

**Акт оценки по определению
рыночной стоимости объектов недвижимости:**

- **1/4 доли в общей долевой собственности на объекты недвижимости - земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку Индивидуальную, кадастровый номер 58:22:0420202:48, общая площадь 742,0 кв.м., с расположенным на нем жилым домом, кадастровый номер 58:22:0420202:509, общей площадью 31,3 кв.м, по адресу: Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул. Интернациональная, д. 6**

1. Наименование объекта оценки, параметры определения стоимости

Определяется стоимость единого объекта недвижимости:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку Индивидуальную, кадастровый номер 58:22:0420202:48, общая площадь 742,0 кв.м., с расположенным на нем жилым домом, кадастровый номер 58:22:0420202:509, общей площадью 31,3 кв.м

Адрес недвижимости: Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул. Интернациональная, д. 6

Дата оценки (дата определения стоимости): 02 октября 2025 года.

Вид определения стоимости: рыночная стоимость.

Назначение оценки: для принятия управленческого решения.

2. Источники информации, допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

Основой проведения оценки являлись документы и иные данные, предоставленные должником; рыночная информация, полученная в результате изучения содержания открытых источников и интервьюирования специалистов в области жилой недвижимости.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2025-182040284 от 30.09.2025 г.

Иные источники информации, использованные при проведении оценки:

1. Гражданский кодекс РФ. «Основные кодексы и законы РФ» - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=70072>.
3. ФСО № 1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2015 года № 200).
4. ФСО № 2 «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2015 года № 200).
5. ФСО № 3 «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2015 года № 200).
6. ФСО № 4 «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2015 года № 200).
7. ФСО № 5 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2015 года № 200).
8. ФСО № 6 «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2015 года № 200).
9. ФСО № 7 «Отчет об оценке (ФСО VII)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611).
10. Национальный кодекс оценщиков Российской Федерации, утвержденный Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ (Протокол № 16 от 25 мая 2005 года) // http://www.appraiser.ru/stand/kodex_etiki.zip.
11. Проект «Методических рекомендаций по формированию раздела «Краткое изложение основных фактов и выводов» отчетов по оценке недвижимости», подготовленный для ГУ ГУИОН, г. Санкт-Петербург.
12. Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство МКС, 2003.
13. Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости». СПб.: МКС, 2007. 535 с.

14. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г.
15. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г.
16. Частные объявления на интернет - порталах: <https://www.avito.ru/>.

Допущения и ограничительные условия

1. Техническая, землеустроительная, экологическая и прочие виды экспертиз не проводились. Дом на земельном участке оценивались исходя из следующих допущений. Подключены коммуникации: электроснабжение, водоснабжение; туалет находится на улице. Рельеф участка преимущественно ровный, не накладывающий ограничения на строительство. Состояние основных конструкций дома – нормальное, состояние отделки – нормальное (выполнен ремонт из недорогих материалов, степень износа незначительна). Арбитражный управляющий не берет на себя ответственность за возможную неточность результатов исследований в случае необъективности предоставленной информации.
2. Данный акт маркетинговых исследований достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Акта исследований является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.
3. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Акта исследований, а также перевод Акта исследований на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Арбитражного управляющего не разрешаются.
4. Основными определяющими итоговую стоимость источниками информации, использованными в Акте исследований, являются данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы. Пользователь Акта исследований, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в настоящем Акте.
5. Мнение Арбитражного управляющего относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки.

Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении оценки объекта оценки использовались следующие федеральные стандарты, стандарты и правила оценочной деятельности:

- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»; «Цель оценки и виды стоимости»; «Требования к отчету об оценке»; «Оценка недвижимости» (ФСО №1, 2, 3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 года №611 соответственно.

3. Описание объекта оценки

Наименование объекта оценки: см. раздел 1.

Правообладатель / Вид права. На 02 октября 2025 года: Горячева Елена Сергеевна, СНИЛС: 141-708-833 54/ Общедолевая собственность.

Ограничения (обременения) права: дом и земельным участком оценивались как недвижимость, условно свободная от каких-либо ограничений (обременений) прав.

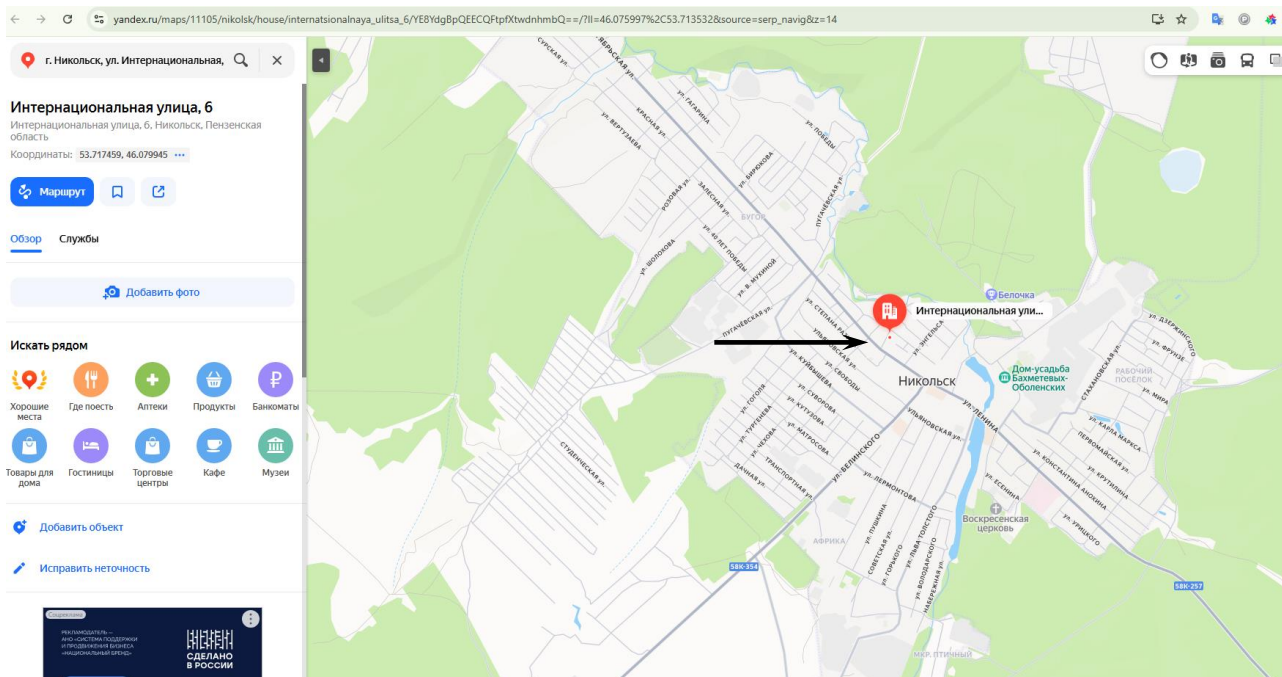
Общие характеристики оцениваемого дома с баней и земельным участком приведены в форме таблиц и рисунков.

