

**Финансовый управляющий Калининой Екатерины Владимировны
Кузин Александр Викторович**

Адрес для направления корреспонденции: 600025, Владимирская область, г. Владимир, ул.
Девическая, 15Б, оф. 20

Адрес регистрации должника: Пензенская обл, г. Кузнецк, ул. Белинского, д. 109, кв. 13, ком. 712Б

ИНН Должника: 632401482449, **СНИЛС должника:** 147-463-208 69

Процедура: Реализация имущества Арбитражный суд Пензенской области

Дело: № А49-1558/2025; **Решение:** 28.05.2025

Оценка 1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое здание – жилой дом (37.2 кв. м., кадастровый номер 58:14:0350101:315), с земельный участком(880 кв. м. , кадастровый номер 58:14:0350101:42) расположенные по адресу: Россия, обл. Пензенская, р-н Кузнецкий, с. Комаровка, ул. Юбилейная, д. 152.

город Владимир, Российская Федерация
13 февраля 2026 года

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 28.05.2025 г. (резолютивная часть объявлена 28.05.2025) по делу № А49-1558/2025 Калинина Екатерина Владимировна (дата рождения: 02.01.1986, место рождения: г. Кузнецк, Пензенская область, СНИЛС 147-463-208 69, ИНН 632401482449, регистрация по месту жительства: Пензенская область, г. Кузнецк, ул. Белинского, д. 109, кв. 13, ком. 712Б, ранее присвоенная фамилия - Гурина) (далее по тексту - должник) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кузин Александр Викторович (ИНН 332501296367, СНИЛС 005-883-123 44) - член СРО ААУ "Евросиб" (ОГРН 1050204056319, ИНН 0274107073, адрес: 121087, Москва, пр-д Багратионовский, д. 7, к. 20А, оф. 410).

Производство исследования поручено: финансовому управляющему Кузину Александру Викторовичу.

Проведено исследование - расчет рыночной стоимости:

1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое здание – жилой дом (37.2 кв. м., кадастровый номер 58:14:0350101:315), с земельный участком(880 кв. м. , кадастровый номер 58:14:0350101:42) расположенные по адресу: Россия, обл. Пензенская, р-н Кузнецкий, с. Комаровка, ул. Юбилейная, д. 152.

Собственник: Калинина Екатерина Владимировна

Дата оценки 13.02.2026

Информация о земельном участке

	Количественные и качественные характеристики объекта
Местонахождение	обл. Пензенская, р-н Кузнецкий, с. Комаровка, ул. Юбилейная, дом 152
Кадастровый номер	58:14:0350101:42
Площадь участка, м ²	880
Категории земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
Рельеф участка, инженерно-геологические условия	Рельеф ровный. Участок имеет неправильную форму.
Характер и степень использования участка	Участок застроен.
Наличие ОКС на участке	Одноэтажный жилой дом

Информация о жилом доме

Показатель	Наличие и описание показателя
Адрес	Пензенская область, р-н. Кузнецкий, с. Комаровка, ул. Юбилейная, д. 152
Назначение, тип постройки:	жилой дом
Год постройки:	2007
Материал стен:	деревянные
Количество этажей:	1
Общая площадь	37,2 кв.м.
Высота потолков:	-
Наличие/отсутствие санитарно-технического и электрического устройств:	
электроснабжение:	подключено;
отопление:	отопление от газового котла;
водоснабжение:	подключено;
канализация:	подключено;
газоснабжение:	подключено;
состояние внутренней отделки	типовой ремонт;

Расчет стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Рыночные условия (дата продажи/предложения)	12 февраля 2026 года	02 февраля 2026 года	20 января 2026 года	22 января 2026 года
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	свободная	свободная	свободная
Местоположение	обл. Пензенская, р-н Кузнецкий, с. Комаровка, ул. Юбилейная, дом 152	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Комаровка, Молодёжная ул.	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Дворики	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Пионер, Восточная ул.
Расположение, транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность
Цена предложения, руб.		200 000	155 000	250 000
Площадь участка, кв.м	880	1 000	825	1 000
Целевое назначение земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Цель предоставления участка	для ведения личного подсобного хозяйства	индивидуальное жилищное строительство (личное подсобное хозяйство)	индивидуальное жилищное строительство (личное подсобное хозяйство)	индивидуальное жилищное строительство (личное подсобное хозяйство)
Физические характеристики	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом
Инженерные коммуникации	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Дополнительная информация	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Источник информации		https://www.avito.ru/kuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7623203750	https://www.avito.ru/neverkino/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1834110403	https://www.avito.ru/kuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_7551005402

Методы анализа и внесения корректировок

Согласно требованиям ФСО № 7 п. 21 д в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки и количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценки недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, определяет модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В данной оценке оценщиком использован метод корректировок. Величины корректировок были определены на основании анализа рынка жилой недвижимости Владимирской области, консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости в области рынка жилой недвижимости Владимирской области, а также на основании личного опыта Оценщика по оценке аналогичных объектов.

Корректировки первой группы элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права: В данном случае все объекты-аналоги предлагаются в собственность, как и оцениваемый земельный участок, который предоставляется на праве собственности, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования: цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. По данному фактору сравнения отличий не установлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи: данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости (проводится анализ взаимоотношений покупателя и продавца). В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не требуется.

Корректировка на рыночные условия (дата продажи/ предложения): корректировке подлежат различия в ценах продаж/ предложений. В данном случае все объекты-аналоги на момент оценки выставлены на продажу, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на тип сделки: данная корректировка требуется для всех объектов-аналогов, т.к. они находятся на стадии предложения.¹

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Указанные скидки на тогг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка

В данном случае размер корректировки на уторгование определен на основании данных сайта «СтатРиелт» и будет составлять **-6,0%**.

Корректировки второй группы элементов сравнения

Корректировка на местоположение: местоположение является основным ценообразующим фактором для жилой недвижимости. Корректировки на местоположение в сегменте жилой недвижимости необходимы в том случае, если районы, в которых расположены объекты-аналоги значительно отличаются от района объекта оценки по основным характеристикам: удаленность от центра города, транспортная доступность, уровень развития социальной инфраструктуры (наличие вблизи объектов сферы образования, здравоохранения и т.д.), наличие/отсутствие вблизи объектов коммерческой инфраструктуры (объектов торговли, офисов, объектов оказания услуг) и т.д.

Все объекты имеют схожие условия, корректировка не требуется.

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

$$C=b*S_n$$

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

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

b— коэффициент активности рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.²

¹ Источник: СтатРиелт, сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

² Источник: СтатРиелт, сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4062-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,778	-0,14	K s = (So/Sa) ^{~-0,14}
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	K s = (So/Sa) ^{~-0,17}
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	K s = (So/Sa) ^{~-0,19}
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	K s = (So/Sa) ^{~-0,25}
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,640	-0,29	K s = (So/Sa) ^{~-0,29}
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	K s = (So/Sa) ^{~-0,32}

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Общая площадь, кв.м.	880	1 000	825	1 000
Коэффициент		1,032	0,984	1,032
Корректировка, %		3,2%	-1,6%	3,2%

Категория земель. Все объекты имеют схожие условия, корректировка не требуется.

Виды разрешенного использования. Все объекты имеют схожие условия, корректировка не требуется.

Физические характеристики. Все объекты имеют схожие условия, корректировка не требуется.

Корректировка на инженерные коммуникации. У всех объектов инженерные коммуникации проходят по границе участка, корректировка не применяется.

Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов: для оценки полноты внесённых корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где:

$\bar{x}$ – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$.

