

## ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

### 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

- 1.1.1. Жилой дом, назначение: жилое, количество этажей 1, общая площадь 35 кв. м., адрес (местоположение): Пензенская область, р-н. Сосновоборский, с. Нижняя Липовка, пер. Школьный, д. 4. Кадастровый номер 58:26:0510401:24. Общая долевая собственность, доля в праве 1/2;
- 1.1.2. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 3 183 кв. м., адрес объекта: Пензенская область, р-н Сосновоборский, с Нижняя Липовка, пер Школьный, уч 4. Кадастровый номер 58:26:0510201:2. Общая долевая собственность, доля в праве 1/2.

#### 1.2. Основание для проведения оценки: процедура банкротства.

#### 1.3. Должник: Гусева Любовь Викторовна.

#### 1.4. Собственник объектов оценки: Гусева Любовь Викторовна.

#### 1.5. Права на объекты оценки: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2.

#### 1.6. Дата оценки: 18 марта 2026 г.

#### 1.7. Дата составления документа: 18 марта 2026 г.

#### 1.8. Подходы, в рамках которых произведены расчеты: сравнительный (доходный и затратный подход не применялись).

#### 1.9. Итоговая стоимость объектов оценки:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно (НДС не облагается):

**129 000 (Сто двадцать девять тысяч) рублей.**

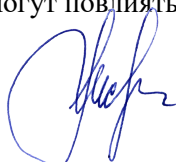
Детализация полученной рыночной стоимости объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, назначение: жилое, количество этажей 1, общая площадь 35 кв. м., адрес (местоположение): Пензенская область, р-н. Сосновоборский, с. Нижняя Липовка, пер. Школьный, д. 4. Кадастровый номер 58:26:0510401:24. <u>Общая долевая собственность, доля в праве 1/2</u>	<b>38 000</b>
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 3 183 кв. м., адрес объекта: Пензенская область, р-н Сосновоборский, с Нижняя Липовка, пер Школьный, уч 4. Кадастровый номер 58:26:0510201:2. <u>Общая долевая собственность, доля в праве 1/2</u>	<b>91 000</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>129 000</b>

#### 1.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- 1.10.1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся рыночной ситуации на день оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.
- 1.10.2. При определении стоимости не учитывались имеющиеся обременения на право собственности.
- 1.10.3. Определение технического состояния техническим экспертом не производилось.
- 1.10.4. Отчет об оценке содержит личное профессиональное мнение арбитражного управляющего относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- 1.10.5. Мнение арбитражного управляющего относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Арбитражный управляющий не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Финансовый управляющий  
Лучихина Анастасия Павловна

