

ОТЧЁТ № 1509/01-25
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА
КУЗНЕЦОВОЙ ЕЛЕНА ЮРЬЕВНЫ

выполнен в рамках дела о банкротстве
№ А41-29602/2025

Дата оценки: 15 сентября 2025 г.

Дата составления отчета: 15 сентября 2025 г.

г. Балашиха

Утверждаю

Арбитражный управляющий

Тимофеев Сергей Александрович


15 сентября 2025 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый/условный номер
	Земельный участок	600	Земли сельхоз назначения	для садоводства	71:23:040306:158
	Наличие бременений				Характер обременений
	Не зарегистрировано				Нет
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строение), № квартиры	
	Тульская обл.	Ясногорский	Иваньковская с/т	СНТ №51 "Южный", участок № 116	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества				
Основание оценки	Решение Арбитражного суда Московской области от 20.05.2025 по делу № А41-29602/2025				
Исполнитель оценки	Фирма	Наименование/ФИО	Место нахождения		Контактная информация
	СРО АУ "Стратегия"	Тимофеев Сергей Александрович	143989, Московская обл., г. Балашиха, ул. Главная, 1, кв. 331		Почтовый адрес: 143989, Московская обл., г. Балашиха, ул. Главная, 22Б, а/я 761Эл. почта: sergey.a.timofeyev@gmail.com; телефон: +79167006624
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления заключения
	Не проводился		15.09.2025		15.09.2025
Результаты расчетов рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (руб.)		Доходного подхода (руб.)		Затратного подхода (руб.)
	681 660,00		не применялся		не применялся
Итоговое значение стоимости:	Рыночная стоимость объекта оценки (округлено, руб.)				
	681 660,00				

Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- полученные в результате исследований Исполнителя выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

