

**Частнопрактикующий оценщик Якупов Марсель Айратович**  
**ИНН 020802648744, Рег. №008137 от 10.08.2012 г.**  
**Республика Башкортостан, Бураевский район, с.Старобалтачево, ул.Юбилейная, д.27**

УТВЕРЖДАЮ  
ЧПО Якупов Марсель Айратович,

\_\_\_\_\_/Якупов М. А.  
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

08 февраля 2024 г.

## ОТЧЕТ №116

об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка площадью 3104411 м<sup>2</sup> выделяемого для возделывания сельскохозяйственных культур, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Бураевский район, с/с Ваньшевский, по состоянию на 08 февраля 2024 года.

**ЗАКАЗЧИК:** Администрация сельского поселения Ваньшевский сельсовет Муниципального района Бураевский район Республика Башкортостан

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** Частнопрактикующий оценщик Якупов Марсель Айратович.

**ОЦЕНЩИК:** Якупов М. А., реестровый номер 008137 в Ассоциации "Русское Общество Оценщиков» от 10.08.2012 г.

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 08 февраля 2024 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 08 февраля 2024 г.

**ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ:** Определение рыночной стоимости Объекта оценки для сдачи в аренду на торгах.

**Частнопрактикующий оценщик Якупов Марсель Айратович**  
**ИНН 020802648744, Рег. №008137 от 10.08.2012 г.**  
**Республика Башкортостан, Бураевский район, с.Старобалтачево, ул.Юбилейная, д.27**

В соответствии с Договором №116 от 08 февраля 2024 года ИП Якуповым Марселем Айратовичем проведены работы по определению рыночной стоимости годовой арендной платы земельного участка площадью 3104411 м<sup>2</sup> выделяемого для возделывания сельскохозяйственных культур, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Бураевский район, с/с Ваньшевский (далее – **объект оценки**) для сдачи земельного участка в аренду. Оценка проведена по состоянию на 08 февраля 2024 года.

Развернутая характеристика объекта оценки приведена в Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Данные о проведенных расчетах приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Все расчеты произведены в соответствии основными нормативно-правовыми актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации является Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327. Также применялся СПОД РОО 2020 (Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»), утвержденных Советом РОО 29.12.2020, протокол № 29.

В результате выполненных работ Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость годовой арендной платы земельного участка площадью 3104411 м<sup>2</sup> выделяемого для возделывания сельскохозяйственных культур, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Бураевский район, с/с Ваньшевский, кадастровый номер 02:17:000000:1127 по состоянию на 08 февраля 2024 г. составляет:

***Годовая арендная плата земельного участка - 197000 (Сто девяносто семь тысяч) руб.***

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Оценщик:

М.А.Якупов

**1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**  
**1.1 Основные факты и выводы**

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор на проведение оценки №116 от 08 февраля 2024 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>	Земельный участок площадью 3104411 м2 выделяемого для возделывания сельскохозяйственных культур, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Бураевский район, с/с Ваньшевский. Кадастровый номер: 02:17:000000:1127
<b>Правообладатель (-ли)</b>	Администрация сельского поселения Ваньшевский сельсовет Муниципального района Бураевский район Республики Башкортостан. Адрес: Республика Башкортостан, Бураевский район, д.Ваньш-Алпаутово, ул.Молодежная, д.7. ОГРН 1090271000247 ИНН 0217006030, КПП 021701001 Р/с 40102810045370000067 в Отделение - НБ Республики Башкортостан//УФК по Республике Башкортостан г.Уфа, БИК 018073401
<b>Обременения (ограничения) прав</b>	Не зарегистрировано
<b>Зарегистрированные права</b>	Не зарегистрировано
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода</b>	Обоснованный отказ представлен в п 6.2.4
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода</b>	<b>197000 руб.</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	Обоснованный отказ представлен в п. 6.2.4
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно 197000 (Сто девяносто семь тысяч) руб.</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для целей сдачи земли в аренду.</li> <li>• Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</li> </ul> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</li> <li>• Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</li> </ul>

**1.2 Задание на оценку**

<b>Параметр</b>	<b>Значение</b>
<b>Объект оценки</b>	Земельный участок площадью 3104411 м2 выделяемого для возделывания сельскохозяйственных культур, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Бураевский район, с/с Ваньшевский. Кадастровый номер: 02:17:000000:1127
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Земельный участок площадью 3104411 м2 выделяемого для возделывания сельскохозяйственных культур, расположенного по

Параметр	Значение
	адресу: Республика Башкортостан, Бураевский район, с/с Ваньшевский. Кадастровый номер: 02:17:000000:1127
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	Информация с реестра
<b>Правообладатель (-ли)</b>	Администрация сельского поселения Ваньшевский сельсовет Муниципального района Бураевский район Республики Башкортостан. Адрес: Республика Башкортостан, Бураевский район, д.Ваньш-Алпаутово, ул.Молодежная, д.7. ОГРН 1090271000247 ИНН 0217006030, КПП 021 701001 Р/с 40102810045370000067 в Отделение - НБ Республики Башкортостан//УФК по Республике Башкортостан г.Уфа, БИК 018073401
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</b>	Право собственности (без обременений)
<b>Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</b>	Не зарегистрировано
<b>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)</b>	-
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результат оценки предполагается использовать для сдачи земельного участка в аренду
<b>Цель оценки и вид стоимости с учетом предполагаемого использования результата оценки</b>	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
<b>Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости</b>	Отсутствуют
<b>Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости</b>	Не указываются
<b>Дата оценки</b>	По состоянию на дату осмотра
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку.
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	В соответствии с Приложением 2 к Договору
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b>	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
<b>Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Не выявлены
<b>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению</b>	В общем случае оценка для целей сдачи в аренду осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
<b>Общедоступные специальные требования</b>	нет

Параметр	Значение
Допущения, на которых должна основываться оценка	Представлены в разделе 3

### 1.3 Сведения о заказчике

Имя заказчика оценки	Администрация сельского поселения Ваньшевский сельсовет Муниципального района Бураевский район Республика Башкортостан
Местонахождение заказчика оценки	Республика Башкортостан, Бураевский район, д.Ваньш-Алпаутово, ул.Молодежная, д.7.
ОГРН	1090271000247
ИНН / КПП	ИНН 0217006030, КПП 021701001
Банковские реквизиты заказчика	р/с 40102810045370000067 в Отделение - НБ Республики Башкортостан Банка России/УФК по Республике Башкортостан, г.Уфа, БИК 018073001

### 1.4 Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Якупов Марсель Айратович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации "Русское Общество Оценщиков, расположенной по адресу: г Москва, Басманный р-н, пер Басманный 1-й, д 2А, офис 5
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциации "Русское Общество Оценщиков от 10.08.2012 года, регистрационный номер № 008137
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №677199, регистрационный №526, выдан 16.04.2012г Башкирским Государственным Университетом г.Уфа.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Якупов Марсель Айратович) № 922/2351024853, выданный организацией: САО "РЕСО-Гарантия". Период страхования с 23.04.2023 по 22.04.2024. Страховая сумма 10000000 (десять миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	респ Башкортостан, Балтачевский р-н, село Старобалтачево, ул Юбилейная, д 27
Номер контактного телефона	+79374867739
Адрес электронной почты	callenish@yandex.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	-
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	С 2012 года
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 1.5 Сведения об исполнителе

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма:	Частнопрактикующий оценщик
Полное наименование:	Якупов Марсель Айратович
ИНН	020802648744
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация "Русское Общество Оценщиков от 10.08.2012 года, регистрационный номер № 008137
Дата присвоения статуса:	15.07.2020 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Якупов Марсель Айратович) № 922/2351024853, выданный организацией: САО "РЕСО-Гарантия". Период страхования с 23.04.2023 по 22.04.2024. Страховая сумма 10000000 (десять миллионов руб.)
Местонахождение:	Респ Башкортостан, Балтачевский р-н, село Старобалтачево, ул Юбилейная, д 27
Почтовый адрес	респ Башкортостан, Балтачевский р-н, село Старобалтачево, ул Юбилейная, д 27
Телефон:	+79374867739
Электронная почта	callenish@yandex.ru
Расчетный счет	р/с 40802810300210000890 в ПАО «Банк Уралсиб» БИК048073770 к/с 30101810600000000770
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Частнопрактикующий оценщик Якупов Марсель Айратович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Частнопрактикующий оценщик Якупов Марсель Айратович подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 1. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Якупов Марсель Айратович	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

### 1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

### **1.7 Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком**

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

## **2 ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка

- 1 При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка  
Документы и информация по Объекту оценки, предоставленные Заказчиком и использованные Оценщиком при подготовке Отчета, считаются достоверными, и Оценщик не проводит независимой проверки их точности или полноты.
- 2 Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.
- 3 Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
- 4 От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- 5 Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
- 6 Передаваемый Заказчику Отчет с результатами оценки предназначен для использования только для целей и задач, указанных в задании на оценку.
- 7 Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
- 8 Стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.
- 9 В процессе проведения оценки Оценщик использует иные допущения, используемые при проведении оценки, которые указываются в разделе 4 настоящего Отчета.
- 10 Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
- 11 В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
- 12 Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

- 13 Оценщик не проводит технических экспертиз и не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- 14 От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
- 15 Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
- 16 Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
- 17 В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

### **3 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 8. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	<a href="http://www.miel.ru/">http://www.miel.ru/</a> , <a href="http://www.irm.ru/">www.irm.ru</a> , <a href="http://www.azbuka.ru/">http://www.azbuka.ru</a> , <a href="http://www.peresvet.ru/">http://www.peresvet.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	<a href="https://realty.yandex.ru/">https://realty.yandex.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2017. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2017; ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости. Том I, II, III. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2017; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах



#### 4 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

**Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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 оценки;

- рынок жилой недвижимости Республики Башкортостан.

- **Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/30fd77f4fd0915f6e1cc89cde0ea478f/10082022.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

В июле 2022 года на потребительском рынке снижение цен продолжилось и в помесечном выражении составило -0,39% м/м (-0,35% м/м в июне). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 15,10% г/г.

Основной вклад в дефляцию в июле, как и в июне, внесло снижение цен на продовольственные товары (на -1,53% м/м). Значительно подешевела плодоовощная продукция, одновременно снизились цены на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции.

В сегменте непродовольственных товаров снижение цен несколько ускорилось (-0,44% м/м). На услуги в июле рост цен ускорился (1,41% м/м) вследствие ежегодной индексации тарифов на коммунальные услуги, вместе с тем на туристические услуги рост цен, напротив, замедлился.

В августе дефляция продолжилась – за неделю со 2 по 8 августа 2022 г. снижение цен составило -0,08%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 8 августа составили 15,01% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июн.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
<b>Экономическая активность</b>														
ВВП <sup>1</sup>	-0,5	-4,0	-4,9	-4,3	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,0	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-3,4	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-6,8	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,5	0,4	0,2	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,4	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	0,5	-2,9	-5,8	-1,7	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9 <sup>2</sup>	-	-	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 <sup>2</sup>	-	-	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-22,8	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,1	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup>Оценка Минэкономразвития России<sup>2</sup>Данные за январь-май 2022 г.

### Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

#### Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

- **Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.lre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости

и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита <sup>7</sup>
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительное: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видеодомофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

- **Обзор рынка жилой недвижимости Республики Башкортостан**

(источник: <https://ufa.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://naydidom.com/tseny/region-bashkortostan>; [https://erzrf.ru/news/vvod\\_zhilya\\_v\\_respublike\\_bashkortostan\\_za\\_yanvar-iyun\\_2022\\_goda\\_vyros\\_na\\_11\\_1\\_protsetov\\_grafiki](https://erzrf.ru/news/vvod_zhilya_v_respublike_bashkortostan_za_yanvar-iyun_2022_goda_vyros_na_11_1_protsetov_grafiki))

В январе-июне 2022 года в Республике Башкортостан введено 1 488,5 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 11,1% или на 148,3 тыс. м<sup>2</sup> больше, чем за аналогичный период 2021 года.

За январь-июнь 2022 года по показателю ввода жилья Республика Башкортостан занимает 7-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 21-е место, а по динамике относительного прироста — 71-е место.

В июне 2022 года в Республике Башкортостан введено 242,9 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 1,6% или на 4,0 тыс. м<sup>2</sup> меньше, чем за аналогичный период 2021 года.

Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Башкортостан после положительной динамики в прошлом месяце.

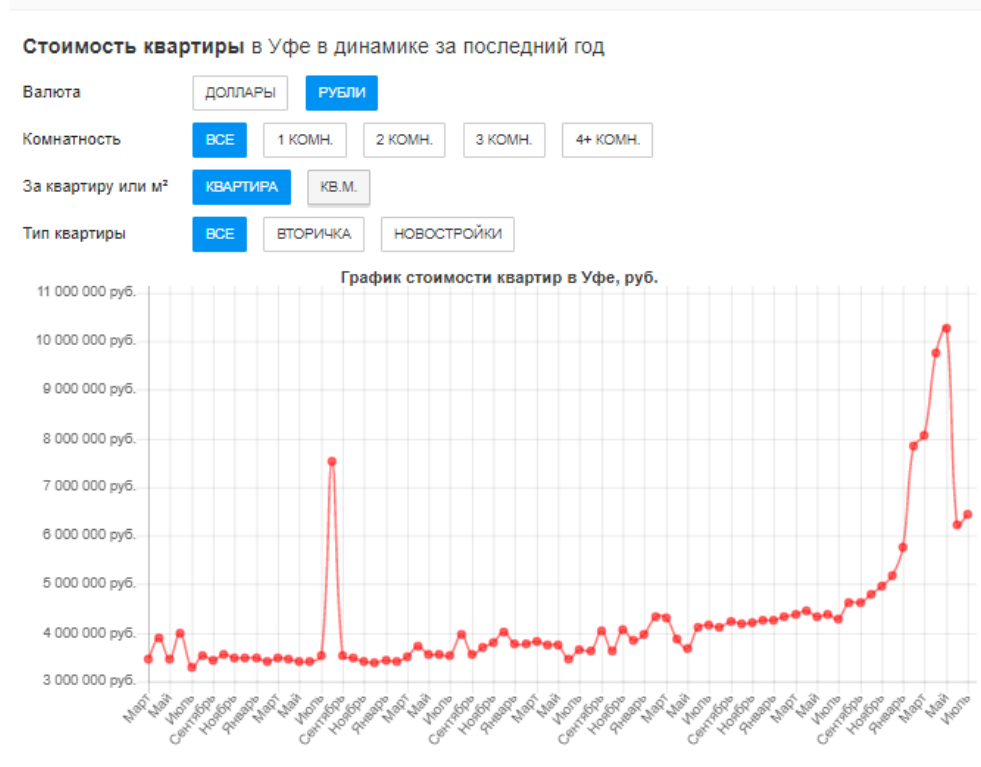
Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Башкортостан занимает 7-е место по показателю ввода жилья за июль 2022 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 66-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 61-м месте.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Уфы за июль 2022 г.:

**Средняя стоимость** в динамике за последний год

**6 433 000 руб.** - Средняя стоимость квартиры в Уфе за июль 2022  
+3% относительно июня

**119 605 руб.** - Средняя стоимость кв. м в Уфе за июль 2022  
+3% относительно июня



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 3 873 983 руб., за месяц показатель изменился на 7 %;

Двухкомнатная – 5 271 525 руб., где средняя цена изменилась на 5 %;

Трехкомнатная – 7 457 967 руб., где показатель стоимости изменился на 1 %;

Четырех- и многокомнатная – 11 864 580 руб., средняя цена изменилась на -4 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 5 180 821 руб., за месяц показатель изменился на -8 %;

Двухкомнатная – 7 409 551 руб., где средняя цена изменилась на -14 %;

Трехкомнатная – 9 404 153 руб., где показатель стоимости изменился на -6 %;

Четырех- и многокомнатная – 11 470 083 руб., средняя цена изменилась на -1 %.

