

Отчет № 090526-2
об оценке рыночной стоимости земельного участка, с кадастровым
номером 38:10:170604:87, площадью 73764 кв.м., с местоположением:
Иркутская область, Куйтунский р-н

Дата составления отчета:
26.05.2026 г.

Дата оценки:
26.05.2026 г.

Заказчик:
Финансовый управляющий Кузьмин Сергей Александрович

Исполнитель:
ООО «ЭТАЛОН»

Оценщик:
Юров Алексей Алексеевич

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 090526 от 26.05.2026 г. оценщик ООО «ЭТАЛОН» произвел оценку стоимости объекта оценки, в соответствии с заданием на оценку.

Результаты анализа, имеющаяся в нашем распоряжении информация, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 38:10:170604:87, площадью 73764 кв.м., с местоположением: Иркутская область, Куйтунский р-н, по состоянию на 26.05.2026 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, с учетом округления, составляет:

248 000 (двести сорок восемь тысяч) рублей.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание объекта оценки, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний.

С Уважением, директор ООО «ЭТАЛОН»

_____ А. А. Юров

Оглавление

1. Дата составления и порядковый номер отчета	4
2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
3. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
3.1. Объект оценки	4
3.2. Цель оценки	4
3.3. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	4
3.4. Вид стоимости и предпосылки стоимости	4
3.5. Дата оценки	5
3.6. Специальные допущения, иные существенные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку	5
3.7. Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	5
3.8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	5
3.9. Указание на форму составления отчета об оценке	5
3.10. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	6
4. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	6
5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (Исполнитель)	6
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	7
7. Сведения о заказчике оценки	7
8. Стандарты оценки и методические рекомендации по оценке для определения стоимости объекта оценки	7
8.1. Стандарты оценки	7
8.2. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	8
9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	8
10. Точное описание объекта оценки	8
10.1. Перечень документов, используемых оценщиком при проведении оценки, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
10.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	9
11. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки, в том числе не отраженные в задании на оценку	10
11.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	10
11.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)	11
11.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования	11
11.4. Сведения о согласовании с заказчиком ограничений и связанных с ними допущений	11
12. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	12
12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	12
12.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	12
12.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	12
12.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	13
12.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	15
13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	15
13.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, а также комментарии по отказу от использования подхода к оценке	15
13.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	16
13.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	23
14. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	23
14.1. Итоговая стоимость объекта оценки	23
14.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	23
15. Подписи оценщика (оценщиков) и руководителя юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	23
Приложение № 1	24
Приложение № 2	27
Приложение № 3	31

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета – 090526-2.

Дата составления отчёта – 26.05.2026 г.

2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки, является договор № 090526 от 26.05.2026 г. на оказание услуг по оценке.

3. Информация, содержащаяся в задании на оценку

3.1. Объект оценки

Наименование объекта оценки	Земельный участок, с кадастровым номером 38:10:170604:87, площадью 73764 кв.м., с местоположением: Иркутская область, Куйтунский р-н
Права на объект оценки	По состоянию на дату оценки, собственником оцениваемого имущества, является – физическое лицо Варламова Ирина Валерьевна
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Представлены в разделе настоящего отчета «Точное описание объекта оценки» п. 10.2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрет на регистрационные действия (далее не учитываются)
Специальные допущения, использованные оценщиком для определения стоимости объекта оценки	Специальных допущений не предусмотрено

3.2. Цель оценки

Цель оценки (однозначно установленная для определения предпосылок стоимости)	Продажа
Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки	127-ФЗ

3.3. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.4. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Закона «Об оценочной деятельности», к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению 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 образом (ст. 209 ГК РФ).

Таким образом, т.к. оценке подлежат права собственности на имущество, оно может являться объектом оценки. Соответственно, видом определяемой стоимости является - рыночная стоимость.

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами		
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)		Да
Дата оценки		26.05.2026
Предполагаемое использование объекта	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	
	иное конкретное использование	
Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях	
	сделка в условиях вынужденной продажи	

3.5. Дата оценки

Дата оценки: 26.05.2026 г.

3.6. Специальные допущения, иные существенные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку

На момент составления задания на оценку, отсутствовали.

3.7. Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

На момент составления задания на оценку, отсутствовали.

3.8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации

Настоящий отчет об оценке, должен использоваться исключительно для целей и задач оценки, прописанных в настоящем отчете об оценке, а также не воспроизводиться, не публиковаться и не распространяться в любой форме, без согласия оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.9. Указание на форму составления отчета об оценке

Отчет составлен на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	Да
Отчет составлен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации	Да

3.10. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку

Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Вся необходимая для проведения оценки информация, которая могла существенным образом повлиять на достоверность оценки, представлена в полном объеме (подробный перечень представлен в разделе п. 9.1.)
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Нет
Форма представления итоговой стоимости (в виде интервалов значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость и др.)	Результат должен быть представлен в виде конкретного числа, в рублях

4. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

ФИО оценщика	Юров Алексей Алексеевич
Номер контактного телефона	8 (3902) 26-99-89
Почтовый адрес	655017, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Чертыгашева, 72
Адрес электронной почты	ocenka19@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5), зарегистрирован 19.08.2011 г. с регистрационным номером 007542
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Получил образование в ГОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова», г. Барнаул, государственный диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-1 196449 от 03.06.2011 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована на 300000 рублей в СПАО «ИНГОССТРАХ», страховой полис № 433-154476/24/0325 R/776/0000003/24-007542, срок действия до 30.06.2026 г.
Действующие, по состоянию на период проведения оценки, квалификационные аттестаты	№ 044281-1 от 20.09.2024 г. По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». № 037349-2 от 24.05.2024 г. По направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества».
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2009 года в качестве помощника оценщика, с 2011 года в качестве Оценщика

5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (Исполнитель)

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЭТАЛОН»
Контактный телефон, e-mail	8 (3902) 26-99-89, ocenka19@bk.ru
ИНН/КПП/ОГРН	ИНН 1901090844 КПП 190101001 ОГРН 1091901002600
Место нахождения	655017, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Чертыгашева, 72
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Оценочная деятельность ООО «ЭТАЛОН» застрахована на 50000000 рублей в СПАО «ИНГОССТРАХ», договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-727-118666/25, срок действия до 07.07.2026 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Оценщиком и юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Копии документов, подтверждающих право оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, заниматься оценочной деятельностью, представлены в Приложении № 4.