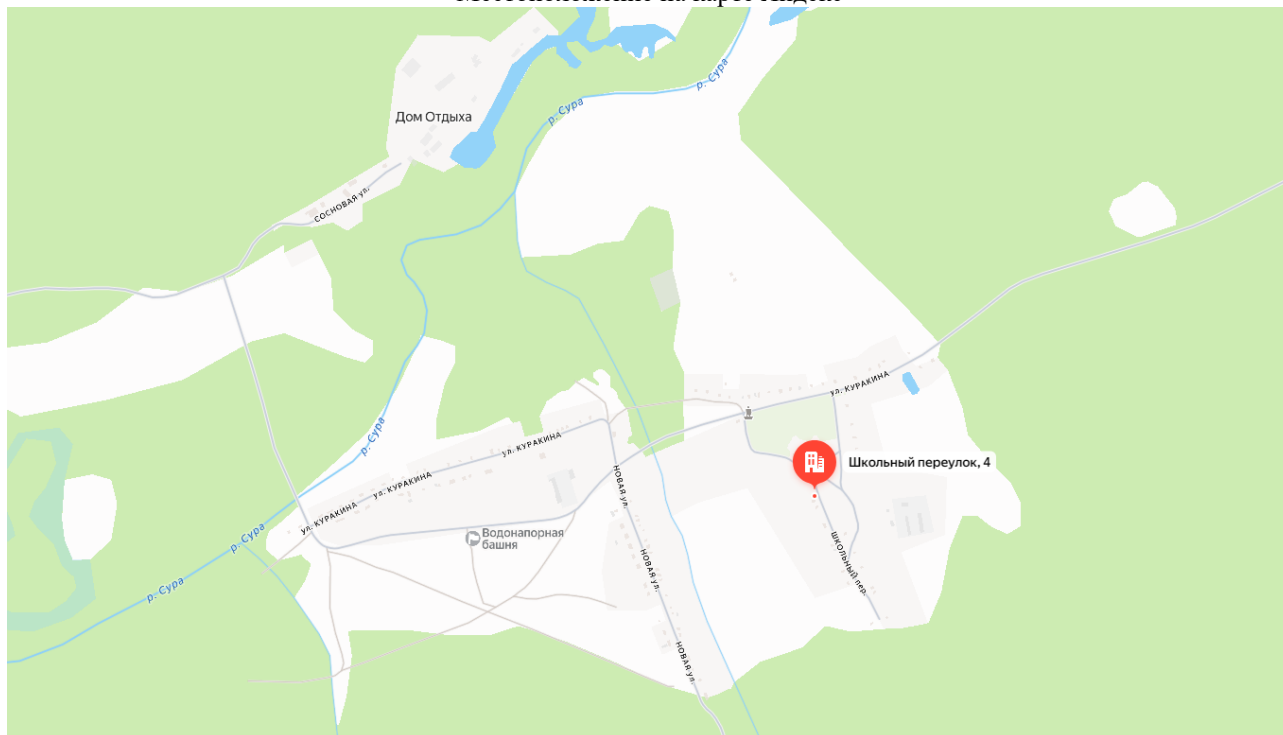


## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Характеристики объекта оценки

Общее описание объекта оценки	
<b>Объект оценки</b>	<b>Жилой дом</b>
Объект оценки	Жилой дом
Кадастровый номер	58:26:0510401:24
Адрес	Пензенская область, р-н. Сосновоборский, с. Нижняя Липовка, пер. Школьный, д. 4
Материал наружных стен	Деревянный
Общая площадь, кв. м.	35.0
Количество этажей	1
Год постройки	1969
Техническое состояние	Условно-удовлетворительное (требует ремонта)
Коммуникации в доме	Электроснабжение, печь, газоснабжение
Прочие строения	Надворные постройки
<b>Объект оценки</b>	<b>Земельный участок</b>
Кадастровый номер	58:26:0510201:2
Адрес	Пензенская область, р-н Сосновоборский, с Нижняя Липовка, пер Школьный, уч 4
Общая площадь, кв. м.	3 183
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Доступные коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение

Местоположение на карте Яндекс



### 2.2. Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра налогоплательщиков в отношении физического лица по состоянию на 03.12.2024 № 1314507.

### 2.3. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки

Отсутствуют.

### 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Табл. 3.1. Информация по объекту оценки и объектам аналогам.

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	жилой дом с земельным участком	жилой дом с земельным участком	жилой дом с земельным участком	жилой дом с земельным участком
2	Наименование источника информации	-	<a href="https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_sosnovoborsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_15_sot_7962189654?context=H4sIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OiJR MG5CS0RlazVva3FRcTIClJt9ZkTI4j8AAAA">https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_sosnovoborsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_15_sot_7962189654?context=H4sIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OiJR MG5CS0RlazVva3FRcTIClJt9ZkTI4j8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/mahalino/doma_dachi_kottedzhi/dom_407_m_na_uchastke_15_sot_7671621659?context=H4sIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OiIxMXYQWxKY0tKSWISUk80Ijt9G--g1D8AAAA">https://www.avito.ru/mahalino/doma_dachi_kottedzhi/dom_407_m_na_uchastke_15_sot_7671621659?context=H4sIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OiIxMXYQWxKY0tKSWISUk80Ijt9G--g1D8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/inderka/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_30_sot_2583033792?context=H4sIAAAAwE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA">https://www.avito.ru/inderka/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_30_sot_2583033792?context=H4sIAAAAwE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA</a>
3	Адрес (местоположение) объекта	Пензенская область, р-н. Сосновоборский, с. Нижняя Липовка, пер. Школьный, д. 4	Пензенская обл., Сосновоборский р-н, с. Тешнярь, ул. Кададинская, 9	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Сюзюм, ул. Привокзальная, 11	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Первое Тарлаково
4	Вид права на здание	общая долевая собственность 1/2	собственность	собственность	собственность
5	Вид права на земельный участок	общая долевая собственность 1/2	собственность	собственность	собственность
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / предложения	март 2026	март 2026	март 2026	март 2026
9	Тип дома	деревянный	деревянный	деревянный	деревянный
10	Коммуникации	электричество, печь, газ в доме	электричество, печь, без газа	электричество, печь, газ в доме	электричество, печь, газ в доме, центральная вода, автономная канализация
11	Площадь дома, кв. м.	35,0	40,0	40,7	50,0
12	Наличие надворных хозяйственных построек	есть	есть	есть	есть
13	Техническое состояние дома	условно удовлетворительное	условно удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
14	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
15	Земельный участок, кв. м.	3 183	1 500	1 500	3 000
16	Цена продажи / предложения, руб.	определяется	220 000	300 000	400 000
17	Цена продажи / предложения, руб./кв. м.	определяется	<b>5 500</b>	<b>7 371</b>	<b>8 000</b>

Табл. 3.2. Расчет рыночной стоимости дома с земельным участком.