Ниже приведены данные по стоимости квартир в городах Республики Башкортостан, изменение к июлю 2022 г.:

Город	Ср.стоимость за квартиру	Изменение к июлю	Ср.стоимость за м <sup>2</sup>	Изменение к июлю	Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
					за квартиру	за м <sup>2</sup>	за квартиру	за м <sup>2</sup>	за квартиру	за м <sup>2</sup>
Уфа	7 741 583	-2,89%	117 211	-2,34%	4 527 402	124 865	6 340 538	119 862	8 431 060	114 087
Стерлитамак	4 178 487	0,56%	75 694	-4,3%	2 791 043	83 097	4 677 536	85 734	4 766 569	66 529
Нефтекамск	4 505 796	-11,62%	64 128	0,31%	2 675 524	69 547	3 918 185	69 754	5 283 465	68 292
Октябрьский	3 670 784	-3,78%	63 303	-3,9%	2 288 109	65 486	3 181 335	59 279	5 222 679	71 232
Салават	2 604 248	13,64%	46 919	0,36%	1 939 556	50 626	2 802 031	49 346	2 802 513	41 307
Иглино	1 504 368	-1,78%	53 728	-1,78%	1 504 368	53 728	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Туймазы	3 273 698	14,48%	58 141	2,93%	2 201 027	61 571	3 498 124	62 143	3 693 328	53 209
Кумертау	2 146 882	-10,17%	36 119	-4,53%	1 213 684	36 691	1 858 891	38 560	2 586 143	38 751
Ишимбай	2 446 900	-2,76%	44 695	-4,26%	1 350 099	42 551	2 156 582	46 001	2 776 341	43 713
Мелеуз	2 739 259	-7,31%	58 249	-12,49%	3 029 945	83 756	2 065 487	43 782	2 473 102	40 574
Белебей	2 888 727	-13,84%	48 820	-3,58%	2 061 387	54 999	2 634 203	50 273	3 489 954	50 461
Благовещенск	3 931 763	32,83%	68 564	8,19%	3 990 212	99 741	3 124 359	59 190	4 055 980	56 697
Бирск	2 890 691	-7,28%	49 529	-3,55%	1 862 745	50 047	2 519 613	52 161	3 178 682	50 857
Сибай	2 293 953	9,24%	43 407	2,22%	1 495 938	46 742	2 086 248	45 174	2 722 615	44 220
Белорецк	3 282 965	9,86%	58 158	0,53%	2 866 102	57 900	2 714 972	59 243	3 978 837	59 205
Янаул	2 091 534	16,55%	39 946	7,5%	1 204 886	35 922	2 403 911	43 719	2 353 428	36 422
Дюртюли	2 484 156	5,56%	42 440	3,84%	1 575 248	44 061	2 156 257	44 406	2 654 467	40 873
Учалы	3 337 356	0,42%	66 942	-0,8%	2 438 764	68 264	3 181 289	65 855	3 814 287	65 011
Давлеканово	1 763 173	0,57%	39 969	15,08%	1 515 380	45 503	1 794 330	40 215	1 979 809	34 189
Кандры	1 263 276	0%	25 367	0%	нет данных	нет данных	1 263 276	25 367	нет данных	нет данных

#### • Итоги

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/30fd77f4fd0915f6e1cc89cde0ea478f/10082022.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

В июле 2022 года на потребительском рынке снижение цен продолжилось и в месячном выражении составило -0,39% м/м (-0,35% м/м в июне). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 15,10% г/г.

Основной вклад в дефляцию в июле, как и в июне, внесло снижение цен на продовольственные товары (на -1,53% м/м). Значительно подешевела плодоовощная продукция, одновременно снизились цены на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции.

В сегменте непродовольственных товаров снижение цен несколько ускорилось (-0,44% м/м). На услуги в июле рост цен ускорился (1,41% м/м) вследствие ежегодной индексации тарифов на коммунальные услуги, вместе с тем на туристические услуги рост цен, напротив, замедлился.

В августе дефляция продолжилась – за неделю со 2 по 8 августа 2022 г. снижение цен составило -0,08%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 8 августа составили 15,01% г/г.

- **Ценообразующие факторы**

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

## **5 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1 Описание административно-территориального образования, в котором расположен объект оценки**

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

### **5.2 Точное описание объекта оценки**

В настоящем Отчете объектом оценки является земельного участка площадью 3104411 м<sup>2</sup> выделяемого для возделывания сельскохозяйственных культур, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Бураевский район, с/с Ваньшевский.

Окружение объекта оценки представляют собой поля сельскохозяйственного назначения.

## **6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **6.1 Анализ наиболее эффективного использования**

В основе ценообразования объектов недвижимого имущества в качестве одного из важнейших принципов, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ)

Принцип НЭИ в российских документах упомянут в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), где указано, что:

*При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.*

Кроме того в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков от 06.03.2002 N 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р) указано, что:

*Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.*

*При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:*

- **целевое назначение и разрешенное использование;**
- *преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;*
- *перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;*
- *ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;*
- *текущее использование земельного участка.*

Таким образом, имеется 4 критерия, по которым и проводится анализ НЭИ. Это:

- физическая возможность;
- экономическая оправданность;
- соответствие требованиям законодательству;
- финансовая осуществимость

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободной и с существующей застройкой.

#### **6.1.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как условно свободной**

Анализ земельного участка, как условно свободной не проводился исходя из целей оценки - определение рыночной стоимости годовой арендной платы помещения. В связи с тем, что Заказчик планирует реализовать объект оценки в

существующем состоянии и объеме, а также в связи с тем, что оцениваемые помещения являются лишь частью здания, то Оценщик решил не рассматривать наиболее эффективное использование земельного участка, как условно-свободного.

#### **6.1.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, с имеющимися улучшениями**

**Физическая возможность.** Объемно-планировочные характеристики помещений позволяют использовать помещения в качестве нежилого.

#### **Соответствие требованиям законодательства.**

Здание, в котором находятся помещения входящие в состав объекта оценки является нежилым, в связи с чем запрещенным является любое иное использование. Таким образом, наиболее эффективным с законодательной точки зрения является использование помещений в качестве нежилого.

**На основании проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве нежилого помещения.**

### **6.2 Обзор подходов**

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества применяются основанные на соответствующих принципах классические подходы к оценке: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

Выбор, какому из подходов отдать предпочтение и какую методику расчета стоимости оцениваемого оборудования использовать, делается в конкретной ситуации индивидуально для каждого оцениваемого объекта исходя из возможностей того или иного метода расчета и наличия информации, необходимой для расчета стоимости.

#### **6.2.1 Доходный подход**

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

*Метод капитализации доходов* позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в первый ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

*Метод дисконтирования денежных потоков* применяется в случае различных по величине и знакам потоков доходов за ряд лет. Часто прогноз будущих доходов делается по трем критериям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

#### **6.2.2 Сравнительный подход**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предлагаются на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется путем сравнения цен продажи аналогичных объектов. В процессе сравнения цена аналогов корректируется в соответствии с отличиями между ними и объектом оценки.

Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж осуществляются следующие шаги:

- изучение рынка продажи объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект, а также отбор объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (запрашиваемой цене), характеристиках, местоположении и условиях продажи;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их цен или исключения из списка сравниваемых;
- согласование ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов недвижимости и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

#### **6.2.3 Затратный подход**

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Процедура оценки в рамках затратного подхода включает следующие этапы:

1. определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
2. расчет стоимости воспроизводства улучшений (как новых), соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка.
3. Определение величины накопленного износа улучшений.
4. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем сложения рыночной стоимости земельного участка и восстановительной стоимости улучшений.

#### 6.2.4 Выбор подходов

Оценщик отказался от расчета рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом, в связи с тем, что невозможно рассчитать рыночную стоимость земельного участка, что в свою очередь вызвано тем, что невозможно идентифицировать земельный участок, приходящийся на оцениваемые помещения. Доходный подход, также невозможно использовать в связи с тем, что невозможно спрогнозировать загрузку помещений и доход получаемый в результате научно-исследовательских и проектных работ.

#### 6.3 Сравнительный подход

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли – продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложений с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Подбор осуществлялся исходя из ряда факторов:

- эти объекты были выставлены на продажу с января 2019 по ноябрь 2019 года;
- соответствие функционального назначения;
- местоположение аналога соответствует местоположению объекта оценки;
- максимальная схожесть прочих ценообразующих характеристик.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м. площади объекта, расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

В качестве объектов-аналогов для оцениваемого объекта была использована следующая информация.

##### Объекты сравнения по данным по Балтачевскому району

Аналог	Адрес	Дата продажи	кадастровый номер	Назначение	площадь, м2	цена,руб
1	РБ, Бураевский район, Азяковский с/с	2023	02:17:000000:1682	Сельскохозяйственное использование	2163035	123328,01
2	РБ, Бакалинский район, д.Новоагбязово	2023	02:07:030301:130	Сельскохозяйственное использование	909553	63062,03
3	РБ, Кигинский район, с.Нижние Киги	2023	02:32:090601:313	Сельскохозяйственное использование	1256309	80211,68

##### Расчет годовой арендной платы 3104411 м<sup>2</sup>. земельного участок

Аналог	Адрес	Дата продажи	площадь, м2	цена,руб	цена за 1м2, руб.	Уд.вес	
1	РБ, Бураевский район, Азяковский с/с	2023	2163035	123328,01	0,05702	0,33	0,01882
2	РБ, Бакалинский район, д.Новоагбязово	2023	909553	63062,03	0,06933	0,34	0,02357
3	РБ, Кигинский район, с.Нижние Киги	2023	1256309	80211,68	0,06385	0,33	0,02107
Цена 1 кв.м площади, руб. (сумма долей)							0,06346
Площадь оцениваемой земли, кв.м							3104411
Стоимость аренды земельного участка в год, руб.							197000
Стоимость аренды земельного участка в год, округленно, руб.							197000

##### Примечание к таблице

1. Условие продажи –корректировка не проводилась в связи с тем, что рыночные цены от цен сделок не отличаются.
2. На дату – корректировка не проводилась в связи одинаковым периодом продажи аналогов и объекта оценки.
3. Корректировка на районный коэффициент проводилась в связи с
4. тем, что аналоги и объект оценки находятся в одном районе.

Определенная величина годовой арендной платы (аренды) в размере 0,06346 руб./м<sup>2</sup> (197000 руб./3104411 м<sup>2</sup>) в полной мере соответствует принципу наиболее эффективного использования рассматриваемых земельных участков, позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование, которым соответствует максимальная стоимость.

На основе проведенного анализа по результатам расчета методом сравнения установлено, что рыночная стоимость права аренды 3104411 м<sup>2</sup> земельного участка для возделывания сельскохозяйственных культур, определенная сравнительным подходом на дату оценки, составляет 197000 рублей.

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления составляет:**

**- 197000 (Сто девяносто семь тысяч) руб.**



#### 6.4 Согласование результатов расчета рыночной стоимости

В результате примененных подходов были получены следующие величины рыночных стоимостей объекта оценки.

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – **197000 руб.**

Доходный подход – не применялся.

Оценщик считает - учитывая, что рынок аренды нежилых помещений развит достаточно широко. Оценщик считает вполне адекватными результаты сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости приведен ниже:

Таблица 4

Затратный подход, руб.	%	Доходный подход, руб.	%	Сравнительный подход, руб.	%	Итого, руб.
-	-	-	-	197000	100	197000

*На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик делает следующий вывод: величина рыночной стоимости объекта оценки, составляет - 197000 (Сто девяносто семь тысяч) руб.*

#### 7 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате выполненных работ Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость годовой арендной платы земельного участка площадью 3104411 м2 выделяемого для возделывания сельскохозяйственных культур, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Бураевский район, с/с Ваньшевский по состоянию на 08 февраля 2024 г. составляет:

*- 197000 (Сто девяносто семь тысяч) руб.*

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартом оценки ФСО№7

Оценщик

М.А.Якупов

**8 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ  
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

<b>Перечень данных, используемых при проведении оценки объекта оценки</b>		
<b>№</b>	<b>Наименование данных</b>	<b>Источник получения</b>
1	Площадь объекта оценки	Информация с реестра
2	Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, Бураевский район, с/с Ванышевский
3	Права собственности	Администрация сельского поселения Ванышевский сельсовет Муниципального района Бураевский район Республика Башкортостан Адрес: Республика Башкортостан, Бураевский район, д.Ваныш-Алпаутово, ул.Молодежная, д.7

## 9 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ НОРМАТИВНОГО ХАРАКТЕРА

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».


### **Книги, справочные и периодические издания.**

13. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
14. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
15. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
16. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
18. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
19. Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.  
**Данные, предоставленные Заказчиком (копии):**
21. Выписка из ЕГРН.
22. Информация из реестра.

## Аналоги для сравнительного подхода

### Аналог 1

torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000010210000001730\_1/(lotInfo:info)



Извещение, лот №22000010210000001730, лот №1

Начальная цена **123 328,01 Р**

Шаг аукциона **3 699,84 Р (3,00 %)**

Вид торгов Аренда и продажа земельных участков

Земельный кодекс Российской Федерации

Электронная площадка АО «ЕЭТП»

Субъект местонахождения имущества Республика Башкортостан

Дата и время начала подачи заявок 13.07.2023 10:00 (МСК+2)

Дата и время окончания подачи заявок 07.08.2023 17:00 (МСК+2)

Дата проведения торгов 15.08.2023 10:00 (МСК+2)

[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →  
Сведения доступны для просмотра  
\*сервис работает в пилотном режиме\*

#### Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)  
Лот 1

Описание лота  
Земельный участок (далее – участок), категории земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 02:17:0000001682 площадью 2163035 кв. м, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Бураевский р-н, Азяковский с/с, с видом разрешенного использования «Для возделывания сельскохозяйственных культур». Срок аренды земельного участка: 20 лет.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)

Субъект местонахождения имущества  
Республика Башкортостан


Местонахождение имущества  
Респ Башкортостан, мр-н Бураевский, с.п. Азяковский сельсовет

Категория объекта  
Земли сельскохозяйственного назначения

**Сведения о лоте**

Документы и сведения

torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000010210000001256\_1/(lotInfo:info)



Извещение: лот №220000010210000001256, лот №1

Начальная цена **52 117,39 Р**

Шаг аукциона **1 563,52 Р (3,00 %)**

Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков

Земельный кодекс Российской Федерации

Электронная площадка: АО «ЕЭТП»

Субъект местонахождения имущества: Республика Башкортостан

Дата и время начала подачи заявок: 05.05.2023 09:00 (МСК+2)

Дата и время окончания подачи заявок: 05.06.2023 17:00 (МСК+2)

Дата проведения торгов: 07.06.2023 11:00 (МСК+2)

[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →  
Сведения доступны для просмотра  
\*сервис работает в пилотном режиме\*

**Сведения о лоте**

Документы и сведения

**Сведения о лоте**

Предмет торгов (наименование лота)  
Земельный участок с кадастровым номером 02:07:030301130

Описание лота  
Земельный участок категории земель сельскохозяйственного назначения площадью 909553 кв.м, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Бакалинский р-н, установлено относительно ориентира вблизи д. Новоагязово, с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства

Извещение на электронной площадке (ссылка)

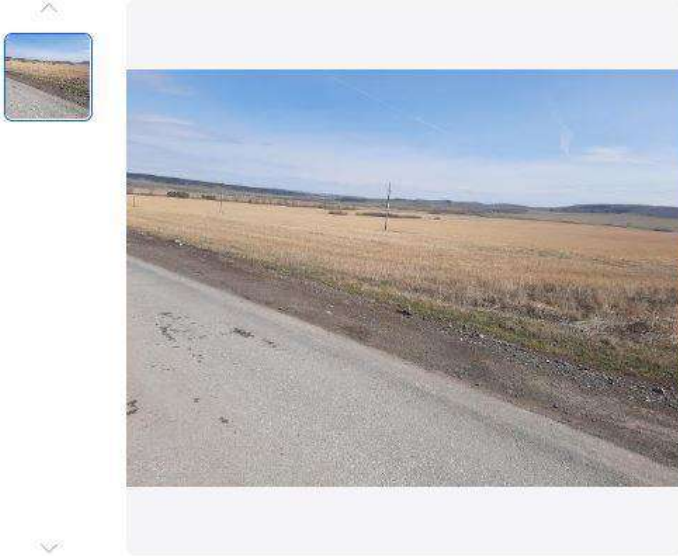
Сведения о предыдущих извещениях (сообщения)  
Извещение № 22000010210000000215 от 08.11.2022

Субъект местонахождения имущества  
Республика Башкортостан

Местонахождение имущества  
Респ Башкортостан Республика Башкортостан, Бакалинский р-н, установлено относительно ориентира вблизи д. Новоагязово

Категория объекта  
Земли сельскохозяйственного назначения





### Электронный аукцион


Извещение, лот: №22000011050000000011, лот №1

Начальная цена: **71 617,56 Р**

Шаг аукциона: **2 148 53 Р (3,00 %)**

Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков

[Земельный кодекс Российской Федерации](#)

Электронная площадка:  АО «ЕЭТП»

Субъект местонахождения имущества: Республика Башкортостан

Дата и время начала подачи заявок: 28.04.2023 09:00 (МСК+2)

Дата и время окончания подачи заявок: 29.05.2023 17:00 (МСК+2)

Дата проведения торгов: 02.06.2023 09:00 (МСК+2)

[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →

Сведения доступны для просмотра

\*сервис работает в пилотном режиме

**Сведения о лоте**

Документы и сведения

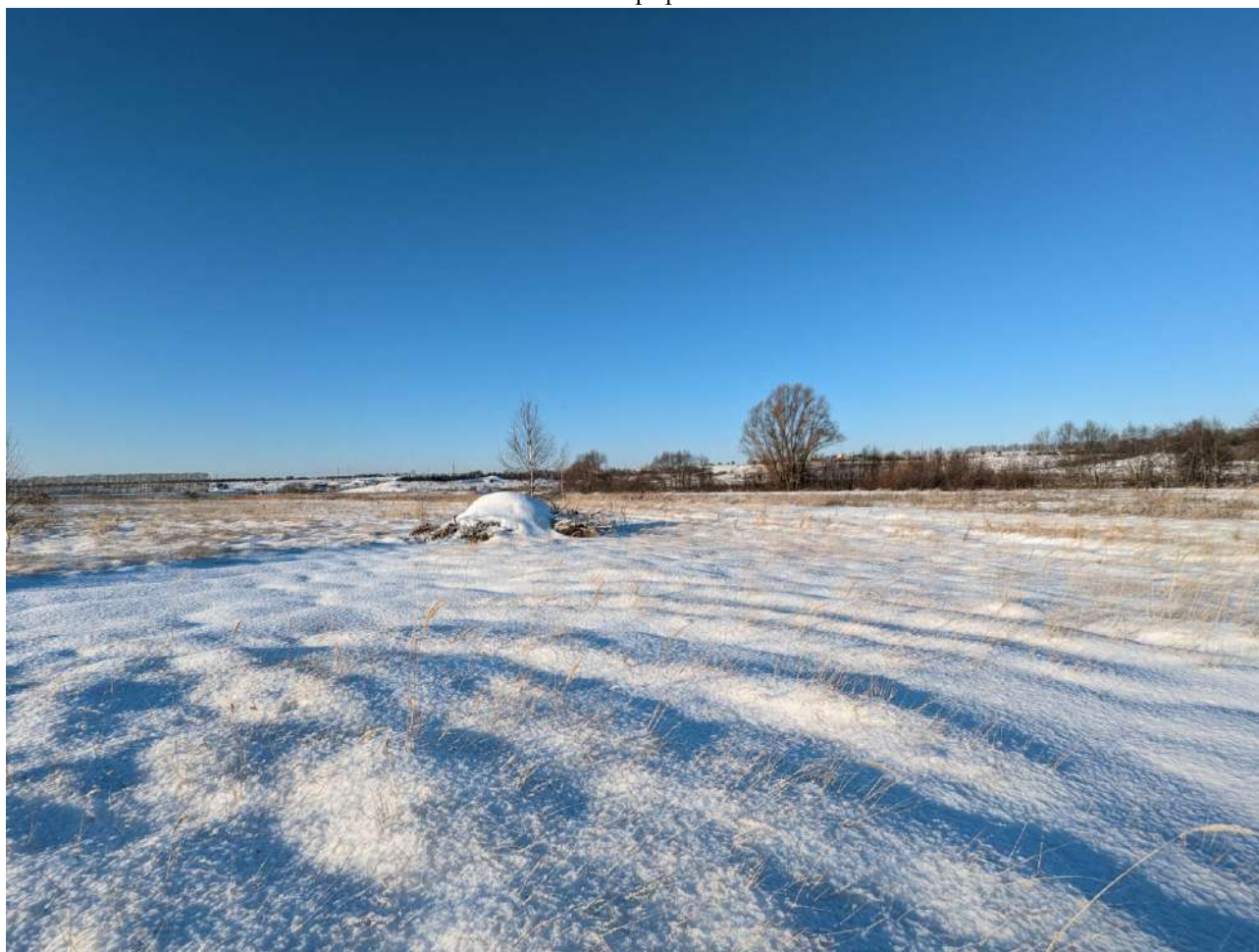
## Сведения о лоте

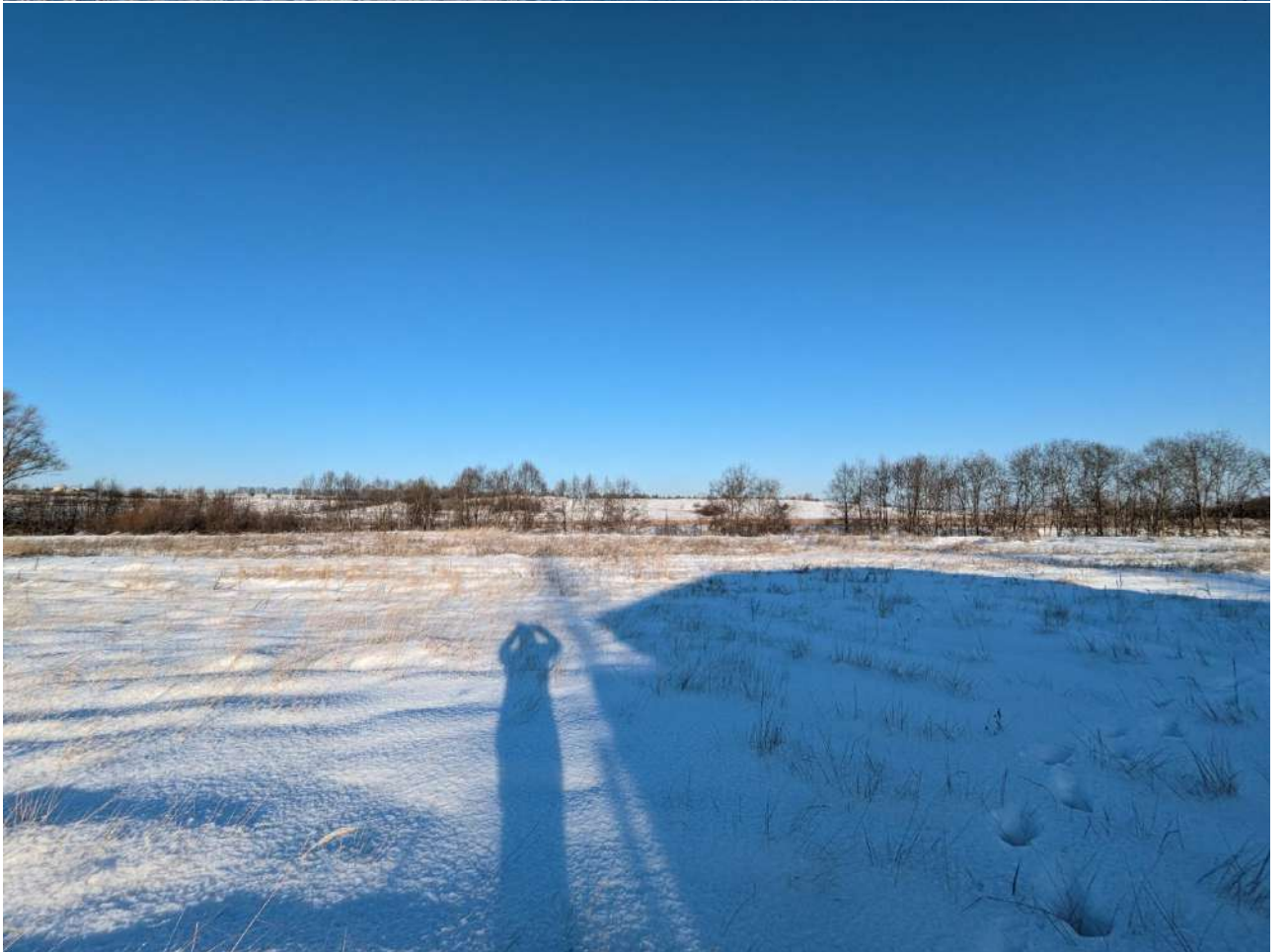
**Предмет торгов (наименование лота)**  
 Право на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения Нижнекигинский сельсовет муниципального района Кигинский район Республики Башкортостан.