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Другие специалисты или организации, при проведении данной оценки не привлекались.

7. Сведения о заказчике оценки

Заказчиком является финансовый управляющий	
ФИО ФУ	Кузьмин Сергей Александрович
ФИО Должника	Варламова Ирина Валерьевна
Основание	Решение суда

8. Стандарты оценки и методические рекомендации по оценке для определения стоимости объекта оценки

8.1. Стандарты оценки

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №№ 1-6, и является обязательным к применению при оценке объектов недвижимости.

8.2. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 2022, утвержденный Советом РОО 24.11.2022 г.

9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

10. Точное описание объекта оценки

10.1. Перечень документов, используемых оценщиком при проведении оценки, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование документа или характеристика информации	Компетентность источника информации, независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки	Профессиональное суждение оценщика о признании информации достоверной, надежной, существенной и достаточной	Источник информации – заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лица, эксперты рынка, отрасли, а также другие источники
Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 18.05.2026 г.	Компетентен	Достоверная	Заказчик
Справочная информация об объекте недвижимости в режиме Он-лайн	Компетентен	Достоверная	Сайт Росреестра: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

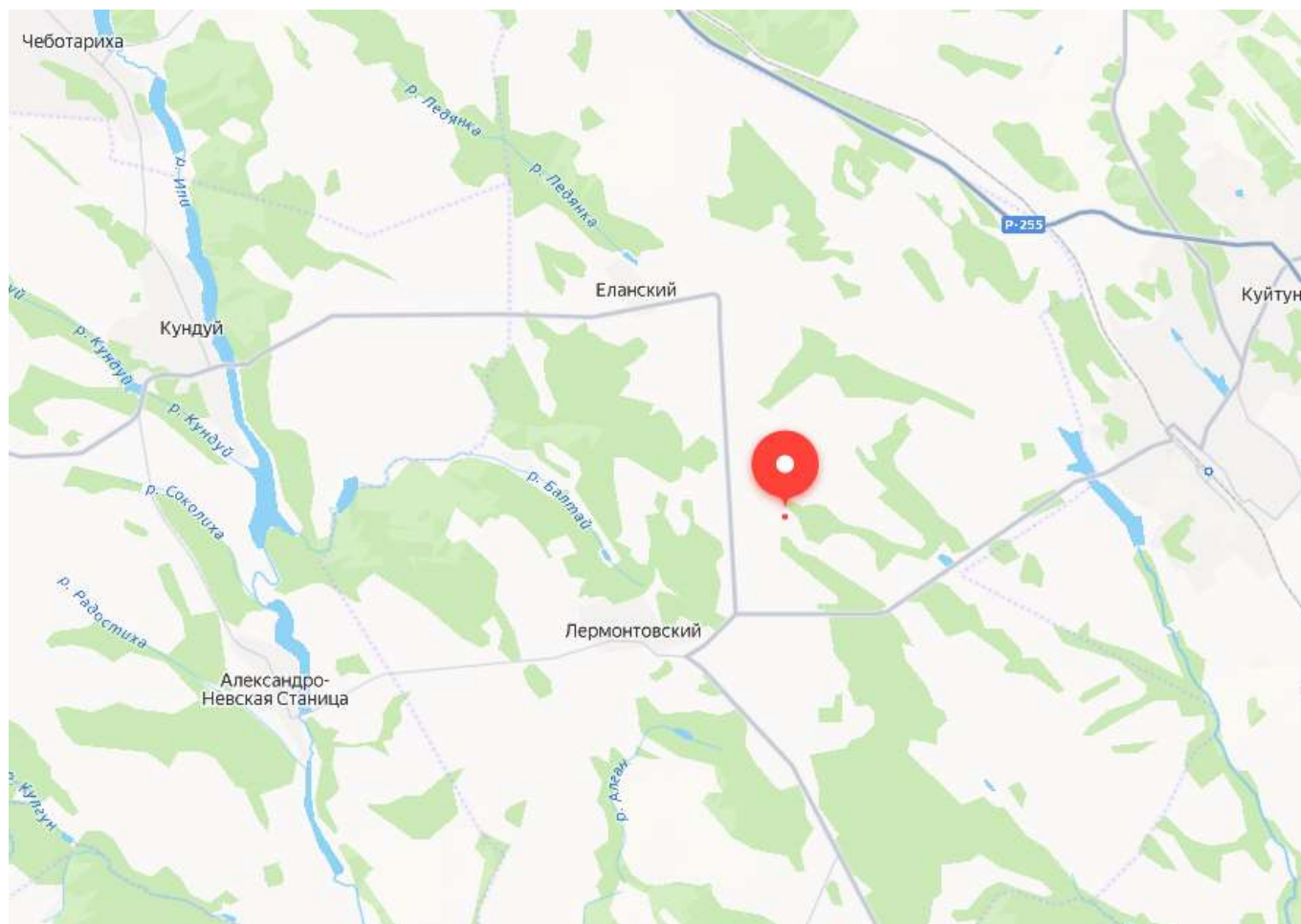
Документы, используемые оценщиком для проведения оценки, получены от Заказчика или получены из общедоступных источников сети интернет, копии данных документов представлены в Приложении № 1.