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена продажи / предложения, руб./кв. м.	определяется	5 500	7 371	8 000
2	Продажа / предложение	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-11,0%	-11,0%	-11,0%
	Скорректированная цена, руб.		4 895	6 560	7 120
3	Площадь ЗУ, кв. м.	3 183	1 500	1 500	3 000
	Корректировка, руб.		-2 619	-2 574	-3 780
	Скорректированная цена, руб.		2 276	3 986	3 340
4	Дата оценки / предложения	март 2026	март 2026	март 2026	март 2026
	Скорректированная цена, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		2 276	3 986	3 340
5	Вид права на здание	общая долевая собственность 1/2	собственность	собственность	собственность
	Скорректированная цена, руб.		-12,0%	-12,0%	-12,0%
	Скорректированная цена, руб.		2 003	3 508	2 939
6	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Скорректированная цена, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		2 003	3 508	2 939
7	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Скорректированная цена, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		2 003	3 508	2 939
8	Адрес (местоположение) объекта	Пензенская область, р-н. Сосновоборский, с. Нижняя Липовка, пер. Школьный, д. 4	Пензенская обл., Сосновоборский р-н, с. Тешнярь, ул. Кададинская, 9	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Сюзюм, ул. Привокзальная, 11	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Первое Тарлаково
	Скорректированная цена, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		2 003	3 508	2 939
9	Тип дома	деревянный	деревянный	деревянный	деревянный
	Скорректированная цена, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		2 003	3 508	2 939
10	Коммуникации	электричество, печь, газ в доме	электричество, печь, без газа	электричество, печь, газ в доме	электричество, печь, газ в доме, центральная вода, автономная канализация
	Скорректированная цена, руб.		14,0%	0,0%	-19,0%
	Скорректированная цена, руб.		2 283	3 508	2 381
11	Площадь дома, кв. м.	35,0	40,0	40,7	50,0
	Скорректированная цена, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		2 283	3 508	2 381
12	Наличие надворных хозпостроек	есть	есть	есть	есть
	Скорректированная цена, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		2 283	3 508	2 381
13	Техническое состояние дома	условно удовлетворительное	условно удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка, руб.		0%	-30%	-30%
	Скорректированная цена, руб.		2 283	2 456	1 667
14	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Скорректированная цена, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		2 283	2 456	1 667

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
15	Количество не введенных корректировок		9	9	8
16	Вес (стр. 15 / сумма стр. 15)		0,3462	0,3462	0,3076
17	Средневзвешенная стоимость аналога, руб. / кв. м. (стр.14 x стр.16)		790	850	513
18	Средневзвешенная цена 1 кв. м. дома общей долевой собственности (без учета ЗУ), руб. (сумма стр.17)	2 153			
19	Стоимость дома, общая долевая собственность 1/2 (без учета ЗУ), руб. (стр.18*стр.11*долю 1/2)	38 000			
20	Стоимость земельного участка, общая долевая собственность 1/2, руб. (см. Табл. 3.3.)	91 000			
21	Рыночная стоимость общей долевой собственности в домовладении (1/2 доля), руб. (стр.19 + стр.20)	129 000			

#### Пояснение корректировок:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

#### Корректировка на торг

По информации, полученной от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, известно, что реальные сделки с объектами недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Так как по всем объектам-аналогам имеется информация о стоимости предложения, а по объекту оценки искомой является фактическая цена продажи, то необходимо ввести корректировку.

Данная корректировка принята на основании статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>1</sup>. Корректировка на торг для вторичного рынка домов площадью до 100 кв. м. составляет 0,89 до 0,94, В рамках данного расчета корректировка принята по нижней границе, так как объект продается в рамках процедуры банкротства, реализация имущества происходит с торгов, при этом количество покупателей ограничено, спрос соответственно снижен, таким образом, корректировка для аналогов принята 0,89 или (-11%).

Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,89	0,98	0,94

#### Корректировка на земельный участок

В расчете аналогии были очищены от земельного участка с целью определения величины стоимости 1 кв. м. жилого дома без учета стоимости земельного участка.

Расчет представлен ниже в таблице.

<sup>1</sup> <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/4030-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2026-goda>

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Площадь земельного участка, кв. м.	3 183	1 500	1 500	3 000
2	Вид права на ЗУ	-	собственность	собственность	собственность
3	Стоимость права полной собственности ЗУ, руб./кв. м. (см. Табл. 3.3. Отчета)	-	63	63	63
4	Корректировка на вид права ЗУ	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
5	Корректировка на фактор масштаба (общую площадь)*	-	<b>1,11</b>	<b>1,11</b>	<b>1,00</b>
6	Стоимость земельного участка аналога, руб. (стр.1 * стр.3 * стр.4 * стр.5)	-	104 747	104 747	189 000
7	Площадь дома аналога, кв. м.	-	40,0	40,7	50,0
8	Корректировка, руб. на 1 кв. м. площади дома (- стр. 6 / стр. 7)	-	<b>-2 619</b>	<b>-2 574</b>	<b>-3 780</b>

Примечание:

\* (стр. 5) – Если земельные участки аналогов отличаются по фактору масштаба от участка объекта оценки, то для них вводится корректировка. Земельный участок объекта оценки, как и аналога №3 имеют фактор масштаба 20 – 50 соток с коэффициентом 0,830, для данного аналога корректировка не требуется. У аналогов №1, №2 фактор масштаба 10 – 20 соток с коэффициентом 0,920, поэтому для участков аналогов №1, №2 корректировка составляет  $0,920 / 0,830 = 1,11$ .

Корректировка вносится в соответствии с данными Сборника корректировок «Земельные участки» 2025, НП «Евразийский союз экспертов»<sup>2</sup> (стр. 122).

Таблица 65. Шкала физических интервалов и индексов ценности участков по параметру «Фактор масштаба» для сегмента «Индивидуальная жилая»

Менее 3 сот (долевая собственность)	3-6 сот (300 – 600 кв.м)	6-10 сот	10-20 сот	20-50 сот	Более 50 сот*
1,240	1,075	1,000	0,920	0,830	0,751

\* (с учетом использования для 1 домовладения)

### Корректировка на передаваемые права

Полные права имеет большую стоимость, чем доля в праве.

Участник общей долевой собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей (продавать, дарить, отдавать в залог, в аренду, завещать и т.д.). Следует отметить, что создание долевой собственности сопряжено с некоторыми ограничениями в области владения, пользования и распоряжения долями: в выписке из ЕГРН на долю в недвижимом имуществе указывается только размер доли (например, 1/2, 1/4, 1/5 и т.д.), не определяя площадь части, приходящейся на размер доли. Обесценение долевой собственности можно рассматривать как проявление внешнего (экономического) устаревания, обусловленное влиянием следующих факторов:

- неудобства, дополнительные издержки и потери времени, возникающие при организации содержания общей собственности;
- усложненный порядок отчуждения права собственности;
- дополнительные затраты времени и денежных средств, необходимые в случае выдела доли собственности в натуре.

Вряд ли можно оспорить факт, что площадь отдельной недвижимости будет стоить дороже, чем такая же площадь недвижимости, находящейся в общей собственности.

Права, учитываемые при оценке – общая долевая собственность, аналоги передаются на правах полной собственности. Следовательно, для аналогов вводится корректировка в соответствии со статистическими данными Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт».<sup>3</sup> Корректировка для доли в праве на дом с земельным участком по среднему значению составляет 0,88 или (-12)%.

<sup>2</sup> В экспертно-аналитическом исследовании рынка земли приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риелторов», НП Российской Гильдии Риелторов, члены СРО «Русское общество оценщиков», Ассоциации «Экспертный совет», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений.

<sup>3</sup> <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4033-na-dolevuyu-sobstvennost-individualnogo-doma-na-01-01-2026-goda>

№	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 <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на дом и участок *	0,81	0,93	0,88

\* Примечания:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка письменного извещения).
2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает общую площадь не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади дома.
3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади дома.

### Корректировка на местоположение

Объект оценки и аналоги расположены в селах Пензенской области, при этом аналоги являются близлежащими селами к объекту оценки, местоположение аналогов сопоставимо по социально-экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, корректировка не требуется.

### Корректировка на коммуникации

Объект оценки и аналоги могут иметь разный набор коммуникаций. Ниже в таблице произведен расчет комплексной корректировки на различия в наборе коммуникаций, заведенных в дом.

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Электричество	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Газоснабжение	есть, заведен в дом	нет	есть, заведен в дом	есть, заведен в дом
Корректирующий коэффициент		1,14 (=1,00/0,88)	1,00	1,00
Водоснабжение	нет	нет	нет	есть, центральное
Корректирующий коэффициент	-	1,00	1,00	0,86
Канализация	нет	нет	нет	есть, автономная
Корректирующий коэффициент	-	1,00	1,00	0,94
<b>Совокупный коэффициент (произведение) корректировок</b>	-	<b>1,14</b>	<b>1,00</b>	<b>0,81</b>
<b>Совокупная корректировка, %</b>		<b>14%</b>	<b>0%</b>	<b>-19%</b>

Корректировка вводится в соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости - 2025, под редакцией Л. А. Лейфера. Жилая недвижимость. Жилые дома», Нижний Новгород 2025,

Корректировка на газоснабжение (стр. 364)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без газоснабжения к удельной цене такого дома с центральным газоснабжением	0,88	0,84	0,91

Корректировка на водоснабжение (стр. 339)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без водоснабжения к удельной цене такого дома с центральным водоснабжением	0,86	0,82	0,90

## Корректировка на канализацию (стр. 351)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без канализации к удельной цене такого дома с канализацией в виде септика (выгребной ямы)	0,94	0,90	0,98

### Корректировка на площадь (фактор масштаба)

Объект оценки и аналоги относятся к одному фактору масштаба, площадь до 70 кв. м., типичная площадь для садовых домов, корректировка не требуется.

### Корректировка на техническое состояние (физический износ)

Корректировка вводится в соответствии со статистическими данными Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>4</sup>

Оценка состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,90	0,96	0,93
Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,62	0,90	0,80
Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,41	0,65	0,56
Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,41	0,17

Состояние объекта оценки принято как условно – удовлетворительное, с существенным износом (т.е. требуется значительный ремонт). Аналог №1 в аналогичном условно – удовлетворительном состоянии, требующем значительного ремонта, корректировка для него не требуется. Аналоги №2, №3 в удовлетворительном (нормальном) состоянии (без заметных изменений несущих конструкций), таким образом, корректировка для данных аналогов относительно объекта оценки, составляет 0,56 / 0,80 = 0,70 или (-30%).