Таблица №1. Характеристика местоположения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение в районе	Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул. Интернациональная, д. 6
Престижность местоположения	низкая для жилой недвижимости Саратовской области
Преобладающая застройка микрорайона	Частный сектор
Объекты социальной и коммерческой инфраструктуры в пределах пешей доступности	Не развиты
Обеспеченность объектами инфраструктуры	Средняя
Транспортная инфраструктура	Средняя
Наличие промышленных предприятий в непосредственной близости	-
Экологическая обстановка	Благоприятная
Качество обустройства прилегающей территории, наличие парковки	Территория благоустроена в средней степени, грунтовое покрытие подъездных путей посредственные. Возможна парковка личного автомобиля на прилегающей территории.

Положительными параметрами местоположения является средняя удаленность от центра города. Отрицательными факторами являются посредственные подъездные пути.

Рисунок №5.1. Местоположение недвижимости



Данные об исследуемом земельном участке, согласно данным электронного источника:

<https://yandex.ru/maps>.

Земельный участок

К оцениваемому домовладению относится земельный участок, кадастровый номер: 58:22:0420202:48. Информация о данном земельном участке, имеющаяся у Арбитражного управляющего, обобщена в таблице ниже.

Таблица № 2. Характеристика земельного участка

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение	Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул. Интернациональная, д. 6
Кадастровый номер	58:22:0420202:48
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под жилую застройку Индивидуальную
Общая площадь земельного участка, кв.м.	742
Наличие коммуникаций (согласно данным должника)	Электроснабжение
Рельеф	Преимущественно ровный
Подъезд	Грунтовые дороги среднего качества
Затопляемость	Отсутствует
Опасности окружающей среды	См. выше
Имущественные права	Собственность

Улучшения на земельном участке

Улучшениями на участке являются дом, хозяйственное строение. Информация, о доме, полученная согласно интервьюированию должника.

Таблица № 3. Характеристика дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания, этажность	Одноэтажное здание
Год постройки	н/д
Тип фундамента	н/д
Материал наружных стен	деревянное
Материал перекрытий	н/д
Материал крыши	н/д
Площадь общая/жилая, кв.м	31,3 кв.м
Инженерные системы	Электроснабжение
Год ввода в эксплуатацию, г. (данные эл.ист.: https://rosreestr-karta.ru/)	1944

Фотоиллюстрации объекта оценки



Иллюстрация №1



Иллюстрация №2



Иллюстрация №3



Иллюстрация №4



Иллюстрация №5



Иллюстрация №6



Иллюстрация №7



Иллюстрация №8



Иллюстрация №9



Иллюстрация №10



Иллюстрация №11



Иллюстрация №12

Заключение:

Согласно данным, предоставленным собственником: жилой дом соответствует техническим нормам и правилам (СНиП), состояние основных конструктивных систем – неудовлетворительное состояние. Внутреннее состояние объекта – неудовлетворительное состояние.

4. Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года рост ВВП ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2025 года составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике.

Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Апрель 2025 года».

3. Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объём инвестиций составил практически 7 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года).

3.1. По видам основных фондов (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.).

Также важным драйвером стал рост вложений в машины и оборудование, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.).

3.2. По отраслям экономики (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала обрабатывающая промышленность – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в транспортное машиностроение (рост в 3,1 раза), химическое производство (+69,2% г/г), металлургическое производство (+36,7% г/г), нефтепереработка (+13,8% г/г).

В непромышленном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в розничной торговле – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).

4. Рост объёма строительных работ в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство мяса на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, молока – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и яиц – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,9% г/г, яиц – на +4,1% г/г.

6. В апреле грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в автомобильном транспорте (+9,3% г/г после +8,8% г/г).

7. Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%.

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf;
https://www.economy.gov.ru/material/file/1d61a99ed739c5f7c538d4eee289ce14/2023_02_22.pdf.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли² в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению³ в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.

8. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы.

В марте 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, номинальная – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах).

За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	1,5	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,6	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,2	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,1	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,7	2,3	2,8	2,0	2,1	4,4	6,9	4,9	5,8	7,6	9,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,4	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,6	2,4	2,7	2,9	2,2	2,9	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	7,5	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,1	1,6	-0,7	-0,4	-2,9	1,2	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,2	-0,8	0,6	-1,1	-1,3	4,3	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,2	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,0	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	10,2/ 9,7 ¹	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Промышленность	7,0	2,7	8,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	2,1	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,8	5,9	8,4	7,4	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

² В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, а также по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящимся к субъектам малого предпринимательства внутригодовая динамика оборота розничной торговли за 2024 год была скорректирована в среднем на 0,5 п.п. вверх, а за январь-март 2025 года в среднем на 0,7 п.п. вниз.

³ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг была скорректирована за март 2025 года на 0,8 п.п. вверх.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	-	-	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,6	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,7	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,3	61,4	61,3	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
¹ В апреле 2025 г. / по состоянию на 2 июня 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,0	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	3,6	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,6	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-1,0	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.																	
лицевые продукты	-0,4	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-5,0	-0,2	-8,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	1,8	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-8,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-3,3	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.																	
текстильные изделия	3,2	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,6	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-17,9	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-1,4	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.																	
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,6	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,6	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,0	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство ювелирных и ювелирных изделий	0,5	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.																	
химические вещества и химические продукты	3,4	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	17,3	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,6	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,8	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
металлургический комплекс в т.ч.	0,7	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
металлургия	-4,1	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	15,5	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машностроительный комплекс в т.ч.	11,7	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
компьютеры, электроника, оптика	14,0	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	0,0	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-1,5	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
прочие транспортные средства и оборудование	-10,8	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие производства в т.ч.	8,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
мебель	-1,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	2,7	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,1	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,0	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 14 по 20 февраля 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 14–20 февраля 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	-1,8	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7
Реальные располагаемые доходы, % прироста	-0,1	1,1	1,2	1,4	1,1	1,2	1,3
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,1	4,2	4,1	4,1	4,0	3,9	3,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,2	4,7	4,3	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,33	6,43	6,02	5,66	5,62	5,69	5,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	76,0	80,0	82,5	84,4	86,3	88,3	89,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	61,0	63,5	61,1	61,2	63,3	64,9	66,0

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a6009f8c31695f110bbe9/o_tekushchey_sit_uacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf.

Описание сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Оцениваемая недвижимость расположена в жилом районе с преимущественной малоэтажной застройкой. Из однозначных плюсов местоположения можно указать хорошую экологию. Из отрицательных параметров расположения – посредственные подъездные пути, удаленность от районного центра.

Основными ценообразующими факторами являются материал дома и соответствие здания современным требованиям, конкретные параметры местоположения, состав и состояние коммуникаций, уровень отделки. Часто можно встретить предложения по завышенной цене. Такие ценовые индикаторы не могут рассматриваться в качестве исходной информации для определения стоимости.

Исходя из анализа рынка, можно утверждать, что площадь земельного участка под домовладением оказывает влияние на цену 1 кв.м. общей площади дома только при существенном различии двух сравниваемых наделов (в 2-3 раза и более). Это связано с необходимостью, в первую очередь уплаты повышенного налога или арендной платы для большего участка; также необходим минимальный уход за землёй; а интерес к ведению личного подсобного хозяйства, садоводству и огородничеству в последнее время ослабевает. Главной ценностью земельного участка в аспекте площади остаётся лишь возможность нормального и удобного размещения на нём основного строения и минимального набора хозяйственных построек.

Основные тенденции рынка недвижимости

Объектом оценки является земельный участок, предназначенный для обслуживания жилого дома. В ходе анализа рынка земельных участков близких по характеристикам к объекту оценки были выявлены следующие предложения о продаже земельных участков:

Таблица № 4

№	Адрес	Описание	Источник информации	Стоимость (руб.)	Площадь (кв. м)	Стоимость за 1 кв. м (руб.)
1	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Никольское, ул. Володарского, 36	Земельный участок	Электронный источник: https://www.avito.ru/poselki/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_4624582274?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJpc2xPdGlpdTFRzklVVERNIjt9XGd-YT8AAAA	190 000,00	2000	95,00
2	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Пролетарская ул., 15	Земельный участок	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3035231700?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIydWVhb29SZmZlNIN0Q2l0Ijt9heQN1z8AAAA	130 000,00	1000	130,00
3	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Пензенская ул.	Земельный участок	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_7641245415?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIydWVhb29SZmZlNIN0Q2l0Ijt9heQN1z8AAAA	120 000,00	900	133,33
4	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Октябрьская ул., 324	Земельный участок	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4676631950?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIydWVhb29SZmZlNIN0Q2l0Ijt9heQN1z8AAAA	100 000,00	1000	100,00
5	Пензенская обл., Никольский р-н, с. Тюнярь	Земельный участок	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2663305875?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	100 000,00	600	166,67

Минимальная цена предложения 95,00 руб. за 1 кв. м, максимальная цена предложения 166,67 за 1 кв. м. Выборка была очищена от предложений, значительно отличающихся от объекта оценки:

Таблица № 5

№	Адрес	Описание	Источник информации	Стоимость (руб.)	Площадь (кв. м)
1	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Пролетарская ул., 15	Земельный участок	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3035231700?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiYdWVhbk9SZmZINlN0Q2l0Ijt9heQN1z8AAAA	130 000,00	1000
2	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Пензенская ул.	Земельный участок	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_7641245415?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiYdWVhbk9SZmZINlN0Q2l0Ijt9heQN1z8AAAA	120 000,00	900
3	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Октябрьская ул., 324	Земельный участок	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4676631950?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiYdWVhbk9SZmZINlN0Q2l0Ijt9heQN1z8AAAA	100 000,00	1000

Далее был проведен поиск предложений по продаже жилых домов в районе расположения объекта оценки.

Таблица № 6

№	Адрес	Описание	Источник информации	Стоимость (руб.)	Площадь (кв. м)	Стоимость 1 кв. м (руб.)
1	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, ул. Матросова	Строение с земельным участком	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_494_m_na_uchastke_6_sot_7514725268?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiYdUdxHJVQ0tQM0VaY0kyIjt9jJuggT8AAAA	250 000,00	49,4	5 061,00
2	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, ул. Горького, 91	Строение с земельным участком	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_349_m_na_uchastke_4_sot_7630261648?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiYdUdxHJVQ0tQM0VaY0kyIjt9jJuggT8AAAA	250 000,00	34,90	7 163,32
3	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, ул. Лермонтова, 11	Строение с земельным участком	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_6_sot_2876110138?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiYdUdxHJVQ0tQM0VaY0kyIjt9jJuggT8AAAA	350 000,00	40,00	8 750,00
4	Пензенская обл.,	Строение с	Электронный источник:	390 000,00	47,70	8 385,74

	Никольский р-н, Никольск, Октябрьская ул., 13	земельным участком	https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_477_m_na_uchastke_6_sot_7476797138?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJGdENmc2JrcFRUbDJycGEzIj9RtIrpz8AAAA			
5	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, ул. Пушкина, 86	Строение с земельным участком	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m_na_uchastke_7_sot_7566014433?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIwUdxHJVQ0tQM0VaY0kyIj9jJuggT8AAAA	700 000,00	62,00	11 290,32

Минимальная цена предложения 5 061,00 руб. за 1 кв. м, максимальная цена предложения 11 290,32 за 1 кв. м. Следует отметить, что полученные стоимости включают в себя так же стоимости земельных участков.

Выборка была очищена от предложений, значительно отличающихся от объекта оценки:

Таблица № 7

№	Адрес	Описание	Источник информации	Стоимость (руб.)	Площадь (кв. м)
1	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, ул. Горького, 91	Строение с земельным участком	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_349_m_na_uchastke_4_sot_7630261648?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIwUdxHJVQ0tQM0VaY0kyIj9jJuggT8AAAA	250 000,00	34,90
2	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, ул. Лермонтова, 11	Строение с земельным участком	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_6_sot_2876110138?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIwUdxHJVQ0tQM0VaY0kyIj9jJuggT8AAAA	350 000,00	40,00
3	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Октябрьская ул., 13	Строение с земельным участком	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_477_m_na_uchastke_6_sot_7476797138?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJGdENmc2JrcFRUbDJycGEzIj9RtIrpz8AAAA	390 000,00	47,70

Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, и на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи предлагается следующая градация ликвидности имущества:

Таблица № 8. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

Следует отметить, что ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. На фоне развития кризисных явлений, начавшихся в конце 2020 года, падает величина спроса на недвижимость некоторых сегментов. Если для квартир это падение несущественно – граждане так или иначе нуждаются в смене жилищных условий – то для владений, не являющихся предметами первой необходимости, падение спроса довольно существенно, и кроме того, спрос носит характер сезонного изменения.

По результатам опроса специалистов в области сделок с недвижимостью, срок экспозиции дачных владений, сходных с оцениваемым – около 4-9 месяцев. Потенциальными покупателями объектов оценки могут выступать физические лица.

Вывод:

Таким образом, ликвидность оцениваемой недвижимости в условиях сложившейся экономической ситуации характеризуется как **ниже средней**.

5. Описание процесса оценки в части применения затратного, сравнительного и доходного подходов

Основные термины и определения

Следуя требованиям Федеральных стандартов оценки, в целях понимания пользователем Акта исследований логики процесса оценки при установлении стоимости, Арбитражный управляющий считает необходимым дать ряд общих определений.

Базой оценки принимается **рыночная стоимость**. Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки; принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Подходы к оценке:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними или ценах предложений;

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

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена сделки или предложения которого при сходных условиях известна и адекватна.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

При проведении оценки может использоваться затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, либо может быть обоснован отказ от использования того или иного подхода. Исследователь вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Последовательность проведения оценки

Процесс оценки включает в себя выполнение следующих работ:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения исследования по оценке, проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области дачной недвижимости;
2. Расчёт стоимости объекта оценки с использованием наиболее приемлемых подходов и методов;
3. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
4. Составление и написание Акта маркетинговых исследований.

Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Арбитражный управляющий пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Арбитражный управляющий принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

По мнению Арбитражного управляющего, применение затратного подхода к расчету стоимости жилых помещений на вторичном рынке является не более чем искусственным способом соблюдения формальностей в отношении требований нормативных актов, и с экономической точки зрения не несет в себе никакой реальной значимости.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Арбитражный управляющий принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчета.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Арбитражного управляющего также имелось несколько аргументов. Строительство и приобретение рассматриваемого сегмента недвижимости с целью дальнейшего извлечения дохода от сдачи его в аренду не является типичным для рынка жилья в Саратовской области. Сдача домов в аренду осуществляется не инвесторами, а собственниками, которые в данный момент не используют принадлежащие им дачи для собственных нужд. Предложения о сдаче в аренду частных домов носят в области единичный характер, разрознены по стоимости, возможность выделить какие-либо ценовые закономерности отсутствует.

Сравнительный подход, исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. В данном случае заданием на оценку необходимо определить стоимость объектов, расположенных на земельном участке без стоимости земли, однако, все объекты аналоги предлагаются с учетом стоимости земельного участка. Метод замещения предусматривает оценку стоимости строения объекта оценки и земельного участка с последующим вычитанием из общей стоимости предложения стоимости земельного участка и корректировки строения. Ввиду отсутствия предложений о сделках купли-продажи объектов, аналогичных объекту оценки, Арбитражный управляющий принял решения отказаться от применения сравнительного подхода.

Данные обстоятельства связаны с низкой доходностью таких инвестиций. Анализ рынков продажи и аренды домов, аналогичных оцениваемому, и простейшие подсчёты показывают, что срок окупаемости в случае сдачи оцениваемого дома аренду составит около 15-18 лет. «Золотое правило» риэлтора гласит, что разумный покупатель не приобретёт недвижимость с целью получения арендного дохода, если срок её окупаемости превышает 100 месяцев (около 8,5 лет).

По мнению Арбитражного управляющего, единственно возможным подходом к оценке объекта из трёх существующих можно считать сравнительный подход.

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Арбитражным управляющим были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Арбитражному управляющему не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Арбитражный управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Арбитражного управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Арбитражный управляющий справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Арбитражный управляющий располагал данными о продажах в районе объекта оценки. Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже.

В результате анализа рыночной информации была составлена таблица объектов, близких по характеристикам к объекту оценки, приняты за основу объявления о продаже земельных участков назначения, наиболее полно отвечающие сопоставимым характеристикам с объектом оценки, результаты исследования представлены в таблице ниже.

В результате анализа рыночной информации была составлена таблица земельных участков, близких по характеристикам к объекту оценки, приняты за основу объявления о продаже земельных участков назначения, наиболее полно отвечающие сопоставимым характеристикам с объектом оценки, результаты исследования представлены в таблице ниже.

Таблица № 9

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3035231700?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiYdWVhbk9SZmZlNlN0Q2l0Ij9heQN1z8AAAA	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_7641245415?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiYdWVhbk9SZmZlNlN0Q2l0Ij9heQN1z8AAAA	Электронный источник: https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4676631950?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiYdWVhbk9SZmZlNlN0Q2l0Ij9heQN1z8AAAA
Дата обновления		31 августа 2025 г.	14 сентября 2025 г.	09 сентября 2025 г.
Местоположение	Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул. Интернациональная, д. 6	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Пролетарская ул., 15	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Пензенская ул.	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Октябрьская ул., 324
Цена, руб.	определяется	130 000,00	120 000,00	100 000,00
Общая площадь, кв. м	742,00	1000,00	900,00	1000,00
Стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	130,00	133,33	100,00

Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Имущественные права	Долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Обоснование применяемых корректировок по ценообразующим факторам.

Корректировка на цену предложения:

Корректировка связана с тем, что реальные сделки по продаже земельных участков 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.

Таблица № 10

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г., стр. 345.

Корректировка на дату заключения сделки / предложения:

Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Корректировка не вводится.

Корректировка на местоположение:

Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости объектов недвижимости, расположенных в коммерчески привлекательных местах.

Таблица № 11

Таблица 92. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,35	1,32	1,31	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,18	1,16	1,15	1,36
	Зоны автомагистралей	0,74	0,85	1,00	0,98	0,97	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,75	0,86	1,02	1,00	0,99	1,17
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,87	1,03	1,01	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,74	0,87	0,85	0,85	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г., стр. 164.

Корректировка на общую площадь (эффект масштаба):

Как правило, цена продажи 1 кв. м земли с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Таблица № 12

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.		аналог									
		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	>170	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г., стр. 164.

Корректировка на коммуникации:

Из анализа реализуемых участков следует, что наличие коммуникаций на участке увеличивает его стоимость.

В результате проведенного исследования рынка земельных участков, оценщиком установлена зависимость стоимости земельного участка от наличия подведенных коммуникаций.

Таблица № 13

Таблица 138. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,21
	не обеспечен электроснабжением	0,83	1,00

Таблица № 14

Таблица 154. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,88	0,84	0,92

Таблица № 15

Таблица 182. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,88	0,84	0,92

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г., стр. 242, 250, 262.

Корректировка на имущественные права:

Таблица № 16

Таблица 10. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,81

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г., стр. 90.

Рыночная стоимость объекта оценки, в рамках сравнительного подхода рассчитана в таблице ниже.

Таблица № 17

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул. Интернациональная, д. 6	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Пролетарская ул., 15	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Пензенская ул.	Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Октябрьская ул., 324
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	130,00	133,33	100,00
Корректировка на торг	-	0,915	0,915	0,915
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	118,95	122,00	91,50
Корректировка на дату	-	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	118,95	122,00	91,50
Корректировка на разрешенное использование	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	118,95	122,00	91,50
Корректировка на местоположение	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	118,95	122,00	91,50
Корректировка на площадь	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	118,95	122,00	91,50
Корректировка на электроснабжение	1	1,21	1,21	1,21
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	143,93	147,62	110,72
Корректировка на газоснабжение	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	143,93	147,62	110,72
Корректировка на водоснабжение	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	143,93	147,62	110,72
Корректировка на имущественные права	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	143,93	147,62	110,72

Сведения об объектах-аналогах приложены к отчету об оценке в виде распечаток с интернет-страниц.

В качестве параметров корректировки выберем следующие: корректировка на торг, на статус населенного пункта, материал стен, наличие коммуникаций, состояние внутренней отделки.

Корректировка на цену предложения.

Корректировка связана с тем, что реальные сделки по продаже объектов 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.

Таблица № 19

Таблица 300. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,1%	4,7%	13,4%
2. Дома	7,9%	4,0%	11,7%
3. Таунхаусы	8,4%	4,2%	12,5%
4. Коттеджи	8,8%	4,5%	13,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г., стр. 367.

Корректировка на местоположение.

Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем.

Таблица № 20

appra.ru/sprav/2025p1/inddom/mest.html

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор местоположения индивидуального жилого дома в крупном городе

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор местоположения индивидуального жилого дома в крупном городе, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Жилой дом расположен в микрорайоне со следующей привлекательностью:			
- Высокой	0,92	1,08	1,0
- Средней	0,78	0,90	0,84
- Низкой	0,59	0,75	0,67

Справочные показатели

[Тип объекта](#)

[Торг](#)

[Местоположение](#)

[Транспортная доступность](#)

[Близость к водоему](#)

[Охрана](#)

[Площадь \(масштаб\)](#)

[Этажность](#)

[Материал наружных стен](#)

[Наружная отделка](#)

[Внутренняя отделка](#)

[Инженерные коммуникации](#)

[Санузел](#)

[Техническое состояние](#)

[Дополнительные сооружения](#)

[Меблированность](#)

Источник: <https://appra.ru/sprav/2025p1/inddom/torg.html>.

Корректировка на общую площадь (эффект масштаба).

Как правило, цена продажи 1 кв. м жилой недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, в удельную цену объектов-аналогов необходимо внести корректировку.

Таблица № 21

Таблица 126. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,12	1,21	1,29	1,35
	100-200	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21
	200-400	0,83	0,93	1,00	1,07	1,12
	400-800	0,77	0,87	0,93	1,00	1,05
	≥800	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г., стр. 209.

Корректировка на материал стен

Таблица № 22

Таблица 143. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Материал стен		аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,06	1,11	1,28
	монолитные стены	0,94	1,00	1,05	1,21
	блочные стены	0,90	0,95	1,00	1,15
	деревянные стены	0,78	0,83	0,87	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г., стр. 221.

Корректировка на коммуникации.

Из анализа реализуемых жилых домов следует, что наличие коммуникаций в доме увеличивает его стоимость.

В результате проведенного исследования рынка жилых домов Свердловской области, оценщиком установлена зависимость стоимости жилого дома от наличия коммуникаций. Стоимость коммуникаций составляет 5-30 % от стоимости недвижимости.

Корректировка на состояние отделки:

Таблица № 23

Таблица 157. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,28	1,38
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,11	1,20
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,90	1,00	1,08
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,72	0,84	0,93	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г., стр. 236.

Корректировка на физическое состояние.

Таблица № 24

Таблица 146. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого дома в хорошем состоянии (нового дома)	0,81	0,73	0,88
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такого дома в хорошем состоянии (нового дома)	0,75 [□]	0,66	0,84

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г., стр. 227.

Корректировка на имущественные права:

Таблица № 25

Таблица 281. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Долевая собственность», усредненные по городам России.

Долевая собственность		аналог	
		полная собственность	доля в собственности
объект оценки	полная собственность	1,00	1,20
	доля в собственности	0,83	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А.– Н. Новгород, 2024 г., стр. 335.

Рыночная стоимость объекта оценки, в рамках сравнительного подхода рассчитана в таблице № 26.

Таблица № 26

Показатели	Объект оценки	Объекты аналоги		
		№1	№2	№3
Местоположение	Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул. Интернациональная, д. 6	Саратовская обл., Калининский р-н, Симоновское муниципальное образование, с. Монастырское, Луговая ул., 12	Саратовская обл., Калининский р-н, Свердловское муниципальное образование, с. Шклово	Саратовская обл., Аткарский р-н, Лопуховское муниципальное образование, пос. Лопуховка, ул. Мичурина, 4
Стоимость 1 кв. м оценочной зоны	определяется	4 968,18	5 950,23	5 730,17

Корректировка на местоположение	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	4 968,18	5 950,23	5 730,17
Корректировка на площадь	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	4 968,18	5 950,23	5 730,17
Корректировка на материал стен	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	4 968,18	5 950,23	5 730,17
Корректировка на физическое состояние здания	1	0,75	0,75	0,75
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	3 726,13	4 462,67	4 297,63
Корректировка на состояние отделки	1	0,84	0,84	0,84
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	3 129,95	3 748,64	3 610,01
Корректировка на наличие отопления	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	3 129,95	3 748,64	3 610,01
Корректировка на наличие газоснабжения	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	3 129,95	3 748,64	3 610,01
Корректировка на наличие водоснабжения	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	3 129,95	3 748,64	3 610,01
Корректировка на наличие электроснабжения	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	3 129,95	3 748,64	3 610,01
Корректировка на имущественные права	1	0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	определяется	2597,86	3111,37	2996,31
Средняя стоимость, руб.			2 901,85	
Площадь объекта-оценки, кв. м			31,3	
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)			90 828,00	

6. Согласование результатов

Определение величины итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Затратный подход Не применялся.

Сравнительный подход. Применялся.

Доходный подход. Не применялся.

Опираясь на вышеприведенные соображения, Оценщик принял решение присвоить подходам следующие весовые коэффициенты:

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная в затратном подходе, руб.	Вес	Стоимость, полученная в сравнительном подходе, руб.	Вес	Стоимость, полученная в доходном подходе, руб.	Вес	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Земельный участок	-	-	99 495,00	1	-	-	99 495,00
2	Жилой дом	-	-	90 828,00	1	-	-	90 828,00
	Итого							190 323,00
Расчет искомой ¼ доли от объектов оценки								
1	¼ доли Земельного участка	-	-	24 873,00	1	-	-	24 873,00
2	¼ доли жилого дома	-	-	22 707,00	1	-	-	22 707,00
	Стоимость искомой доли, руб. (округленно)							47 580,00

Заключение о величине итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением различных методик в подходах оценки, с учётом округления результатов, можно сделать следующее заключение:

Рыночная стоимость 1/4 доли в общедолевой собственности на объекты недвижимости - земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку Индивидуальную, кадастровый номер 58:22:0420202:48, общая площадь 742,0 кв.м., с расположенным на нем жилым домом, кадастровый номер 58:22:0420202:509, общей площадью 31,3 кв.м, по адресу: Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул.

Интернациональная, д. 6, по состоянию на дату оценки 02 октября 2025 года, с учетом округлений составит:

47 580 (сорок семь тысяч пятьсот восемьдесят) рублей 00 копеек, где

Рыночная стоимость 1/4 доли в общей долевой собственности на объект недвижимости - земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку Индивидуальную, кадастровый номер 58:22:0420202:48, общая площадь 742,0 кв.м., по адресу: Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул. Интернациональная, д. 6, по состоянию на дату оценки 02 октября 2025 года, с учетом округлений составит:

24 873 (двадцать четыре тысячи восемьсот семьдесят три) рубля 00 копеек.

Рыночная стоимость 1/4 доли в общей долевой собственности на объекты недвижимости - жилого дома, кадастровый номер 58:22:0420202:509, общей площадью 31,3 кв.м, по адресу: Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул. Интернациональная, д. 6, по состоянию на дату оценки 02 октября 2025 года, с учетом округлений составит:

22 707 (двадцать две тысячи семьсот семь) рублей 00 копеек.

Арбитражный управляющий

/Морозов М.Н./



Приложение (документы на объект оценки; выкопировки информации из открытых источников, используемой при проведении оценки)

Лист 1

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


Фидиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

30.09.2025г.


№ КУВИ-001/2025-182040284

На основании запроса от 29.09.2025, поступившего на рассмотрение 29.09.2025, сообщаем, что правообладателю Горячева Елена Сергеевна; дата рождения: 03.11.1989; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 56 14 № 241318 от 19.08.2014 выдан: Отделением УФМС России по Пензенской области в Никольском районе; СНИЛС: 141-708-833 54; адрес места жительства или места пребывания: 442680, Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул. Свободы, д. 80, 442680., в период с 21.05.2022 по 09.09.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	58:22:0420202:48	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под жилую застройку Индивидуальную	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Никольский, г. Никольск, ул. Интернациональная, дом 6.	
		Площадь:	742	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4	
		дата государственной регистрации:	25.01.2018	
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/022/2018-4	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, № б/н, выдан 13.10.2015	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/059/2025-42
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/059/2025-41
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/059/2025-40
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/059/2024-38
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/059/2024-36			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0910100X181A023B6499771E2579B37B50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			


	1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/072/2022-18
	1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/072/2022-17
	1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/072/2022-15
	1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/072/2022-14
	1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/072/2022-13
1.3.11	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/072/2022-12	
1.3.12	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	58:22:0420202:48-58/072/2022-11	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	58:22:0420202:509
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул. Интернациональная, д. 6
		Площадь:	31.3
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4
		дата государственной регистрации:	25.01.2018
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/022/2018-4
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, № б/н, выдан 13.10.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/059/2025-42
2.3.2		вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/059/2025-41	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F00DC181A023B64597F1E2579BE7B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			


	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/059/2025-40
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/059/2024-38
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/059/2024-36
	2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/072/2022-18
	2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/072/2022-17
	2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/072/2022-15
	2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/072/2022-14
2.3.10	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/072/2022-13	
2.3.11	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/072/2022-12	
2.3.12	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	58:22:0420202:509-58/072/2022-11	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	58:22:0420207:153
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Пензенская область, р-н. Никольский, г. Никольск, ул. Свободы, д. 80
		Площадь:	67.1
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:	25.03.2022
		номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/072/2022-4
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, выдан 18.03.2022

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 099F0BDC181A823B64997F1E2579E37B50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/059/2025-24
3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/059/2025-23
3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/059/2025-22
3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/059/2024-21
3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/059/2024-20
3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/072/2022-12
3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/072/2022-11
3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/072/2022-10
3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/072/2022-9
3.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/072/2022-8
3.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/072/2022-7
3.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:153-58/072/2022-6


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023064597F1E2579E2F850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	58:22:0420207:31	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под жилую застройку Индивидуальную	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Никольский, г. Никольск, ул. Свободы, дом 80.	
		Площадь:	716	
	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2	
		дата государственной регистрации:	25.03.2022	
		номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/072/2022-3	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, выдан 18.03.2022	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/059/2025-24
		4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/059/2025-23
		4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/059/2025-22
		4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/059/2024-21
		4.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/059/2024-20
		4.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/072/2022-12
		4.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/072/2022-11
4.3.8	вид:	Запрещение регистрации		
	номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/072/2022-10		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 09F0BDC181A623B649771E2579B137B50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

	4.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/072/2022-9
	4.3.1 0	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/072/2022-8
	4.3.1 1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/072/2022-7
	4.3.1 2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	58:22:0420207:31-58/072/2022-6
5	Получатель выписки		Морозов Максим Николаевич

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091010КС181A623B64597F1E2579BE2F050 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3035231700?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIydWVhbkc9SzmZININ0Q2I0Ijt9heQN1z8AAAA


avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_...

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Пензенская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



130 000 ₽
13 000 ₽ за сотку

Решение автоли
До 10000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 3000-300-300

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эквивалент: -8,75 тонн CO₂

Подписаться на продавца


Об участке
Площадь: 10 сот.

Расположение
Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Пролетарская ул., 15 [Показать карту](#)

Описание
Продается участок под строительство дома.

№ 3035231700 · 31 августа в 21:11 · 1110 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

точка банк



точка банк

Регистрация ИП,
счёт и бухгалтерия —
бесплатно ИЖС/ОГЭЛ

https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_7641245415?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiIydWVhbK9SZmZININ0Q2I0Ijt9heQN1z8AAAA

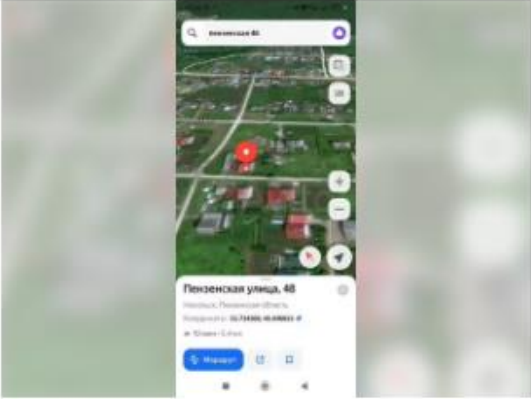
avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_s...

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Пензенская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



120 000 Р
13 333 Р за сотку

Реставрация авто
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx.xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эквивалент -12,1 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 9 сот.


Расположение

Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Пензенская ул. [Показать карту](#)

Описание

Ул. Пензенская 46, участок пустой, был сруб, убрали, в собственности на фото с права от 46.

№ 7641245415 · 14 сентября в 09:22 · 85 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)



https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4676631950?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIydWVhbk9SZmZININ0Q2I0Ijt9heQN1z8AAAA

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Пензенская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

100 000 ₽
10 000 ₽ за сотку
Решение **звонки**
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в зоозоо-зоо-зоо

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Категория земель: Земли населённых пунктов
Под видом застройки ИЖС/для дачного строительства
Земельный участок по адресу: [ИЖС, Пензенская обл. Никольский р-н, Никольск, ул. Октябрьская, дом 324](#)
Учтённая площадь: 1 100 кв. м.

Ваш email, куда отправить отчет

Получить подробный отчет

вывозом и сжиганием отходов, глубинная сортировка
 вывозом в соответствии с федеральными и/или региональными нормативными актами

Приветствие продавцу

56.22.0250301

Об участке
Площадь: 10 сот.

Расположение
Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Октябрьская ул., 324 [Показать карту](#)

Описание
Продается участок под застройку. Земля в собственности. Торг

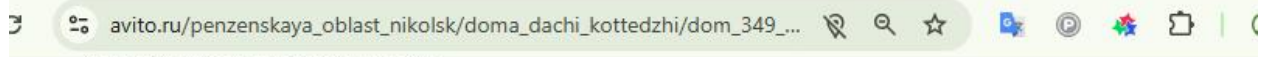
№ 4676631950 · 9 сентября в 15:59 · 343 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

ВТБ
Время быть заметным
Возвращаем исчезающие виды на карту будущего

Банк ВТБ (ПАО)
Генеральная лицензия
Банка России № 1000, Рег. № 04

РЕКЛАМА

https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_349_m_na_uchastke_e_4_sot.7630261648?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwdUxdHJVQ0tQM0VaY0kyIjt9jJugqT8AAAA



Дом 34,9 м² на участке 4 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку



О доме

Количество комнат: 1	Ремонт: косметический
Площадь дома: 34,9 м²	Электричество: есть
Площадь участка: 4 сот.	Отопление: газовое
Этажей в доме: 1	Водоснабжение: колодец
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Газ: в доме
Материал стен: бревно	Канализация: выгребная яма
Санузел: в доме	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расположение

Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, ул. Горького, 91 [Показать карту](#)

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обработаем ваши персональные данные согласно Политике. Сервис реализован совместно с ООО «АБС».

Описание

Продам одну вторую часть жилого дома. торг уместен

№ 7630261648 - 15 сентября в 18:01 - 271 просмотр (+3 сегодня)

Пожаловаться

250 000 Р

7 163 Р за м²

История цены

Решить задачу
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в зоок XXX-XXX-XXX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

Альфа Банк
ДЕТСКАЯ КАРТА С КЭШБЭКОМ
До 2000 Р



Sovcombank Wealth Management
Благополучие начинается здесь
[Подробнее](#)

https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_6_sot._2876110138?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwdUxdHJVQ0tQM0VaY0kyIjt9jJugqT8AAAA

avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_...

Дом 40 м на участке 6 сот.

Добавить избранное | Сравнить | Добавить заметку



350 000 ₽
в 750 Р за м²
История цены

Решим: **выплат**
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xxx-xxx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продайте?


Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эквклад: -331 кг CO₂

Подписаться на продавца

Альфа Банк
Кэшбэк до 50% во «Вкусно – и точка»



Закказать

О доме

Количество комнат: 2	Электричество: есть
Площадь дома: 40 м²	Отопление: газовое
Площадь участка: 6 сот.	Водоснабжение: центральное
Этажей в доме: 1	Газ: в доме
Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Канализация: выгребная яма
Год постройки: 1990	Интернет и ТВ: телевидение
Материал стен: бревно	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Терраса или веранда: есть	Инфраструктура: магазин, аптека, школа
Санузел: на улице	Способ продажи: возможна ипотека
Ремонт: требует ремонта	

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 30 марта 2021
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

Расположение

Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, ул. Лермонтова, 11

Показать карту

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обязательным условием предоставления данных согласно Политике. Сервис реализован совместно с ООО «АКД».

Описание

В доме две комнаты, пластиковые окна, вода, газ, отопление.

№ 2876110138 · 10 сентября в 20:14 · 8406 просмотров (+1 сегодня) | Пожаловаться

https://www.avito.ru/penzenskaya_oblast_nikolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_477_m_na_uchastke_6_sot._7476797138?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGdENmc2JrcFRUbDJycGEzIjt9RtIrpz8AAAA



Дом 47,7 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить записку



400 000 Р

8 386 Р за м²

История цены

Решение **авито**
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее



Показать телефон
в 3000 3000-3000

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



О доме

Количество комнат: 2	Электричество: есть
Площадь дома: 47,7 м²	Отопление: газовое
Площадь участка: 6 сот.	Водоснабжение: центральное
Этажей в доме: 1	Газ: в доме
Для отдыха: баня или сауна	Канализация: нет
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Интернет и ТВ: телевидение
Материал стен: бревно	Парковка: парковочное место
Терраса или веранда: есть	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Санузел: на улице	Инфраструктура: магазин, школа
Ремонт: требует ремонта	

Расположение

Пензенская обл., Никольский р-н, Никольск, Октябрьская ул., 13

Показать карту

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99 [Оставить заявку](#)

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы.
Обработаем ваши персональные данные согласно политике.
Сервис реализован совместно с ООО «АКС».

Описание

Погреб, баня

№ 7476797138 - 14 сентября в 10:38 - 1931 просмотр (+3 сегодня)

Пожаловаться

Альфа Банк

ДЕТСКАЯ КАРТА С КЭШБЭКОМ

до 2000 Р

[Заказать](#)