья Валерьевна
Место нахождения оценщика	Ярославская область, Мышкинский р-н, д. Рыпы, ул. Рублевка, д. 11 тел:8-915-961-90-93 e-mail: natalysvinina@mail.ru
Реквизиты оценщика	Частнопрактикующий оценщик Свинина Наталья Валерьевна, ИНН 761025461154 паспорт гражданина РФ 78 04 427896 выдан 09.11.2005 г., УВД г. Рыбинска и Рыбинского района Ярославской области
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» 105066, г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А, тел. (495) 662 74 25. Свидетельство № 007742 от 09.12.2011 г. www.srogo.ru
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Номер 028918-КА1 по направлению “Оценка недвижимости”, выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 28.02.2025 по 28.02.2028 г.
Сведения о страховании ответственности	Профессиональная деятельность застрахована в Страховом обществе «Альфа Страхование». Страховой полис: № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-007742 от 02.12.2024 г. сроком действия с 01.01.2025 по 30.06.2026 г. Лимит ответственности 300 000 рублей
Квалификация оценщика, документы о профессиональном образовании	Образование высшее экономическое в 2005 г. закончила РГАТА им. П.А. Соловьева, Диплом ВСБ № 0234832. В 2010-2011 г. прошла профессиональную переподготовку в Государственной Академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова по программе «Оценка бизнеса» Диплом ПП-1 № 931125 Стаж работы в оценочной деятельности с 2011 г.
Наличие и характер взаимоотношений оценщика и заказчика	Оценщик не имеет трудовых отношений с Заказчиком
Сведения об исполнении	Исполнял работы по проведению оценки и подготовке Отчета
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Форма отчета:	Письменная
Основание проведения оценки:	Муниципальный контракт №39 от 08.09.2023 г.
Дата осмотра:	26.12.2025 года
Дата составления отчета:	26.12.2025 года
Итоговая стоимость	56 076 руб. без НДС
Ограничения и пределы применения полученной стоимости	Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку

1.4.БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Целью оценки является определение рыночной стоимости права аренды земельного участка. Поэтому в данном разделе приведены основные понятия и определения, которые использовались при работе.

Стоимость является экономическим понятием, касающимся денежной связи между товарами и услугами, доступными для приобретения, с одной стороны, и теми, кто их покупает и продает, с другой. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическая концепция стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату действия стоимости.

Рыночная стоимость – 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 («Стандарты оценки», обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. N519).

Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Стоимость объекта оценки при ННЭИ является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

Наилучшее использование имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Наилучшее (наиболее эффективное) использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску наилучшего использования имущества. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по четырем критериям, приведенным ниже.

Критерий 1 – юридическая доступность. Следует рассмотреть те варианты использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Критерий 2 – физическая осуществимость. Следует рассматривать только физически реальные в местных условиях способы использования.

Критерий 3 – экономическая целесообразность. Следует оставить в рассмотрении только те варианты использования, которые принесут приемлемый доход владельцу участка.

Критерий 4 – максимальная эффективность. Из всех финансово осуществимых вариантов использования следует выбрать такой вариант, который принесет максимальный доход либо приведет к максимальной стоимости имущества.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена– денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Наиболее эффективное использования объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

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.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Затраты на воспроизводство - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Физический износ – утрата конструкциями и элементами здания первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Он может быть также, устранимым или неустранимым.

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования,

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8 накладываемые сервитуты и прочие).

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Дисконтирование — процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

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

Оцениваемые права. Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом¹.

Недвижимость. «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами².

Кадастровый номер земельного участка - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, который присваивается ему при осуществлении кадастрового учета в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный земельный участок существует как единый объект зарегистрированного права³.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Недвижимое имущество всегда является индивидуально-определенным имуществом. Это означает, что каждая недвижимая вещь выступает в качестве отдельного объекта гражданского права. С юридической точки зрения недвижимое имущество неделимо, а если происходит физическое разделение недвижимой вещи, то, как следствие, это ведет к юридическому «разделению» этого имущества: вместо одного объекта права появляются два новых. В том случае, если объект недвижимости неразделим физически (является физически неделимой вещью), то его «юридическое разделение» возможно только по правилам, регулирующим общую собственность: допустимо отчуждение доли в праве общей собственности на эту недвижимую вещь.

Недвижимость по общему правилу является материальным объектом, вещью. В этом смысле к недвижимости не могут быть отнесены имущественные права, например, права требования.

Для объектов недвижимости характерна неразрывная связь с землей. Причем эту связь необходимо рассматривать как такую прикрепленность объекта недвижимости к земле, утрата которой влечет и утрату функциональности самого объекта. Как следствие, недвижимость стационарна, неперемещаемая, прикреплена к одному месту. Указанный признак расценивается исследователями в качестве общего системного признака недвижимой вещи.

Рынок недвижимости — это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.

¹ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ, (принят ГД ФС РФ 21.10.1994).

² "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001).

³ Приказ Госкомзема РФ от 22.11.1999 N 84 "О введении в действие документов по ведению государственного земельного кадастра".

В систему рынка недвижимости при таком подходе включаются отношения, возникающие:

- в ходе создания объектов недвижимости — между инвесторами, застройщиками, подрядчиками и пользователями недвижимости;
- в процессе оборота прав на недвижимость — между продавцами и покупателями, арендодателями и арендаторами и т. д.;
- в процессе эксплуатации объектов недвижимости — между собственниками и управляющими, управляющими и пользователями и пр.