По остальным ценообразующим факторам аналоги сопоставимы объекту оценки, введение корректировок не требуется.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании количества введенных корректировок. То есть, чем меньше вводится корректировок для объекта-аналога, тем более схожим он является для оцениваемого объекта, следовательно, вес данного аналога будет наибольшим. Суммарная величина весов всех объектов-аналогов должна составлять 1,00.

<sup>4</sup> <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/4028-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-na-01-01-2026-goda>

Табл. 3.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>1. Исходная информация</b>					
1.1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
1.2	Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/kuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7529662751?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/kuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7529662751?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/mahalino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2956037740?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE2OjI0aWM1a2FxeVE1kUW0yV2pDIjtdWpl9T8AAAA">https://www.avito.ru/mahalino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2956037740?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE2OjI0aWM1a2FxeVE1kUW0yV2pDIjtdWpl9T8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/russkiy_kameshkir/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_4553920014?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/russkiy_kameshkir/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_4553920014?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
1.3	Адрес (местоположение) объекта	Пензенская область, р-н Сосновоборский, с Нижняя Липовка, пер Школьный, уч 4	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Казаковка, ул. Центральная	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Сюзюм, ул. Центральная	Пензенская обл., Камешкирский р-н, с. Русский Камешкир, ул. Радищева
1.4	Вид права	общая долевая собственность 1/2	собственность	собственность	собственность
1.5	Обременения	нет	нет	нет	нет
1.6	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
1.7	Дата оценки / предложения	март 2026	март 2026	март 2026	март 2026
1.8	Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
1.9	Разрешенное использование	ЛПХ / ИЖС	ЛПХ / ИЖС	ЛПХ / ИЖС	ЛПХ / ИЖС
1.10	Строения на участке	оценивается из предположения, что отсутствуют	отсутствуют	дом под снос	отсутствуют
1.11	Доступные коммуникации	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
1.12	Рельеф участка	без особенностей	без особенностей	без особенностей	без особенностей
1.13	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
1.14	Общая площадь, кв. м.	3 183	1 100	1 500	3 000
1.15	Цена предложения, руб.	определяется	100 000	90 000	200 000
1.16	Цена предложения за 1 кв. м., руб.	определяется	<b>91</b>	<b>60</b>	<b>67</b>
<b>2. Внесение поправочных корректировок</b>					
2.1	Продажа / предложение	продажа	предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>
	Корректировка, руб.		-9	-6	-7
	Скорректированная стоимость, руб.		82	54	60
2.2	Дата оценки / предложения	март 2026	март 2026	март 2026	март 2026
	Корректировка, %		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Корректировка, руб.		0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		82	54	60
2.3	Вид права	общая долевая собственность 1/2	собственность	собственность	собственность
	Корректировка, %		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Корректировка, руб.		0	0	0

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость, руб.		82	54	60
2.4	Обременения	нет	нет	нет	нет
	Корректировка, %		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Корректировка, руб.		0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		82	54	60
2.5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Корректировка, руб.		0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		82	54	60
2.6	Адрес (местоположение) объекта	Пензенская область, р-н Сосновоборский, с Нижняя Липовка, пер Школьный, уч 4	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Казаковка, ул. Центральная	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Сююзом, ул. Центральная	Пензенская обл., Камешкирский р-н, с. Русский Камешкир, ул. Радищева
	Корректировка, %		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Корректировка, руб.		0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		82	54	60
2.7	Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
	Корректировка, %		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Корректировка, руб.		0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		82	54	60
2.8	Разрешенное использование	ЛПХ / ИЖС	ЛПХ / ИЖС	ЛПХ / ИЖС	ЛПХ / ИЖС
	Корректировка, %		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Корректировка, руб.		0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		82	54	60
2.9	Строения на участке	оценивается из предположения, что отсутствуют	отсутствуют	дом под снос	отсутствуют
	Корректировка, %		<b>0,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Корректировка, руб.		0	5	0
	Скорректированная стоимость, руб.		82	59	60
2.10	Доступные коммуникации	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
	Корректировка, %		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Корректировка, руб.		0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		82	59	60
2.11	Рельеф, форма	без особенностей	без особенностей	без особенностей	без особенностей
	Корректировка, %		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Корректировка, руб.		0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		82	59	60
2.12	Общая площадь, кв. м.	3 183	1 100	1 500	3 000
	Корректировка, %		<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Корректировка, руб.		-8	-6	0
	Скорректированная стоимость, руб.		74	53	60
2.13	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка, руб.		0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		74	53	60
<b>3.</b>	<b>Согласование полученных результатов</b>				
3.1.	Количество факторов, не требующих корректировки		11	10	12
3.2.	Вес аналога (стр.3.1. / сумму стр. 3.1.)		33,33%	30,30%	36,37%
3.3.	Средневзвешенная стоимость аналога, руб. / кв. м. (стр. 3.2. * стр. 2.13.)		25	16	22
<b>3.4.</b>	<b>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., руб. (сумма стр. 3.3.)</b>	<b>63</b>			
<b>3.5.</b>	<b>Корректировка на долевую собственность</b>	<b>0,91</b>			
<b>3.6.</b>	<b>Стоимость общей долевой собственности 1/2, руб. (стр. 3.4. * стр. 3.5. * стр. 2.12. * долю 1/2)</b>	<b>91 000</b>			

#### Пояснение корректировок:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

#### Корректировка на торг

По информации, полученной от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, известно, что реальные сделки с объектами недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Так как по всем объектам-аналогам имеется информация о стоимости предложения, а по объекту оценки искомой является фактическая цена продажи, то необходимо ввести корректировку.

Данная корректировка принята на основании статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>5</sup>. Корректировка на торг для земельных участков ИЖС, ЛПХ. составляет 0,90 до 0,95 В рамках данного расчета корректировка принята по нижней границе, так как объект продается в рамках процедуры банкротства, реализация имущества происходит с торгов, при этом количество покупателей ограничено, спрос соответственно снижен, таким образом, корректировка для аналогов принята 0,90 или (-10%).

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>
Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94

#### Корректировка на передаваемые права (строка 3.5. Таблицы)

Полные права имеет большую стоимость, чем доля в праве.

Участник общей долевой собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей (продавать, дарить, отдавать в залог, в аренду, завещать и т.д.). Следует отметить, что создание долевой собственности сопряжено с некоторыми ограничениями в области владения, пользования и

<sup>5</sup> <https://statiel.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>

распоряжения долями: в выписке из ЕГРН на долю в недвижимом имуществе указывается только размер доли (например, 1/2, 1/4, 1/5 и т.д.), не определяя площадь части, приходящейся на размер доли. Обесценение долевой собственности можно рассматривать как проявление внешнего (экономического) устаревания, обусловленное влиянием следующих факторов:

- неудобства, дополнительные издержки и потери времени, возникающие при организации содержания общей собственности;
- усложненный порядок отчуждения права собственности;
- дополнительные затраты времени и денежных средств, необходимые в случае выдела доли собственности в натуре.

Вряд ли можно оспорить факт, что площадь отдельной недвижимости будет стоить дороже, чем такая же площадь недвижимости, находящейся в общей собственности.

Права, учитываемые при оценке – общая долевая собственность, аналоги передаются на правах полной собственности. Следовательно, для аналогов вводится корректировка в соответствии со статистическими данными Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт». <sup>6</sup> Корректировка для доли в праве на участок, **который разрешено или юридически допустимо делить**, по среднему значению составляет 0,91 или **(-9,0)%**.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,88	0,93	<b>0,91</b>
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,74	0,92	0,85

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

\*\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

### Корректировка на местоположение

Объект оценки и аналоги расположены в селах Пензенской области, при этом аналоги являются близлежащими селами к объекту оценки (из одного или соседних районов Пензенской обл.), местоположение аналогов сопоставимо по социально-экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, корректировка не требуется.

### Корректировка на снос ветхих строений

Оцениваемый земельный участок оценивается из предположения отсутствия построек, аналоги №1, №3 также не имеют строений. Аналог №2 имеет старый дом под снос. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими строениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков, в связи с тем, что потенциальному покупателю предстоит еще очистить участок земли от ветхих построек и вывезти мусор.

Таким образом, для аналога №2 по данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт <sup>7</sup>, по среднему значению корректировка составляет  $1,00 / 0,91 = 1,11$  или **11%**.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	<b>0,91</b>

### Корректировка на фактор масштаба (площадь)

Стоимость земельного участка зависит от его площади: чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость 1 кв. м объекта

<sup>6</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4074-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-goda>

<sup>7</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda>

оценки. И наоборот.

Земельный участок объекта оценки, как и аналог №3 имеют фактор масштаба 20 – 50 соток с коэффициентом 0,830, для данного аналога корректировка не требуется. Аналоги №1, №2 имеют фактор масштаба более 10 - 20 соток с коэффициентом 0,920, поэтому для данных аналогов корректировка составляет  $0,830 / 0,920 = 0,90$  или (-10,0%).

Корректировка вносится в соответствии с данными Сборника корректировок «Земельные участки» 2025, НП «Евразийский союз экспертов»<sup>8</sup> (стр. 122).

Таблица 65. Шкала физических интервалов и индексов ценности участков по параметру «Фактор масштаба» для сегмента «Индивидуальная жилая»

Менее 3 сот (долевая собственность)	3-6 сот (300 – 600 кв.м)	6-10 сот	10-20 сот	20-50 сот	Более 50 сот*
1,240	1,075	1,000	0,920	0,830	0,751

\*(с учетом использования для 1 домовладения)

### Согласование полученных результатов оценки

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании количества введенных корректировок. То есть, чем меньше вводится корректировок для объекта-аналога, тем более схожим он является для оцениваемого объекта, следовательно, вес данного аналога будет наибольшим. Суммарная величина весов всех объектов-аналогов должна составлять 100%.

<sup>8</sup> В экспертно-аналитическом исследовании рынка земли приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риелторов», НП Российской Гильдии Риелторов, члены СРО «Русское общество оценщиков», Ассоциации «Экспертный совет», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений.

Приложение №1. Фотографии объектов оценки







## Приложение №2. Аналоги, использованные для расчета рыночной стоимости объектов оценки

### Дома с земельным участком

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Дом 40 м² на участке 15 сот." (House 40 m² on a 15-acre plot). The price is listed as 220,000 RUB. The listing includes a main photo of a wooden house, a map of the location in Sosnovoborsk, and a detailed description of the property. The description mentions 2 rooms, a 40 m² house, and a 15-acre plot. It also notes that the house needs renovation and is 3 km from the city center. The listing is by a user named Александр (Alexander), who has a private account on Avito since 2012. There are two promotional banners on the right side of the page: one for a portrait painting service and another for a 1000 RUB Alfa card.

**Дом 40 м² на участке 15 сот.**

5 500 Р за м²  
История цены

[Показать телефон](#)  
в 800 300-88 88

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Александр

[Показать телефон](#)  
в 800 300-88 88

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Александр  
Частное лицо  
На Avito с 2012 года  
[Документы проверены](#)  
[Эквивалент: -301 тонн CO<sub>2</sub>](#)

11 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**О доме**

Количество комнат: 2  
Площадь дома: 40 м²  
Площадь участка: 15 сот.  
Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Материал стен: бревно  
Ремонт: требует ремонта  
Расстояние до центра города: 3 км

**Расположение**

Пензенская обл., Sosnovoborskский р-н, с. Тешнярь,  
Кададинская ул., 9

[Скрыть карту](#)

**Описание**

Дом с земельным участком. Участок очищен. Обрабатывается ежегодно. Земля вспахана. Участок ровный. 15 соток. На участке дом с печным отоплением. Сарай с погребом. Рядом еще участок 13 соток в собственности этого дома.

18 марта 2026 г., среда

Дом 40,7 м² на участке 15 сот.

300 000 ₽

7 371 ₽ за м²

История цены

Показать телефон  
в 830 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Офис квартирных решений  
Агентство  
На Авито с 2014 года

Надежный партнер Репутация проверена

300 000 ₽

7 371 ₽ за м²

История цены

Показать телефон  
в 830 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Офис квартирных решений  
Агентство  
На Авито с 2014 года

Надежный партнер Репутация проверена



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Светлана

18 марта 2026 г., среда

Дом 40,7 м² на участке 15 сот. на продажу в Махалино | Купить дом в Махалино | Авито (7671621659)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**Особенности**

Газ в доме Забор Септик Колодец

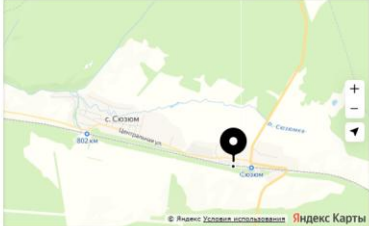
**О доме**

Количество комнат: 3  
Площадь дома: 40,7 м²  
Площадь участка: 15 сот.  
Этажей в доме: 1  
Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)  
Материал стен: брус  
Ремонт: косметический

Электричество: есть  
Отопление: печь  
Водоснабжение: колодец  
Газ: в доме  
Канализация: септик  
Способ продажи: возможна ипотека  
Расстояние до центра города: 7 км

**Расположение**

Пензенская обл., Кузнецкий р-н, железнодорожная станция Сюзом, Привокзальная ул., 11



**Описание**

Арт. 115173795

Рассмотрите жилой дом с большим земельным участком по чисто символической цене!

В продаже дом с большим земельным участком в Кузнецком районе на ст.Сюзом, ул.Привокзальная, дом 11.

Дом 1-этажный, деревянный 1966 года постройки. Достаточно добротный, годен для проживания.

Площадь дома 40,7 кв.м.

Декларированная площадь земельного участка 15 соток, участок ровный, огороженный.


В дом завезено электричество.

Газ, вода по границе участка, канализации в доме нет.

Дом 50 м² на участке 30 сот. на продажу в Индере | Купить дом в Индере | Авито (2583033792)

### Дом 50 м² на участке 30 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**400 000 ₽**  
8 000 ₽ за м²  
История цены

[Показать телефон](#)  
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)


**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

**Получи светящуюся карту Т-Банк**  
Карта светится каждый раз при оплате покупок!  
[Подробнее](#)



**400 000 ₽**  
8 000 ₽ за м²  
История цены

[Показать телефон](#)  
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!


Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Эквивалент: -32 кг CO₂  
[Подписаться на продавца](#)

**Получи светящуюся карту Т-Банк**  
Карта светится каждый раз при оплате покупок!  
[Подробнее](#)



**Получи 5000 на карту!**  
Закажи бесплатную карту и получи 5000 баллов!  
[Подробнее](#)

**Особенности**


Баня | Терраса

**О доме**

Количество комнат: 2  
Площадь дома: 50 м²  
Площадь участка: 30 сот.  
Этажей в доме: 1  
Для отдыха: баня или сауна  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1968  
Материал стен: бревно  
Терраса или веранда: есть  
Ремонт: косметический  
Расстояние до центра города: 9 км

**Расположение**  
Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Первое Тарлаково [Скрыть карту](#)



**Описание**  
Продаю жилой дом с. Первое Тарлаково под постоянное проживание или под дачу. В доме бойлер, горячая вода, машина, автомат, плита. Действующая баня. Большой земельный участок, мтс, теплицы. Возможна предоплата по мат капитал. Торг уместен


18 марта 2026 г., среда

# Земельные участки

Участок 11 сот. (ИЖС) на продажу в Кузнецке | Продажа земельных участков в Кузнецке | Авито (7529662751)

## Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**100 000 ₽**  
9 091 ₽ за сотку

[Показать телефон](#)  
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Здравствуйте!

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

Пользователь  
Частное лицо  
Эскиз: -4 кг СО

[Подписаться на продавца](#)

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

Пользователь  
Частное лицо  
Эскиз: -4 кг СО

[Подписаться на продавца](#)

**Бонус 1000 руб. на карту Альфа**  
Закажи бесплатную карту и получи 1000 рублей!

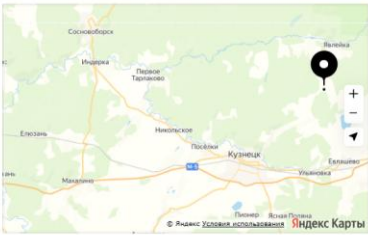
[Подробнее](#)

**Внимание, мужчины!**  
Нарисуем портрет вашей любимой, по фото. Цена

[Подробнее](#)

**Об участке**  
Площадь: 11 сот.      Расстояние до центра города: 17 км

**Расположение**  
Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Казаковка, Центральная ул.




**Описание**  
Продам земельный участок в с. Казаковка. По участку проходит газопровод. В собственности.

18 марта 2020 г., среда

Участок 15 сот. (ИЖС) на продажу в Мухомилово | Продажа земельных участков в Мухомилово | Авито (2956037740)

## Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**90 000 ₽**  
6 000 ₽ за сотку

[Показать телефон](#)  
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?

Здравствуйте!

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

Пользователь  
Частное лицо  
Эскиз: -163 кг СО

[Подписаться на продавца](#)

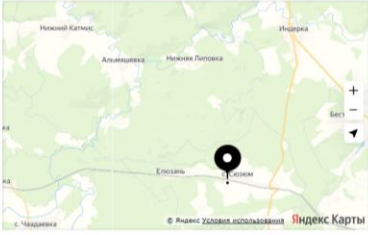
**Получи светящуюся карту Т-Банк**  
Карта светится каждый раз при оплате покупок!

**Портрет по фото на холсте**  
Скидка -50%. Сделаем за 2 дня. Расчет 30 сек

[Подробнее](#)

**Об участке**  
Площадь: 15 сот.      Расстояние до центра города: 8 км

**Расположение**  
Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Сюзом, Центральная ул.



**Описание**  
Только участок. Домик не оформлен

18 марта 2020 г., среда

Участок 30 сот. (ИЖС) на продажу в Русском Камешкире | Продажа земельных участков в Русском Камешкире | Авито (4553920014)

### Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**200 000 ₽**  
6 667 ₽ за сотку

[Показать телефон](#)  
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Здравствуй!



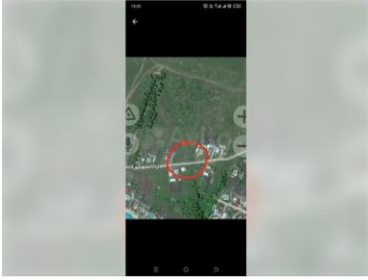
Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
[Документы проверены](#)  
Подписаться на продавца

Здравствуй!

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

Пользователь  
Частное лицо  
[Документы проверены](#)  
Подписаться на продавца



**Об участке**  
Площадь: 30 сот.

**Расположение**  
Пензенская обл., Камешкирский р-н, Русско-Камешкирский сельсовет, с. Русский Камешкир, ул. Радищева [Скрыть карту](#)

**Описание**  
Спокойное тихое место, коммуникация рядом с участком.

**Альфа Банк раздаёт по 1000 руб**  
Закажи бесплатную карту и получи 1000 рублей!  
[Подробнее](#)

**Светящаяся карта Т-Банка**  
Закажи карту, которая светится при оплате!  
[Подробнее](#)

16 марта 2026 г., среда