10.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании документов, используемых оценщиком при проведении оценки, на основании визуального осмотра (фотографии представлены в Приложении № 2), получены из общедоступных источников сети интернет и со слов Заказчика (далее представлена подробная информация об объекте оценки).

Вид объекта оценки	Объект недвижимости
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение (адрес)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир Иркутская обл., Куйтунский р-н, п. Лермонтовский. Участок находится примерно в 2,3 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Куйтунский р-н.
Кадастровый номер	38:10:170604:87
Кадастровая стоимость, руб.	165 969
Площадь, кв.м.	73764
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Фактическое использование	Для сельскохозяйственного производства
Коммуникации	Оросительная система отсутствует, прочие коммуникации не предусмотрены
Подъездные пути	Грунтовая автодорога
Правообладатель	По состоянию на дату оценки, собственником оцениваемого имущества, является – физическое лицо Варламова Ирина Валерьевна
Правоудостоверяющие документы	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 18.05.2026 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрет на регистрационные действия (далее не учитываются)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности

Месторасположение объекта оценки на схематической карте (источник информации - сайт в интернете: <https://yandex.ru/maps/>):



11. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки, в том числе не отраженные в задании на оценку

11.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

В соответствии с п. 5 ФСО №7: «...оценщик или его представитель производит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное». В связи с тем, что оцениваемый участок «сельхозназначения» и расположен в зоне сельхоз земель, т.е. без ярко выраженных границ, и рассматриваются в производственных целях, осмотр не требуется, соответственно осмотр не проводился. При этом оценка проводится на основании допущения, что количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта соответствуют документам, используемым оценщиком при проведении оценки.

Как правило, в предложениях (сделках) по продаже и/или сдаче в аренду имущества указываются какие-либо специфические условия сделки или характеристики реализуемых объектов (ограничения (обременения) права, форма или рельеф, коммуникации, подъездные пути, условия финансирования, наличие или отсутствие НДС), отличающиеся от типичных, присущих рынку сегмента рынка объекта оценки. Соответственно, даже если в предложении и/или сделке отсутствует информация о некоторых характеристиках или условиях сделки, оценка производится из допущения, что данные условия сделки или характеристики реализуемых объектов соответствуют типичным для рынка.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право

оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра (если таковой проводился).

Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

Настоящий отчет составлен в программах Microsoft office (Word и Excel). Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанных программ, если иное прямо не указывается в отчете. Проверить отчет может лицо, профессиональная подготовка которого не ниже уровня профессиональной подготовки оценщиков. Таким образом, во избежание нарушения принципа однозначности («...содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования...»), здесь делается допущение о том, что лицо, способное проверить отчет и повторить расчеты должно удовлетворять как минимум, следующим требованиям:

- Иметь высшее экономическое, или техническое образование и хорошие знания по высшей математике, статистике, теории вероятностей. При подготовке специалистов в указанных учебных заведениях, дается необходимый для понимания и проверки вычислений в настоящем отчете объем знаний, для правильной интерпретации методик, изложенных в Отчете.
- Быть уверенным пользователем компьютера и иметь навыки работы в программах Word, Excel и надстройки «Пакет анализа в Excel».

11.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации, при проведении данной оценки отсутствовали.

11.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования

В соответствии с видом объекта оценки, а также целями и задачами оценки, осмотр оцениваемого объекта не проводился.

11.4. Сведения о согласовании с заказчиком ограничений и связанных с ними допущений

Все допущения и ограничения, использованные оценщиком для определения стоимости объекта оценки, согласованы с Заказчиком.

12. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Статистические показатели по данным сайта в интернете: <https://gogov.ru/>:

Год	2021	2022	2023	2024	2025
Инфляция, %	8,39	11,94	7,47	9,52	5,59
Рост ВВП, %	4,7	-2,1	3,5	4,1	1
Ставка ЦБ РФ, %	4,25-8,5	20-7,5	7,5-16	16-21	21-16

По итогам 2025 года экономика России находится в нестабильном состоянии, что подтверждают статистические данные: умеренная инфляция при значительных показателях ключевой ставки, присутствует незначительный рост ВВП, искусственное охлаждение экономики продолжается, но ставку понемногу снижают, положение шаткое.

Начало спецоперации ВС РФ на Украине повлекло за собой санкционные меры в отношении России, следствием чего стала значительная волатильность валют, спад производства, рост цен, особенно на импортные товары. При неопределенности на рынках, включается механизм финансовой защиты, в результате чего был значительный рост цен на недвижимость на всех сегментах рынка. Позднее ситуация стабилизировалась, однако риски остаются.

В силу географического месторасположения объекта оценки, отсутствует повышенная опасность стихийных бедствий, мало вероятна возможность прекращения транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью.

Подводя итог, исходя из всех характеристик политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе, можно сделать вывод, что присутствуют факторы, которые негативно влияют на рынок объекта оценки, однако намечены положительные тенденции. Предпосылки, для кардинальных изменений на рынке объекта оценки присутствуют, и связаны они в основном с макроэкономикой, но учесть их в полной мере при проведении данного исследования, не представляется возможным.

12.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Рыночная стоимость имущества определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, и в результате которого расчетная величина стоимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

В соответствии с целями и задачами оценки, оценка объекта оценки производилась исходя из текущего вида использования оцениваемого объекта, т.е. альтернативные варианты использования не рассматривались.

12.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Под сегментами недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В соответствии с сегментацией рынка недвижимости, и видом, который является основополагающим, в соответствии с анализом наилучшего и наиболее эффективного использования (п. 12.2.), сегментом рынка объекта оценки, является:

- Сегмент рынка объекта оценки по направлению использования относится к рынку - земли.
- Сегмент рынка объекта оценки по классу назначения – под сельскохозяйственное производство.
- Сегмент рынка объекта оценки по местоположению – на удалении от населенного пункта.
- Сегмент рынка объекта по уровню активности покупателей – неактивный рынок.

12.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Поиск фактических данных о ценах сделок и (или) предложений производился по следующим критериям:

- Объект сделки – земельный участок;
- Предмет сделки – купля-продажа;
- Назначение – СХН;
- Местоположение – Иркутская область, Куйтунский р-н.

Т.к. информация о сделках имеет, как правило, закрытый характер, достоверная и общедоступная информация о сделках отсутствует.

В случаях, когда недостаточно информации о сделках возможно использование информации о предложениях или спросе. Для поиска информации о предложениях по продаже или аренде объектов, удовлетворяющих условиям поиска, были использованы общедоступные интернет-ресурсы.

Анализ показал, что на рынке земли присутствует информация о предложениях по продаже объектов, в значительной степени удовлетворяющих условиям поиска (информация о найденных предложениях представлена далее в таблице):

№	Источник информации 1*	Объект сделки 2*	Предмет сделки 3*	Дата экспозиции	Назначение 4*	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Ссылка на источник информации о сделке 5*
1	П	ЗУ	КП	13.05.2026	СХН	Иркутская обл., Куйтунский р-н	160000	1500000	https://www.avito.ru/kuytun/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_7925700122
2	П	ЗУ	КП	05.05.2026	СХН	Иркутская обл., Тулунский р-н	288000	1000000	https://www.avito.ru/tulun/zemelnye_uchastki/uchastok_288_ga_snt_dnp_1876856698
3	П	ЗУ	КП	28.04.2026	СХН	Иркутская обл., Куйтунский р-н	1600000	4500000	https://www.avito.ru/kuytun/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_7860423125
4	П	ЗУ	КП	08.09.2025	СХН	Иркутская обл., Куйтунский р-н	10000	68400	https://www.avito.ru/kuytun/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_4141193614
5	П	ЗУ	КП	08.09.2025	СХН	Иркутская обл., Куйтунский р-н	390000	850000	https://www.avito.ru/sayansk/zemelnye_uchastki/uchastok_39_ga_snt_dnp_7253544316

1* - П – предложение.

2* - ЗУ - земельный участок.

3* - КП – купля-продажа.

4* - СХН - сельхозназначение.

5* - В качестве источника информации о предложениях выступают общедоступные интернет-ресурсы. В соответствии с требованием ФСО, на случай если адреса страниц в интернете с источником информации в будущем изменятся или информация, указанная на данных страницах, будет изменена, в Приложении № 2 представлены снимки страниц в интернете с источником информации о предложениях.

На дату оценки выборка для анализа рынка недвижимости оцениваемого сегмента, составила 5 предложений по купле-продаже объектов, удовлетворяющих условиям поиска.

Общий диапазон цен рынка купли-продажи (без учета корректировок и условий сделки):

- Минимальное значение удельной цены – 2,18 руб. за 1 кв.м.;
- Максимальное значение удельной цены – 9,38 руб. за 1 кв.м.;
- Средневзвешенное значение удельной цены – 4,94 руб. за 1 кв.м.

12.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Базой процесса оценки является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками при оценке любого объекта оценки. Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя;
- факторы, связанные с объектом оценки;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

Не развитость рынка оцениваемого объекта и ограниченность информации, не позволяют проанализировать и представить ценовые показатели (диапазоны стоимости) в результате влияния ценообразующих факторов, однако в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2024» под редакцией Лайфера Л. А. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Раздел 7, стр. 71, Таблица 4, можно представить степень влияния ценообразующих факторов, для земельных участков под кормовые угодья:

Наименование фактора	Значимость фактора
Местоположение ЗУ относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,36
Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
Почвенные и агроклиматические условия	0,15
Передаваемые имущественные права	0,13
Наличие орошения	0,10
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,09

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

13.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, а также комментарии по отказу от использования подхода к оценке

Возможность и целесообразность применения тех, или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных покупателей и продавцов, доступности, полноты, достоверности и качества необходимой исходной информации. Также следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках и/или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем был куплен (предлагается) на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (предложены), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Данный подход, является наиболее объективным при определении стоимости объекта оценки, для его применения присутствует необходимая рыночная информация (п. 12.4.), объем информации считается достаточным, соответственно подход применялся. Исходя из объема и качества информации, имеющейся для применения подхода, наиболее приемлемым методом является - метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход не применялся, т. к. рассчитать доходы от использования оцениваемого имущества не представляется возможным, т.к. оценке подлежит жилая недвижимость. Рынок аренды жилья в небольших городах зачастую не соответствует рыночным правилам (не учитываются налоги, часто отсутствует договор аренды, отсутствует страховка и т.д.), соответственно анализ был бы не объективным.

Данный подход, чаще всего, является основным для оценки объектов недвижимости коммерческого назначения, для жилья используется, когда отсутствует возможность использовать сравнительный подход, при условии наличия рыночной информации об арендных ставках.

Затратный подход

Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

При использовании затратного подхода определяется восстановительная стоимость, под которой понимается стоимость воспроизводства или стоимость замещения, и из нее вычитается общий износ.

При оценке домов и земли, данный подход применяется, когда отсутствует возможность применения других подходов, т.к. имеет под собой большое количество погрешностей и допущений.

13.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

Условие применения метода сравнения продаж – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Анализ рынка и выбор аналогов максимально приближенных по характеристикам к оцениваемому объекту исходя из принципа наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
- Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов:

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемыми объектами (п. 12.4.).

Критериями выбора объектов для дальнейшего анализа, стали: местоположение, площадь, объем информации в источнике информации о предложении.

Исходя из сказанного были выбраны 3 предложения. Объекты, представленные в предложениях, относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с

ним по ценообразующим факторам, а полнота информации о данных объектах является достаточной для проведения оценки, соответственно объекты являются аналогами оцениваемого объекта (далее в таблице представлена подробная информация об объектах-аналогах):

Номер источника информации о предложении	1	2	5
Номер объекта-аналога	1	2	3
Объект сделки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Иркутская обл., Куйтунский р-н	Иркутская обл., Тулунский р-н	Иркутская обл., Куйтунский р-н
Площадь, кв.м.	160 000	288 000	390 000
Подъездные пути и коммуникации	Грунтовая автодорога	Грунтовая автодорога	Грунтовая автодорога
Дата экспозиции	13.05.2026	05.05.2026	08.09.2025
Источник информации об объекте-аналоге	Предложение	Предложение	Предложение
Предмет сделки	Купля-продажа (право собственности)	Купля-продажа (право собственности)	Купля-продажа (право собственности)
Существующие ограничения (обременения) права	В источнике информации об объекте, информация о наличии каких-либо ограничений (обременениях) и/или сервитутах, отсутствует (в соответствии с допущениями п. 11.1., не учитывались)	В источнике информации об объекте, информация о наличии каких-либо ограничений (обременениях) и/или сервитутах, отсутствует (в соответствии с допущениями п. 11.1., не учитывались)	В источнике информации об объекте, информация о наличии каких-либо ограничений (обременениях) и/или сервитутах, отсутствует (в соответствии с допущениями п. 11.1., не учитывались)
Условия продажи	Предложение на общедоступном интернет-ресурсе	Предложение на общедоступном интернет-ресурсе	Предложение на общедоступном интернет-ресурсе
Назначение	СХН	СХН	СХН
Цена, руб.	1 500 000	1 000 000	850 000

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 кв.м. площади объекта. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Выбор и обоснование корректировок:

Существует четыре способа определения величины корректировки, которые применяются в зависимости от наличия доступной информации и условий рынка:

- метод общей группировки;
- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы;
- статистические методы.

Для упрощения дальнейших расчетов и простоты восприятия, величины корректировок будут представлены в виде коэффициентов, т.е. например: превосходство одного из объектов-аналогов перед объектом оценки по одному из параметров сравнения на 5%, даст корректировку равную – 0,95 и наоборот. При умножении данной корректировки на цену объекта-аналога получится цена объекта-аналога с равными характеристиками с объектом оценки. В случае, если корректировка производится в рублях, то производится вычитание или прибавление абсолютной величины корректировки.

Корректировки на условия рынка:

Корректировка на сделку или так называемая «скидка на торг» - подразумевает, отличие стоимости объекта при сделке и при предложении (оферте), т.к. как правило, присутствует скидка от цены предложения.

Т.к. в качестве объектов-аналогов выступают объекты, информация по которым взята из предложений (публичных оферт), требуется корректировка.

Для расчета данной корректировки на основе рыночных данных недостаточно информации. В случае невозможности расчета корректировки на основе рыночных данных, возможно применения экспертного мнения оценщика для определения величины корректировки. В данном случае оценщик воспользовался Справочником оценщика недвижимости 2022» под редакцией Лейфера А.Л. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Раздел 14.3., стр. 263, Таблица 85 (далее представлен снимок источника информации):

Таблица 85. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы доверительных интервалов.			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	21,4%	19,1%	23,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,0%	20,9%	25,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	22,7%	20,4%	25,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,3%	24,5%	28,1%

Доверительный интервал скидки на торг для ЗУ под кормовые угодья на неактивном рынке, составляет - от 20,9% до 25,2%. Для расчета оценщик принял, среднее значение – 23%, так как отсутствуют факторы, которые бы могли убедить оценщика использовать максимальное или минимального значение. Соответственно коэффициент корректировки составит – 0,77.

Корректировка на дату - подразумевает, изменение стоимости в период от даты сделки (предложения) объекта-аналога к дате оценки.

Периоды времени, прошедшие с дат экспозиции объектов-аналогов до даты оценки, не превышают характерные сроки экспозиции, по мнению оценщика, корректировка не требуется.

Корректировки на отличие физических характеристик:

Корректировка на назначение - подразумевает, отличие стоимости в зависимости от таких характеристик, как: вид объекта, класс, тип.

Объекты-аналоги относятся к одному с объектом оценки сегменту рынка, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Все объекты расположены в одном регионе, корректировка не требуется.

Все объекты расположены в одном или соседних районах, по мнению оценщика, ценность местоположения всех объектов совпадает или очень близка, корректировка не требуется.

Корректировка на масштаб (площадь ЗУ) - подразумевает, отличие стоимости в зависимости от масштаба объекта, т.е. как правило, объекты с меньшей площадью имеют меньшую конечную стоимость, соответственно имеют большее число возможных покупателей и, следовательно, более привлекательны на рынке.

Т.к. присутствует значительный разброс площадей элементов объекта оценки и объектов-аналогов, требуется корректировка.

Для расчета данной корректировки на основе рыночных данных недостаточно информации. В случае невозможности расчета корректировки на основе рыночных данных, возможно применения экспертного мнения оценщика для определения величины корректировки. В данном случае оценщик воспользовался Справочником оценщика недвижимости 2024» под редакцией Лейфера А.Л. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Раздел 10.1., стр. 163, Таблица 32 (далее представлен снимок источника информации):

Таблица 32. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков площадью от 10 до 30 га к удельной цене аналогичных участков площадью менее 10 га	0,89	0,86	0,91
Отношение удельной цены земельных участков площадью от 30 до 100 га к удельной цене аналогичных участков площадью менее 10 га	0,82	0,76	0,87
Отношение удельной цены земельных участков площадью от 100 до 1000 га к удельной цене аналогичных участков площадью менее 10 га	0,73	0,66	0,79
Отношение удельной цены земельных участков площадью свыше 1000 га к удельной цене аналогичных участков площадью менее 10 га	0,66	0,58	0,73
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков площадью от 10 до 30 га к удельной цене аналогичных участков площадью 10 га	0,87	0,84	0,90
Отношение удельной цены земельных участков площадью свыше 30 га к удельной цене аналогичных участков площадью 10 га	0,79	0,75	0,83

Доверительный интервал отношения удельных цен для ЗУ под кормовые угодья, для ЗУ площадью от 10 га до 30 га к ЗУ площадью 10 га, составляет - от 0,84 до 0,9. Для расчета оценщик принял, среднее значение – 0,87, так как отсутствуют факторы, которые бы могли убедить оценщика использовать максимальное или минимального значение.

Корректировка на сервис - подразумевает, отличие стоимости в зависимости от таких характеристик, как: наличие коммуникаций, наличие/качество подъездных путей, наличие парковки.

Параметры совпадают или очень близки, корректировка не требуется.

Корректировки на условия сделки:

Корректировка на качество прав (ограничения (обременения) прав)

Несмотря на отсутствие информации об ограничениях (обременениях) у объектов-аналогов, качество прав у объекта оценки и объектов-аналогов совпадает, т.е. и в том и другом случае – право собственности. При такого рода оценки ограничения и обременения учитываются крайне редко, учитываются только сервитуты. С учетом допущений п. 11.1., параметры совпадают, корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи (нетипичные условия для рынка) – подразумевает отличие стоимости в зависимости от таких факторов, как: сделка между аффилированными лицами, ускоренная реализация, закрытая сделка и т.д.

Источником информации о предложениях является общедоступный интернет-ресурс, основания полагать, что они не соответствуют рыночным условиям, отсутствуют, корректировка не требуется.

Обобщение скорректированных цен

В результате расчета по каждому аналогу образуется суммарная корректировка. На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их. Суть данного действия заключается в следующем, чем большее число корректировок применялась к объекту-аналогу, тем меньше вклад цены данного аналога в стоимость объекта оценки.

Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Окончательный расчет

Все расчеты и корректировки сведены в таблицу (расчет произведен в программе Microsoft Excel):

Объект	Объекты оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, руб.	-	1 500 000	1 000 000	850 000
Площадь, кв.м.	73 764	160 000	288 000	390 000
Единица сравнения	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Цена за единицу сравнения, руб.	-	9,38	3,47	2,18
Источник информации	Оцениваемый объект	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг	-	0,77	0,77	0,77
Дата оценки/экспозиции	26.05.2026	13.05.2026	05.05.2026	08.09.2025
Корректировка на дату	-	1,00	1,00	1,00
Объект оценки/сделки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Назначение	СХН	СХН	СХН	СХН
Корректировка на назначение	-	1,00	1,00	1,00
Местоположение	Иркутская обл., Куйтунский р-н	Иркутская обл., Куйтунский р-н	Иркутская обл., Тулунский р-н	Иркутская обл., Куйтунский р-н
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Характеристика размера (масштаб)	Оцениваемый объект	Значительно больше	Значительно больше	Значительно больше
Корректировка на масштаб	-	0,87	0,87	0,87
Подъездные пути и коммуникации	Грунтовая автодорога, электроснабжение	Грунтовая автодорога, электроснабжение	Грунтовая автодорога, электроснабжение	Грунтовая автодорога, электроснабжение
Корректировка на сервис	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на Плодородность	-	1,00	1,00	1,00
Качество прав, наличие ограничений (обременений)	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют
Корректировка на качество прав	-	1,00	1,00	1,00
Условия продажи	Оцениваемый объект	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Суммарная корректировка	-	0,67	0,67	0,67

Скорректированная цена за единицу сравнения, руб.	-	6,28	2,33	1,46
Количество корректировок по аналогам	-	2	2	2
Весовой коэффициент	-	0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенная стоимость за единицу сравнения, руб.	3,36			
Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	247 512			

13.3. *Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки*

Целью согласования результатов всех используемых методов, в рамках трех общепринятых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки.

Исходя из того, что при оценке объекта оценки применялся, только один подход, согласование не требуется, а рыночная стоимость равна стоимости, рассчитанной методом данного подхода. Также необходимо добавить, что зачастую результат оценки округляется, в данном случае результат был округлен до тысяч рублей.

14. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

14.1. *Итоговая стоимость объекта оценки*

Результаты анализа, имеющаяся в нашем распоряжении информация, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 38:10:170604:87, площадью 73764 кв.м., с местоположением: Иркутская область, Куйтунский р-н, по состоянию на 26.05.2026 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, с учетом округления, составляет:

248 000 (двести сорок восемь тысяч) рублей.

14.2. *Ограничения и пределы применения полученного результата*

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

15. Подписи оценщика (оценщиков) и руководителя юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Оценщик Юров А. А.

Директор ООО «ЭТАЛОН» Юров А. А.

Приложение № 1

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Башкортостан
полное наименование органа регистрации прав

18.05.2026г.

№ КУВИ-001/2026-66316825

На основании запроса от 15.05.2026, поступившего на рассмотрение 15.05.2026, сообщаем, что правообладателю Варламова Ирина Валерьевна; дата рождения: 20.03.1980; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 04 24 № 266992 от 22.04.2025 выдан: ГУ МВД России по Красноярскому краю; СНИЛС: 075-656-460 99; адрес места жительства или места пребывания: 662980, Красноярский край, г. Железнодорожный, проезд. Мира, д. 21, кв. 5., в период с 01.01.1998 по 15.05.2026 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	24:58:0000000:18345
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Красноярский край, г.о. ЗАТО город Железнодорожный, г Железнодорожный, проезд Мира, д. 21, кв. 5
		Площадь:	69.7
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 3/4
		дата государственной регистрации:	10.12.2020
		номер государственной регистрации:	24:58:0000000:18345-24/108/2020-4
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 08.12.2020 Документ нотариально удостоверен: 08.12.2020 Альмушева О.И. 24/4-н/24-2020-3-288 Договор на передачу жилого помещения в собственность граждан, выдан 13.12.2004
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	24:58:0000000:18345-24/102/2025-6
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	24:58:0000000:18345-24/102/2025-5

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	24:58:0000000:18345
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Красноярский край, г.о. ЗАТО город Железнодорожск, г Железнодорожск, проезд Мира, д. 21, кв. 5
		Площадь:	69.7
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4
		дата государственной регистрации:	24.02.2005
		номер государственной регистрации:	24-24-12/001/2005-526
		основание государственной регистрации:	договор на передачу жилого помещения в собственность граждан, выдан 13.12.2004
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	10.12.2020
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	24:58:0344001:33
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения садоводства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир СТ № 2, ул. Северная, уч. 27. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Красноярский край, г.о. ЗАТО город Железнодорожск, г Железнодорожск, тер. СНТ N 2, ул Северная, з/у 27.
		Площадь:	600
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.12.2020
		номер государственной регистрации:	24:58:0344001:33-24/118/2020-2
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 08.12.2020 Документ нотариально удостоверен: 08.12.2020 Альмушева О.И. 24/4-н/24-2020-3-290
	3.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			

		3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	24:58:0344001:33-24/102/2025-4
		3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	24:58:0344001:33-24/102/2025-3
4	4.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		38:10:170604:87
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир Иркутская обл., Куйтунский р-н, п. Лермонтовский. Участок находится примерно в 2,3 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Куйтунский р-н.
		Площадь:		73764 +/- 2376
	4.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		09.12.2020
		номер государственной регистрации:		38:10:170604:87-38/117/2020-3
		основание государственной регистрации:		Свидетельство о праве на наследство по закону, серия: 24АА, № 4020177, выдан 08.12.2020 Документ нотариально удостоверен: 08.12.2020 Альмушева О.И. 24/4-н/24-2020-3-289
	4.3	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	38:10:170604:87-38/364/2025-5
		4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	38:10:170604:87-38/364/2025-4
5	Получатель выписки			Гадальшина Регина Салаватовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Кузьмина Сергея Александровича

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 28,8 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить



Об участке

Площадь: 2880 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Иркутская обл., Тулунский р-н

[Показать карту *](#)

Описание

Продам 28,8 (19,2 + 9,6) Га земли в Иркутской области, Тулунский район, ТОО КСХП "имени Чапаева". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 38-15-000000-296. Общедолевая собственность. Документы имеются. Цена 1000000 руб. за всё

1 000 000 Р

347 Р за сотку

В ипотеку от 17 180 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в 1000000-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Денис

Частное лицо

На Авито с 2016 года



Данные подтверждены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Расчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

3 000 000 Р

Первоначальный взнос

600 000 Р

20%

Срок кредита

20 лет

500 тыс. Р

100 млн Р

20 %

90 %

5

10

15

20

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от
17 180 Р/мес.

Ставка от

Доход от

26 431 Р

Базовая >

Платёж от
35 020 Р/мес.

Ставка от

Доход от

53 878 Р

Дальневосточная >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения



Проверить, дадут ли ипотеку

№ 1876856698 · 5 млн в ДН 32 · 2277 просмотров (+0 сегодня)

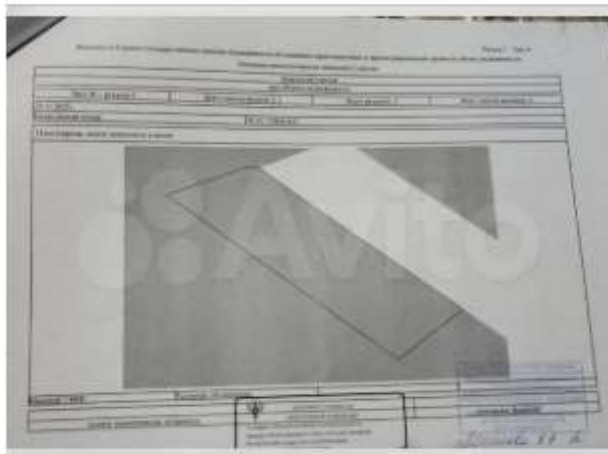
Пожаловаться

Участок 16 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)**4 500 000 ₽**

2 813 ₽ за сотку

В ипотеку от 37 582 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Без звонков

[Получить предложение по телефону](#)

Написать сообщение

[Онлайн](#)

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)[Сегодня можно посмотреть?](#)[Завтра можно посмотреть?](#)

Об участке

Площадь: 1600 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Иркутская обл., Куйтунский р-н, Кундуйское муниципальное образование

[Показать карту *](#)

Описание

Вид разрешенного использования можно изменить

Продается земля в сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: производство сельскохозяйственной продукции. Площадь участка 8га. Местоположение: Иркутская область, Куйтунский район, на удаление 1км восточное с. Кундуй. Межевание проведено, участок выделен.

2 участка у дороге по 800 соток

Николай

Частное лицо

На Авито с 2020 года

[Данные подтверждены](#)[Экзemplar](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#)[От платежа](#)

Стоимость участка

4 500 000 ₽

100 тыс.₽

50 тыс.₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

2 250 000 ₽

20%

30%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платеж от
37 582 ₽/мес.Ставка от
5,99%Доход от
57 818 ₽

Для IT >

Платеж от
37 612 ₽/мес.Ставка от
6%Доход от
90 000 ₽

Базовая >

Ничего не нашлось
[Попробуйте изменить что](#)[См. также объявления](#)[Проверить сайт о ипотеке](#)

← → ↺

архивоценщика.рф/app/analogues/landPlots

🔍 ☆ 📁 ⬇️ A

Завершить обновление

≡

АрхивОценщика

🖨️ 📄 📧 📧

Балланс: 39.47L

Gitza1981(ID: 8099)

🔍

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

📄 📄 📄 📄

➔

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)

Адрес

Иркутская обл., Куйтунский р-н, Лермонтовское муниципальное образование, с. Или, Центральная ул.

Координаты объекта

("lat":54.1682357714799,"log":101.37806828836058)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)

10000

Дополнительно

О предложении

Дата объявления

14.08.2025

Тип предложения

продажа

Дата предложения

08.09.2025

Статус земли

Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Категория

коммерческий участок

ID на источнике

4141193614

URL

https://www.avito.ru/kuytun/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_4141193614

Площадь: 10000 кв.м

Цена: 68 400₽ /6,84₽ кв. м

Посмотреть скриншот

Продаю участок сельхозназначения для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) в селе Или Куйтунского района. Участок площадью 100 соток (1 Га) ровный, прямоугольной формы. Межевание проведено. Согласно администрации на продажу есть (документы на руках). В двух шагах - река Утухтуй. От ж/д станции Куйтун - 27 км, ходит автобус. От трассы Р-255- 30 км на юго-запад. Рядом, в самом селе также продаю участок 54 сотки ИЖС (земли населённых пунктов) для строительства дома и прописки. Возможна покупка как вместе (все 154 сотки со скидкой), так и по-отдельности. Я - единственный собственник. Документы в полном порядке, готовы к сделке (легко проверяется свежей выпиской из ЕГРН, которую вы можете запросить самостоятельно в Росреестре). Пишите, отвечу на все вопросы, реальному покупателю перезвоню, вышлю сканы документов. Сделку можно провести удаленно, через сервисы Сбера (аккредитив или систему безопасных платежей), поэтому, покупатель может оставаться в своем городе

← → ↺

архивоценщика.рф/app/analogues/landPlots

🔍 ☆ 📁 ⬇️ A

Завершить обновление

≡

АрхивОценщика

🖨️ 📄 📧 📧

Балланс: 39.47L

Gitza1981(ID: 8099)

🔍

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

📄 📄 📄 📄

✕

Участок 39 га (СНТ, ДНП)

Адрес

Иркутская обл., Куйтунский р-н, с. Карылык

Координаты объекта

("lat":54.182298836,"log":101.8406219)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)

390000

Дополнительно

О предложении

Дата объявления

13.08.2025

Тип предложения

продажа

Дата предложения

08.09.2025

Статус земли

Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Категория

коммерческий участок

ID на источнике

7255544316

URL

https://www.avito.ru/kuytun/zemelnye_uchastki/uchastok_39_ga_snt_dnp_7255544316

Площадь: 390000 кв.м

Цена: 850 000₽ /2,18₽ кв. м

Посмотреть скриншот

Продаю земельный участок в Куйтунском районе, на удалении 3.6км на северо-запад от с.Карылык

Дополнительная информация (скачать)

30





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044281-1 от « 20 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Юрову Алексею Алексеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » сентября 20 24 г. № 372

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » сентября 20 27 г.

АО «РСКРЦ» Москва 2017 г. № 19/24-272

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-154476/24 / 6325R/776/0000003/24 – 007542 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан и подписан в том, что указанное ниже Стороном в Страховании заключении Договора страхования №433-154476/24 / 6325R/776/0000003/24 – 007542 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика СТАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. Юрий Алексеевич Алексеевич
Паспортные данные: Сер. 9902 №260557 выдан ОВД г. Самойловск респ. Хакасия (код подразделения - 192.003) 04.07.2002
Адрес регистрации: 655600, Республика Хакасия, г. Саяногорск, Ленинградский м-он, д. 6, кв. №/ф. 22
2. СОСТРАХОВЫЩИКИ:
2.1. СТАО «Ингосстрах» (далее – Сострахующий 1), в лице (от имени страхового возмещения и сумм страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Линетия ЦР РФ СЦ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: roib@insg.ru, тел: (495) 956-77-77
- 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Сострахующий 2), в лице (от имени страхового возмещения и сумм страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, ин.г.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помеш. 2/15, Линетия ЦР РФ СЦ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, исключительному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не прогнозируемые законодательством Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений со Сострахующими 1 и 2 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным судом Сострахующим 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Смергупированной организацией (Ассоциацией «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
5.1. С «01» января 2025 года по «31» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленные законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
6.1. Страховая защита по настоящему Договору расширяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, вшедших в место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахующими при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3., 10.4.4. Правил страхования.

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):
8.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциацией «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Пискаревский пер., д. 2а, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в соответствии с условиями Договора, Страхователь несет ответственность по обязательствам по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет Страхователя, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, Страхователь несет ответственность за наступившим в силу и не несет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СОСТРАХОВЫЩИКИ:
ИНГОССТРАХ
От Сострахующего

