

**Финансовый управляющий Башаровой Марины Викторовны
Кузин Александр Викторович**

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

Адрес регистрации должника: Забайкальский край, г. Чита, ул. Заречная, д.19, кв. 3.

ИНН Должника: 753405435052, **СНИЛС должника:** 047-596-390 05

Процедура: Реализация имущества. Арбитражный суд Забайкальского края.

Дело: № А78-5623/2025; **Решение:** 19.08.2025.

Оценка Жилого помещения – общая долевая собственность. 1/3 доли в квартире площадью 43.2 кв. м. с земельным участком (общая долевая собственность, доля в праве 1/3) площадью 2020 кв. м., расположенные по адресу: Забайкальский край, Читинский район, с. Арахлей, ул. Набережная, 11, кв. 1.

город Владимир, Российская Федерация
12 марта 2026 года

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Решением Арбитражного суда Забайкальского края от 19.08.2025 г. по делу № А78-5623/2025 Башарова Марина Викторовна (дата рождения: 26.02.1979, место рождения: г. Чита, Читинская обл., СНИЛС 047-596-390 05, ИНН 753405435052, регистрация по месту жительства: Забайкальский край, г. Чита, ул. Заречная, д.19, кв. 3, ранее присвоенное ФИО - Мочалова Марина Викторовна) (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:

Жилое помещение – общая долевая собственность. 1/3 доли в квартире площадью 43.2 кв. м. с земельным участком (общая долевая собственность, доля в праве 1/3) площадью 2020 кв. м., расположенные по адресу: Забайкальский край, Читинский район, с. Арахлей, ул. Набережная, 11, кв. 1.

Собственник: Башарова Марина Викторовна

Дата оценки 12.03.2026

Информация о земельном участке

	Количественные и качественные характеристики объекта
Местонахождение	Забайкальский край, р-н Читинский, с. Арахлей, ул. Набережная, д. 11, кв. 1
Кадастровый номер	75:22:100101:136
Площадь участка, м ²	2 020
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

Описание жилого дома

Показатель	Наличие и описание показателя
Год постройки дома:	-
Информация о капитальных ремонтах (реконструкциях, перепланировках):	-;
Этажность здания:	1
Материал стен дома:	кирпичные
Перегородки:	нет данных
Перекрытия:	нет данных
Физическое состояние дома	удовлетворительное (физический износ, определенный методом фактического возраста – 50%)

Описание помещения

Показатель	Наличие и описание показателя
Этаж расположения помещения:	1
Общая площадь помещения:	43,2 кв.м.
Обеспеченность подключения к системам коммуникаций:	печное отопление, электроснабжение
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
Рыночные условия (дата продажи/предложения)	11 марта 2026 года	09 марта 2026 года	26 февраля 2026 года	15 февраля 2026 года
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность

Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	свободная	свободная	свободная
Местоположение	Забайкальский край, р-н Читинский, с. Арахлей, ул. Набережная, д. 11, кв. 1	Забайкальский край, Читинский р-н, с. Арахлей	Забайкальский край, Читинский р-н, с. Арахлей	Забайкальский край, Читинский р-н, с. Арахлей
Расположение, транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность
Цена предложения, руб.		250 000	150 000	350 000
Площадь участка, кв.м	2 020	1 000	1 000	1 400
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	индивидуальное жилищное строительство	индивидуальное жилищное строительство

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		(личное подсобное хозяйство)	(личное подсобное хозяйство)	(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/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_iz_hs_3619842001	https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_iz_hs_2344372056	https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_iz_hs_7418454331

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, определяемых 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

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>

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 развития 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 производственного 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 обитания с/х продукции, качества почвы, 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 тог 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:

$$C=b \cdot S_n$$

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

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

b— коэффициент активности рынка,

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

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

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	0,824	-0,19	K s = (So/Sa) ^{~-0,19}
поселения до 50 тыс. человек	0,815	-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	0,828	-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.	2 020	1 000	1 000	1 400
Коэффициент		0,839	0,839	0,912
Корректировка, %		-16,1%	-16,1%	-8,8%