В данном случае коэффициент вариации (Var) не превышает значения $17,43\% < 33\%$, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введённые корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Корректировки	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи/предложения, руб.		200 000	155 000	250 000
Общая площадь земельного участка, кв.м	880	1 000	825	1 000
Цена за 1 кв.м, руб.		200,00	187,88	250,00
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		200	188	250
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		200	188	250
Условия продажи	типичные	свободная	свободная	свободная
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		200	188	250
Рыночные условия (дата продажи/предложения)	12 февраля 2026 года	02 февраля 2026 года	20 января 2026 года	22 января 2026 года
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		200	188	250
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб.		188	177	235

Корректировки	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	обл. Пензенская, р-н Кузнецкий, с. Комаровка, ул. Юбилейная, дом 152	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Комаровка, Молодёжная ул.	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Дворики	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Пионер, Восточная ул.
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		188	177	235
Площадь участка, кв.м	880	1 000	825	1 000
Корректировка, %		3,2%	-1,6%	3,2%
Скорректированная цена, руб.		194	174	243
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		194	174	243
Виды разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	индивидуально е жилищное строительство (личное подсобное хозяйство)	индивидуально е жилищное строительство (личное подсобное хозяйство)	индивидуально е жилищное строительство (личное подсобное хозяйство)
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		194	174	243
Физические характеристики	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом	равнинный участок со спокойным рельефом
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		194	174	243
Инженерные коммуникации	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		194	174	243
Корректирующий коэффициент		0,968	0,984	0,968
Доля объекта аналога в итоговой стоимости		0,331	0,337	0,331
Абсолютная валовая корректировка, %		3,2%	1,6%	3,2%
Коэффициент вариации			17,43%	
Среднеарифметическая стоимость, руб.			203	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			178 640	

Расчет стоимости жилого дома

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Рыночные условия (дата продажи/предложения)	12 февраля 2026 года	09 февраля 2026 года	19 января 2026 года	09 февраля 2026 года
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Местоположение	Пензенская область, р-н. Кузнецкий, с. Комаровка, ул. Юбилейная, д. 152	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Комаровка, Нагорная ул., 3	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Пионер	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Алексеевка, Центральная ул., 14
Общая площадь объекта, кв. м	37,2	100,0	70,0	72,0

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена продажи/ предложения, руб.		3 500 000	2 300 000	2 700 000
Материал стен дома	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные
Инженерные коммуникации	газовое отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	газовое отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	газовое отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	газовое отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Окружение объекта, наличие водоема	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Площадь земельного участка, кв. м	880	1000	2000	1400
Права на земельный участок,	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Источник информации	-	https://www.avito.ru/kuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_10_sot._7844226051	https://www.avito.ru/kuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_20_sot._3420397492	https://www.avito.ru/kuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_14_sot._4608216221

Методы анализа и внесения корректировок

Согласно требованиям ФСО № 7 п. 21 д в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки и количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценки недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами- аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, определяет модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В данной оценке оценщиком использован метод корректировок. Величины корректировок были определены на основании анализа рынка жилой недвижимости Владимирской области, консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости в области рынка жилой недвижимости Владимирской области, а также на основании личного опыта Оценщика по оценке аналогичных объектов.

Корректировки первой группы элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права: корректировка выполняется в случае, если имущественные права на объект оценки отличаются от имущественных прав на объекты-аналоги. В данном случае все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на праве собственности, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования: цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. По данному фактору сравнения отличий не установлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи: данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости (проводится анализ взаимоотношений покупателя и продавца). В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не требуется.

Корректировка на рыночные условия (дата продажи/ предложения): корректировке подлежат различия в ценах продаж/ предложений, если сделка по объекту-аналогу произошла в момент, отстоящий от даты оценки более чем на 6 месяцев. В данном случае все объекты-аналоги на момент оценки выставлены к продаже, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на тип сделки: данная корректировка требуется для всех объектов-аналогов, т.к. они находятся на стадии предложения.³

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте *StatRielt*, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ³	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,88	0,98	0,94	0,94	0,94	0,92
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,81	0,98	0,91	0,92	0,91	0,89
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,69	0,91	0,82	0,84	0,82	0,78
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,78	0,89	0,85	0,86	0,85	0,81
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,80	0,91	0,86	0,88	0,87	0,83

Корректировки на уторгование определён на основании данных сайта «СтатРиелт» и будет составлять - **6,0%.**

Корректировки второй группы элементов сравнения

Корректировка на местоположение: местоположение является основным ценообразующим фактором для жилой недвижимости. Корректировки на местоположение в сегменте жилой недвижимости необходимы в том случае, если районы, в которых расположены объекты-аналоги значительно отличаются от района объекта оценки по основным характеристикам: удалённость от центра города, транспортная доступность, уровень развития социальной инфраструктуры (наличие вблизи объектов сферы образования, здравоохранения и т.д.), наличие/отсутствие вблизи объектов коммерческой инфраструктуры (объектов торговли, офисов, объектов оказания услуг) и т.д.

В Справочник оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома приведена следующая классификация типовых территориальных зон и корректирующие коэффициенты в зависимости от этих зон:

Таблица 9. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Дачи, 2. Дома		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,81
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,69
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,57
Прочие населенные пункты	0,67	0,47
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,78	0,70
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,59
Прочие населенные пункты	0,59	0,49

Все объекты имеют схожие условия, корректировка не вводится.

Корректировка на общую площадь: Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведённой) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

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

³ Источник: СтатРиелт, сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3917-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2025-goda>

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,
 S – общая площадь дома, кв.м.,
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
 n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,644$) выявило коэффициент торможения $n = -0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед. ⁴

Общая площадь, кв.м.	37,2	100,0	70,0	72,0
Коэффициент		1,148	1,093	1,097
Корректировка, %		14,8%	9,3%	9,7%

Корректировка на материал стен дома: Все объекты имеют схожие условия, корректировка не вводится.

Корректировка на физическое состояние: Все объекты имеют схожие условия, корректировка не вводится.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций: обеспеченность того или иного объекта инженерными коммуникациями значительно влияет на его стоимость. Об этом может свидетельствовать и тот факт, что стоимость даже незастроенных земельных участков, к которым подведены все центральные инженерные коммуникации постоянно растёт. Именно инженерные коммуникации в существенной степени определяют цену жилого дома.

Корректировка определяется на основании данных сайта «СтатРиелт»⁵:

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома с выделенной мощностью до 3 квт (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
2	Электроснабжение до 15 квт (трехфазное)	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,91	0,98	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стока воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,88	0,94	0,92
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,77	0,89	0,86
5	Твердотопливное или пропановое отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,88	0,95	0,93
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,89	0,96	0,92
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. Системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,93	0,91

Все объекты имеют схожие условия, корректировка не вводится.

Корректировка на тип отделки: Все объекты имеют схожие условия, корректировка не вводится.

Наличие придомовых построек: На территории всех объектов-аналогов располагаются надворные постройки, требуется введение корректировки.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома, 2025 год, стр. 220, таблица 164, Лейфер Л.А.

⁴

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4034-na-obshchuyu-ploshchad-i-kapitalnost-individualnogo-doma-na-01-01-2026-goda>

⁵

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4035-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-na-01-01-2026-goda>

Таблица 164. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.)	0,88	0,83	0,93

Корректировка вводится для всех объектов-аналогов в размере **-12,0%**

Согласование

Для оценки полноты внесённых корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где:

$\bar{x}$ – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$.

В данном случае коэффициент вариации (Var) не превышает значения $12,9\% < 33\%$, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введённые корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше значение абсолютной валовой корректировки и количество проведённых корректировок, тем меньше сходство аналога с объектом оценки и, как следствие, меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчёт присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times 100\%$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го аналога;

d_i – доля объекты i -го аналога в итоговой стоимости.