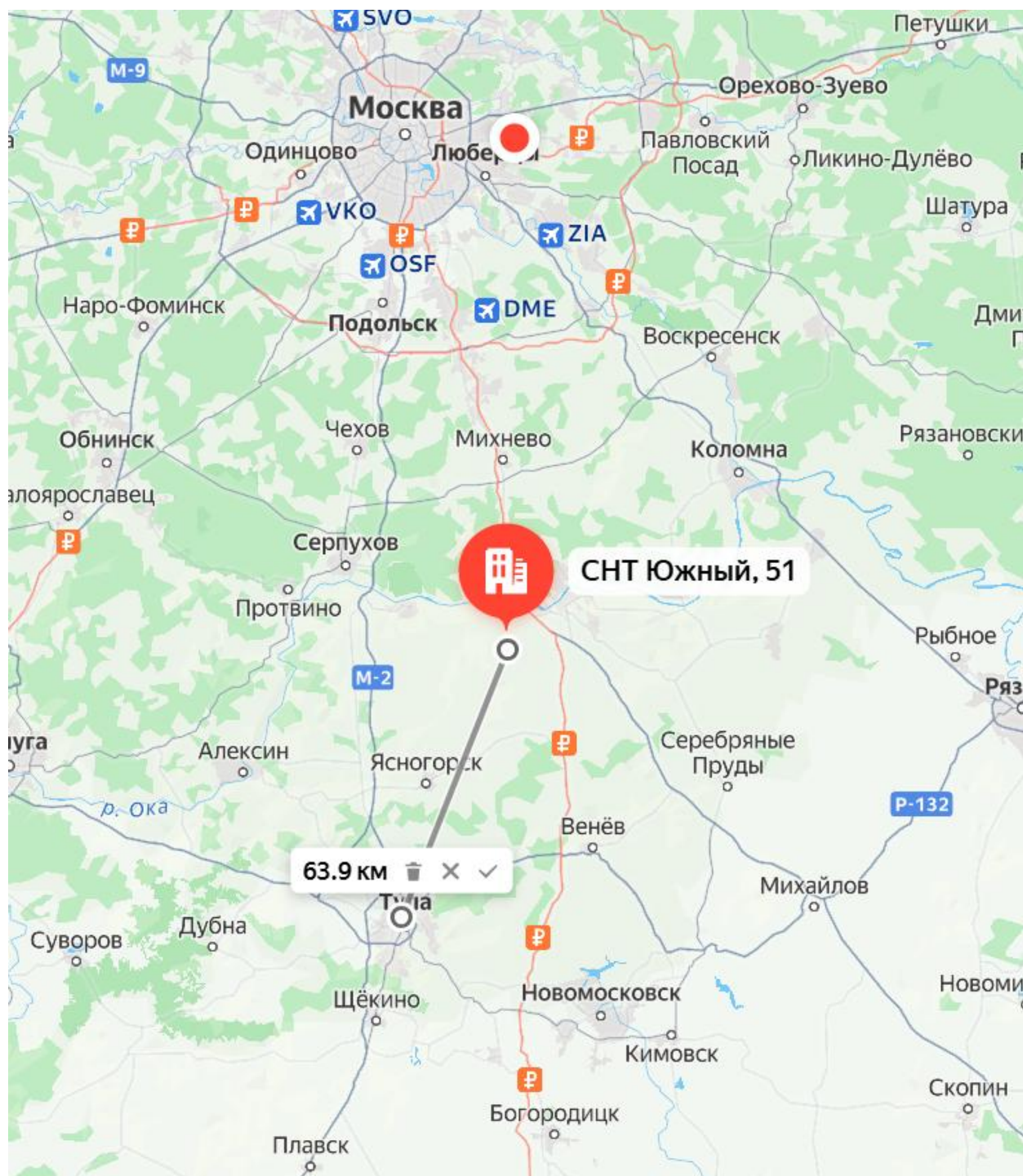
Арбитражный управляющий

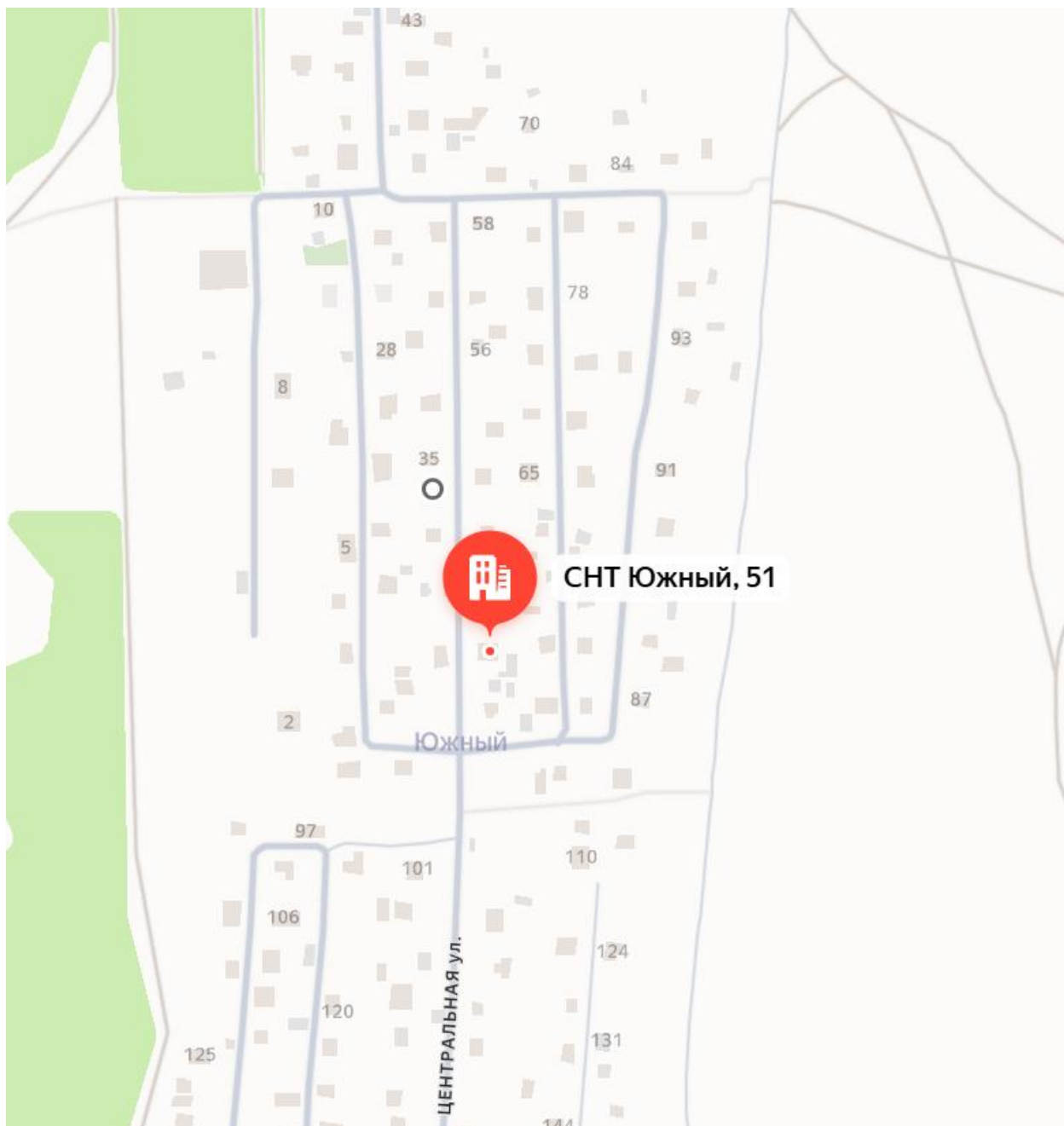


Тимофеев С.А.

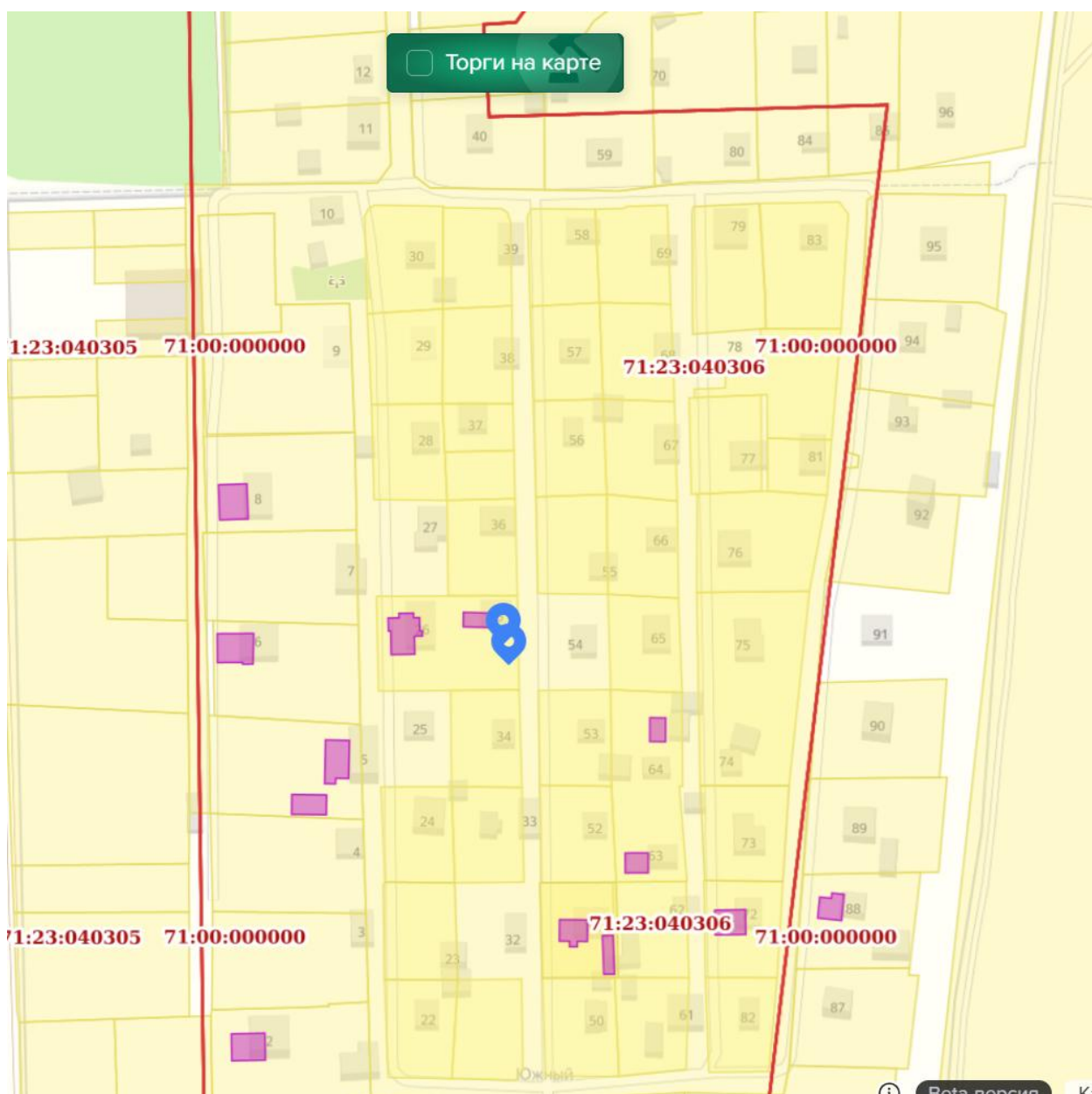
РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки находится на удалении 93 км от г. Москвы, имеет удобную круглогодичную транспортную доступность по Каширскому шоссе.





РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ



Согласно данным Росреестра земельному участку присвоен кадастровый номер 27.01.2006, форма собственности – частная, Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для садоводства.

Кадастровая стоимость земельного участка с Кадастровый номером 71:23:040306:158 составляет 48 588,00 руб. Дата определения кадастровой стоимость 01.01.2022 г.

Вид, номер и дата государственной регистрации права – Собственность, № 71:23:040306:158-71/023/2017-3 от 23.11.2017

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

1. Теоретическое описание подходов к оценке

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297) дает их следующую трактовку:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

2. Принципы оценки

Рыночная стоимость недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

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

3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Затратный подход.

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ- 135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка жилой недвижимости. Оценщик располагает достаточным количеством информации, позволяющей произвести расчет рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ- 135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объектов оценки.

В рамках сравнительного подхода Оценщик счел возможным использовать метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В ходе анализа рынка Эксперту не удалось выявить предложения о сдаче в аренду объектов в выбранном сегменте рынка, в качестве источника информации использовались: <https://www.avito.ru>, [https:// cian.ru](https://cian.ru) и др.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ- 135 «Об оценочной деятельности в РФ», Эксперт счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке расчету стоимости объекта оценки.

Выводы

Исходя из вышеизложенного описания методов оценки недвижимости, а также из условий, наложенных исходной задачей, оценщик считает, что при оценке объектов оценки сравнительный (метод сравнения продаж) подход будет приемлем для расчёта рыночной стоимости объектов оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

1. Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом.

Расчет рыночной стоимости будет произведен методом сравнения продаж. Информация об аналогах, применяемых для расчетов, представлены в Приложении №2.

На дату оценки, согласно предоставленным документам, оцениваемый земельный участок находится на правах собственности.

При использовании метода сравнения продаж по земельному участку были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения:
времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), права на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получают представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$VPC = \sum_{i=1}^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где VPC - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;

K - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_{i=1}^K \alpha_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i –го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j=1}^N D_j P_{ij},$$

Где P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов

$D_j P_{ij}$ - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

При выборе аналогов, сопоставимых с анализируемым земельным участком Исполнитель руководствовался п. 22 ФСО 7.

При расчёте Исполнитель использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, полученных с сайта <https://www.avito.ru>.

Таблица 1. Расчет стоимости земельного участка

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._i_zhs_7237233550?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._i_zhs_7382718696?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._i_zhs_7286887579?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._i_zhs_3892311744?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5JjtiOjE7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJ0Mk1yWVY3RWViSUxGR2tzJjt95--gBD8AAAA	https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._snt_dnp_7641644180?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5JjtiOjE7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJ0Mk1yWVY3RWViSUxGR2tzJjt95--gBD8AAAA	
Расположение (адрес)	Тульская обл., Ясногорский р-н, сельское поселение Ивановское, с.Иваново	Тульская обл., Ясногорский р-н, сельское поселение Ивановское, с. Иваново, Юбилейная ул., 10	Тульская обл., Ясногорский р-н, сельское поселение Ивановское, с. Иваново, Восточная ул.	Тульская обл., Ясногорский р-н, муниципальное образование Ивановское, с. Иваново, Восточная ул., 33	Тульская обл., Ясногорский р-н, сельское поселение Ивановское, с. Иваново, Лесная ул.	
Описание	Продается земельный участок 15 соток по адресу Тульская область, с. Иваново, Ясногорский район. По границе участка свет, рядом находятся школа, детский сад, магазины «пятачок» и «магнит», больница, почта, аптека. Рядом расположены города Кашира, Ступино. На участке хорошая, плодородная почва. Торг уместен, по остальным вопросам в сообщения	Продаю участок Село Иваново, ясногорский район, тульская область. Участок ровный 15 соток С Адресом, это ИЖС Улица Юбилейная 10А Рядом магазины и одновременно уединенное место	Продаю земельный участок 15 соток по адресу: Каширское шоссе Тульская область Ясногорский район ул. Восточная 20. Идет активная застройка территории. Школа дет. сад в пешей доступности в самом селе Иваново (18-20 мин пешком) Рядом грибные леса, Пятачок, Магнит, аптека, валберис, озо почта и др.	Продаю земельный участок 15 соток, размерами 40х37,5 м. Адрес: Тульская область, Ясногорский район, село Иваново, ул. Восточная, д. 38А (71:23:040305:3004). Категория земель ЛПХ. Подключено электричество 15 кВт, документы на руках. Газ по границе участка. Идет активная застройка территории. Школа и дет.сад в пешей доступности в самом селе Иваново (18-20 мин. Пешком). Рядом грибные леса. Речка Беспуха с местом для купания в 25-30 минутах пешком. Магазины «Пятачок», «Магнит», хозяйственный, аптека и др. в 15 мин. пешком. До	Прекрасная возможность обзавестись своим уголком природы! Продаётся готовый к использованию земельный участок для строительства дачи или загородного дома. Ключевые преимущества: Отличная транспортная доступность: Всего 15 минут на автомобиле до трассы М-4 «ДОН». Легко добраться из Москвы и других городов. Участок уже обнесён забором с воротами, что гарантирует вашу приватность и безопасность. Не нужно тратить на ограждение! Рядом река: В шаговой доступности протекает живописная река	
Площадь м.кв.	1500	1500	1500	1500	660	600
Цена предложения (продажи), руб.	700 000	800 000	800 000	640 000	700 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв.	466,67	533,33	533,33	426,67	1 060,61	
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	14.09.2025	03.09.2025	07.09.2025	11.09.2025	07.09.2025	
Корректировка на особенность	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	
Корректировка на особенность	1,00	1,00	1,0	1,0	1,0	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	466,67	533,33	533,33	426,67	1 060,61	
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	466,67	533,33	533,33	426,67	1 060,61	
Корректировка на перевод цены oferty в цену сделки	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	
Процент корректировки, %	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
Скорректированная цена, руб./кв. м	420,00	480,00	480,00	384,00	954,55	
Корректировка на передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	420,00	480,00	480,00	384,00	954,55	

Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	420,00	480,00	480,00	384,00	954,55	
Корректировка на размер площади	1,05	1,05	1,05	1,05	1	
Абсолютная величина корректировки, %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	441,00	504,00	504,00	403,20	954,55	
Наличие электроснабжения	на границе	на границе	на границе	на границе	на границе	
Корректировка на наличие коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	441,00	504,00	504,00	403,20	954,55	561,35
Скорректированная цена, руб.	661 500,00	756 000,00	756 000,00	604 800,00	630 000,00	
Рыночная стоимость, руб.						681 660,00

Согласно проведенной оценке, рыночная стоимость объекта оценки на дату 15 сентября 2025 г. с учетом округления составила 681 660,00 руб.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1. Документы Объекта оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 01.11.2024, поступившего на рассмотрение 01.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
01.11.2024г. № КУВИ-001/2024-268087086			
Кадастровый номер:	71:23:040306:158		
Номер кадастрового квартала:	71:23:040306		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.06.1995		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	(У71:23:04 03 06:0135)		
Местоположение:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, Ивановская с/т, Сад. некоммерческое товарищество №51 " Южный", участок № 116		
Площадь:	600		
Кадастровая стоимость, руб.:	48588		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для садоводства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сertifidat: 009F8BDC1B1A03B64597F1E278BFB76
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
01.11.2024г. № КУВИ-001/2024-268087086			
Кадастровый номер:		71:23:040306:158	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кузнецова Елена Юрьевна, 31.12.1969, г.Томари Сахалинской области, Российская Федерация, СНИЛС 001-618-191 01 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 46 15 №866445, выдан 22.04.2015, ТП № 2 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Химки, код подразделения 500-171
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71:23:040306:158-71/023/2017-3 23.11.2017 14:17:19
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B8497F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
01.11.2024г. № КУВИ-001/2024-268087086			
Кадастровый номер:		71:23:040306:158	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B8497F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Приложение №2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7237233550?context=H4sIAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние от МКАД: 93 км

Расположение

Тульская обл., Ясногорский р-н, сельское поселение
Иваньковское, с. Иваньково
Каширское шоссе, 93 км

Скрыть карту*



Описание

Продается земельный участок 15 соток по адресу Тульская область, с. Иваньково, Ясногорский район. По границе участка свет, рядом находятся школа, детский сад, магазины «Пятерочка» и «Магнит», больница, почта, аптека. Рядом расположены города Кашира, Ступино. На участке хорошая, плодородная почва. Торг уместен, по остальным вопросам в сообщения

700 000 ₽

46 667 ₽ за сотку

В ипотеку от 28 493 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Рассчитать ипотеку

До 1000 ₽ кэшбэк от Альфа-Банка

[Подробнее](#)



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мария

Частное лицо

На Avito с июля 2020

Звонок: -27 кг CO₂



Подписаться на продавца

Объект-аналог № 2.

Продавать

Покупать

Нанимать

Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

Земельные участки > Купить > Поселенный (ИЖС)

15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние от МКАД: 94 км

Расположение

Тульская обл., Ясногорский р-н, сельское поселение
Иваньковское, с. Иваньково, Юбилейная ул., 10
Каширское шоссе, 94 км



Описание

Продаю участок Село Иваньково, ясногорский район, тульская Область
Участок ровный 15 соток
С Адресом, это ИЖС
Улицы Юбилейная 10А
Рядом магазины и одновременно уединенное место

800 000 Р

53 333 Р за сотку
В ипотеку от 28 993 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Решая вопрос
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
[Подробнее](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xxx-xxx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгуемстей?

Когда можно посмотреть?

Shanti

Частное лицо
На Авито с января 2021

Подписаться на продавца

19

Объект-аналог № 3.

https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_7286887579?context=H4sIAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzbnh5b2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние от МКАД: 94 км

Расположение

Тульская обл., Ясногорский р-н, сельское поселение
Иваньковское, с. Иваньково, Восточная ул.
Каширское шоссе, 94 км



Описание

Продаю земельный участок 15 соток по адресу: Каширское шоссе Тульская область Ясногорский район ул. Восточная 20. Идёт активная застройка территории. Школа дет. сад в пешей доступности в самом селе Иваньково (18-20 мин пешком) Рядом грибные леса, Питёрочка, Магнит, аптека, валберис, озон почта и др.

800 000 Р

53 333 Р за сотку
В ипотеку от 28 993 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Ресторан ипотеки

До 1000 Р кэшбэк от Альфа-Банка

Подробнее

Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо
На Авито с ноября 2018
[Эквиплад: -5 кг CO2](#)

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

20

Объект-аналог № 4.

https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3892311744?context=H4sIAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJ0Mk1yWVV3RWViSUxGR2tzIjt95--gBD8AAAA

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

Тулунка > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселенный (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние от МКАД: 94 км

Расположение

Тулунская обл., Ясногорский р-н, муниципальное образование Ивановское, с. Ивановское, Восточная ул., 38
Каширское шоссе, 94 км

Скрыть карту



Описание

Продать земельный участок 15 соток, размерами 40x37,5 м. Адрес: Тулунская область, Ясногорский район, село Ивановское, ул. Восточная, д. 38А (71.23.040305.3000). Категория земель ЛПХ. Подключено электричество 15 кВт, документы на руках. Газ по границе участка. Идёт активная застройка территории. Школа и детский сад в пешей доступности и в самом селе Ивановское (18-20 мин. пешком). Рядом рыбные пруды. Речка Беспуха с местом для купания в 25-30 минут пешком. Магазины «Пятёрочка», «Магнит», хозяйственный, аптека и др. в 15 мин. пешком. До автобусной остановки (до г. Кашира) 15 мин. пешком. Один собственник, без обременений. Торг.

640 000 Р

42 667 Р за сотку
В ипотеку от 26 163 Р/мес.
[Посмотреть расчет](#)

Решить онлайн
До 1000 Р кэшбэк от Альфа-Банка
[Подробнее](#)

Показать телефон
в формате +7-xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Оформить и отправить уже

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Действительно?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир

Частное лицо
На Avito с октября 2010

Доходы: ~106 м. руб.

Подписать на продавца

21

Объект-аналог № 5.

https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._snt_dnp_7641644180?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJIWWtOMGxBREZEY3dIWVJkIjt9rP2ygz8AAAA

Продавать

Получать

Написать

Недвижимость

Всего объявлений

Поиск по объявлениям

Купить участок > Купить > Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

6,6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить избранное

Сравнить

Добавить заметку







Об участке

Площадь: 6,6 сот.

Расстояние от МКАД: 94 км

Расположение

Тульская обл., Ясногорский р-н, сельское поселение
Ивановское, с. Ивановское, Песчаный ул.
Квартальный адрес: 94 км

Открыть карту



700 000 Р

106 061 Р за сотку
Выплату от 28 423 Р/мес.
[Посмотреть скрин](#)

Рейтинг:  **5.0**
Детская Карта с кэшбэком Тройкой

Показать телефон продавца

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш профиль?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ваша оценка

5.0  6 отзывов

Актуально

На Avito с августа 2019

Рейтинг проверен

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соловьев Дмитрий

Описание

Прекрасная возможность обзавестись своим уголком природы! Продавец готовый к использованию земельный участок для строительства дачи или загородного дома.

Ключевые преимущества:

- **Отличная транспортная доступность:** всего 15 минут на автомобиле до трассы М-4 «ДОН». Легко добираться из Москвы и других городов.
- **Участок уже обнесен забором с воротами**, что гарантирует вашу приватность и безопасность. Не нужно тратить время на его возведение!
- **Рядом река:** В шаговой доступности протекает живописная река **Беспуха** — отличное место для рыбалки, пикников и отдыха в жаркие дни.
- **Все необходимое рядом:** Магазины первой необходимости, продукты и стройматериалы — всего в 5 минутах езды на машине.
- **Ровная площадка:** В 2022 году было проведено выравнивание участка.
- **Соседи доброжелательные и всегда готовы помочь**, что создает по-настоящему комфортную атмосферу.

Идеальное место для тех, кто ценит спокойствие, природу и добрые отношения! Участок ждет нового владельца.