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 $29,05\% < 33\%$, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные 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.		250 000	150 000	350 000
Общая площадь земельного участка, кв.м	2 020	1 000	1 000	1 400
Цена за 1 кв.м, руб.		250,00	150,00	250,00
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		250	150	250
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		250	150	250
Условия продажи	типичные	свободная	свободная	свободная
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		250	150	250
Рыночные условия (дата продажи/ предложения)	11 марта 2026 года	09 марта 2026 года	26 февраля 2026 года	15 февраля 2026 года
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		250	150	250
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб.		235	141	235
Местоположение	Забайкальский край, р-н	Забайкальский край,	Забайкальский край,	Забайкальский край,

Корректировки	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Читинский, с. Арахлей, ул. Набережная, д. 11, кв. 1	Читинский р-н, с. Арахлей	Читинский р-н, с. Арахлей	Читинский р-н, с. Арахлей
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		235	141	235
Площадь участка, кв.м	2 020	1 000	1 000	1 400
Корректировка, %		-16,1%	-16,1%	-8,8%
Скорректированная цена, руб.		197	118	214
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		197	118	214
Виды разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	индивидуальное жилищное строительство (личное подсобное хозяйство)	индивидуальное жилищное строительство (личное подсобное хозяйство)	индивидуальное жилищное строительство (личное подсобное хозяйство)
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		197	118	214
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.		197	118	214
Инженерные коммуникации	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		197	118	214
Корректирующий коэффициент		0,839	0,839	0,912
Доля объекта аналога в итоговой стоимости		0,324	0,324	0,352
Абсолютная валовая корректировка, %		16,1%	16,1%	8,8%
Коэффициент вариации			29,05%	
Среднеарифметическая стоимость, руб.			177	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			357 540	

Расчет стоимости квартиры

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Жилое помещение	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Рыночные условия (дата продажи/предложения)	11 марта 2026 года	12 февраля 2026 года	19 февраля 2026 года	04 марта 2026 года
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Местоположение	Забайкальский край, Читинский район, с. Арахлей, ул. Набережная, 11, кв. 1	Забайкальский край, Читинский р-н, с. Преображенка, Набережная ул., 2А	Забайкальский край, Читинский р-н, с. Тасей	Забайкальский край, Читинский р-н, с. Преображенка
Общая площадь объекта, кв. м	43,2	48,0	61,2	85,0
Цена продажи/предложения, руб.		3 450 000	3 300 000	5 600 000
Материал стен дома	кирпичные	деревянные	деревянные	деревянные

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие придомовых построек	отсутствуют	есть	есть	есть
Инженерные коммуникации	печное отопление, электроснабжение	печное отопление, электроснабжение	печное отопление, электроснабжение	печное отопление, водоснабжение, электроснабжение
Физическое состояние	удовлетворительное	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	2 020	1210	2500	530
Права на земельный участок,	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Источник информации	-	https://www.avito.ru/chita/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_48_m_na_u_chastke_121_sot._790_1489998	https://www.avito.ru/chita/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_612_m_na_u_chastke_25_sot._735_5851082	https://www.avito.ru/chita/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_85_m_na_u_chastke_53_sot._2173_048431

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 оп-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	0,86	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	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,81	0,95
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,69	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,57	0,74
Прочие населенные пункты	0,57	0,47	0,67
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,83	0,96
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,78	0,70	0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,59	0,75
Прочие населенные пункты	0,59	0,49	0,69

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.	43,2	48,0	61,2	85,0
Коэффициент		1,015	1,050	1,099
Корректировка, %		1,5%	5,0%	9,9%

Корректировка на материал стен дома: Корректировка определяется на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома

Таблица 210. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,10	1,28
	монолитные стены	0,96	1,00	1,05	1,23
	блочные стены	0,91	0,95	1,00	1,17
	деревянные стены	0,78	0,81	0,85	1,00

У всех объектов-аналогов стены деревянные, в отличие от объекта исследования, у которого стены кирпичные, корректировка вводится в размере **28,0%**.

Корректировка на физическое состояние: Корректировка определяется на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
объект оценки	хорошее	1,00	1,19	1,45
	удовл.	0,84	1,00	1,23
	неудовл.	0,69	0,82	1,00

Физическое состояние всех объектов-аналогов характеризуется как «хорошее», в отличие от объекта исследования, физическое состояние которого характеризуется как «удовлетворительное», требуется введение понижающей корректировки. Корректировка вводится в размере **-16,0%**

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:

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-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-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4035-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-na-01-01-2026-goda>

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 водоподдачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,86	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

У объекта-аналога №3 подключено водоснабжение, в отличие от объекта исследования, у которого водоснабжение отсутствует, требуется введение понижающей корректировки. Корректировка вводится в размере **-8,0%**.

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.

Таблица 178. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие типовых хозяйственных построек», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,15
	нет	0,87	1,00

Корректировка вводится для всех объектов-аналогов в размере **-13,0%**

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 $17,2\% < 33\%$, 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.		3 450 000	3 300 000	5 600 000
Площадь земельного участка, кв. м	2 020	1 210	2 500	530
Стоимость земельного участка, руб.		214 170	442 500	93 810
Стоимость дома, без учета стоимости земельного участка, руб.		3 235 830	2 857 500	5 506 190
Общая площадь, кв.м	43,2	48,0	61,2	85,0
Цена за 1 кв.м., руб.		67 413	46 691	64 779
<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		67 413	46 691	64 779
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		67 413	46 691	64 779
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		67 413	46 691	64 779
Рыночные условия (дата продажи/предложения)	11 марта 2026 года	12 февраля 2026 года	19 февраля 2026 года	04 марта 2026 года
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		67 413	46 691	64 779
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		63 368	43 890	60 892
<i>Корректировки второй группы элементов сравнения</i>				
Местоположение	Забайкальский край, Читинский район, с. Арахлей, ул. Набережная, 11, кв. 1	Забайкальский край, Читинский р-н, с. Преображенка, Набережная ул., 2А	Забайкальский край, Читинский р-н, с. Тасей	Забайкальский край, Читинский р-н, с. Преображенка
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		63 368	43 890	60 892
Общая площадь объекта, кв. м	43,2	48,0	61,2	85,0
Корректировка, %		1,5%	5,0%	9,9%
Скорректированная цена, руб.		64 310	46 083	66 944
Материал стен дома	кирпичные	деревянные	деревянные	деревянные
Корректировка, %		28,0%	28,0%	28,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		82 317	58 986	85 688
Наличие отопления	печное отопление	печное отопление	печное отопление	печное отопление
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Корректировки	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена, руб.		82 317	58 986	85 688
Наличие водоснабжения и канализации	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	водоснабжение
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-8,0%
Скорректированная цена, руб.		82 317	58 986	78 833
Физическое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		69 146	49 548	66 220
Тип отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		69 146	49 548	66 220
Наличие надворных построек	отсутствуют	есть	есть	есть
Корректировка, %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена, руб.		60 157	43 107	57 611
Весовые коэффициенты		0,415	0,380	0,251
Доля объекта аналога в итоговой стоимости		0,397	0,363	0,240
Абсолютная валовая корректировка, %		58,5%	62,0%	74,9%
Коэффициент вариации, %			17,2%	
Среднеарифметическая стоимость 1 кв.м, руб.			53 351	
Рыночная стоимость жилого дома, без учета стоимости земельного участка, руб.			2 304 763	
Итоговая рыночная стоимость домовладения, руб.			2 662 303	

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:

$$2\,662\,303 \cdot 0,88 \cdot 1/3 = 780\,942 \text{ руб.}$$

Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, составляет:

781 000 (Семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей

Финансовый управляющий
Башарова Марины Викторовны



Кузин А.В.

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/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3619842001

☆ 4,3 | https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3619842001

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

250 000 ₽

25 000 ₽ за сотку



Показать телефон
8 800 800-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 47 км

Расположение

Забайкальский край, Читинский р-н, с. Арахлей

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Примерно 250-300 метров от берега! Торг уместен

Oleg

Частное лицо

На Авито с 2017 года

Документы проверены

Экоклад: -109 кг CO₂

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

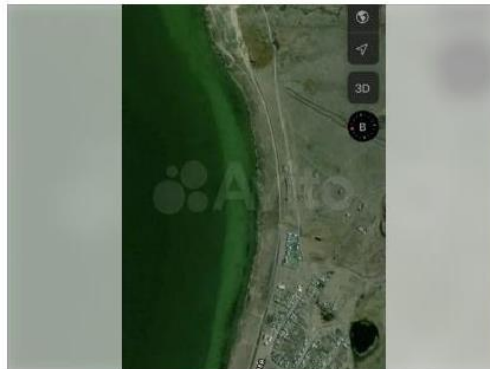
№ 3619842001 · 9 марта в 11:12 · 3557 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

☆ 4,3 | https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2344372056

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить



150 000 ₽

15 000 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxxxxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке

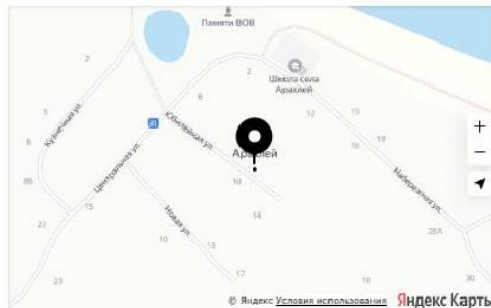
Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 48 км

Расположение

Забайкальский край, Читинский р-н, с. Арахлей

Скрыть карту ^



Описание

Продам земельный участок площадью 10 соток, село арахлей на улице солнечная. Живописное место, озеро в шаговой доступности, прекрасное место для отдыха и строительства (что захотите). Категория земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства. Участок в собственности, торг уместен. По всем интересующим вопросам обращаться по телефону. Можете предлагать свою цену, рассмотрим любые предложения.

Дмитрий

Частное лицо
На Авито с 2016 года

Экоклад: -974 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2344372056 · 26 февраля в 04:53 · 6322 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

☆ 4,3 | https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_7418454331

Участок 14 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить



350 000 ₽

25 000 ₽ за сотку

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке

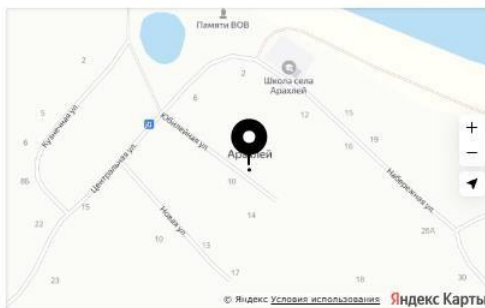
Площадь: 14 сот.

Расстояние до центра города: 48 км

Расположение

Забайкальский край, Читинский р-н, с. Арахлей

Скрыть карту ^



Описание

Продам земельный участок улица Полевая в собственности 14 соток

№ 7418454331 · 15 февраля в 17:55 · 268 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Анна
Агентство
На Авито с 2014 года

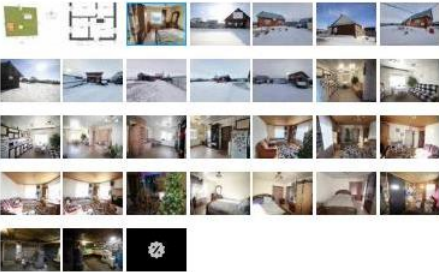
Оковклад: -39 кг CO₂ Реквизиты проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Дом 48 м² на участке 12,1 сот.

Добавить в избранное Сравнить



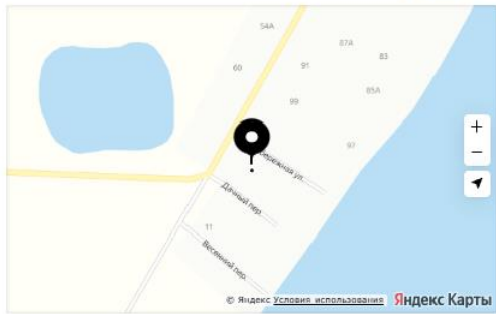
О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 48 м²
Площадь участка: 12,1 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)
Год постройки: 2009

Материал стен: бревно
Ремонт: требует ремонта
Электричество: есть
Отопление: печь
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние до центра города: 50 км

Расположение

Забайкальский край, Читинский р-н, с. Преображенка,
Набережная ул., 2А



3 450 000 ₽

71 875 ₽ за м²
В ипотеку от 40 080 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Этажи Чита

Агентство
[Подписаться](#)

Надежный партнер
127 объектов в работе
5 лет на Авито

Борхеева Софья Александровна
Контактное лицо

3 450 000 ₽

71 875 ₽ за м²
В ипотеку от 40 080 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Описание

Продаётся дом с действующим магазином и земельным участком в живописном месте у озера Арахлей (с. Преображенка)
Уникальное предложение для тех, кто мечтает жить в окружении природы и одновременно иметь стабильный источник дохода.
Расположение
Дом находится в конце села Преображенка, всего в 200 метрах от озера Арахлей — одного из самых красивых и популярных мест отдыха в Забайкалье.
К дому ведёт асфальтированная дорога — удобный круглогодичный подъезд. По соседству расположены частные дома и базы отдыха, что создаёт постоянный поток людей и благоприятную атмосферу для жизни и бизнеса.

Дом — 48 кв.м
Уютный одноэтажный дом с одним входом.
Перед входом расположен удобный тамбур — отличное место для хранения верхней одежды, обуви и хозяйственных вещей.
В доме выполнен косметический ремонт:
поклеены обои, постелен линолеум, установлены натяжные потолки
Отопление:
печное и электрические радиаторы
Дом полностью укомплектован мебелью и техникой — можно заехать и жить без дополнительных вложений.

Земельный участок — 12 соток
Просторная территория с большим потенциалом для благоустройства и развития. На участке расположены:
баня с печкой, мангальная зона, гараж, сарай для хранения
Места достаточно для реализации любых идей: устройство дорожек, установка беседки, организация детской игровой зоны, теплица, сад или огород
Здесь легко создать настоящий уголок уюта и комфорта для семьи или гостей.

Магазин «Клён» — готовый бизнес
Дом продаётся в комплексе с действующим магазином.
Территория магазина отмежевана
Подведены все коммуникации
Полностью подключено торговое оборудование
Налажены поставки
Сформирована база постоянных покупателей
В летний сезон магазин особенно востребован у отдыхающих и туристов, благодаря близости к озеру и базам отдыха. В зимний период основными покупателями становятся местные жители.
Дополнительно на территории установлен летний киоск для разливного пива — дополнительный источник сезонного дохода.

Почему это особенное предложение?
Это не просто дом. Это возможность:
жить в живописном месте рядом с озером, работать на себя
получать стабильный доход, совмещать отдых и бизнес, быть вдали от городской суеты, наслаждаться природой Забайкалья каждый день.
Здесь можно мирно работать, развивать своё дело и жить в гармонии с природой.

Готовы обсуждать разумный торг.
Если вы ищете место для жизни и бизнеса в одном из самых красивых уголков нашего края — это предложение для вас.
По всем вопросам — звоните и пишите, с удовольствием ответим на все интересующие Вас вопросы.

Код пользователя: 192829
Номер в базе: 10548976

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

3 450 000 Р

1 035 000 Р

30%

20 лет

5

10

15

20

2 предложения от банков

Платёж от
40 080 Р/мес.

Ставка от
19,5%

Доход от
61 662 Р

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7901489998 · 12 февраля в 11:43 · 504 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

3 450 000 Р

71 875 Р за м²
В ипотеку от 40 080 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Чита

Агентство
[Подписаться](#)

Надёжный партнёр

127 объектов в работе

5 лет на Авито

Борхеева Софья Александровна
Контактное лицо

3 450 000 Р

71 875 Р за м²
В ипотеку от 40 080 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Чита

Агентство
[Подписаться](#)

Надёжный партнёр

127 объектов в работе

5 лет на Авито

☆ 4,3 | https://www.avito.ru/chita/doma_dachi_kottedzhi/dom_612_m_na_uchastke_25_sot._7355851082

Дом 61,2 м² на участке 25 сот.

Добавить в избранное | Сравнить



3 300 000 ₽

53 922 ₽ за м²
В ипотеку от 38 338 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



- Показать телефон
в xxx.xxx.xxx
- Написать сообщение
- Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Сергей
Частное лицо
На Авито с 2014 года
Документы проверены
Эквивалент: -346 кг CO₂



Подписаться на продавца

Особенности

- Баня
- Терраса
- Остановка рядом
- Гараж
- Колодец

О доме

- | | |
|---|--|
| Количество комнат: 2 | Санузел: на улице |
| Площадь дома: 61,2 м² | Ремонт: косметический |
| Площадь участка: 25 сот. | Электричество: есть |
| Этажей в доме: 1 | Водоснабжение: колодец |
| Для отдыха: баня или сауна | Канализация: нет |
| Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) | Парковка: гараж |
| Год постройки: 2000 | Транспортная доступность: остановка общественного транспорта |
| Материал стен: бревно | Инфраструктура: магазин |
| Терраса или веранда: есть | Расстояние до центра города: 43 км |

Расположение

Забайкальский край, Читинский р-н, с. Тасей

Скрыть карту ^



3 300 000 Р

53 922 Р за м²

В ипотеку от 38 338 Р/мес.
Посмотреть скидки



Показать телефон
в 100000-300-300

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Сергей
Частное лицо
На Авито с 2014 года
Документы проверены
Эквивалент - 346 кг СО₂



Подписаться на продавца

Описание

Продам хороший, добротный дом в с. Тасей. Продажа в связи с переездом. На 25 сотках земли расположены: дом 61.2 кв. м, баня, гараж, тепляк, хоз. постройки. Огород частично разработан, есть насаждения, большая теплица. Всё для комфортного проживания имеется, заселяйся и живи. Живописное место, лес, чистый воздух, рядом о. Арахлей, о. Иван. Дополнительная информация по телефону. Осмотр по предварительной договорённости.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья: 3 300 000 Р

Первоначальный взнос: 990 000 Р, 30%

Срок кредита: 20 лет

500 тыс. Р | 100 млн. Р | 20% | 90%

2 предложения от банков

Платёж от 38 338 Р/мес. | Ставка от 19,5% | Доход от 58 981 Р

-0,5% для зарплатного клиента

Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7355851082 · 19 февраля в 17:30 · 1188 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Дом 85 м² на участке 5,3 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить



Особенности

🏠 2011 г. 🚿 Баня 🛣️ Асфальт. дорога 🚗 Терраса 🕒 Скважина
🪟 Пластиковые окна 🚗 Остановка рядом 🚗 Гараж

О доме

Количество комнат: 3	Ремонт: косметический
Площадь дома: 85 м²	Электричество: есть
Площадь участка: 5,3 сот.	Водоснабжение: скважина
Этажей в доме: 1	Газ: нет
Для отдыха: баня или сауна	Интернет и ТВ: телевидение
Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Парковка: гараж
Год постройки: 2011	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Материал стен: брус	Инфраструктура: магазин
Терраса или веранда: есть	Способ продажи: возможна ипотека
Санузел: на улице	Расстояние до центра города: 50 км

5 600 000 ₽

65 882 ₽ за м²
В ипотеку от 65 058 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 000 000-0000

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Алена
Частное лицо
На Авито с 2019 года
Экоклад: -34,2 кг CO₂



78 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Забайкальский край, Читинский р-н, с. Преображенка

Скрыть карту ^



5 600 000 Р

65 882 Р за м²
В ипотеку от 65 058 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 000 000-00-00

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Алена
Частное лицо
На Авито с 2019 года
Экоклад: -34,2 кг CO₂



78 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Описание

Добротный дом с мансардой, с зимним гаражом, баней с мансардой, 2011г.постройки.Пластиковые окна с рольставнями, скважина, теплица, зона барбекю. Можно жить круглый год.Ухожен и дом, и участок, есть насаждения, кустики, многолетние цветы.5,6млн.руб. Возможна сдача в аренду 20000 р.в месяц.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость жилья Первоначальный взнос Срок кредита

5 600 000 Р 1 680 000 Р 30% 20 лет

500 тыс.Р 100 млн.Р 20% 90% 5 10 15 20

2 предложения от банков

Платёж от 65 058 Р/мес. Ставка от 19,5% Доход от 100 090 Р

-0,5% для зарплатного клиента

Смотреть предложения Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2173048431 · 4 марта в 04:20 · 2670 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться