



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.
30.05.2023г.

Выписка из отчета №3005232324

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Тульская, р-н Ефремовский, общая площадь:
1037100 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное
использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 71:08:999999:116.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	Мельникова Надежда Александровна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	обл. Тульская, р-н Ефремовский
общая площадь	1037100 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
кадастровый номер	71:08:999999:116

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 1 545 279,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **1 545 279,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 26.05.2023г. в размере:

1 545 279,00 руб. (один миллион пятьсот сорок пять тысяч двести семьдесят девять рублей ноль копеек).

**Стоимость доли 2,25 га без выдела в натуре по состоянию на 26.05.2023 г. составляет:
33 525,00 руб. (тридцать три тысячи пятьсот двадцать пять рублей ноль копеек)**

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Тульская, р-н Ефремовский, общая площадь: 1037100 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 71:08:999999:116.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 26.05.2023 г.	27.12.2022 г.	23.05.2023 г.	23.07.2022 г.
Ссылка на объявление:	https://tula.cian.ru/sale/suburban/280640370/		https://tula.cian.ru/sale/suburban/287586035/	https://tula.cian.ru/sale/suburban/209910330/
Цена предложения, руб.:	1 700 000,00		9 900 000,00	800 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	обл. Тульская, р-н Ефремовский	Тульская область, Тула муниципальное образование, Алферьево деревня	Тульская область, Тула муниципальное образование, Рассвет поселок	Тульская область, Дубенский район, Опочня село
Параметр: общая площадь, кв.м	1037100	1230000	5000000	420000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:	15,00		15,00	15,00
Цена после уторговывания, руб.:	1 445 000,00		8 415 000,00	680 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1037100	1230000	5000000	420000
Цена за удельную единицу, руб.:	1,17		1,68	1,62
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				1,49
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				1 545 279,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				1,49

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

Лист 1


Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области
полное наименование при регистрации права

14.03.2023г.

№ КУВН-001/2023-02120465

На основании запроса от 14.03.2023, поступившего на рассмотрение 14.03.2023, сообщаем, что правообладателем Мельникова Надежда Александровна, дата рождения: 17.07.1962, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 70 09 № 054142 от 02.09.2008 выдан: Отделением УФМС России по Тульской области в Ефремовском районе, СНИЛС: 032-930-534 31; адрес места жительства или места пребывания: 301845, Тульская область, р-н. Ефремовский, г. Ефремов, ул. Шлихтера, д. 2, кв. 142; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Мельникова Надежда Александровна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 7002 № 938831 от 23.10.2002., в период с 01.01.2004 по 14.03.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	71:27:010402:231
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Тульская область, г.Ефремов, ул.Шлихтера, д.2, кв.26
		Площадь:	12,7
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.04.2013
		номер государственной регистрации:	71-71-08/007/2013-398
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 03.04.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	13.01.2022
	1.3	Соглашение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:08-999999:116
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	обл. Тульская, р-н Ефремовский
		Площадь:	1037100
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 2.25 га без выдела в натуре
		дата государственной регистрации:	17.10.2021
		номер государственной регистрации:	71:08-999999:116-71/051/2021-21

ПОДПИСАТЕЛЬ (ФИО, ИМЯ ОТЧЕСТВО)	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОДПИСАТЕЛЬ (ФИО, ИМЯ ОТЧЕСТВО)	М.П.	

		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве собственности на землю, № 0442944, выдан 26.07.1996, комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Ефремовского района Тульской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
7	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:00:000000:120295
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тульская область, Ефремовский район, Ясеновский с.о., АСПО ОТ "Ефремовское"
		Площадь:	22500
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.12.2000
		номер государственной регистрации:	71-01.08-9-2000-211.318
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве собственности на землю, № 0442944, выдан 26.07.1996, комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Ефремовского района Тульской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.10.2021
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	Получатель выписки		Мельникова Надежда Александровна

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

Инициалы и наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Государственное бюджетное учреждение "Ефремовский районный центр информатизации и автоматизации управления" (Оформление №101-Ефремов) Уполномоченный в Ефремовском районе Тульской области
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	С.И. Мельникова
	М.П.	26.07.2021
	Выдана в соответствии с Законом Российской Федерации от 02.07.2002 № 54-ФЗ "О Едином государственном реестре недвижимости"	26.07.2021

**ПОЛИС N 221900-035-000017
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2
Банковские реквизиты:
ИНН 7447197991
КПП 745101001
ОКПО 30981700
р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»
к/счет 30101810100000000964
БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /Р.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Анапенко/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Заряцкая, д. 49 Паспорт: 7512 № 064690 Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058	
Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174 Дата выдачи: 30.04.2020 г. Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»	
Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.	
Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.	
Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.	
Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	4 000,00
Страховой тариф, %	
0,08	
Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора. Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.	
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.	
Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г. Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.	
Неотъемлемой частью настоящего Полиса является: Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.	
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.	 /К.В. Шуховцев/
М.П.	/А.Р. Мамелова/
Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.	

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества

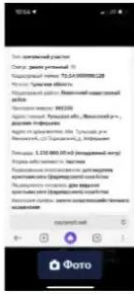
Недвижимость в Туле > Продажа > Продажа земельных участков в Тульской области > Тула муниципальное образование

27 дек, 12:33 174 просмотра, 0 за сегодня

Участок, 12 300 сот.

Тульская область, Тула муниципальное образование, Алферьево деревня. На карте

В избранное | Поделиться | Показать карту



12300.0 сот. Фермерское хозяйство
Площадь Статус земли

Земля сельскохозяйственного назначения, Село Алферьево г Тула, до Москвы меньше 100 км, кадастровый номер 71.14.000000.128

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

1 700 000 Р
138 ₽/сот
Следить за изменением цены
+7 960 598-01-36
+7 910 580-13-15

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Циан.ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,5%

Собственник
ID 85934569

ЖК «Парковый Премиум» — Челябинск
Стоимость от 2,2 млн Р
Уютный район созданный для комфортной семейной жизни.
[Узнать больше](#)

ЖК «Краснопольский». Старт продаж новой очереди!
от 2 100 000 Р
ЖК от White Group, ипотека от 0,2% на весь срок. Самые удобные и выгодные условия.

Объект-аналог №1


Недвижимость в Туле > Продажа > Продажа земельных участков в Тульской области > Тула муниципальное образование

23 май, 11:34 7 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 50 000 сот.

Тульская область, Тула муниципальное образование, Рассвет поселок. На карте

В избранное | Поделиться | Показать карту



50000.0 сот. Фермерское хозяйство
Площадь Статус земли

Номер в базе: 41284. В продаже земельный участок типа сельскохозяйственного назначения с п. Рассвет Веневского района. Трасса находится в 2 км, от которой сделан удобный подъезд к участку. Общая площадь 50га. Коммуникации: наличие воды, электроснабжение. На территории есть постройка под ферму, а также в пределах участка живописный пруд. Участок идеально подойдет под эко-туризм, включающий ферму и базу отдыха. С реальным покупателем обсудим торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Помощь риелтора

9 900 000 Р
198 ₽/сот
Следить за изменением цены
+7 960 598-15-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ECH
Документы проверены

РИЕЛТОР
Ольга Задорожная

Циан.ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,5%

Новый д/м Haval Jolion от 1 439 200Р! В наличии!
Кредит от 0,07% на покупку HAVAL Jolion в Мат! Успейте приобрести свой HAVAL!
[Узнать больше](#)

ЖК "Краснопольский". Квартыры от 2,1 млн. Р от 2 100 000 Р
ЖК от White Group, ипотека от 0,2% на весь срок.

Объект-аналог №2


Навигация: Тула > Продажа > Продажа земельных участков в Тульской области > Дубенский район

23 июл, 18:38 550 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 4 200 сот.

Тульская область, Дубенский район, Опочка село [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [Показать](#)



Дать фото

4200.0 сот. Фермерское хозяйство
Площадь Статус земли

Прекрасное месторасположение, живописное место р. Упа

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

Общая информация

Газ	Нет	Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет		

Статус участка	Фермерское хозяйство
Площадь участка	4 200 сот.

[Отзыв о сайте](#) [Маршруты](#) [Инфраструктура](#) [Похожие район](#)

800 000 Р

190 ₽/сот

[Следить за изменением цены](#)

+7 960 601-07-95

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Циан ипотека

Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,5%

Собственник
ID 28926993

ЖК «Краснопольский». Старт продаж новой очереди!

от 2 100 000 Р

ЖК от Миле Group. Ипотека от 4,9% на весь срок. Обмен старой квартиры на новую.

[Узнать больше](#)

Квартиры в ипотеку без первоначального взноса

Стоимость от 2,2 млн Р. Уютный район созданный для комфортной семейной жизни.

[Узнать больше](#)

Объект-аналог №3