Корректировки	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи/предложения, руб.		3 500 000	2 300 000	2 700 000
Площадь земельного участка, кв. м	880	1 000	2 000	1 400
Стоимость земельного участка, руб.		203 000	406 000	284 200
Стоимость дома, без учета стоимости земельного участка, руб.		3 297 000	1 894 000	2 415 800
Общая площадь, кв.м	37,2	100,0	70,0	72,0
Цена за 1 кв.м., руб.		32 970	27 057	33 553
<i>Корректировки первой группы элементов сравнения</i>				
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		32 970	27 057	33 553
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		32 970	27 057	33 553
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Корректировки	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		32 970	27 057	33 553
Рыночные условия (дата продажи/предложения)	12 февраля 2026 года	09 февраля 2026 года	19 января 2026 года	09 февраля 2026 года
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		32 970	27 057	33 553
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		30 992	25 434	31 540
<i>Корректировки второй группы элементов сравнения</i>				
Местоположение	Пензенская область, р-н. Кузнецкий, с. Комаровка, ул. Юбилейная, д. 152	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Комаровка, Нагорная ул., 3	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Пионер	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Алексеевка, Центральная ул., 14
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		30 992	25 434	31 540
Общая площадь объекта, кв. м	37,2	100,0	70,0	72,0
Корректировка, %		14,8%	9,3%	9,7%
Скорректированная цена, руб.		35 594	27 788	34 595
Материал стен дома	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		35 594	27 788	34 595
Наличие отопления	газовое отопление	газовое отопление	газовое отопление	газовое отопление
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		35 594	27 788	34 595
Наличие водоснабжения и канализации	водоснабжение и канализация	водоснабжение и канализация	водоснабжение и канализация	водоснабжение и канализация
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		35 594	27 788	34 595
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		35 594	27 788	34 595
Тип отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		35 594	27 788	34 595
Наличие надворных построек	отсутствуют	есть	есть	есть
Корректировка, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена, руб.		31 323	24 453	30 444
Весовые коэффициенты		0,732	0,787	0,783
Доля объекта аналога в итоговой стоимости		0,318	0,342	0,340
Абсолютная валовая корректировка, %		26,8%	21,3%	21,7%
Коэффициент вариации, %			13,0%	
Среднеарифметическая стоимость 1 кв.м, руб.			28 674	
Рыночная стоимость жилого дома, без учета стоимости земельного участка, руб.			1 066 673	
Итоговая рыночная стоимость домовладения, руб.			1 245 313	

Для определения стоимости 1/3 доли в праве общей долевой собственности применяются данные с сайта Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»:⁶

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на дом и участок			1,00
2	Все доли в праве на дом и участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на дом и участок *	0,81	0,93	0,88

Корректировки на долю применяется коэффициент в размере 0,88.

Таким образом, стоимость 1/3 доли в праве общей долевой собственности рассчитывается следующим образом:

$$1\,245\,313 \cdot 0,88 \cdot 1/3 = 365\,292 \text{ руб.}$$

Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, составляет:

365 000 (Триста шестьдесят пять тысяч) рублей

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4033-na-dolevuyu-sobstvennost-individualnogo-doma-na-01-01-2026-goda>

Земельный участок
Аналог №1
https://www.avito.ru/kuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7623203750

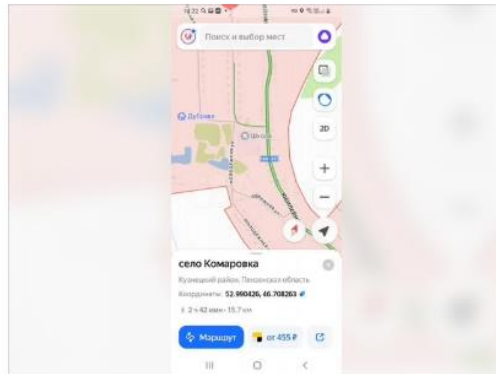
☆ 4.3 | https://www.avito.ru/kuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7623203750

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное | ≡ Сравнить | 📌 Добавить заметку

200 000 Р

20 000 Р за сотку



Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ольга
Частное лицо
На Авито с 2020 года

Подписаться на продавца

Об участке

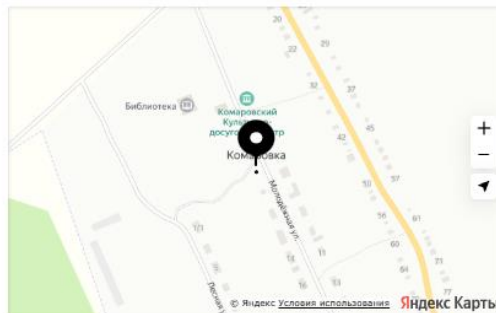
Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Комаровка, Молодёжная ул.

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам земельный участок 10 соток под строительство дома. Участок находится в центре села по ул. Юбилейная.