По способу совершения сделок рынок недвижимости можно разделить на первичный и вторичный.

Под **первичным рынком** недвижимости принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными, а также приватизированными объектами. Он обеспечивает передачу недвижимости в экономической оборот.

Под **вторичным рынком** недвижимости — сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящимися в эксплуатации и связанные с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому.

Домовладение - жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке⁴.

Жилое здание - жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы.

К числу **служебных строений** относятся сараи, гаражи (индивидуального пользования), навесы, дворовые погребки и т.п.

К **дворовым сооружениям** относятся заборы, ворота, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия и т.п.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других)⁵.

1.5. ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Оценка объекта недвижимого имущества состоит из следующих этапов:

- Согласование целей и задач оценки объекта.
- Заключение договора на оценку.
- Визуальный осмотр объекта, фиксирование данных по физическому износу объекта.
- Сбор и анализ данных (технической, бухгалтерской, правовой и другой документации).
- Беседа с эксплуатационными службами.
- Анализ рынка в сегменте оцениваемого объекта.
- Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки.
- Представление и обсуждение результатов оценки с Заказчиком.

При оценке применяются три основных подхода: затратный, доходный и сравнительный. Согласование результатов, определенных с помощью различных подходов, дает возможность получить наиболее достоверный результат оценки стоимости объекта недвижимого имущества.

1.6. ФУНКЦИЯ ОЦЕНКИ

Согласно задания на оценку, результаты оценки будут использованы для определения рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельных участков города Мышкин для последующего предоставления, без предварительного согласования места размещения объекта, путем проведения аукциона.

⁴ Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

⁵ Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (принят ГД ФС РФ 17.06.1997).

1.7. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оценка недвижимого имущества предполагает определение рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок.

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого

определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

1. ЕГРН от 23.12.2025 г.
2. Фотографии объектов

1.10 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

- ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Приказ Госстроя СССР от 23.11.1988 N 312.
- Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений"
- «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика» 2003 г.;
- «Оценка стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Москва «Маросейка» 2009г.
- Интернет-ресурсы и печатные издания (ссылки см. в тексте настоящего отчета).
- «Оценка стоимости земельных участков» под общей редакцией В.П. Антонова, М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006г.
- Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки часть 2. Характеристики отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Для городов с численностью менее 500 тыс.человек;

2. Основные показатели социально-экономического развития города Мышкин в 2025 г.

Социально-экономическое положение города Мышкина в 2025 году характеризуется как стабильное с фокусом на развитие туристической индустрии, модернизацию ЖКХ и привлечение инвестиций. Город сохраняет статус культурного центра, используя наследие для экономического роста. В 2025 году действуют планы по развитию района до 2027 года, направленные на улучшение инфраструктуры сельских агломераций.

Ключевые аспекты положения в 2025 году:

- Туризм и экономика: Мышкин продолжает использовать уникальные культурные объекты для привлечения туристов, что является основой местной экономики.
- Инфраструктура и ЖКХ: В приоритете — реконструкция существующих и создание новых объектов ЖКХ для повышения качества жизни.
- Стратегическое планирование: Реализуется комплексный план развития Мышкинского муниципального района на 2022–2027 годы, а также действует прогноз социально-экономического развития на 2025-2027 годы, утвержденный постановлением № 492 от 12.11.2024.
- Экономический контекст: В Ярославской области (включая Мышкин) наблюдаются региональные тенденции по модернизации здравоохранения, строительства транспортной инфраструктуры и развитию туристической индустрии.

Вызовы развития

- Демография: Одной из проблем остается миграционный отток населения в крупные города (Ярославль, Москву), что характерно для многих малых городов региона.
- Управление: Актуальная информация о бюджете и экономических планах района публикуется Управлением экономики и финансов администрации Мышкинского муниципального района.

3. Рынок земельных участков г. Мышкин и Мышкинского района в 2025 г.

Назначение земель предоставляется к продаже различное:

1. земельные участки лесного и водного фонда
2. земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного назначения это сельхозугодья от 1 Га в г. Мышкин);
3. земельные участки, отведенные населенным пунктам (назначение ИЖС и под коммерческую недвижимость г. Мышкин и Мышкинского р-на);
4. земельные участки промышленного назначения
5. земельные участки под личное пользование, СНТ, ИЖС (в основном в черте г. Мышкин и под жилую застройку в г. Мышкин, а также под садоводство и огородничество)
6. охраняемые земельные участки

Ценовая категория по назначению земель различна. Цены на земельные участки под личное пользование категории СНТ, ДНТ, намного ниже по стоимости земельных участков категории ИЖС. Пример приведен в таблице:

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

Основными ценообразующими факторами при оценке земельного участка являются:

1. Нахождение в черте г. Мышкин;
2. Наличие хорошего подъезда;
3. Транспортная доступность;
4. Наличие коммуникаций для ИЖС;

На продажу на сайте www.avito.ru есть предложения по продаже права аренды участков под ИЖС в черте города:

№	Район	Местоположение	Площадь, кв.м.	Категория земли	Разрешенное использование, наличие коммуникаций	Цена предложений (право аренды)	Стоимость за 1 кв.м.	Источник информации	Телефон	Подключены к инженерным сетям
1	г. Мышкин	улица Солнечная, д. 96	1000	Земли населенных пунктов	ИЖС	250 000	250,0	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_755491707	89066365501 Александр	нет
2	г. Мышкин	ул. Орджоникидзе, 49	1250	Земли населенных пунктов	ИЖС	1 000 000	800,0	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot.izhs_447352822	89605292022 Александр	да
3	г. Мышкин	улица Солнечная	1000	Земли населенных пунктов	ИЖС	350000	350,0	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_801834133	89056345453, Ольга	нет
4	г. Мышкин	улица Солнечная	1000	Земли населенных пунктов	ИЖС	420000	420,0	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_509904030	89611540056, Галина	да
5	Заволжский	улица Угличская, д. 29	1200	Земли населенных пунктов	ИЖС	680000	566,7	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_684470142	89807036660, Алексей	да

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

6	г. Мышкин	улица Солнечная	1000	Земли населенных пунктов	ИЖС	300000	300,0	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sostav_izhs_665821583	89622000961, Ольга	нет
Средняя стоимость по городской черте							447,8			

Данные таблицы позволяют сделать вывод о том, что стоимость продажи прав собственности на земельные участки под ИЖС колеблется от 250 руб. за 1 кв.м. до 800 руб. за 1 кв.м. и средняя стоимость составляет 447,8 руб. за 1 кв.м.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.

Характеристика местоположения:

Оцениваемый земельный участок расположен по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

Фотографии участка

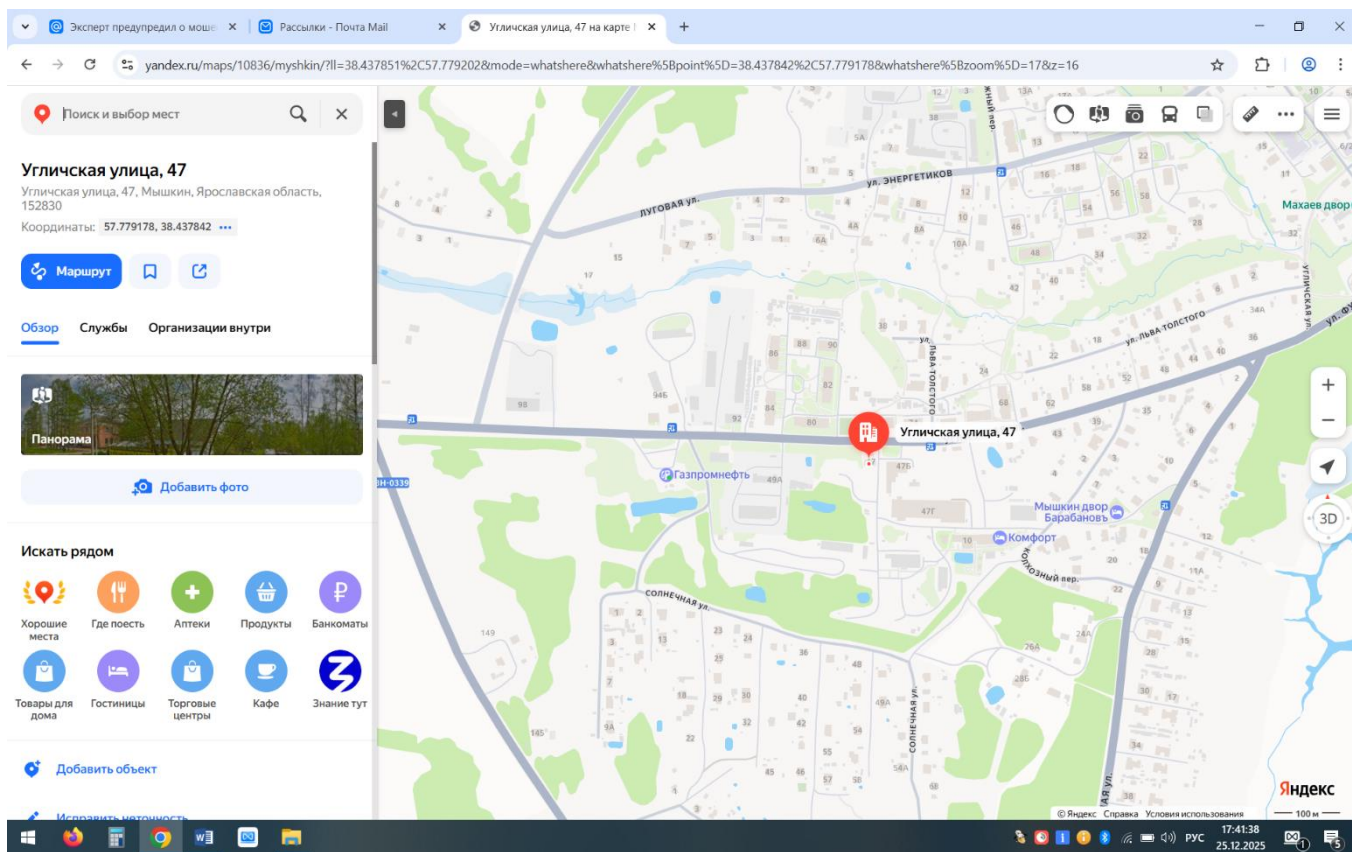




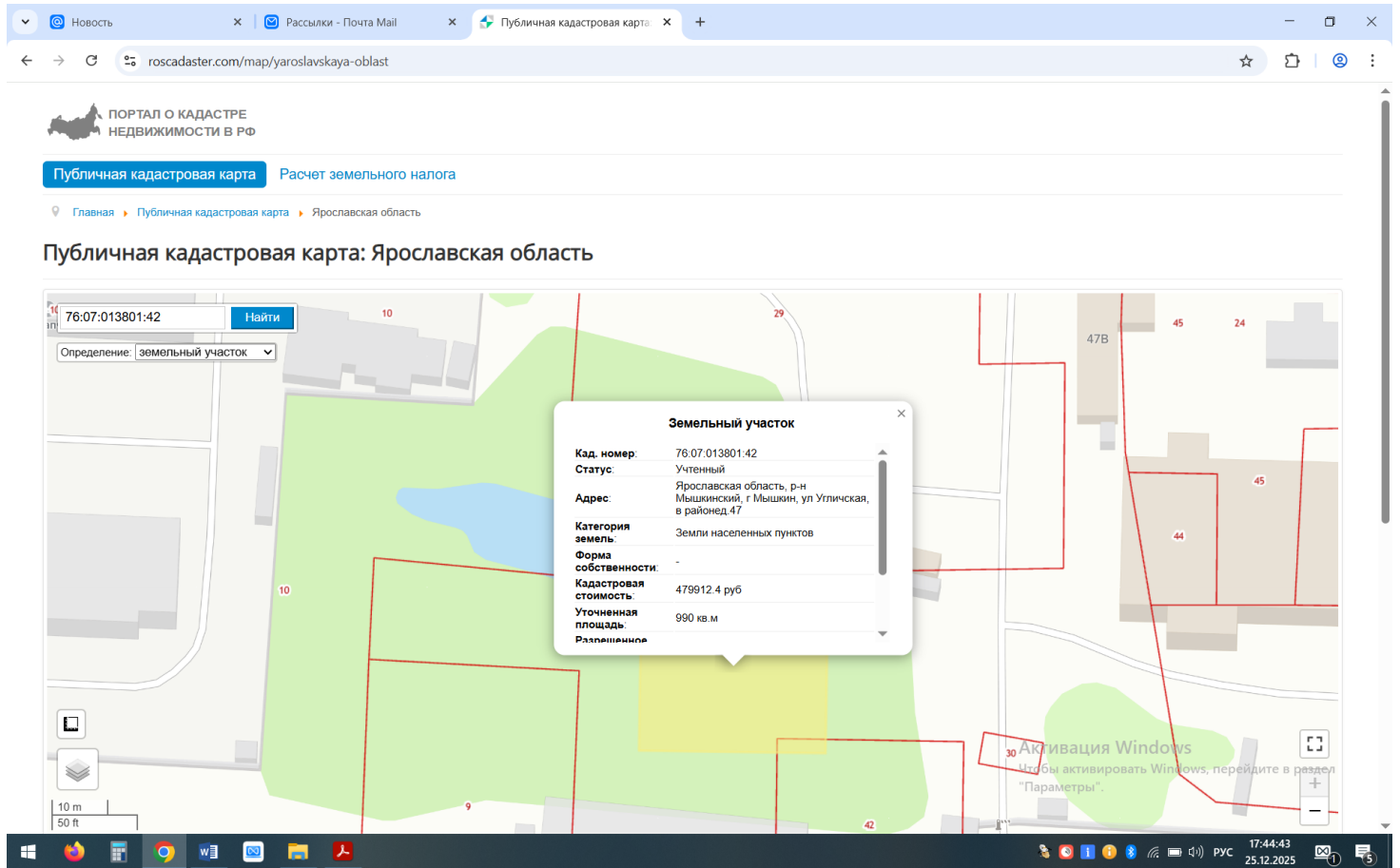
4.1 Описание локального местоположения и ближайшего окружения оцениваемых объектов

Дислокация оцениваемых объектов

Два земельных участка, расположенных по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8



Публичная кадастровая карта



Характер окружающей застройки

В непосредственной близости расположена жилая зона.

Транспортная доступность

Транспортная доступность объектов оценки автотранспортом характеризуется как удовлетворительная.

Объект оценки расположен в г. Мышкин.

Состояние подъездных путей - хорошее. Подъездная дорога к Объекту - асфальт.

Инженерная и социальная инфраструктуры

Инженерная и социальная инфраструктуры ближайшего окружения развиты, и находятся ближе к центру г. Мышкин.

Экологические характеристики территории: хорошие

5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Лучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о лучшем использовании отражает мнение оценщиков в отношении лучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Лучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, фактически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость оцениваемого объекта.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Земельный участок предназначен под ИЖС другое его использование недопустимо.

6. ОБЗОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И/ИЛИ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимого имущества, определяемая затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений (полная восстановительная стоимость) в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемый объект.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- 1) Определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
- 2) Определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
- 3) Определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести объект оценки до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
- 4) Определить предпринимательский доход;
- 5) Определить величину накопленного износа;
- 6) Определить остаточную стоимость объекта оценки;

7) К полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

В рамках затратного подхода проводится оценка земельного участка, оценка зданий затратным подходом в данном отчете не осуществляется, так как официальной сметой затрат на строительство здания, аналогичного оцениваемому, Оценщик не располагает, а расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведет к большой погрешности при вычислениях, ввиду отсутствия достоверной технической информации о конструктивных элементах и особенностях строительства объекта оценки. Таким образом, Оценщик считает, что отсутствует объективная возможность достоверного определения рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом ввиду недостаточности информации

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Использование доходного подхода оценки основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимого имущества генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта и дохода от его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют методы капитализации и дисконтирования, метод валовой ренты. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта, приносящего доход. Подход с использованием мультипликатора валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Доходный подход не применялся.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции, и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Данные о сопоставимых объектах недвижимости при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого объекта. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Поэтому данный подход предусматривает использование открытой информации по купле-продаже сопоставимых объектов.

Сравнительный подход в данном отчете применялся.

7. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках затратного подхода проводится оценка земельного участка, оценка зданий затратным подходом в данном отчете не осуществляется, так как официальной сметой затрат на строительство здания, аналогичного оцениваемому, Оценщик не располагает, а расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведет к большой погрешности при вычислениях, ввиду отсутствия достоверной технической информации о конструктивных элементах и особенностях строительства объекта оценки. Таким образом, Оценщик считает, что отсутствует объективная возможность достоверного определения рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом ввиду недостаточности информации.

7.1 Определение рыночной стоимости земельного участка

Необходимость расчета стоимости земельного участка (полного права собственности, права аренды)

при определении стоимости недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п.

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

Характеристика земельного участка

№ п/п	Физические характеристики	
1	Общая площадь участка	990 кв. м.
2	Точный адрес участка	Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8
3	Целевое назначение	Объекты дорожного сервиса
4	Рельеф участка	Ровный
5	Улучшения земельного участка	нет
6	Имущественные права	Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена
7	Кадастровая стоимость	479912.4
8	Кадастровый номер	76:07:013801:42

ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Метод сравнения продаж

Основной плюс этого метода – только он один может достоверно показать, как рынок оценивает землю. Все остальные методы несколько искусственны – они выясняют вероятную стоимость земли косвенными путями через построение казалось бы логичных моделей. Однако именно эта «косвенность» может приводить к значительным искажениям реальной ситуации.

Основная трудность при применении метода – поиск сведений о продажах и предложениях земельного участка.

Метод выделения

Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями – зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

- Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.
- Участок используется наилучшим образом, согласно принципу наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.
- Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны.

На наш взгляд расчет стоимости объекта оценки методом выделения не может привести к адекватным результатам по следующим причинам: при оценке стоимости единого объекта недвижимости с позиций

сравнительного подхода необходимо будет учитывать различие в площади земельного участка и коэффициента застройки между оцениваемыми объектами и аналогами. На практике это обычно учитывается через различие в стоимости земельного участка – оцениваемым объектом, и под аналогами. Т.е. стоимости земельного участка должны быть известны заранее, что противоречит условиям нашей задачи поиска стоимости участка.

На основании этих рассуждений мы решили отказаться от применения данного метода в оценке.

Метод распределения

Для применения этого метода необходимо знать типичную долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Заметим, что эта доля может существенно различаться для различных типов зданий: многое зависит от того, какой площади здание возведено на участке – для зданий с большой площадью доля земельного участка при неизменности площади последнего будет ниже.

Ввиду сильной неопределенности, когда отсутствуют сведения о типичной доле земли в стоимости объекта недвижимости, мы решили отказаться от применения данного метода.

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Рента, создаваемая земельным участком может быть выражена разве что в арендной плате за участок. В свою очередь рынок аренды земельных участков населенных пунктов практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Редкие случаи, когда участки все таки предлагаются в аренду, как правило, подразумевают аренду асфальтированных площадок либо аренду застроенных участков (например, под автостоянку). Иногда в аренду предлагаются сельскохозяйственные земли. Особенность таких участков – это отсутствие возможности что-либо построить на участке (кроме сборных быстровозводимых конструкций). Поэтому, такую аренду нужно воспринимать скорее не как аренду земли, а как аренду места на рынке.

Поэтому, в рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и частными собственниками земли практически отсутствуют, метод капитализации земельной ренты вряд ли может дать сколь-нибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает невозможность применения доходного подхода.

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Если бы оцениваемый участок был застроен, то доход, приходящийся на улучшения и стоимость воспроизводства улучшений необходимо было бы рассчитывать для фактически имеющихся улучшений. Оцениваемые участки фактически почти пустые, поэтому те же самые величины пришлось бы рассчитывать для улучшений (зданий), которые еще предстоит построить. Это означает, что метод остатка становится тождественным методу предполагаемого использования.

Данный метод не был применен оценщиком. Причины тут те же самые, что и для метода выделения. Несмотря на кажущуюся разность между этими методами, фактически они предлагают одну идею: вычесть из стоимости единого объекта недвижимости стоимость улучшений.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод подходит для незастроенных участков.

Метод фактически предлагает рассчитать NPV инвестиционного проекта по освоению земельного участка. Освоение участка заключается в строительстве и дальнейшей продаже (либо сдаче в аренду) объекта недвижимости либо группы Объекта недвижимости. При расчете стоимости инвестиционного проекта предполагается отсутствие первоначальных инвестиций в покупку участка, поэтому NPV инвестиционного проекта укажет максимальную стоимость, которую можно заплатить за участок не сделав проект убыточным.

Данный метод можно применить в том случае, если удастся точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для уже существующих инвестиционных проектов: когда для участка получено большинство разрешений на строительство, готов проект развития участка, т.е. точно известно, что будет построено на участке, в какие сроки и по какой цене.

В противном случае метод может выродиться в своеобразное «гадание на кофейной гуще», поскольку оценщику невозможно точно, в разумные сроки и неся разумные затраты установить какие именно разрешения и на каких именно условиях могут быть получены для участка. Отметим также высокую чувствительность модели оценки по данному методу к малейшим изменениям значений основных параметров: себестоимость строительства 1 кв.м объекта недвижимости, площадь объекта недвижимости, запланированная к строительству, сроки строительства, прогнозная цена продажи объекта недвижимости (необходимо спрогнозировать цены на недвижимость через 1-3 года), время экспозиции при продаже, ставка дисконтирования. Стоимость участка – это фактически разность между ценой продажи и ценой строительства, приведенная к текущей дате. Это разность между большими числами. Небольшие колебания уменьшаемого и вычитаемого приводят к очень большим относительным колебаниям разности. Поэтому даже небольшие, казалось бы незначительные, ошибки во входных параметрах приводят к большой погрешности при определении стоимости участка.

На наш взгляд, в данном случае условия для применения метода предполагаемого использования отсутствуют.

Вывод о возможности применения методов и подходов для оценки

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на методе сравнения продаж. Метод сравнения продаж наиболее реально отражает сложившуюся ситуацию на соответствующем сегменте рынка, учитывает региональные, экономические особенности, а также качественные и количественные характеристики. Метод сравнения продаж позволяет напрямую замерить баланс спроса и предложения без построения сложных моделей, слишком чувствительных к колебаниям входных параметров.

Таким образом, для оценке земельного участка применяются **только сравнительный подход**.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля – это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание. Классический затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов невозпроизводимых – в чистом виде не применим.

Доходный подход (в частности, метод капитализации земельной ренты) неприменим, поскольку отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли – это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

Также мы пришли к выводу о невозможности применения «комбинированных» методов, сочетающих в себе элементы затратного и сравнительного (либо доходного) подходов. Это касается методов оценки, таких, как метод выделения, остатка, распределения, предполагаемого использования.

Для оценки рыночной стоимости земли оценщиком применен **сравнительный подход**.

Сравнительный подход к оценке земельного участка

Непосредственно рыночную стоимость участка земли, как наиболее вероятную цену сделок, даёт **метод сравнения продаж**. Этот метод предполагает наличие данных по сделкам с земельными участками.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки цены предложения объектов сравнения по элементам сравнения.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

1. Права собственности на земельный участок.
2. Условия финансирования (форма платы).
3. Условия продажи (продажа на открытом рынке, аффилированность продавца и покупателя).
4. Время продажи или предложения (учитывается изменение рыночных условий с течением времени).
5. Месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (фактор транспортной доступности).
6. Физические характеристики (рельеф, размер, форма).
7. Разрешенное использование.
8. Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей).

Сравнительный подход основан на информации о продажах и предложениях на продажу земельных участков и внесении корректировок в цены продажи и предложений, учитывающих различия между оцениваемым земельным участком и его аналогами. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной стоимости оцениваемых участков земли. Для анализа и последующего расчёта были отобраны три сопоставимых земельных участков.

Аналог 1

https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_3551015853

Участок 25 сот. (промназначения)

10 000 ₽ в месяц

Без залога, без комиссии

Рейтинг **avito** 4.1

Дарим 10 000 р. за инвестиции

Подробнее

8 960 537-95-24

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

СТО

Агентство

На Авито с 2023 года

Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

от 2 580 000 ₽

TENET T7

Подробнее о модели

Перейти

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 25-sotka land plot. The URL is [avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_3551015853](https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_3551015853). The listing features a price of 10,000 rubles per month, with no deposit or commission. The advertiser is 'alfabank.ru' and offers a gift of 10,000 rubles for investment. The contact number is 8 960 537-95-24. The location is Yaroslavl region, Yaroslavl, Polushkina Roshcha, r-n Leningradsky. The description mentions a price to be discussed by phone, electricity, perimeter fence, asphalt, security, and video surveillance. The listing has 1005 views and a 'Пожаловаться' button.

Аналог 2

https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_7660517195

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 20-sotka land plot in Rybinsk. The URL is [avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_7660517195](https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_7660517195). The listing features a price of 10,000 rubles per month, with no deposit or commission. The advertiser is 'alfabank.ru' and offers a gift of 10,000 rubles for investment. The contact number is 8 984 235-15-91. The location is Rybinsk, 7 km from the city center. The description includes 'Пользователь Арендодатель', 'Документы проверены', and 'Эковклад: -11,2 тонн CO2'. The listing has a 'Подписаться на продавца' button.

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is for a 10-sot plot (promnaznacheniya) for rent at 10,000 rubles per month. The listing includes a large photo of the plot, a smaller photo gallery, and a detailed description. The price is 10,000 rubles per month, with no deposit or commission. The contact number is 8 984 235-15-91. The listing is from a user named 'Арендодатель' (Landlord) with a verified profile. The location is in the Rybinsky district of the Yaroslavl region, 7 km from the city center. The plot area is 20 sots. The listing has 388 views and was posted yesterday at 00:51. There are buttons for 'Написать сообщение' (Write message), 'Пожаловаться' (Report), and 'Подписаться на продавца' (Subscribe to seller). A sidebar on the right features a 'СОГАЗ' advertisement for car insurance.

Аналог 3

https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_3970026921?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqRlO4MUhLVHdDaGF4dEh4Ijt9DW3aMT8AAAA

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is for a 10-sot plot (promnaznacheniya) for rent at 7,000 rubles per month. The listing includes a large photo of the plot, a smaller photo gallery, and a detailed description. The price is 7,000 rubles per month, with no deposit or commission. The contact number is 8 901 939-66-14. The listing is from an agency ('Агентство') with a verified profile. The location is in the Rybinsky district of the Yaroslavl region, 8 km from the city center. The plot area is 10 sots. The listing has 1 view and was posted yesterday at 00:51. There are buttons for 'Написать сообщение' (Write message), 'Подписаться на продавца' (Subscribe to seller), and 'Добавить в избранное' (Add to favorites). A sidebar on the right features a 'СОГАЗ' advertisement for car insurance.

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

7 000 Р в месяц

Без залога, без комиссии

Реклама [afabank.ru](#)

Дарим 10 000 р. за инвестиции

Подробнее

8 901 939-66-14

Написать сообщение

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Документы проверены

Подписаться на продавца

№ 3970026921 · 30 ноября в 16:10 · 964 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Ярославская обл., Рыбинский р-н, Судоверфское сельское поселение [Показать карту](#)

Описание

800м. от ул. Ворошилова предлагается в аренду огороженная территория, общая площадь 1.2 Га, возможно под разборку авто и спецтехники, стоянку или производство, складирование и хранение строительных материалов, подготовку под строительство, изготовление срубов или каркасных домов, возможно под сельхозпроизводство. По договоренности

Сведения о сравниваемых объектах – аналогах
Описание объектов-аналогов

ПОКАЗАТЕЛЬ	ИМУЩЕСТВО	Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3	
Адрес	г. Мышкин, ул. Угличская, д. 47	Ярославская обл., Ярославль, ул. Полушкина Роща		Ярославская обл., Рыбинский р-н, Судоверфское сельское поселение		Ярославская обл., Рыбинский муниципальный округ, пос. Искра Октября, ул. Чкалова, 8	
Назначение	объекты дорожного сервиса	объекты дорожного сервиса		объекты дорожного сервиса		объекты дорожного сервиса	
Наличие коммуникаций	электричество	электричество		электричество		электричество	
Вид сделки		Предложение		Предложение		Предложение	
Дата сделки	дек.25	дек.25		дек.25		дек.25	
Стоимость аренды в месяц		10000		7000		10000	
Общая площадь, кв.м	990	2500		1000		2000	
Цена 1 кв.м. общ.площади, руб.		4		7		5	
ПОПРАВКИ	ОПИСАНИЕ	ОПИСАНИЕ	Коэф.	ОПИСАНИЕ	Коэф.	ОПИСАНИЕ	Коэф.
Право собственности	полное	полное	1	полное	1	полное	1
Скорректированная цена, руб.		4		7		5	
Условия финансирования	рыночные	рыночные	1	рыночные	1	рыночные	1
Скорректированная цена, руб.		4		7		5	
Условия продажи	рыночные	рыночные	1	рыночные	1	рыночные	1
Скорректированная цена, руб.		4		7		5	
Вид сделки	годовая арендная плата	годовая арендная плата	0,91	годовая арендная плата	0,91	годовая арендная плата	0,91
Скорректированная цена, руб.		4		6		5	
Условия рынка (дата продажи)	дек.25	декабрь 2025	1	декабрь 2025	1	декабрь 2025	1
Скорректированная цена,		4		6		5	

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

руб.							
Месторасположение	г. Мышкин, ул. Угличская, д. 47	Ярославская обл., Ярославль, ул. Полушкина Роща	0,49	Ярославская обл., Рыбинский р-н, Судоверфское сельское поселение	1,00	Ярославская обл., Рыбинский муниципальный округ, пос. Искра Октября, ул. Чкалова, 8	1,00
Скорректированная цена, руб.		2		6		5	
Площадь объекта	990	2500	1,28	1000	1,00	2000	1,20
Скорректированная цена, руб.		2		6		5	
Наличие коммуникаций	все коммуникации рядом по границе участка	все коммуникации рядом по границе участка	1,00	все коммуникации рядом по границе участка	1,00	все коммуникации рядом по границе участка	1,00
Скорректированная цена, руб.		2		6		5	
Транспортная доступность и развитость инфраструктуры объекта	хорошее	хорошее	1,00	хорошее	1,00	хорошее	1,00
Скорректированная цена, руб.		2		6		5	
Цена- индикатор 1 кв.м.,руб.		2268		6342		5423	
Удельный вес		0,33		0,33		0,33	
Стоимость с учетом уд.веса		755		2112		1806	
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ в месяц за 990 кв.м.	4 673						
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ в год за 990 кв.м.	56 076	рублей		рублей		рублей	

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

Анализ вводимых корректировок:

1. Торг: Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки часть 2. Характеристики отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Для городов с численностью менее 500 тыс.человек.

Класс объектов	Среднее значение	Активный рынок	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	9,6%	5,4%	13,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,7%	4,8%	12,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,2%	7,9%	18,5%
4. Земельные участки под жилую застройку	6,6%	4,4%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	7,2%	17,5%

Скорректированы аналоги 1,2,3 по классу объектов – земельные участки под коммерческую застройку, 8,7%, на коэффициент 0,913.

2. Права собственности на недвижимость. На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Корректировка по данному фактору для объектов оценки права равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевает полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и использование) и право аренды на земельный участок.

3 Условия продажи: Оценщиком принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

будет, так как они выставлены на продажу на условиях публично оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

5. Местоположение объекта: Корректировка на статус населенного пункта.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 101.

Аналог 1 находится в областном центре, аналоги 2,3 находятся в прочих населенных пунктах как и объект оценки, поэтому на аналог 1 применена корректировка с коэффициентом 0,49.

6. Корректировка на вид разрешенного использования. Поправок нет.

7.Корректировка на снос зданий Стат Риелт 2025 г. Поправок нет.

8. Корректировка на площадь участка. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки часть 2. Характеристики отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Для городов с численностью менее 500 тыс.человек.

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8



Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2. Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 120.

Формула среднего значения: $Y=2.37 \cdot X^{(-0,27)}$
 Объект оценки расчет = $2.37 \cdot 990^{(-0,27)} = 0,368$
 Аналог 1 расчет = $2.37 \cdot 2500^{(-0,27)} = 0,2686$
 Аналог 2 расчет = $2.37 \cdot 1000^{(-0,27)} = 0,367$
 Аналог 3 расчет = $2.37 \cdot 2000^{(-0,27)} = 0,304$
 Корректировка (аналог 1) = $0,368 / 0,2686 = 1,28$
 Корректировка (аналог 2) = $0,368 / 0,367 = 1,0$
 Корректировка (аналог 3) = $0,368 / 0,304 = 1,2$

Таким образом, стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8, определенной сравнительным подходом составляет:

56 076 (Пятьдесят шесть тысячи семьдесят шесть) рублей (Без НДС)

Оценщик

Свинина Н.В.

Частнопрактикующий оценщик Свинина Н.В.
 Ярославская область, Мышкинский р-н, д. Рыбы, ул. Рублевка, д. 11, тел. 8-915-961-90-93

Перечень источников информации

- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Международная Палата Оценщиков» (протокол № 1 от 01.12.2014).
- Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, -М.: Финансы и статистика, 2006 -734с.
- Оценка стоимости недвижимости: электронный учебник/Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой.-Электрон. Дан-М.: КНОРУС, 2010.
- Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. «Оценка бизнеса», изд. «Питер», 2006 .
- Исследование ООО «Русская служба оценки», А.А. Марчук, Е.А. Бутова, 2009 год.
- Распоряжение Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков».
- Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков, ООО «РусБизнесПрайсИнформ», 2013.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы заказчика

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
23.12.2025г.			
Кадастровый номер:	76:07:013801:42		
Номер кадастрового квартала:	76:07:013801		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.04.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8		
Площадь, м2:	990 +/- 6.31		
Кадастровая стоимость, руб:	479912.4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Объекты дорожного сервиса		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Комитет по управлению имуществом и градостроительству администрации Мышкинского муниципального района, действующий(ая) на основании документа "" Комитет по управлению имуществом и градостроительству администрации Мышкинского муниципального района		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFA5A599307BC7E6D39D3FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	

*Частнопрактикующий оценщик Свинина Н.В.
Ярославская область, Мышкинский р-н, д. Рыбы, ул. Рублевка, д. 11, тел. 8-915-961-90-93*

Отчет №25-12-26 Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:07:013801:42, общей площадью 990 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, муниципальный район Мышкинский, городское поселение Мышкин, город Мышкин, улица Угличская, земельный участок 47/8

Раздел 3 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
23.12.2025г.			
Кадастровый номер:		76:07:013801:42	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0091AAAF5A599507BC7E6D39D3DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</small>	инициалы, фамилия	

1. Документы оценщика.

*Частнопрактикующий оценщик Свинина Н.В.
 Ярославская область, Мышкинский р-н, д. Рыбы, ул. Рублевка, д. 11, тел. 8-915-961-90-93*



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Свинина Наталья Валерьевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 761025461154
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
09 декабря 2011 года, регистрационный № 007742

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0002186 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уroveň 8

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046989-1

« 28 » февраля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

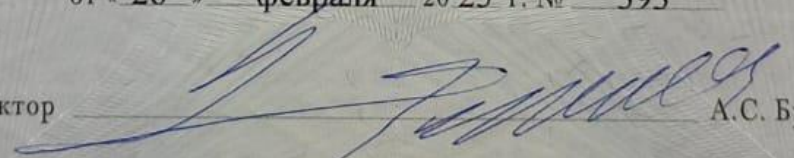
выдан

Свиной Наталье Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » февраля 20 25 г. № 393

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 28 г.