**Описание лота**  
 земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 02:32:090601:313, общей площадью 1256309 кв.м, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Кигинский район, сельское поселение Нижнекигинский сельсовет, с.Нижние Киги, в 1700 метрах по направлению на юг, с видом разрешенного использования – для возделывания сельскохозяйственных культур

**Извещение на электронной площадке (ссылка)**

**Сведения о предыдущих извещениях (сообщения)**







СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ  
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ  
EDUPARTNER

Регистрационный № РОСС RU.Я2431.04ЕДУ0. от 19 мая 2021 г.



Название: EDUPARTNER  
Адрес: г. Уфа, Бульвар Ибрагимова,  
д. 37/1, eduexp.ru

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ № 161-1061

выдан на основании положительного решения Органа сертификации от 24.03.2023 г.  
(Протокол № 116, датой внесения в реестр 24.03.2023 г.  
Действителен с 24.03.2023 по 24.03.2026

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

**ЯКУПОВ МАРСЕЛЬ АЙРАТОВИЧ**

(ФИО, Наименование организации)

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ  
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ  
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ EDUPARTNER ПО СПЕЦИАЛЬНОСТИ:

**16.1. ИССЛЕДОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ И  
ТЕРРИТОРИИ, ФУНКЦИОНАЛЬНО СВЯЗАННОЙ С НИМИ, С  
ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИХ СТОИМОСТИ**

(область специализации)

Руководитель органа  
по сертификации



Метерякова Н.А.

подпись, фамилия

Сертификат действителен на всей территории Российской Федерации

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ  
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ  
EDUPARTNER

Регистрационный № РОСС RU.Я2431.04ЕДУ0. от 19 мая 2021 г.



Название: EDUPARTNER  
Адрес: г. Уфа, Бульвар Ибрагимова,  
д. 37/1, eduexp.ru

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ № 191-1062

выдан на основании положительного решения Органа сертификации от 24.03.2023 г.  
(Протокол № 116, датой внесения в реестр 24.03.2023 г.  
Действителен с 24.03.2023 по 24.03.2026

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

**ЯКУПОВ МАРСЕЛЬ АЙРАТОВИЧ**

(ФИО, Наименование организации)

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ  
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ  
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ EDUPARTNER ПО СПЕЦИАЛЬНОСТИ:

**19.1. ИССЛЕДОВАНИЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ  
(НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ) ТОВАРОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ С  
ЦЕЛЬЮ ПРОВЕДЕНИЯ ИХ ОЦЕНКИ**

(область специализации)

Руководитель органа  
по сертификации



Мешерякова Н.А.

*подпись, фамилия*

Сертификат действителен на всей территории Российской Федерации

**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ  
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ  
EDUPARTNER**

Регистрационный № РОСС RU.Я2431.04ЕДУ0. от 19 мая 2021 г.



Название: EDUPARTNER  
Адрес: г. Уфа, Бульвар Ибрагимова,  
д. 37/1, eduexp.ru

**СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ № 341-0926**

выдан на основании положительного решения Органа сертификации от 25.01.2023 г.  
(Протокол № 92), с датой внесения в реестр 25.01.2023 г.  
Действителен с 25.01.2023 по 25.01.2026

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

**ЯКУПОВ МАРСЕЛЬ АЙРАТОВИЧ**

(ФИО, Наименование организации)

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ  
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ  
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ EDUPARTNER ПО СПЕЦИАЛЬНОСТИ:

**34.1. СУДЕБНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

(область специализации)

Руководитель органа  
по сертификации \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ Мещерякова П.А.  
*инициалы, фамилия*

Сертификат действителен на всей территории Российской Федерации

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025716-1

« 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Якупову Марселю Айратовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕСУРСНЫЙ ЦЕНТР» 2021 г. - 401/10 № 494



016708 - KA1



**А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Якупов Марсель Айратович**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 020802648744**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**10 августа 2012 года, регистрационный № 008137**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

**0002297 \***



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

105066, Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, строение 1, офис 5

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «14» июля 2020 г. Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» июля 2020 г. за основным государственным регистрационным номером:

1	2	0	7	7	0	0	2	4	0	8	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Исполняющий обязанности начальника  
Главного управления Министерства юстиции  
Российской Федерации по Москве



М.А. Мезенцева

Учетный N

7	7	1	4	0	6	4	3	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи «22» июля 2020 г.



МИНФИН РОССИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
 УФНС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН  
 МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
 НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 29 ПО РЕСПУБЛИКЕ  
 БАШКОРТОСТАН  
 (Межрайонная ИФНС России № 29 по Республике  
 Башкортостан)  
 ул. Строителей, 19, г. Нефтекамск, 452680  
 Телефон: 34783-2-83-41, Телефакс:  
 www.r02.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет  
 Код по КНД 1122024

Якупову Марселю Айратовичу

452980 Республика Башкортостан,  
 Балтачевский район с.  
 Старобалтачево ул. Юбилейная 27

05.10.2020 № 573920032  
 На № \_\_\_\_\_

**УВЕДОМЛЕНИЕ  
 О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) ЯКУПОВ МАРСЕЛЬ АЙРАТОВИЧ  
 проживающий(ая) по адресу 452980, РОССИЯ, БАШКОРТОСТАН  
РЕСП. БАЛТАЧЕВСКИЙ Р-Н., СТАРОБАЛТАЧЕВО С. ЮБИЛЕЙНАЯ УЛ. 27.,

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от  
02.10.2020

Вы поставлены на учет 15.07.2020  
 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 29 по  
Республике Башкортостан (0208 Территориально обособленное рабочее  
место Межрайонной ИФНС России № 29 по Республике Башкортостан в  
Балтачевском районе)

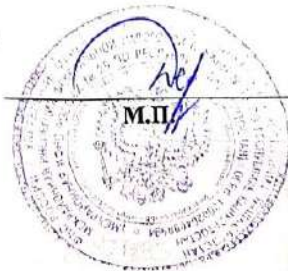
0	2	6	4
---	---	---	---

  
 по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:  
 в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН: 

0	2	0	8	0	2	6	4	8	7	4	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной  
 инспекции Федеральной налоговой службы №  
 29 по Республике Башкортостан



Е. М. Деревнина



**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА №922/2351024853**

г.Нефтекамск

«05» апреля 2023 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице Султановой Гульназ Динатовны, действующего на основании Доверенности б/н от 08.02. 2023 года, именуемая в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и Якупов Марсель Айратович, удостоверяющий личность паспорт 8017 номер 634237, выдан МВД по Республике Башкортостан, код подразделения 020-034, являющийся членом Саморегулируемой организации оценщиков «Русское Общество Оценщиков», действующий на основании Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего Договора является страхование риска гражданской ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и третьим лицам.

1.2. Настоящий Договор заключен в пользу третьих лиц (Выгодоприобретателей), которым Страхователем может быть причинен ущерб при осуществлении оценочной деятельности. Выгодоприобретателями по настоящему Договору признаются заказчики оценочных услуг, заключившие со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) иные третьи лица, имущественным интересам которых может быть причинен вред, вследствие оказания Страхователем оценочных услуг.

1.3. Страхование осуществляется на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 (далее по тексту - «Правила страхования»). Положения настоящего Договора имеют приоритет по отношению к положениям Правил страхования.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**

2.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (оценщика), связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам.

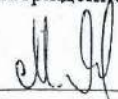
2.2. Дополнительно объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с возникновением у него расходов по предварительному выяснению обстоятельств наступления страхового случая, степени виновности Страхователя, расходов на независимую экспертизу, а также иных расходов на защиту своих интересов.

2.3. Действие настоящего Договора распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами

От Страховщика



От Страхователя



Стр.1

(сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 23 апреля 2023 года.

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.

3.2. Случай причинения ущерба одновременно (или последовательно) нескольким третьим лицам в результате одних тех же обстоятельств, вызванных одной и той же причиной, рассматривается как один страховой случай.

3.3. Страховой случай считается имевшим место, если:

3.3.1. Основания, в связи с которыми Страхователю (Застрахованному лицу) предъявлены требования, не относятся ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования.

3.3.2. Действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), ставшие причиной возникновения ущерба у третьих лиц, были допущены им в период, начиная с даты, указанной в п.2.3 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора;

3.3.3. О возникновении обстоятельств, которые стали основанием предъявления требований о возмещении убытков, Страхователю впервые стало известно в течение срока действия настоящего Договора, а сами требования предъявлены Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством РФ;

3.3.4. Размер сумм, подлежащих возмещению установлен вступившим в законную силу решением судебных органов либо если размер ущерба, истребуемый к возмещению со Страхователя (Застрахованного лица), а также законность и обоснованность требований, подтверждаются документально и не требуют судебного разбирательства (не вызывают споров);

3.3.5. Отсутствуют доказательства того, что ущерб причинен вследствие умысла Страхователя, Застрахованного лица или третьих лиц либо действия непреодолимой силы;

3.3.6. Возникновение ущерба у третьих лиц находится в прямой причинно-следственной связи с конкретным действием (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в ходе осуществления Застрахованной деятельности.

3.4. Действие настоящего Договора не распространяется на случаи, оговоренные в разделе 5 Правил страхования, а также на требования (претензии, иски):

3.4.1. связанные с определением кадастровой стоимости;

3.4.2. связанные с оказанием сопутствующих оценке услуг;

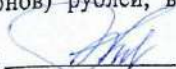
3.4.3. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также с расходами на переделку или доделку работ.

### 4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА

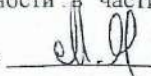
4.1. Страховая сумма составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

4.2. Лимит ответственности на один страховой случай составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, в том числе, лимит ответственности в части возмещения

От Страховщика



От Страхователя



Стр.2

необходимых и целесообразных расходов Страхователя, связанных с наступлением страхового случая в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

4.3. После выплаты страхового возмещения в сумме меньшей, чем страховая сумма, установленная настоящим Договором, действие Договора продолжается, при этом страховая сумма и лимит ответственности на один страховой случай уменьшаются на размер выплаченного страхового возмещения, но если при этом страховая сумма и соответствующий лимит принимают значение ниже минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации, в течение 14 календарных дней с момента выплаты страховая сумма и лимит сохраняются в размере минимально допустимой величины страховой суммы, установленной законодательством Российской Федерации, при этом:

4.3.1. Страхователь обязан в течение указанного срока уплатить рассчитанную Страховщиком дополнительную страховую премию, обеспечивающую сохранение минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации.

4.3.2. Если в установленный срок Страхователь не уплатил дополнительную страховую премию, обеспечивающую увеличение размера страховой суммы до минимальных размеров, установленных законодательством Российской Федерации, действие настоящего Договора прекращается досрочно.

4.4. Страхование осуществляется без франшизы.

## 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет - 4800 (Четыре тысячи восемьсот) рублей.

5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в срок по 20 апреля 2023 года включительно. В случае неуплаты страховой премии в установленный срок настоящий Договор признается не вступившим в силу.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности сторон настоящего Договора регулируются разделом 12 Правил страхования, а также настоящим Договором.

6.2. В частности, Страхователь обязан:

6.2.1. Письменно уведомлять Страховщика о значительных изменениях в обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска. К таким обстоятельствам стороны относят изменение соотношения долей по видам работ в общем объеме выручки от плановых показателей более, чем на 10% по какой-либо из долей, указанной в заявлении на страхование (Приложение 1).

6.2.2. При возникновении каких-либо обстоятельств, свидетельствующих возможности квалифицировать действия (бездействие) Страхователя (оценщика), нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, и иных обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан:

6.2.2.1. Письменно, в течение трех рабочих дней, уведомить Страховщика о возникновении таких обстоятельств.

От Страховщика

От Страхователя

Стр.3

6.2.2.2. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры чтобы уменьшить возможный ущерб, а также меры для доказательства правильности своих действий (решений) и для отклонения неправомерных требований. Принимая такие меры, Страхователь должен следовать указаниям Страховщика, если они сообщены Страхователю.

6.2.2.3. В течение сроков исковой давности сохранять неизменными (без исправлений) все материалы, записи, документы, которые каким-либо образом связаны с предъявлением имущественных требований третьими лицами, или которые позволяют судить о характере и размерах причиненного ущерба.

**6.2.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или обращения третьих лиц с иском в суд, Страхователь обязан:**

6.2.3.1. Письменно, в течение суток (исключая выходные и праздничные дни), уведомить Страховщика об этом;

6.2.3.2. Направить Страховщику копии повесток, искового заявления и иных других юридически значимых документов, полученных им в связи с иском (претензией);

6.2.3.3. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, в судебной и внесудебной защите.

6.3. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать (в т.ч. частично) какие-либо требования со стороны третьих лиц, принимать на себя какие-либо обязательства по урегулированию таких требований, осуществлять какие-либо платежи в их пользу, кроме как за свой собственный счет.

## **7. ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, РАСЧЕТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ**

7.1. Условия признания факта наступления страхового случая, порядок определения суммы страхового возмещения, условия и порядок выплаты страхового возмещения определяются настоящим Договором и Правилами страхования.

7.2. Возмещению при наступлении страхового случая подлежат:

7.2.1. Ущерб, который понесло третье лицо непосредственно в результате ошибочных действий (бездействия) Страхователя;

7.2.2. Необходимые и целесообразные расходы третьего лица по выяснению обстоятельств причинения ущерба, причастности и степени ответственности Страхователя и на защиту своих имущественных интересов в рамках досудебного разбирательства;

7.2.3. Расходы третьего лица на проведение независимой экспертизы в целях определения размера ущерба;

7.2.4. Судебные расходы третьего лица, направленные на защиту своих нарушенных имущественных прав, в связи с причинением ему ущерба действием (бездействием) Страхователя.


7.3. Дополнительно, при признании факта страхового случая в части причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (согласно п.2.1 настоящего Договора), в пределах лимита, установленного в п.4.2. настоящего Договора, Страхователю могут быть возмещены следующие расходы, которые им были произведены по согласованию со Страховщиком:

7.3.1. По выяснению обстоятельств причинения ущерба, а также степени виновности Страхователя;

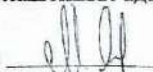
7.3.2. По определению размера причиненного Страхователем ущерба, в том числе на проведение независимой экспертизы;

7.3.3. На защиту своих интересов, исключая оплату приглашенных адвокатов.

От Страховщика



От Страхователя



Стр. 4

7.4. Размер страховой выплаты в части возмещения расходов Страхователя, согласно п.2.2, 4.2. и 7.3. настоящего Договора, производится в пределах разницы между страховым возмещением в отношении объекта страхования согласно п.2.1 настоящего Договора и лимита ответственности на один страховой случай, соответствующего п.4.2 настоящего Договора.

7.5. Принятие Страховщиком решения о страховой выплате осуществляется:

7.5.1. Во внесудебном порядке – при отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у третьего лица оснований требовать от Страхователя возмещения ущерба – обязанности Страхователя возместить его, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя и возникшим ущербом, а также спора по размеру ущерба - во внесудебном порядке.

7.5.2. На основании решения суда или утвержденного судом мирового соглашения – при наличии спора по выяснению обстоятельств факта и степени виновности Страхователя, а также, о размере причиненного ущерба.

7.6. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:

7.6.1. По письменному заявлению Страхователя;

7.6.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком.

7.6.3. В течение 15-ти рабочих дней после получения Страховщиком все документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.

## 8. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «23» апреля 2023 года, но не ранее 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии (первого взноса) на расчетный счет Страховщика.

8.2. Срок действия настоящего Договора по «22» апреля 2024 года включительно.

8.3. Действия настоящего Договора распространяется на требования (претензии иски), предъявленные к Страхователю по окончании срока его действия, если возникновении обстоятельств, которые стали основанием для таких требований. Страхователь уведомил Страховщика в соответствии с п.13.1.1. Правил страхования. Урегулирование таких требований и страховые выплаты в таких случаях осуществляются в пределах сроков исковой давности, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего Договора.

8.4. Досрочное прекращение настоящего Договора допускается в случаях, предусмотренных Правилами страхования и законодательством РФ. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении Договора, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия договора, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения Договора.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются исключительно в письменном виде за подписью обеих сторон.

От Страховщика \_\_\_\_\_

От Страхователя \_\_\_\_\_

Стр.5

9.2. При реорганизации или ликвидации одной из сторон все права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемникам и обязательны для исполнения ими.

9.3. Условия, не оговоренные настоящим Договором страхования, регламентируются Гражданским Кодексом РФ и иными законодательными актами Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны, оба текста идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.5.1. Приложение 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика;

9.5.2. Правила страхования.

9.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего Договора.

Агент / представитель страховщика - Мугалимова Лариса Финусовна

Код: 17638126

### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

#### СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

Адрес: 450005, Республика Башкортостан,  
г.Уфа, ул.Революционная, д.70/1

БИК 044525593,

ИНН 77100045520,

Расчетный счет: 40701810401400000014 в

АО «Альфа-Банк» к/с

№30101810200000000593

Телефон: +7 347 225 75 45

#### СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЯКУПОВ МАРСЕЛЬ АЙРАТОВИЧ

Адрес: 452980, Республика Башкортостан,  
Балтачевский район, с.Старобалтачево,  
ул.Юбилейная, д.27.

Паспорт серии 8017 №634237 выдан  
05.02.2018 МВД по Республике

Башкортостан

ИНН 020802648744

Телефон: +7 919 60 90 834


Директор Агентства г.Нефтекамск  
/Султанова Г.Д./



Оценщик  /Якупов М.А./

М.П.

От Страховщика 

От Страхователя 

Стр.6

9.2. При реорганизации или ликвидации одной из сторон все права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемникам и обязательны для исполнения ими.

9.3. Условия, не оговоренные настоящим Договором страхования, регламентируются Гражданским Кодексом РФ и иными законодательными актами Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны, оба текста идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.5.1. Приложение 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика;

9.5.2. Правила страхования.

9.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего Договора.

Агент / представитель страховщика - Мугалимова Лариса Финусовна

Код: 17638126

### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

#### СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

Адрес: 450005, Республика Башкортостан,  
г.Уфа, ул.Революционная, д.70/1

БИК 044525593,

ИНН 77100045520,

Расчетный счет: 40701810401400000014 в

АО «Альфа-Банк» к/с

№30101810200000000593

Телефон: +7 347 225 75 45

#### СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЯКУПОВ МАРСЕЛЬ АЙРАТОВИЧ

Адрес: 452980, Республика Башкортостан,  
Балтачевский район, с.Старобалтачево,  
ул.Юбилейная, д.27.

Паспорт серии 8017 №634237 выдан  
05.02.2018 МВД по Республике

Башкортостан

ИНН 020802648744

Телефон: +7 919 60 90 834


Директор Агентства г.Нефтекамск  
/Султанова Г.Д./



Оценщик  /Якупов М.А./

М.П.

От Страховщика 

От Страхователя 

Стр.6

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Башкортостан  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.02.2024, поступившего на рассмотрение 01.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Район 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 74
01.02.2024г. № КУВИ-001/2024-32086551			
Кадастровый номер:	02:17:000000:1127		
Номер кадастрового квартала:	02:17:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.07.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Бураевский, с/с. Вапшаевский.		
Площадь:	3104411 +/- 15416		
Кадастровая стоимость, руб.:	9800487.18		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	02:17:000000:195; 02:17:050602:8; 02:17:050701:6; 02:17:050703:40; 02:17:050802:3; 02:17:050802:9;		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	02:17:050902:17; 02:17:050902:4		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	02:17:050703:42; 02:17:050703:157; 02:17:050703:158; 02:17:050703:159		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для возделывания сельскохозяйственных культур		
Сведения о кадастровом инженере:	Габдулхаков Рихат Газирович, дата завершения кадастровых работ: 16.04.2015		
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 социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 000606092401 СЛБ0303576А СДЕКА25108  
Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Документ от: 01.02.2024 10:19:02:2024

полное наименование должности  
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ





Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 4	Всего разделов - 8
Всего листов выписки - 74		
01.02.2024г. № КУВН-001/2024-32086551		
Кадастровый номер: 02:17:000000:1127		

кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.04.2020; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РБ "Об утверждении порядка установления и использования полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог РБ регионального или межмуниципального значения" от 29.04.2011 № 137; выдан: Правительство Республики Башкортостан, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.08.2021; реквизиты документа-основания: водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ; приказ «Об утверждении отчетных материалов по определению границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых линий бассейну р. Быстрый Танып Республики Башкортостан» от 16.11.2020 № 809п выдан: Министерство природопользования и экологии Республики Башкортостан; постановление «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» от 10.01.2009 № 17 выдан: Правительство РФ, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.08.2021; реквизиты документа-основания: водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ; приказ «Об утверждении отчетных материалов по определению границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых линий по бассейну р. Быстрый Танып Республики Башкортостан» от 16.11.2020 № 809п выдан: Министерство природопользования и экологии Республики Башкортостан; постановление «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» от 10.01.2009 № 17 выдан: Правительство РФ, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.08.2021; реквизиты документа-основания: водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ; приказ «Об утверждении отчетных материалов по определению границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых линий по бассейну р. Быстрый Танып Республики Башкортостан» от 16.11.2020 № 809п выдан: Министерство природопользования и экологии Республики Башкортостан; постановление «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» от 10.01.2009 № 17 выдан: Правительство РФ, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.08.2021; реквизиты документа-основания: водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ; приказ «Об утверждении отчетных материалов



ПОЛНОЕ НАИМНОВЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИМЯ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 74
01.02.2024г. № КУВИ-001/2024-32086551			
Кадастровый номер: 02:17:000000:1127			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сельское поселение Ваняшское сельсовет муниципального района Бураевский район Республики Башкортостан
	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 02:17:000000:1127-02/130/2017-2 09.11.2017 16:01:28
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 возращении 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 рассмотренных заявлений о провозглашении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0010056740.01000002:704508042108  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Датированная: 27.09.2023 10:09:024

полное наименование должности

инициалы, фамилия