№ 7623203750 · 2 февраля в 15:30 · 293 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Участок 9 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

155 000 ₽

17 222 ₽ за сотку



Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Светик
Частное лицо
На Авито с 2016 года

Документы проверены
Эквивалент: -266 кг CO₂

41 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

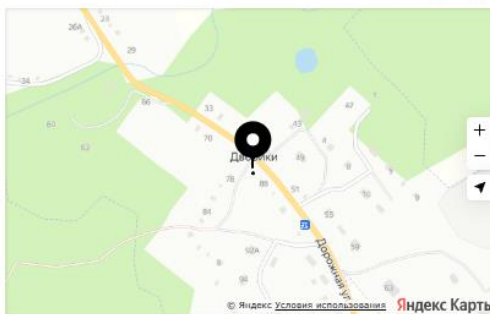
Площадь: 9 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Дворики

Скрыть карту ^



Описание

СРОЧНО. Продам участок (очень срочно) под строительство в с. Дворики, рядом с базой отдыха. На нем стоял дом, снесли, участок освобожден под строительство. **825 кв. м.** Тот, кто реальным покупателям, документы все в порядке. Собственник один.

41 объявление пользователя

Подписаться на продавца

№ 1834110403 · 20 января в 11:24 · 2733 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Участок 20 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

250 000 ₽

12 500 ₽ за сотку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Юлия
Частное лицо
На Авито с 2024 года



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

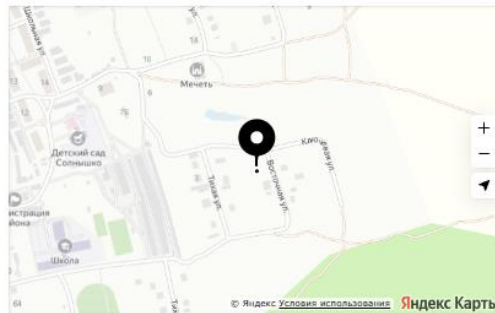
Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Пионер, Восточная ул.

Скрыть карту ^



Описание

продам 2 участка по 10 соток, один угловой, в собственности, дорога асфальт, свет, газ на участке, вода 10 метров, **цена указана за 1 участок 10 соток** при продаже сразу 2 участков цена ниже.

№ 7551005402 · 22 января в 16:46 · 582 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

☆ 4.3 |  https://www.avito.ru/kuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_10_sot_7844226051

Дом 100 м² на участке 10 сот.

♥ Добавить в избранное

⚙ Сравнить

📌 Добавить заметку

3 500 000 ₽

35 000 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 40 661 ₽/мес.

Посмотреть скидки























Особенности

🔥 Газ в доме

🔥 Газовое отопление

🚰 Центр. водоснабжение

🛀 Баня

🏡 Терраса

О доме

Количество комнат: 6

Площадь дома: 100 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: выгребная яма

Интернет и ТВ: телевидение

Инфраструктура: магазин, школа

Расстояние до центра города: 18 км

Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Любовь

Частное лицо

На Avito с 2026 года

Документы проверены

Подписаться на продавца

Расположение

Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Комаровка, Нагорная ул., 3

Скрыть карту



Описание

Продается дом село Комаровка. В доме есть свет, газ, вода, газовое отопление, горячая вода. Санузел в доме, душевая кабина. В доме требуется косметический ремонт. Есть баня на дровах, надворные постройки, большой огород. Есть теплица, на участке посажено яблоня, слива, крыжовник, смородина, виноград, виктория разных сортов. Недалеко есть магазин, школа, церковь, автобусная остановка. Собственник 1. Торг есть при осмотре.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

3 500 000 Р

1 050 000 Р

30%

20 лет

500 тыс. Р

100 млн. Р

20%

90%

5

10

15

20

2 предложения от банков

Платеж от

40 661 Р/мес.

Ставка от

19.5%

Доход от

62 556 Р

-0.5% для зарплатного клиента

Смотреть предложения Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7844226051 · 9 февраля в 10:31 · 275 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

3 500 000 Р

35 000 Р за м²

История цены

В ипотеку от 40 661 Р/мес.
Посмотреть скидки



Показать телефон
в XXX-XXX-XXX-XXX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Любовь
Частное лицо
На Авито с 2026 года
Документы проверены



Подписаться на продавца

Дом 70 м² на участке 20 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

2 300 000 ₽

32 857 ₽ за м²
📈 История цены

В ипотеку от 26 720 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Особенности

🚿 Баня 🔄 Обмен

О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 70 м²
Площадь участка: 20 сот.
Этажей в доме: 1
Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)
Материал стен: бревно
Санузел: в доме
Ремонт: косметический
Расстояние до центра города: 10 км

Наталья
Частное лицо
На Авито с 2016 года
Эквивалент: ~115 кг CO₂



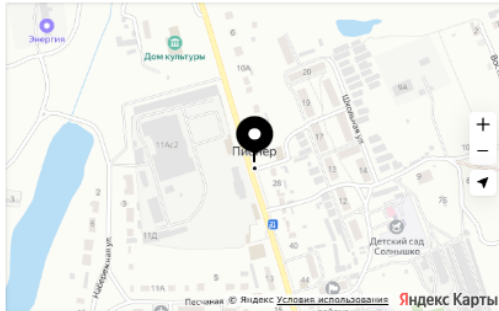
4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Пионер

Скрыть карту ^



2 300 000 Р

32 857 Р за м²

История цены

В ипотеку от 26 720 Р/мес.

Посмотреть скидки



- Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения
- Написать сообщение
Отвечает в течение дня
- Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с 2016 года

Экоклад: -113 кг CO₂



- 4 объявления пользователя
- Подписаться на продавца

Описание

Продаётся дом 70 кв. м, 20 соток земли в с. Пионер, Пензенской области, 15 минут езды от города Кузнецк. В доме 3 комнаты, прихожая, кухня, санузел. Проведена вода, канализация, газовое отопление. Во дворе баня, погреб, сарай. Имеется большой огород с теплицей, сад с плодоносящими деревьями. За домом - участок под посадку картошки. Место живописное, рядом лес, хорошие соседи. Торг. Рассмотрим вариант обмена на квартиру.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

2 300 000 Р

690 000 Р

30%

20 лет

500 тыс.Р

100 млн.Р

20%

90%

5

10

15

20

2 предложения от банков

Платеж от

26 720 Р/мес.

Ставка от

19.5%

Доход от

41 108 Р

-0.5% для зарплатного клиента

- Смотреть предложения
- Проверить, дадут ли ипотеку

№ 3420397492 · 19 января в 14:08 · 5808 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Дом 72 м² на участке 14 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Особенности

🔥 Газ в доме 🔥 Газовое отопление 🚿 Баня 📶 Wi-Fi ⚙️ Скважина
🚶 Остановка рядом

О доме

Количество комнат: 4	Отопление: газовое
Площадь дома: 72 м²	Водоснабжение: скважина
Площадь участка: 14 сот.	Газ: в доме
Этажей в доме: 1	Канализация: выгребная яма
Для отдыха: баня или сауна	Интернет и ТВ: Wi-Fi
Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Транспортная доступность: остановка общественного транспорта
Материал стен: брус	Инфраструктура: магазин
Ремонт: евро	Способ продажи: возможна ипотека
Электричество: есть	Расстояние до центра города: 6 км

2 700 000 ₽

37 500 ₽ за м²
📈 История цены

В ипотеку от 31 367 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

настя
Частное лицо
На Авито с 2022 года
Эковклад: -20 кг CO₂



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Алексеевка, Центральная ул., 14

Скрыть карту ^



2 700 000 Р

37 500 Р за м²

История цены

В ипотеку от 31 367 Р/мес.
Посмотреть скидки



Показать телефон
8 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Настя
Частное лицо
На Авито с 2022 года
Эковклад: -20 кг CO₂



- 2 объявления пользователя
- Подписаться на продавца

Описание

продам уютный дом с просторном участке жилыми комнаты в доме газовая отопление горячая вода холодная вода также во дворе навес гараж баня торг уместен! Все вопросы по телефону

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

2 700 000 Р

810 000 Р

30%

20 лет

500 тыс.Р

100 млн.Р

20%

90%

5

10

15

20

2 предложения от банков

Платёж от
31 367 Р/мес.

Ставка от
19,5%

Доход от
48 257 Р

Иллюстрация здания

-0.5% для зарплатного клиента

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4608216221 · 9 февраля в 22:36 · 8797 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться