



ОТЧЁТ №104/2021 **Об оценке рыночной стоимости** **муниципального имущества**

Заказчик:

Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Куйтунского района»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы и управления собственностью»

Наименование объекта оценки:

Муниципальное имущество

Дата оценки: 15.10.2021 г.

Дата составления отчёта: 15.10.2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВЫШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
5.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
5.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	9
5.4.	ИНФОРМАЦИЯ 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 ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	9
6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	9
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	13
7.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ	13
7.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	13
7.4.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИИ	15
7.5.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	17
7.6.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
7.6.1.	ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ И ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ.....	18
7.6.2.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КУЙТУНСКОГО РАЙОНА	19
7.6.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА П.КУЙТУН.....	21
7.6.4.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
7.7.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	21
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	21
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	22
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	23
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	24
9.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.....	24
9.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	27
9.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.....	28
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	28
10.1.	Порядок проведения оценки	28
10.2.	Обзор подходов оценки	28
10.3.	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	29
11.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	29
11.1.	Расчет затрат на замещение без учета износа	30
11.2.	Определение накопленного износа.....	36
11.3.	Определение рыночной стоимости	36
12.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №1, 3.....	37
12.1.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	37
12.1.1.	ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК	38
12.1.2.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	38
12.1.3.	ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ	38
12.1.4.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	38
12.1.5.	Расчет стоимости объекта оценки	39
12.1.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ И РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК	40
12.1.7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ	45
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.	47
14.	ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	50
15.	ПРИЛОЖЕНИЯ	51
15.1.	Документы оценщика	51
15.2.	Копии документов, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	59

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<p>Основание для проведения оценки объекта оценки</p>	<p>Договор на проведение оценки №83/2021 от «27» июля 2021 г.</p>	
<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</p>	<p>№ п/п</p>	<p>Наименование объекта</p>
	<p>Рыночная стоимость муниципального имущества:</p>	
	<p>1</p>	<p>Нежилое здание водонапорной башни (скважина), назначение – нежилое, площадь 23,2 кв.м., материал наружных стен – кирпич, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Иркутская область, р-н Куйтунский, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.28а. Кадастровый номер: 38:10:120111:87</p>
	<p>2</p>	<p>Сооружение: тепловые сети, назначение: сооружение коммунального хозяйства, протяженность 209 м, адрес: Российская Федерация, Иркутская область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, от здания котельной по улице Красного Октября, 30 до ввода в здания: ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30А, ул. Красного Октября, 3Б, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 28А, ул. Красного Октября, 28Г. Кадастровый номер: 38:10:000000:1762</p>
<p>3</p>	<p>Помещение котельной, назначение: нежилое. 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м., инв.№ 23056, лит.А, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.30, помещения 1,2 на поэтажном плане, в том числе: Оборудование котельной в составе: Котел НРС-18 в кирпичной обмуровке, теплопроводностью 0,3 гКл/ч, в комплекте 2 термометра, 2 манометра, взрывной клапан – 2 штуки - Насос центробежный 100-80-160а с электродвигателем 11 кВт – 2 штуки - Дымовая труба высотой 22 м, диаметром 500 мм – 1 штука</p>	

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Объекты оценки	Применяемый подход	Значение	Весовой коэффициент	Итоговый результат рыночной стоимости, руб. с НДС
Выявленная ошибка при оценке цены					
1	Нежилое здание водонапорной башни (скважина), назначение – нежилое, площадь 23,2 кв.м., материал наружных стен – кирпич, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Иркутская область, р-н Куйтунский, р.п. Куйтун, ул.Красного Октября, д.28а. Кадастровый номер: 38:10:120111:87	Затратный подход	не применяется	-	99 000
		Сравнительный подход	99 202,58	1	
		Доходный подход	не применяется	-	
		Согласованное значение рыночной стоимости	99 202,58	-	
		Округленно	99 000	-	
2	Сооружение: тепловые сети, назначение: сооружение коммунального хозяйства, протяженность 209 м, адрес: Российская Федерация, Иркутская область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, от здания котельной по улице Красного Октября, 30 до ввода в здания: ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30А, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 28А, ул. Красного Октября, 28Г. Кадастровый номер: 38:10:000000:1762	Затратный подход	487 426,50	1	487 000
		Сравнительный подход	не применяется	-	
		Доходный подход	не применяется	-	
		Согласованное значение рыночной стоимости	487 426,50	-	
		Округленно	487 000	-	
3	Помещение котельной, назначение: нежилое. 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м., инв.№ 23056, лит.А, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.30, помещения 1,2 на поэтажном плане, в том числе Оборудование котельной в составе: Котел НРС-18 в кирпичной обмуровке, теплопроводностью 0,3 гКл/ч, в комплекте 2 термометра, 2 манометра, взрывной клапан – 2 штуки - Насос центробежный 100-80-160а с электродвигателем 11 кВт – 2 штуки - Дымовая труба высотой 22 м, диаметром 500 мм – 1 штука	Затратный подход	Не применялся	-	349 000
		Сравнительный подход	349 391,76	1	
		Доходный подход	Не применялся	-	
		Согласованное значение рыночной стоимости	349 391,76	-	
		Округленно	349 000	-	

<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Оценщик определяет рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости объекта оценки. - Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. - В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. - В Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость
---	--

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

	№ п/п	Наименование объекта
Объект оценки	Рыночная стоимость муниципального имущества:	
	1	Нежилое здание водонапорной башни (скважина), назначение – нежилое, площадь 23,2 кв.м., материал наружных стен – кирпич, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Иркутская область, р-н Куйтунский, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.28а. Кадастровый номер: 38:10:120111:87
	2	Сооружение: тепловые сети, назначение: сооружение коммунального хозяйства, протяженность 209 м, адрес: Российская Федерация, Иркутская область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, от здания котельной по улице Красного Октября, 30 до ввода в здания: ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30А, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 28А, ул. Красного Октября, 28Г. Кадастровый номер: 38:10:000000:1762
	3	Помещение котельной, назначение: нежилое. 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м., инв.№ 23056, лит.А, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.30, помещения 1,2 на поэтажном плане, в том числе: Оборудование котельной в составе: Котел НРС-18 в кирпичной обмуровке, теплопроводностью 0,3 ГкЛ/ч, в комплекте 2 термометра, 2 манометра, взрывной клапан – 2 штуки - Насос центробежный 100-80-160а с электродвигателем 11 кВт – 2 штуки - Дымовая труба высотой 22 м, диаметром 500 мм – 1 штука
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)	Объекты оценки представляют собой единые объекты, без составляющих частей.	
Правообладатель	Муниципальное образование Куйтунский район Иркутской области	
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Права, учитываемые при оценке объектов оценки – собственность Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрированы	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости муниципального имущества для целей принятия управленческого решения	
Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Дата оценки	15.10.2021 г.	
Дата составления отчёта	15.10.2021 г.	
Срок проведения оценки	15.09.2021 - 15.10.2021 г.	
Допущения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> - Оценщик определяет рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости объекта оценки. 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. - В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. - В Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость - Прочие допущения указаны в п. 4 отчета
<p>Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Документы, представленные заказчиком, содержащие характеристики объектов оценки (копии представлены в приложении к настоящему отчету об оценке):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 26.08.2021 №КУВИ-002/2021-112283799 - Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 20 мая 2019 года - Технический план сооружения от 13 мая 2019 года - Свидетельство о государственной регистрации права от 12.08.2011 года 38 АД/495071 - Технический паспорт от 14.07.2010 года - Справка б/н от 15.10.2021

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 13.07.2015 г.);

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328.

Ввиду того, что объектом оценки не является имущество, при оценке которого потребовались бы дополнительные стандарты, данная оценка проведена с применением выше указанных стандартов оценки.

При упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на краткое наименование стандарта.

В соответствии со стр. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. применение стандартов является обязательным.

Также, на основании ст. 22 «Саморегулируемая организация оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков».

и ст. 22.1 «Функции саморегулируемой организации оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

...разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики...»

в настоящем Отчете, целью и задачами которого является определение рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объекта оценки, были использованы стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

Использование данных источников информации соответствует принципу достаточности:

- использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик;

- использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости.

Использование данных источников информации соответствует принципу достоверности:

- соответствуют действительности;

- дает возможность пользователю отчета делать правильные выводы.

На основании представленных заказчиком документов и изученных данных из СМИ, Интернет-ресурсов оценщик провел анализ, и по результатам анализа установил, что представленная информация соответствует критериям достаточности и достоверности.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиком и заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

- В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на оцениваемое имущество, кроме как в соответствии с документами, представленными Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Рассматриваемые в Отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Оценщик при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования собственности, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
- Обязанность по идентификации имущества лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации имущества или его составных частей.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это, возможно делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций. При предоставлении осмотра Оценщик оставляет за собой право внести изменения в отчет в связи с выявленными обстоятельствами, возникшими при осмотре, влияющими на рыночную стоимость объекта.
- Оценка проводится исходя из предположения отсутствия экологического загрязнения (п. 7 «Общие требования к проведению оценки» ФСО №7).
- Согласно п. 14 ФСО №3 «Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления». Поскольку нормативными правовыми актами не установлен порядок применения правил, округления чисел, представляется обоснованной позиция округления до значений, принятая рынком (т.е. до каких знаков принято округлять на данном сегменте рынка), до целого числа, по правилам математического округления.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.
- Заключение о стоимости, приведенное в Отчете, относится к каждому из оцениваемых объектов целиком, и любое разделение имущества на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.
- Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к имуществу, которые

могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества. Это не является гарантией того, что оцениваемое имущество будет продано по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.
- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в Отчете, или дачи показаний в присутствии в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
- В соответствии с заданием на оценку, в настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

5.1. Сведения о Заказчике

Сведения о Заказчике	Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Куйтунского района» ИНН 3814009128, КПП 381401001 ОГРН 1053814001790 от 22.02.2005 г. Юр.адрес: 665302 Ирк.обл., р.п.Куйтун, ул.Карла Маркса 15 Факт.адрес: 665302 Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д.18
----------------------	---

5.2. Сведения об Оценщике

Фамилия имя отчество Оценщика	Рулькова Яна Рашидовна
Место нахождения Оценщика	г. Иркутск, ул. К.Либкнехта, д.125, офис 605
Почтовый адрес Оценщика	664047, г.Иркутск, ул.6-я Советская, дом 54, кв.37
Номер контактного телефона	+7(914)908-63-30
Адрес электронной почты	ocenka38@gmail.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный номер 0017 от 28.12.2016г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков; местонахождение: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7; тел. 8495-107-9370; e-mail: info@fsosro.ru; http://www.fsosro.ru), свидетельство о членстве от 22.08.2021 г., рег. номер 592 в реестре оценщиков СРО "Союз ФСО", дата включения в реестр 09.06.2018 г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование высшее: Байкальский государственный университет экономики и права, экономист-менеджер по специальности «Экономика и управление на предприятии (строительство)». Диплом ВСВ № 0047606 рег. № 857 от 30.06.2005 г. Образование в области оценочной деятельности: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Байкальский государственный университет экономики и права» Центр профессионального дополнительного образования по программе «Оценка недвижимости». Диплом о профессиональной переподготовке 382400506264 от 29.04.2014 г., рег. № 53-06-115 ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» Институт повышения квалификации Центр профессионального дополнительного образования по программе профессиональной переподготовки «Оценка бизнеса (предприятия)». Диплом о профессиональной переподготовке 382402931811 от 29.01.2016 г., рег. № 53-06-018 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019719-1 от 31.05.2021 года по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 года №201. Выдан на три года и действует до 31 мая 2024 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №021892-2 от 18.06.2021 года по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 18.06.2021 года №204. Выдан на три года и действует до 18 июня 2024 года.

Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	ООО «Страховая компания «Гелиос» полис 700-0002384-004704 от 25 августа 2021 года, сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 25.08.2021 по 24.08.2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<p>Оценщик подтверждает соблюдение требований статьи 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости юридического лица, с которым он заключил трудовой договор и оценщика, а именно:</p> <p>Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; - оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. <p>Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

5.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы и управления собственностью»
Краткое наименование	ООО «Центр экспертизы и управления собственностью»
ИНН	3811132116
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1093850016666, от 11.08.2009 г.
Юридический адрес	664047, г. Иркутск, ул. 6-я Советская, 54-37
Место нахождения	664047, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 125, офис 605
Телефон	+7(914)9086330, (3952) 98-60-64
Сведения о страховании юридического лица	полис 700-0001494-02582 от 11.01.2019 года, страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, срок действия полиса с 15.01.2019 г. по 14.01.2022 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик подтверждает независимость юридического лица, с которым он заключил трудовой договор

5.4. Информация 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 объектов оценки

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.

Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с действующими Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО), применяются следующие термины и определения:

Под оценочной деятельностью – понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

К объектам оценки относятся:

отдельные материальные объекты (вещи);
совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
права требования, обязательства (долги);
работы, услуги, информация;
иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объектами оценки (п.4 ФСО №7) могут выступать объекты недвижимости, застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними вещных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей ФСО №7 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Машины и оборудование - материальное имущество, которое не прикреплено постоянно к недвижимости (земле, зданиям, сооружениям) и может быть перемещено без причинения невосполнимого физического ущерба, как себе, так и объекту недвижимости, к которому оно прикреплено.

К объектам оценки относятся отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

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

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

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенной в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектом аналогом.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Важнейший элемент объекта недвижимости – **земельный участок** представляет собой ограниченную и непередаваемую часть поверхности земли, имеющую замкнутые границы, привязку местоположения к юридически заданной системе координат с адресными ориентирами. К характеристикам земельного участка относятся:

- **форма** – прямоугольная, косоугольная, круглая или эллиптическая, с выемками и выступами;
- **размер площади** (в *гектарах* – для сельскохозяйственных земель и лесных массивов, природных заповедников и национальных парков; в *сотках* – сотнях квадратных метров – для дачных участков, садоводств и загородных участков под индивидуальную застройку; в *квадратных метрах* – для городской планировки и застройки);
- **размеры** формообразующих линий, в том числе длина фронтальной границы и ширина участка (в метрах) для участков вдоль магистралей, по которым перемещаются потенциальные пользователи или товары;
- **глубина слоя** под поверхностью земли, разрешенного для внедрения собственником участка (до 5 метров);
- **топографические параметры** – неровности поверхности – уклоны и холмы, выступающие над поверхностью скалы и камни, водоемы и русла потоков;
- **геологические параметры** – состав и прочность грунта, наличие и форма существования подземных вод, форма организации подземных коммуникаций;
- **наличие (отсутствие) многолетней растительности** (деревья и кустарники).

Особое значение имеют характеристики участка, связанные с **местоположением**: престижность района местоположения, удаленность участка от источников и коммуникаций жизнеобеспечения, от центров деловой активности, от транспортных магистралей, от станций общественного транспорта и пешеходных дорожек массового использования, от рекреационных зон и источников экологически вредных воздействий. Отметим, что значимость местоположения объекта может изменяться вследствие деятельности человека, направленной на изменение окружения (ландшафта, застройки, обеспеченности коммуникациями и др.).

Земельный участок может быть **делимым** (в случае сохранения возможности разрешенного использования каждой из его частей) и **неделимым**. При этом разрешенным является использование, которое удовлетворяет правилам, установленным законами или нормативными актами органов управления в сферах:

- **зонирования территории** – размещения объектов любого функционального назначения только в зонах соответствующего профиля (например, промышленные здания не строятся в зоне жилой застройки);
- **охраны окружающей среды** и здоровья человека с ограничением объемов вредных производств (даже в зонах соответствующего профиля);
- **ограничения нагрузки** на природную среду регулированием плотности и ширины застройки с обеспечением сохранности зеленых насаждений и плодородия почвы.

Земельные участки различаются предпочтительностью **функционального назначения**:

- участки, предназначенные для **выращивания сельскохозяйственной** продукции (пашня, целина, сенокосы, пастбища, плодовые сады, плантации технических культур и пр., но без строений, предназначенных для переработки сельскохозяйственной продукции);
- **прибрежные участки земель водного фонда**, используемые или резервируемые для использования в режиме, согласованном с режимом использования водного фонда;
- участки **земель лесного фонда**, покрытые лесами, выделенные для ведения лесного хозяйства, резервируемые для лесопосадок;
- участки **производственного фонда**, размещенные в местах или примыкающие к местам ведущейся, планируемой или потенциально перспективной **разработки полезных ископаемых**, а также используемые и предназначенные для **прокладки транспортных и иных коммуникаций, для застройки сооружениями и зданиями** промышленных предприятий, энергетических комплексов, объектов оборонного значения;
- участки, используемые или резервируемые для **застройки зданиями и сооружениями** жилого или социально-бытового назначения на территориях, принадлежащих или прилегающих к городам, рабочим, курортным и дачным поселкам, к сельским населенным пунктам;

- участки *рекреационно-оздоровительного, природоохранного, историко-культурного, заповедного и мемориального значения* (заповедники, национальные парки, ботанические сады, пляжи, места массового туризма, точки и площадки для массового отдыха, зоны минеральных источников и лечебных грязей).

Перечень может быть дополнен, но не должен противоречить существующему законодательству в области оценочной деятельности.

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

Обременения (ограничения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Права аренды на земельный участок – права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Лицо, не являющееся собственником земельного участка (арендатор), осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Санитарно-защитная зона (далее СЗЗ) - это территория, отделяющая предприятия, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта, т.е. от селитебной зоны либо от иных зон функционального использования территории с нормативно закрепленными повышенными требованиями к качеству окружающей среды. Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Для определения величины физического износа пользуются методами, классификация которых приведена ниже:

- 1) Экспертные:
 - Метод эффективного возраста;
 - Метод экспертизы технического состояния;
- 2) Экономико-статистические:
 - Метод снижения доходности;
 - Метод стадии ремонта цикла;
- 3) Экспериментально-аналитические:
 - Метод снижения потребительских свойств;
 - Метод поэлементного расчета;
 - Прямой метод.

Экспертные методы основываются на суждении специалиста-эксперта или самого оценщика о фактическом состоянии исходя из внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

Метод эффективного возраста базируется на допущении о том, что можно достаточно достоверно определить остающийся срок службы. Зная величину нормативного срока службы, эффективный возраст может быть определен из разницы этих показателей.

Метод экспертизы технического состояния предусматривает привлечение специалистов для определения физического состояния в соответствии с оценочной шкалой. Для повышения степени достоверности могут быть привлечены несколько экспертов.

Экономико-статистические методы применимы в тех случаях, когда имеется достоверная информация об эксплуатационных и экономических показателях в ретроспективном периоде.

Метод снижения доходности базируется на допущении о том, что нарастание физического износа пропорционально снижению доходности, т.е. сокращению чистой прибыли, определяемой как разность между выручкой и издержками.

Метод стадии ремонтного цикла базируется на положении о том, что по мере эксплуатации машин и оборудования их потребительские свойства снижаются при возрастании физического износа.

Экспериментально-аналитические методы требуют проведения испытаний и наличия технико-экономической и технологической документации по оцениваемому объекту.

Метод снижения потребительских свойств отражает зависимость потребительских свойств машин и оборудования от износа.

Метод поэлементного расчета основан на определении износа для отдельных элементов и суммировании полученных величин с учетом доли себестоимости этих элементов в себестоимости объекта оценки в целом.

Прямой метод определения износа применим в тех случаях, когда известны стоимость нового имущества и затраты, которые необходимо произвести для того, чтобы довести изношенный объект до состояния нового.

Долговечность – способность изделия выполнять требуемую функцию до достижения предельного состояния при данных условиях использования и технического обслуживания (ГОСТ Р53480-2009 «Надежность в технике. Термины и определения»).

Стандартные условия эксплуатации – условия эксплуатации машин и оборудования, указанные в конструкторской или эксплуатационной документации, или в Государственных стандартах.

Капитальный ремонт – ремонт, выполняемый для восстановления исправности полного или близкого к полному восстановлению ресурса изделия с заменой или восстановлением любых его частей включая базовые (ГОСТ 18322-1978 «Система технического обслуживания и ремонта техники. Термины и определения»).

Деградация – необратимые изменения, развивающиеся с течением времени, ухудшающие способность изделия выполнять требуемую функцию (ГОСТ Р53480-2009 «Надежность в технике. Термины и определения»).

Срок службы – продолжительность эксплуатации изделия от времени изготовления и начала эксплуатации до прекращения эксплуатации в следствии достижения им предельного состояния (ГОСТ Р53480-2009 «Надежность в технике. Термины и определения»).

Предельное состояние – состояние объекта, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима по причинам опасности или нецелесообразна, либо восстановление его работоспособного состояния невозможно или нецелесообразно (ГОСТ Р53480-2009 «Надежность в технике. Термины и определения»).

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 26.08.2021 №КУВИ-002/2021-112283799
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 20 мая 2019 года
- Технический план сооружения от 13 мая 2019 года
- Свидетельство о государственной регистрации права от 12.08.2011 года 38 АД 495071
- Технический паспорт от 14.07.2010 года.
- Справка б/н от 15.10.2021 года

7.2. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки

Объекты оценки являются недвижимым имуществом, поскольку имеют признаки, перечисленные в п.1 ст.130 Гражданского кодекса РФ.

Согласно статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации «Содержание права собственности», право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права.

Оценка рыночной стоимости не предполагает проведение юридической экспертизы правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объекты оценки.

На основании представленных заказчиком документов был сделан вывод о том, что собственником объектов оценки является: Муниципальное образование Куйтунский район Иркутской области.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

7.3. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Описание основных количественных и качественных характеристик объектов оценки составлено по данным документов, предоставленных заказчиком (п. 7.1. настоящего отчета), а также визуального осмотра, проведенного оценщиком.

Таблица 1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Оцениваемый объект №1		
Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Ссылка на источник информации
Наименование	Нежилое здание водонапорной башни (скважина), назначение – нежилое, материал наружных стен – кирпич, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Иркутская область, р-н Куйтунский, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.28а. Кадастровый номер: 38:10:120111:87	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 26.08.2021 №КУВИ-002/2021-112283799
Адрес	Иркутская область, р-н Куйтунский, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.28а	
Кадастровый (условный) номер	38:10:120111:87	
Литер	-	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 26.08.2021 №КУВИ-002/2021-112283799
Год постройки	2002	
Количество этажей здания	1	
Застроенная площадь, кв.м.	Нет данных	
Общая площадь, кв.м.	23,2	
Объем строительный, куб.м.	Нет данных	
Группа капитальности	Нет данных	
Назначение	Нежилое здание водонапорной башни (скважина)	Визуальный осмотр
Класс качества	н/у	
ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ		
Конструктивный элемент	Описание	Ссылка на источник информации
Фундамент	Нет данных	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 26.08.2021 №КУВИ-002/2021-112283799, визуальный осмотр
Стены	Кирпичные	
Перекрытия	Нет данных	
Крыша	Нет данных	
Полы	Бетонные	
Заполнение дверных проемов	Деревянные	
Заполнение оконных проемов	Деревянные	
Внутренняя отделка	Простая	
Коммуникации	Электроосвещение	
Разные работы	н/у	
Физический износ по техническому паспорту	Нет данных	
Сведения о перепланировках	Отсутствуют	Визуальный осмотр
Балансовая (остаточная) стоимость	-	Сведения Заказчиком не предоставлены
Оцениваемый объект №2		
Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Ссылка на источник информации
Наименование	Сооружение: тепловые сети, назначение: сооружение коммунального хозяйства, протяженность 209 м, адрес: Российская Федерация, Иркутская область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, от здания котельной по улице Красного Октября, 30 до ввода в здания: ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30А, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 28А, ул. Красного Октября, 28Г. Кадастровый номер: 38:10:000000:1762	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 мая 2019 года
Адрес	Российская Федерация, Иркутская область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, от здания котельной по улице Красного Октября, 30 до ввода в здания: ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30А, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 28А, ул. Красного Октября, 28Г	
Условный номер	38:10:000000:1762	
Литер	-	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 мая 2019 года
Год постройки	1979	
Протяженность, м.	209	
Назначение	Сооружение: тепловые сети	

Однотипный объект №1		
Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Ссылка на источник информации
Наименование	Помещение котельной, назначение: нежилое. 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м., инв.№ 23056, лит.А, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.30, помещения 1,2 на поэтажном плане.	Свидетельство о государственной регистрации права от 12.08.2011 года 38 АД 495071
Адрес	Иркутская область, Куйтунский район, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.30, помещения 1,2	
Кадастровый (условный) номер	38:30:000000:0:675/1	
Год постройки	1979	Технический паспорт на нежилое помещение котельной от 14.07.2010 года
Количество этажей здания	1	
Встроенная площадь, кв.м.	Нет данных	
Общая площадь, кв.м.	13,8	
Объем строительный, куб.м.	27	
Группа капитальности	1	
Назначение	Помещение котельной	Визуальный осмотр
Класс качества	н/у	-
ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ		
Конструктивный элемент	Описание	Ссылка на источник информации
Фундамент	Бетонно-ленточный	Технический паспорт на нежилое помещение котельной от 14.07.2010 года
Стены	Кирпичные	
Перекрытия	ж/б плиты	
Крыша	шиферная	
Полы	Бетонные	
Заполнение дверных проемов	Деревянные	
Заполнение оконных проемов	Деревянные	
Внутренняя отделка	Простая	
Коммуникации	Электроосвещение	
Разные работы	н/у	
Физический износ по техническому паспорту	30%	Визуальный осмотр
Сведения о перепланировках	Отсутствуют	
Балансовая (остаточная) стоимость		Сведения Заказчиком не предоставлены

В том числе:

Оборудование котельной:

Котел НРС-18 в кирпичной обмуровке, теплопроводностью 0,3 гКл/ч, в комплекте 2 термометра, 2 манометра, взрывной клапан, износ 14%, количество – 2 шт.

- Насос центробежный 100-80-160а с электродвигателем 11 кВт, износ 10%, количество 2 штуки

- Дымовая труба высотой 22 м, диаметром 500 мм, износ 80%, количество 1 штука.

7.4. Информация об износе и устаревании

Физический износ недвижимого имущества - это утрата зданиями, сооружениями, передаточными устройствами в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями, инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних воздействий. Иными словами, физический износ - это потеря с течением времени потребительной стоимости, выражающаяся в снижении прочности, жесткости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств, а в ряде случаев и внешнего вида.

Выделяют две стадии физического износа зданий и сооружений – устранимая (ухудшаются эксплуатационные и технико-экономические показатели) и неустраняемая (дальнейшая эксплуатация в таких условиях невозможна).

Общий физический износ здания в ходе его эксплуатации также разделяют на фазы. Ниже приведена таблица физического износа с подробным описанием каждой фазы.

Физический износ, %	Оценка фактического состояния	Характеристики физического износа
0-20	Хорошее	Имеются отдельные неисправности, которые быстро устраняются проведением ремонта. Существенных деформаций и повреждений нет
21-40	Удовлетворительное	К эксплуатации конструктивные элементы пригодны, но требуют незначительного ремонта
41-60	Неудовлетворительное	Только при выполнении ремонта возможна дальнейшая эксплуатация объекта
61-80	Критическое	Несущие конструкции находятся в аварийном состоянии и без их замены здание эксплуатировать нельзя
81-100	Полное разрушение	Элементы сооружения сильно разрушены и не подлежат ремонту

Физический износ объекта оценки №1 учитывая год постройки, характер эксплуатации, определен оценщиком в размере 40% (удовлетворительное состояние)

Физический износ объекта оценки №2 учитывая год постройки, характер эксплуатации, определен оценщиком в размере 60% (неудовлетворительное состояние)

Физический износ объекта оценки №3 учитывая год постройки, характер эксплуатации, определен оценщиком в размере 40% (удовлетворительное состояние)

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустраняемым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неустраняемым.

Оцениваемое имущество подходит для фактического использования, которое совпадает с наиболее эффективным использованием, при этом не требуется каких-либо перепланировок и реконструкции. Таким образом, оцениваемые объекты функциональным износом не обладают. Функциональный износ отсутствует.

Износ внешнего воздействия, или экономический износ – это снижение стоимости сооружения – обесценение, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды, обусловленным экономическими, политическими или другими факторами, а именно: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры и законодательных разрешений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости, в зависимости от вызвавших его причин, в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды. По анализу экономического окружения выявлено, что экономический износ присутствует. Это отражается в разности стоимости арендной платы для объектов такого же функционального назначения.

В учебной и методической литературе по оценке обычно выделяют две группы методов для определения внешнего устаревания:

1) методы, основанные на сравнении продаж подобных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;

2) методы, основанные на анализе потерь дохода, относящегося к изменению внешних условий (например, метод капитализации потерь дохода).

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

1) до изменения внешних условий;

2) после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего устаревания и параметров экономического износа объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего устаревания.

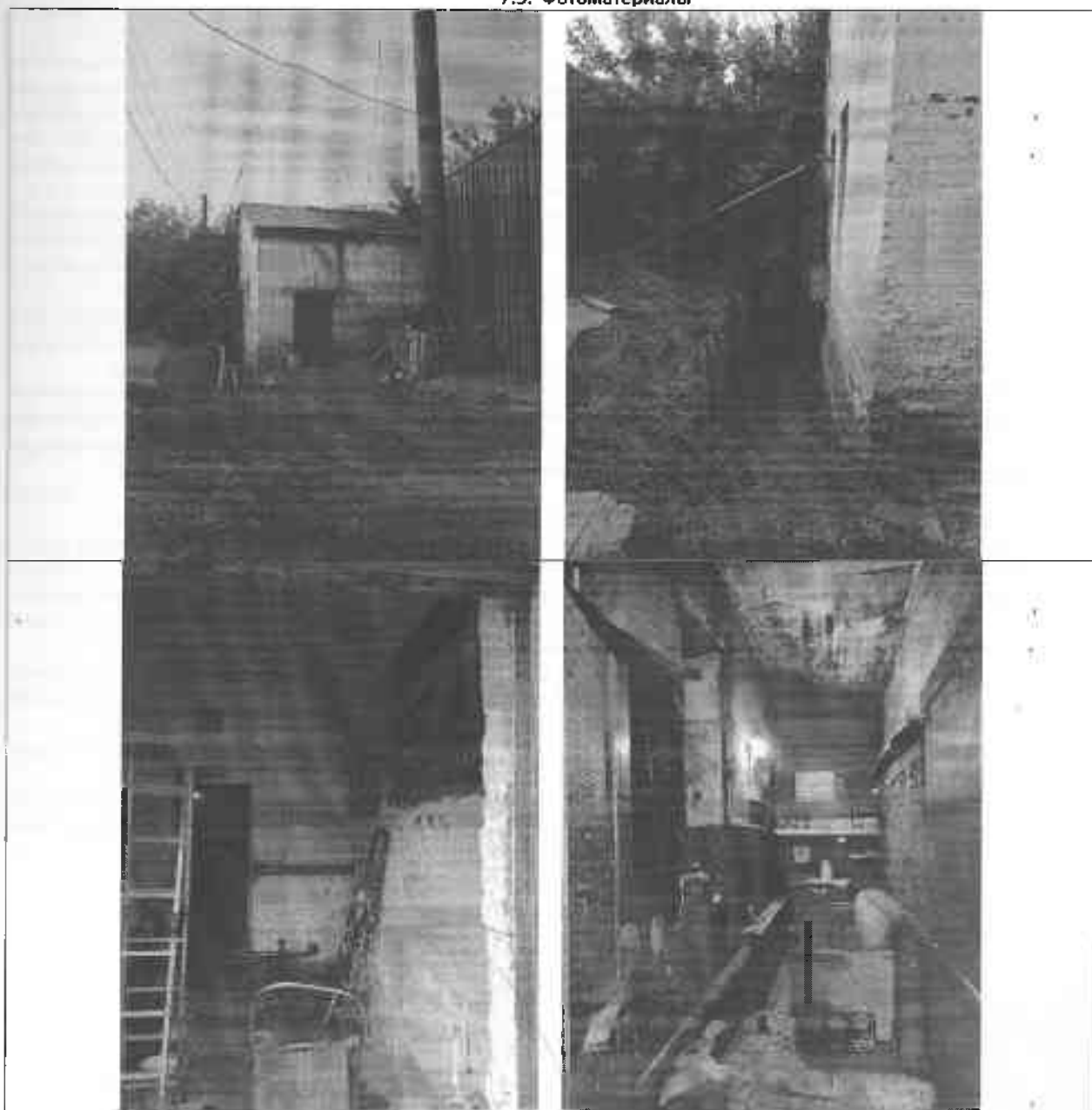
Этот вид устаревания возникает вследствие недоиспользования или полной невозможности использования оборудования в производстве. Причина такой ситуации находится за пределами предприятия и связана, чаще всего, с сокращением или полным падением спроса на продукцию, которое выпускает данное оборудование.

Среди причин экономического износа можно выделить следующее:

- сокращение спроса;
- возросшая конкуренция;
- изменение в структуре запасов сырья;
- рост расценок на сырье, рабочую силу и коммунальные услуги без соответствующего увеличения цены выпускаемой продукции (работ, услуг);
- инфляция;
- высокие процентные ставки;
- законодательные ограничения;
- изменения в структуре рынка товаров;
- факторы окружающей среды.

Износ внешнего воздействия (экономический износ) для объектов оценки отсутствует.

7.5. Фотоматериалы



7.6. Описание местоположения объектов оценки

7.6.1. Основные сведения и географическое положение Иркутской области

Дата образования Иркутской области – 1937 год.

Административный центр – г. Иркутск.

Расстояние от Иркутска до Москвы - 5042 км.

Разница во времени с Москвой- + 5 часов.

Иркутская область расположена в южной части Восточной Сибири в бассейнах верхнего течения рек Нижней Тунгуски, Ангары и Лены. На юго-востоке области - озеро Байкал. Общая площадь области – 745,5 кв. км (4,6% РФ). Ее протяженность с запада на восток равна - 1,5 тыс. км и с севера на юг - 1,4 тыс. км. Область находится в самом центре материка и граничит с республикой Саха (Якутия) на северо-востоке, с Читинской областью и республикой Бурятия на востоке и юге, с Красноярским краем на западе, с республикой Тува на юго-западе. Большая часть территории Иркутской области расположена в юго-восточной части Среднесибирского плоскогорья, окруженная Восточными Саянами и хребтами Прибайкалья. На востоке Иркутской области отмечается повышенная сейсмичность, 2/3 территории региона находятся на высоте более 500 метров над уровнем моря. В её состав входят 33 района и 22 города. Административный центр области – г. Иркутск (596 тыс. чел.). На территории области есть крупные города с населением свыше 100 тыс. человек: Ангарск, Братск, Усолье-Сибирское, Усть-Илимск; города с населением от 50 до 100 тыс. человек: Черемхово, Усть-Кут, Тулун, Шелехов; 13 городов с населением до 50 тыс. человек, а также 59 посёлков городского типа.

Около 4/5 территории Иркутской области покрыто лесом (66,8 млн. га) с преобладанием лиственных и сосновых пород. Леса богаты пушным зверем.

Земельный фонд составляет 77,5 млн. га, из них около 2,2% занято промышленностью и объектами производственной инфраструктуры; около 5,1 млн. га (6,6%) земельного фонда области находится в пользовании предприятий и хозяйств, занимающихся сельскохозяйственным производством, в т. ч. сельхозугодий 2,69 млн. га и пашни 1,33 млн. га. Озеро Байкал (объём воды 23,000 км³ - 20% мировых запасов пресных вод; площадь поверхности - 31,500 км²; макс. глубина - 1637 м) является уникальным. Речная сеть области относится к бассейнам двух крупнейших рек Сибири: Лены и Енисея.

Иркутская область богата полезными ископаемыми. Здесь расположены крупнейшие в стране Ленская золотоносная, Мамско-Чуйская слюдоносная, Ангарская железорудная и Восточно-Саянская редкометалльная провинции, Иркутский угленосный бассейн, крупнейший в мире Восточно-Сибирский соленосный бассейн. Ежегодно на территории области добывается около 11 тонн золота.

Главными минеральными ресурсами являются углеводородное сырьё (2-е место в России после Тюменской области), золото, слюда, железо, бурый и каменный уголь, поваренная соль. Область богата месторождениями нерудного сырья для черной металлургии.

Иркутская область - одна из наиболее экономически развитых районов на востоке страны. Ведущие отрасли промышленности: горнодобывающая, энергетическая, производство алюминия, нефтехимия, машиностроение, производство стройматериалов. В настоящее время интенсивно развивается лесная и деревообрабатывающая промышленность, производство целлюлозы и бумаги.

По числу жителей область уступает в Сибири только Тюменской области, Красноярскому краю и Кемеровской области.

Иркутская область входит в состав Сибирского федерального округа Российской Федерации и расположена в южной части Восточной Сибири. Общая площадь территории области - 774,8 тыс. кв. км, что составляет 4,6% от территории России. От 160 до 180 дней в году держится устойчивая температура ниже 0оС. Зима холодная (температура января по области от -17оС до -33оС), лето жаркое и сухое в первой половине (температура июля от +17оС до +33оС), во второй половине дождливое.

Иркутская область богата полезными ископаемыми. Главными минеральными ресурсами являются углеводородное сырьё, золото, слюда, железо, бурый и каменный уголь, поваренная соль. Область богата месторождениями нерудного сырья для черной металлургии.

Иркутская область имеет достаточно разветвленную и развитую транспортную инфраструктуру, представленную различными видами транспорта.

Главной транспортной артерией Иркутской области является Транссибирская железнодорожная магистраль. По территории области, от города Тайшета на восток, протянулся западный участок БАМа. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования составляет порядка 2500 км.



Рисунок 1. Границы Иркутской области

Развитая сеть автомобильных дорог позволяет перевозить грузы автотранспортом в большинство населенных пунктов области. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет более 12 тыс. км.

По территории области протекают крупнейшие судоходные реки - Ангара, Лена, Нижняя Тунгуска, обусловившие развитие водного транспорта, на долю которого приходится порядка 10% общего грузооборота. Крупнейшие порты расположены на реке Лена - Киренск и Осетрово (Усть-Кут), через них осуществляется перевалка грузов в Республику Саха (Якутия) и в северный морской порт Тикси. Воздушные перевозки, в том числе и международные, осуществляются, в основном, двумя аэропортами, расположенными в городах Иркутск и Братск.

7.6.2. Краткая характеристика Куйтунского района

Куйтунский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России.

Административный центр — посёлок городского типа Куйтун.

Площадь района — 11,2 тыс. км², протяжённость 186 км с севера на юг и 95 км с запада на восток. Граничит: на востоке — с Балаганским, на западе — с Тулунским, на юге — с Зиминским, на севере — с Братским районами области.

Население:

Численность населения						
2007 ^[1]	2009 ^[1]	2010 ^[1]	2011 ^[2]	2012 ^[3]	2013 ^[4]	2014 ^{[1][5]}
38 311	35 395	31 856	31 724	30 968	30 438	29 907
2015 ^{[1][6]}	2016 ^{[1][7]}	2017 ^[6]				
29 499	29 001	25 555				

Урбанизация

В городских условиях (рабочий посёлок Куйтун) проживают 33,22 % населения района.

В муниципальный район входят 20 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 19 сельских поселений.

№ п/п	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население (чел.)	Площадь (кв. км)
Городское поселение					
1	Куйтунское	рабочий посёлок Куйтун	1	2948 ^[4]	155,12 ^[3]
Сельские поселения					
2	Альинское	село Алгин	5	2625 ^[4]	517,06 ^[3]
3	Андрюшинское	село Андрюшино	4	2113 ^[4]	345,38 ^[3]
4	Барлукское	село Барлук	4	21510 ^[4]	540,28 ^[3]
5	Большокашанское	село Большой Кашепак	6	2321 ^[4]	594,38 ^[3]
6	Иркутское	посёлок Харик	7	2265 ^[4]	343,25 ^[3]
7	Карзеевское	село Карзеев	2	2125 ^[4]	393,52 ^[3]
8	Карыинское	село Карыинск	2	2172 ^[4]	20,09 ^[3]
9	Кундуйское	село Кундуй	3	21285 ^[4]	487,90 ^[3]
10	Ленинское	посёлок Игнине	4	2809 ^[4]	192,44 ^[3]
11	Лермонтовское	посёлок Пермонговский	5	21315 ^[4]	1199,13 ^[3]
12	Мингатуйское	село Мингатуй	4	2192 ^[4]	1121,73 ^[3]
13	Новотельбинское	посёлок Новая Тельба	4	2141 ^[4]	1431,85 ^[3]
14	Панагинское	посёлок Панагино	1	2248 ^[4]	1357,47 ^[3]
15	Тулешское	село Тулошка	5	21713 ^[4]	963,26 ^[3]
16	Усть-Кадинское	село Усть-Када	2	2573 ^[4]	638,80 ^[3]
17	Уховское	посёлок Уховский	1	21002 ^[4]	69,96 ^[3]
18	Уянское	село Уян	2	21288 ^[4]	415,74 ^[3]
19	Харикское	село Харик	3	2720 ^[4]	141,67 ^[3]
20	Чеботарихинское	село Чеботариха	2	2850 ^[4]	117,19 ^[3]

В июне 2018 года было упразднено Наратайское сельское поселение, а его территория включена в Новотельбинское. В Куйтунском районе 67 населённых пунктов.

Ведущей отраслью района является сельское хозяйство — зерновое растениеводство и мясо-молочное производство. В состав АПК района входят 9 сельскохозяйственных предприятий, 42 КФХ, 9 снабженческо-сбытовых кооперативов.

В районе имеется 49 школ, из них: 21 начальная, 16 средних, 12 основных. Также находится 19 детских дошкольных учреждений, детская юношеская спортивная школа, дом детского творчества, 3 центра образования.

Медицинское обслуживание осуществляется центральной районной поликлиникой и районной больницей, в районе — 52 фельдшерско-акушерских пункта и 8 участковых больниц.

7.6.3. Характеристика п.Куйтун¹

Куйтун (бур. Хүйтэн) — рабочий посёлок[2] в Иркутской области, Россия, административный центр Куйтунского района.

В посёлке — железнодорожная станция на Транссибирской магистрали. Крупный центр сельскохозяйственного и лесоперерабатывающего производства.

Название Куйтун — бурятское. Куйтун в переводе с бурятского (Хүйтэн) обозначает — два понятия: «холодный» и «обширные плоские, приподнятые степные пространства вдали от лесов, представляющие собой хорошие просторные пастбища и пахотные земли».

Численность населения						
1959 ¹	1970 ²	1979 ³	1989 ⁴	2002 ⁵	2010 ⁶	2017 ⁷
8827	10 781	10 774	11 437	10 847	10 416	10 097
2011 ⁸	2012 ⁹	2013 ¹⁰	2014 ¹¹	2015 ¹²	2016 ¹³	2017 ¹⁴
10 070	9929	9803	9686	9588	9506	9487

Лесоперерабатывающие и сельскохозяйственные предприятия, личные подсобные хозяйства, молокозавод закрыт, ныне на территории молокозавода располагается торговый центр «Абсолют Cash&Carry»), два лесхоза.



Рисунок 2. Карта п.Куйтун (Яндекс Карта)

7.6.4. Характеристика местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены в п.Куйтун. Характер окружающей застройки объектов оценки жилая зона поселка. Местоположение объектов оценки можно считать средне привлекательным для его текущего использования, т.к. объекты оценки находятся в административно-жилом районе поселка.

7.7. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

На основании представленной Заказчиком документации, а также визуального осмотра и фотофиксации, оценщиком не установлено элементов, входящих в состав объектов оценки, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В настоящем отчете наиболее эффективное использование определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем с неизменным условием физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность. Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D0%B9%D1%82%D1%83%D0%BD>

• Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ факторов, формирующих стоимость, должен включать анализ функционального назначения, количества единиц полезности, уровня потребительских характеристик, физического состояния, функциональных требований. Эффект добавления стоимости может иметь место за счет следующих факторов: повышения арендной ставки, сокращения операционных затрат, увеличение сдаваемой площади, повышения заполняемости, снижения риска эксплуатации актива, увеличение срока полезного использования.

Принимая во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- текущее использование объектов оценки по данным визуального осмотра,
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки,
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости, исходя из предполагаемого использования результатов

- определение рыночной стоимости годовой арендной платы для внесения изменений в договор аренды

Наиболее эффективное и вероятное использование объекта недвижимости приведено в таблице ниже.

Таблица 2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

№ п/п	Вариант использования здания	Юридическая допустимость	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность ²	Вывод о наиболее эффективном использовании
1	Торговое	-	+	Экономически не целесообразно в виду назначения объектов оценки	Не является наиболее эффективным
2	Офисное	-	+	Экономически не целесообразно в виду назначения объектов оценки	Не является наиболее эффективным
3	Сфера обслуживания	-	+	Экономически не целесообразно в виду назначения объектов оценки	Не является наиболее эффективным
5	Производственное	+	+	Экономически целесообразно сходя из назначения и использования объектов оценки	Является наиболее эффективным
5	Складское	-	+	Экономически не целесообразно в виду назначения объектов оценки	Не является наиболее эффективным

Количественный анализ наиболее эффективного использования не проводится, так как качественный анализ показал, что из существующих способов использования возможный только существующий.

Вывод: Таким образом, исходя из данных таблицы, приведенной выше, из рассматриваемых, финансово оправданных, физически возможных и юридически допустимых вариантов использования, максимальная эффективность будет достигаться при использовании объекта оценки – объектов оценки в качестве объектов торгово-офисного назначения.

Вывод: наиболее эффективным использованием является использование объектов оценки – недвижимого имущества по назначению – в качестве фактического назначения.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость, составлена по данным публичных источников информации.

Перечень источников информации, используемых при проведении оценки объекта оценки:

- Газета «Дело», адрес редакции: г. Иркутск, ул. Коммунаров 10 (здание ЦНТИ), оф.310. <http://sia.ru/delo/about.html>;
- Рекламно-информационное издание. Газета «Из рук в руки. Недвижимость», адрес редакции: г. Иркутск, ул. Ленина, 21, <http://www.irr.ru>;
- Газета «Все объявления Иркутска. Недвижимость» Адрес: г. Иркутск, ул. Горького, 31б. Сайт: <http://voi.su>;

² В понятие «экономическая целесообразность» в данном случае включены: финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность.

- Областная политическая газета «Областная», контактная информация редакции: юридический адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, здание 2А, фактический адрес: г. Иркутск, ул. Пролетарская, здание № 8, третий этаж, тел.: (3952) 500-902, 500-903, 500-904, факс: (3952) 500-903, электронная почта: og@ogirk.ru, сайт: <http://www.ogirk.ru>;
- Интернет портал REALTY.IRK.RU – «НЕДВИЖИМОСТЬ: Байкальский регион» (Email: realty@sia.ru. Телефон/факс: (3952) 203.025, 203.225, 203.060, 203.228, Адрес: Россия, г. Иркутск, ул. Коммунаров 10) <http://realty.irk.ru>.
- Интернет-портал <http://www.realtyvision.ru> (Проект realtyVision разработан компанией БайкалБизнесСофт. Тел.: (3952) 67-22-96, E-mail: office@2bsoft.ru)
- Интернет-портал Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области <http://irkutskstat.gks.ru>
- Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/index.html>
- Официальный сайт Российской Федерации <http://rosreestr.ru/>
- Официальный сайт Минэкономразвития России, <http://economy.gov.ru>.
- Сайт АВИТО — сайт бесплатных объявлений <http://www.avito.ru/>
- Сайт Домофонд – сайт бесплатных объявлений <http://www.domofond.ru/>.

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

Социально-экономическое положение России в 2020 году

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2020 г.	2019 г.	Среднегодовая динамика 2017-2019 гг.
Номинальный внутренний продукт, млрд руб.	166646,6 ⁹	96,9 ⁹	182,0
Реальные внутренние продукты, млрд руб.		96,5 ⁹	101,0

	2020 г.	2019 г.	Среднегодовая динамика 2017-2019 гг.
Индекс цен в оптовой торговле, млрд руб.	11920,6	95,9	103,3

	2020 г.	в % к 2019 г.	в %			в % к 2019 г.	
			2017 г.	2018 г.	2019 г.	2017 г.	2018 г.
Номинальный внутренний продукт и экспорт за вычетом налогов, млрд руб.		97,3	100,3	111,4	102,0	103,1	109,5
Номинальный внутренний продукт, млрд руб.		97,1	99,8	108,5	103,4	103,8	109,0
Государственный заказ, млрд руб.	6110,8	103,2	100,5	47,8	104,3	104,8	10,2
Государственный заказ, млрд руб. в том числе:	2544,9	97,8	226,4	100,2	100,2	97,4	102,6
Номинальный внутренний продукт, млрд руб.	33555,0	93,9	207,0	96,1	127,3	101,9	101,0
Объем розничной торговли, млрд руб.	1747,0	82,7	833,2	97,3	107,3	100,5	100,9
Номинальный внутренний продукт, млрд руб.		103,4	104,0	100,8	104,5	103,0	100,4
Номинальный внутренний продукт, млрд руб.		97,1	103,6	101,5	102,9	101,1	99,0
Численность населения, проживающего в возрасте 15 лет и старше, млн человек	143 ⁹	134,7	4,4	127,6	96,0	94,7	93,9
Плотность населения, человек на кв. км	7,4 ⁹	113,9	2,9	100,0	100,0	100,0	100,0

	2020 г.	в % к 2019 г.	в %			в % к 2019 г.	
			2017 г.	2018 г.	2019 г.	2017 г.	2018 г.
Индекс цен в розничной торговле, млрд руб.	111,0	83,7	53,9	88,9	100,0	97,0	96,9
в том числе:	296,2	77,9	70,0	83,1	100,0	100,0	96,7
в том числе: (с НДС)	111,0	93,3	101,7	97,7	104,2	101,7	101,1
Среднегодовая номинальная заработная плата работников организаций, руб.	8915,4	105,5	102,9	100,0	99,3	107,2	100,0
индекс номинальной заработной платы		101,7	100,2	99,3	100,0	100,0	99,1

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf>

Мониторинг социально-экономического развития Иркутской области в 2020 году

По итогам 2020 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

объем промышленного производства - 102,2%;

сводный индекс потребительских цен - 103,9%;

оборот розничной торговли - 97,8%;

реальные денежные доходы населения (по предварительным данным за январь-сентябрь 2020 года) - 97,2%..

Источник информации: https://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation/

Вывод: Нестабильная ситуация в стране и в регионе в целом обеспечила небольшой спад инвестиционной активности, в том числе на рынке недвижимости. Ухудшение финансового состояния организаций также явилось фактором, способствующим снижению объемов инвестиций в отчетном периоде. Снижение показателей произошло в основном за счет мелких фирм региона, на так же стоит отметить, что реальные денежные доходы населения снизились. Все эти показатели ведут к росту цен на промышленные и продовольственные товары, наблюдается стагнация цен на рынке недвижимости, в том числе рынке земельных участков. В основном отрицательная динамика цен на рынке недвижимости обусловлена инфляцией и покупательской способностью населения.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Рынок недвижимости сегментирован, сегменты данного рынка можно выделить по следующим параметрам (по экономическому содержанию и функциональному назначению объектов по данному показателю выделяют следующие виды рынков):

- рынок жилья
- рынок объектов промышленного назначения
- рынок сельскохозяйственного назначения
- рынок коммерческой недвижимости, в том числе: производственно-складского назначения, торгового назначения и офисного назначения.

Учитывая количественные и качественные характеристики объектов оценки оценщик пришел к заключению, что объекты оценки фактически используются по назначению и принадлежат к рынку недвижимости, к сегменту рынка – объекты производственного назначения коммунального хозяйства.

9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Анализ рынка недвижимого имущества:

Рынок недвижимости Куйтунского района находится на качественно ином по сравнению с г. Иркутском уровне, конъюнктура рынка остается очень низкой.

Активность данного рынка недвижимости в настоящее время низкая, это выражается как в количестве сделок на этих рынках, так и в суммах этих сделок, так же рассматриваемый населенный пункт относительно небольшой. Кроме того, фонд коммерческой недвижимости ограничен существующими объектами, а также недвижимостью социального назначения населенных пунктов (администрация, почта, школа и т.д.). Строительство новых объектов коммерческого назначения практически не ведется.

Объекты оценки являются объектами социального значения целью которых является обеспечение жилых домов и социальных объектов р.п.Куйтун теплом.

Аналогичные объекты, как правило, стоят на балансах муниципалитетов, на открытом рынке продажи аналогичных объектов не происходят.

Анализ рынка нежилых зданий и помещений производственно-складского назначения позволил выявить следующие предложения к продаже (нежилые здания, помещения площадью не более 150 кв.м.):

Свободного назначения, 149 м² 599 900 ₽

Добавить в избранное | Добавить закладку | 27 сентября в 13:07




Площадь: 149 м²

Иркутская область, Заларинский р-н, пос. городского типа Залари, ул. Мухоморова, 11



Получить консультацию
Позвонить по телефону

Агент
Ирина Иванова
Иркутская область, Заларинский район, пос. городского типа Залари, ул. Мухоморова, 11
Звонить по телефону
Позвонить по телефону

Иркутск 2217625772 | 41 425 445

Свободного назначения, 149 м² 599 900 ₽



Площадь: 149 м²

Иркутская область, Заларинский р-н, пос. городского типа Залари, ул. Мухоморова, 11



Получить консультацию
Позвонить по телефону

Агент
Ирина Иванова
Иркутская область, Заларинский район, пос. городского типа Залари, ул. Мухоморова, 11
Звонить по телефону
Позвонить по телефону

Иркутск 2217625772 | 41 425 445

Продам, сдать в аренду, возможен небольшой торг

https://www.avito.ru/zalari/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_149_m_2217625772

Свободное назначение. 195 м²
Иркутская область, Иркутск, Ленинский, Полярная ул., 95 Иркутск

4 500 000 ₽



195 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ продается помещение, 195 кв.м. по адресу: Иркутск, Полярная 95/1

Продается нежилое теплое помещение. В помещении пол бетонный, высота потолка 3,2 м. Стеновые панели, бойлерная отопление, центральная вода, слух. канализация. Есть вытяжка. Р Территория охраняется, рядом есть ж/д, тупик. Перед помещением удобный паркинг. Территория асфальтная. Доступная электрическая мощность - 70кВт. Помещение может быть использовано как склад для продуктов с долгим сроком хранения, цех, стояночный, слесарный, под производство, военный бизнес и др.цели. Помещение готово к продаже

<https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/263207212/>

Склад, 60 м² 900 000 ₽



Площадь: 60 м²

Иркутская область, Иркутск, Советская ул., 50А рп. Травобоевая

Скрыть карту



https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_60_m_2125505939

9.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, с приведением интервалов значений этих факторов

Число ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости весьма велико, число их сочетаний - бесконечно велико, в результате рассматриваются только факторы, изменение которых существенным образом влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

Основными ценообразующими факторами стоимости для объектов производственно-складского назначения и сходных объектов³ являются следующие:

Таблица 4. Ценообразующие факторы.
Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,19	ЗУ
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12	ОКС
3	Финансовое состояние здания	0,09	ОКС
4	Наличие отопления ³	0,08	ЗУ и ОКС
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,08	ЗУ
6	Материал стен	0,06	ОКС
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,06	ОКС
8	Доступная электрическая мощность	0,04	ЗУ и ОКС
9	Наличие инженерно-коммунальных сетей	0,04	ЗУ
10	Утепл (наличие подвальных мест в здании)	0,04	ОКС
11	Тип объекта (строительное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04	ОКС
12	Наличие производственных механизмов	0,04	ОКС
13	Доля холодных/теплых/теплоизоляционных площадей	0,04	ОКС
14	Разброс высот/настилов	0,04	ОКС
15	Ограничение доступа к объекту (расположение на закрытой территории/базе)	0,03	ЗУ
16	Расположение на охраняемой территории (наличие оград/ограждений территории)	0,03	ЗУ

³ Справочник оценщика недвижимости-2018 "Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для коммерческой недвижимости" под редакцией Лейфер Л. А.

Площадь (масштаб). Площадь объекта и его удельная стоимость, как правило, взаимосвязаны. На рынке недвижимости, т.е. при большом количестве продаваемых объектов, связь удельной стоимости с площадью является статистической и может анализироваться в форме корреляционной зависимости. Для коммерческой недвижимости прослеживается снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Площадь, кв.м	аналог					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
0-300	1,00	1,17	1,30	1,31	1,84	1,93
300-500	0,84	1,00	1,11	1,39	1,60	1,67
500-1000	0,76	0,88	1,00	1,28	1,48	1,51
1000-5000	0,57	0,78	0,79	1,00	1,17	1,21
5000-10000	0,47	0,59	0,68	0,86	1,00	1,04
>10000	0,44	0,54	0,61	0,81	0,96	1,00
>10000	0,40	0,51	0,59	0,80	0,94	1,00

9.5. Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объектов

1. Напряженная геополитическая ситуация, отсутствие роста экономики страны уже в течение последних лет, стагнация рынка труда – все эти факторы привели к падению рынка.
2. Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 30%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного их сегментов, к которым относятся оцениваемые объекты.

Скидки на торг могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков. Выбор конкретного значения внутри интервала осуществляется на основе анализа следующих факторов:

- Степень активности/пассивности рынков объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки,
- Наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости,
- Состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа
- Общие тренды на рынке (рост/падение цен в обозримом прошлом),
- Ожидание рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1. Порядок проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

10.2. Обзор подходов оценки

Согласно п.11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход⁴ – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

⁴ п.п.12,13,14 ФСО №1

Доходный подход⁵ – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход⁶ – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

10.3. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов для расчета рыночной стоимости объектов оценки

В настоящей работе определение наиболее вероятной рыночной стоимости объектов оценки, расположенных по адресу: Иркутская область, р-н Куйтунский, р.п.Куйтун, производится в соответствии с их наиболее эффективным использованием только затратного подхода.

Учитывая год постройки, архитектурно-планировочные и конструктивные характеристики объекта оценки - Сооружение: тепловые сети, назначение: сооружение коммунального хозяйства, качество и полноту имеющейся информации, в настоящей работе в рамках затратного подхода выполнена оценка полной стоимости замещения объекта оценки базисно-индексным методом по справочнику оценщика «УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ» (укрупненным показателям стоимости строительства в ценах на 01.01.1969 г.), утвержденному Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства, с последующим приведением ее к дате оценки при помощи индексов изменения сметной стоимости строительства. Итоговая стоимость объекта затратным подходом определена с учетом физического, функционального и экономического видов износа, а также стоимости относящегося к объекту оценки земельного участка.

В результате анализа рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества (см. Раздел 9 настоящего Отчета) не были установлены факты предложения объектов недвижимости, расположенных в рассматриваемом районе, аналогичных объекту оценки №2, что не позволяет произвести оценку рыночной стоимости оцениваемых данного объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.13 Федерального Стандарта Оценка «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел необходимым отказаться от сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки №2.

Анализ рынка производственно-складских зданий, помещений позволил выявить предложения к продаже аналогичных объектов площадью до 150 кв.м. В связи с вышеизложенным, оценщиком принято решение использовать сравнительный подход для оценки объектов оценки №1, 3.

Оценщик проанализировал информацию об аренде производственно-складских сооружений, а так же специализированных зданий и пришел к выводу, что информация по ставкам аренды на данные виды зданий отсутствует, равно как и факты сдачи в аренду подобных зданий, соответственно, применение доходного подхода при полном отсутствии аналогов невозможно, так как при всех методах сравнений и корректировок результат не будет отражать реальных ориентиров рыночной стоимости в данной местности. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.16 Федерального Стандарта Оценка «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел необходимым отказаться от доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов.

Подробное описание применяемых в настоящей оценке методов определения рыночной стоимости оцениваемого имущества и основные этапы расчета приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Таким образом, в данном отчете оценка рыночной стоимости объектов оценки №1, 3 производится только сравнительным подходом, оценка рыночной стоимости объекта оценки №2 производится одним подходом: затратным.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 ЗАТРАТНЫМ

⁵ п.п.15,16,17 ФСО №1

⁶ п.п.18,19,20 ФСО №1

ПОДХОДОМ

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих пользователей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство или затратами на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа и устареваний. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затраты на воспроизводство объекта определяются расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Zв/з * ПДЕВ * (1 - ИΣ),$$

$$ИΣ = 1 - (1 - ИФИЗ)(1 - ИФУН)(1 - ИЭ), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

Zв/з – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа и устареваний;

ПДЕВ – прибыль предпринимателя (девелопера);

ИΣ – накопленный износ;

ИФИЗ – физический износ;

ИФУН – функциональное устаревание;

ИЭ – внешнее устаревание.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между затратами на воспроизводство объекта и затратами на замещение.

Затраты на воспроизводство определяются издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении затрат на воспроизводство воспроизводится то же функциональное устаревание объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Затраты на замещение определяются расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле, с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки. Таким образом, затраты на воспроизводство выражаются издержками на воспроизводство точной копии объекта, а затраты на замещение – издержками на создание современного объекта-аналога. Граница между затратами на воспроизводство объекта и затратами на его замещение всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Согласно действующему законодательству, на правообладателя объекта культурного наследия накладывается обязательство по воссозданию объекта культурного наследия в случае его разрушения. Таким образом, в настоящее время в Отчете определялись затраты на замещение.

Расчет стоимости затратным подходом предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение затрат на замещение объекта без учета износа;
- определение величины накопленного износа и устареваний объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости как затрат на замещение объекта за минусом накопленного износа и устареваний.

Условиями договора на проведение оценки не предусмотрено определение рыночной стоимости земельных участков, на которых расположены объекты оценки. В связи с этим, рыночная стоимость земельных участков не рассчитывалась.

11.1. Расчет затрат на замещение без учета износа

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 кв.м. площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *позлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированиемazoleментных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод *сравнительной единицы* основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод *сметного расчета* предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

В рамках настоящего Отчета расчет затрат на замещение без учета износа и устареваний недвижимости производился методом удельных затрат на единицу объема.

Этапы расчета затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимости методом сравнительной единицы:

1. На основе сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) осуществляется подбор объекта-аналога в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта недвижимости, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки и др.

2. С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице сборника укрупненных показателей выбирается восстановительная стоимость (величина затрат на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа и устареваний) C_{1969} единицы указанного в таблице измерителя объекта в масштабе цен на 01.01.1969 г.

Выкопировка «УПВС»

Для расчета стоимости объекта оценки №2

<http://upvs.kwinto.ru/>

3. Расчет корректирующих коэффициентов (К), на основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы измерения оцениваемого здания (сооружения) должна приниматься равной стоимости единицы измерения объекта-аналога по сборнику для данного территориального пояса с учетом группы капитальности и климатического района.

При расхождении технических характеристик вводятся корректировки к стоимости объекта-аналога в порядке, указанном в соответствующих сборниках. Стоимость единицы измерения аналога корректируется на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (функциональное назначение, общие геометрические характеристики (площадь, объем, этажность), группа капитальности, перечень основных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования и т.д.).

Корректировка на климатический район. Все укрупненные показатели ко всем территориальным поясам определены для II климатического района, для определения восстановительной стоимости зданий и сооружений, расположенных в I, III и IV климатических районах, к укрупненным показателям соответствующего территориального пояса, применяют поправочные коэффициенты, приведенные к технической части каждого сборника. Согласно приложению 2 к Общей части УПВС Иркутская область относится к 4 территориальному поясу, I климатическому району. Восстановительная стоимость зданий и сооружений, расположенных в других климатических районах, устанавливается при пользовании сборниками на местах путем применения к восстановительной стоимости I климатического района следующих поправочных коэффициентов.

Восточно-Сибирский административный район	
Иркутская АССР	1,04
Тувинская АССР	1,07
Транспортный край	1,05
Туркестанская область	1,03
Чуйская область	1,04

<http://docs.cntd.ru/document/9035208>

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ в отрасли из условий 1984 года в 1991 год - Письмо от 6 сентября 1990 г. №14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»

Сектор	Индекс
Секторальный	1,00
Иркутский	1,04
Тувинский	1,07
Транспортный	1,05
Туркестанский и Чуйский	1,03
Иркутский административный район	1,04
Тувинский административный район	1,07
Транспортный административный район	1,05
Туркестанский административный район	1,03
Чуйский административный район	1,04
Иркутский административный район (включая транспортный)	1,04
Тувинский административный район (включая транспортный)	1,07
Транспортный административный район (включая транспортный)	1,05
Туркестанский административный район (включая транспортный)	1,03
Чуйский административный район (включая транспортный)	1,04

<http://docs.cntd.ru/document/9047053>

Региональный коэффициент - Письмо от 6 сентября 1990 г. №14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»

Восточно-Сибирский административный район	
Иркутская область	1,04
Тувинская область	1,07
Транспортный край	1,05
Туркестанская область	1,03
Чуйская область	1,04
Восточно-Сибирский административный район	
Иркутская АССР	1,04
Тувинская АССР	1,07
Транспортный край	1,05
Туркестанская область	1,03
Чуйская область	1,04
Дальневосточный административный район	
Приморский край	1,05
Хабаровский край	1,05
Иркутская область	1,04

* Иркутский район, относящийся к району Иркутск Северо-восточный, включенный в него.

<http://docs.cntd.ru/document/9047053>

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ к 1991 г., Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на I квартал 2010 г. – Приложение в письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатацию машин и механизмов) на I квартал 2021 года

Оценщик PRO

www.ocenchik.ru/docs/367.html

№	Наименование работ	Формат на 01.01.2020 г. (Индекс)	Формат на 01.03.2021 г. (Индекс)	I квартал 2021			II квартал 2021				
				Среднее	Макс.	Мин.	Среднее	Макс.	Мин.		
VI Сибирский федеральный округ											
02	Республика Алтай (2 зона)	94,96	9,91	9,27	10,23	9,20	9,90	9,20	11,81	9,20	
04	Республика Бурятия	89,08	9,28	9,47	9,08	9,84	9,42	9,08	11,28	9,08	
05	Иркутская область	11,24	4,74	4,20	4,31	4,20	4,23	4,14	10,23	4,40	
06	Республика Хакасия	94,98	9,48	9,69	7,97	4,88	6,11	6,28	10,17	6,18	
07	Тыва (Республика Тыва)	97,27	9,48	9,20	10,20	9,87	9,20	9,88	11,20	9,20	
08	Усть-Ордынский край (2 зона)	70,87	9,20	9,20	9,20	4,82	9,20	9,20	9,18	11,23	9,27
09	Ханты-Мансийский автономный округ (2 зона)	87,28	9,11	9,20	9,38	9,80	9,20	9,20	9,20	11,20	9,20
10	Чувашия (Республика)	98,23	4,97	9,88	9,78	9,81	9,20	9,18	10,23	9,21	
11	Якутия (Республика)	94,29	9,27	4,82	9,20	9,20	9,20	9,17	10,18	9,20	
12	Олонки (Республика)	92,20	9,20	9,20	10,20	4,80	9,20	9,78	10,14	9,27	
13	Томская область	85,28	9,11	9,18	9,20	9,24	9,18	4,84	11,20	9,17	
14	Ханты-Мансийский автономный округ (2 зона)	94,20	9,10	9,18	11,18	4,20	9,20	9,20	9,20	9,20	
VII Дальневосточный федеральный округ											
15	Республика Саха (Якутия) (2 зона)	85,23	4,78	4,54	9,20	9,24	9,20	7,98	10,18	9,20	
	Республика Саха (Якутия) (3 зона)	81,23	4,28	4,80	9,20	9,28	11,27	11,24	11,21	10,18	
	Республика Саха (Якутия) (4 зона)	91,20	4,78	4,53	9,20	9,20	9,20	7,98	10,18	9,20	
16	Приморский край	88,90	9,40	4,80	4,15	9,28	4,80	9,10	11,23	9,20	
17	Хабаровский край (2 зона)	88,78	9,90	9,77	10,28	11,11	9,88	9,20	11,28	9,24	
18	Амурская область	85,20	9,00	9,18	11,28	9,80	9,47	4,80	10,14	9,18	
19	Камчатский край (2 зона)	88,27	4,27	9,10	9,11	9,40	11,20	9,27	10,17	9,20	
20	Магаданская область	85,88	9,10	9,18	9,78	4,41	11,28	11,28	10,17	9,18	
21	Сахалинская область (2 зона)	88,20	4,27	9,17	4,21	4,20	11,21	9,18	10,18	9,20	
22	Ванкорский район (2 зона)	4,87	4,87	9,20	9,24	9,20	9,11	9,98	11,18	9,11	
23	Корсаковский район (2 зона)	9,00	9,00	9,20	9,11	11,21	9,28	11,21	10,17	9,20	
24	Терский район (2 зона)	88,27	9,27				11,28	11,28	10,17	9,20	

данные не предоставлены, рассчитано ФГУ «ФЦС»
 * данные могут быть уточнены.

<http://www.ocenchik.ru/docs/367.html>

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на I квартал 2021 г. (Письмо Минстроя РФ от 04.03.2021 №8282-ИФ/09 добавлены индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства)

Сибирский федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Индексы к ИИР-2004/ИИР-2001 по объектам строительства					
		Иркутская область (1 зона)	Иркутская область (2 зона)	Иркутская область (3 зона)	Иркутская область (4 зона)	Иркутская область (5 зона)	Иркутская область (6 зона)
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	11,54	12,29	11,95	12,18	13,94	15,11
	Панельные	10,08	10,37	10,21	10,51	12,00	12,42
	Монолитные	10,52	11,46	11,11	11,78	12,15	12,88
	Прочие	10,74	11,46	11,17	11,62	12,73	13,48
Административные здания		10,10	10,60	10,42	10,69	11,25	11,66
Объекты образования	Детские сады	9,78	10,80	10,37	11,07	11,16	11,72
	Школы	9,20	9,91	9,60	10,06	10,25	10,67
	Прочие	9,59	10,47	10,03	10,70	10,93	11,34
Объекты здравоохранения	Получившие	10,28	11,02	10,92	11,15	12,74	13,70
	Безопасные	10,59	11,13	11,05	11,38	12,25	12,63
	Прочие	10,52	11,15	11,03	11,35	12,38	12,98
Объекты специального назначения		10,17	10,56	10,61	10,76	11,46	11,84
Объекты культуры		10,56	11,09	11,05	11,29	12,45	13,16
Комплексы		9,86	10,37	10,25	10,57	11,45	12,32
Специально оборудованные		10,22	11,64	11,09	11,73	12,71	15,49
Повышение энергетической эффективности теплообеспечения		10,13	10,44	10,30	10,52	11,14	13,09

2-ИФ/09 04.03.2021

<http://www.i-tat.ru/file/filemanag/77d5ecc0b9f1e8986dff5d7f6ee0475d.pdf>

5. Прибыль предпринимателя (прибыль застройщика-заказчика) - требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Для определения прибыли предпринимателя оценщиком использовались данные аналитической статьи «Результаты экспертных оценок, величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2019 года» (автор М.В. Живаев, член правления НРО РОО, член ЭКК НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости).

Величина прибыли предпринимателя (девелопера) для объектов оценки принята равной 17%, как среднее значение доверительного интервала для универсальных производственно-складских объектов в условиях неактивного рынка.

Прибыль предпринимателя

Наименование объекта	Прибыль предпринимателя в год при инвестициях, %		
	мин	макс	среднее
Строительство торговой недвижимости	12	30	21
Строительство офисной недвижимости	11	28	19
Строительство производственно-складской недвижимости	10	25	17
Строительство объектов сельскохозяйственного назначения	9	21	15
Строительство жилой малоэтажной недвижимости	11	29	20
Строительство жилой многоэтажной недвижимости	13	33	23
Комплексное жилищное строительство	13	29	21
Обработка земель сельскохозяйственного назначения	9	23	18

Таблица 3. Расчет затрат на замещение объекта оценки на дату оценки

Наименование показателей и поправок	Оцениваемый объект №2
	Сооружение: тепловые сети, назначение: сооружение коммунального хозяйства, протяженность 209 м, адрес: Российская Федерация, Иркутская область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, от здания котельной по улице Красного Октября, 30 до ввода в здания: ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30А, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 28А, ул. Красного Октября, 28Г. Кадастровый номер: 38:10:000000:1762
Источник информации	РАЗДЕЛ I. СЕТИ И ВОДОВОДЫ ВОДОПРОВОДА, СЕТИ И КОЛЛЕКТОРЫ КАНАЛИЗАЦИИ СЕТИ ИЗ ЧУГУННЫХ ТРУБ ПРИ ГЛУБИНЕ ЗАЛОЖЕНИЯ ДО 2 м Восстановительная стоимость 1 м трубопровода в руб. Таблица 19
Описание аналога	Диаметр трубы 250 мм
Ед.изм.	м
Количество единиц измерения	209
Полная восстановительная стоимость ед. изм. в ценах 1969 г. (ПВС ₆₉)	20
Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ в среднем по отрасли «Жилищное строительство» (в среднем по Российской Федерации)	
из условий 1969 года в 1984 год.	1,17
Региональный коэффициент	1,03
Коэффициент перехода от 1969-1984	1,21
из условий 1984 года в 1991 год.	1,55
Региональный коэффициент	1
Коэффициент перехода от 1984-1991	1,55
Индекс изменения сметной стоимости СМР к 1991 г (без НДС)	63,26
Индекс изменения сметной стоимости СМР на I квартал 2010 (без НДС)	6,72
Индекс изменения сметной стоимости СМР на 2 квартал 2019 (без НДС)	11,14
Индекс удорожания за период 1 квартал 2010 г – 2 квартал 2021 г.	1,658
Итого индекс перехода цен на строительно-монтажные работы для Иркутской области за период с 1969 г. на дату оценки без НДС	195,88
Корректировка на климатический район	1,06
Корректировка для района с сейсмичностью 6 баллов	1
Корректировка на группу капитальности	1
Удельный вес	1
Затраты на замещение здания на дату оценки	867 924,68
Прибыль инвестора	17,00%
Затраты на замещение (без НДС)	1 015 471,87

11.2. Определение накопленного износа

Для того, чтобы получить рыночную стоимость зданий (сооружений), необходимо скорректировать затраты на замещение на величину накопленного износа и устареваний. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание.

Накопленный износ рассчитывается по следующей формуле:

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - ИФИЗ)(1 - ИФУН)(1 - ИЭ), \text{ где:}$$

И_Σ – накопленный износ;

ИФИЗ – физический износ;

ИФУН – функциональное устаревание;

ИЭ – экономическое (внешнее) устаревание.

Физический износ объекта оценки – тепловые сети составляет 60%.

Функциональное и экономическое устаревание оцениваемых объектов отсутствует.

11.3. Определение рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода (расчет стоимости замещения с учетом износов и устареваний) представлен в таблице ниже.

Таблица 4. Расчет остаточной стоимости

Наименование показателя	Сооружение: тепловые сети, назначение: сооружение коммунального хозяйства, протяженность 209 м, адрес: Российская Федерация, Иркутская
-------------------------	--

	область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, от здания котельной по улице Красного Октября, 30 до ввода в здания: ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30А, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 28А, ул. Красного Октября, 28Г. Кадастровый номер: 38:10:000000:1762
Затраты на замещение	1 015 471,87
Физический износ	60%
Функциональный износ	0,00%
Экономический износ	0,00%
Износ	60%
Остаточная стоимость, без учета НДС, руб.	406 188,74
Стоимостная стоимость объектов, оценки (с НДС)	487 426,50

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №1, 3

12.1. Описание процесса оценки объекта оценки сравнительным подходом

В соответствии с п. 22 ФСО №7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться **качественные методы оценки** (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), **количественные методы оценки** (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении **качественных методов** оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении **метода корректировок** каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении **методов регрессионного анализа** оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

12.1.1. Описание последовательности определения стоимости методом количественных корректировок

Сравнительный подход при определении рыночной стоимости основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем продается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Описание последовательности определения рыночной стоимости:

Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа:

1. Обоснование набора ценообразующих факторов. Осуществляется по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости. При исследовании рынка недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.
2. На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.
3. Выбор удельных единиц сравнения.
4. Сбор сведений о фактах продажи либо предложения сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости). Объекты аналоги должны отбираться оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.
5. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.
6. Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки. Обработка данных осуществляется техниками сравнительного анализа.
7. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной стоимости объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

12.1.2. Обоснование выбора метода в рамках сравнительного подхода

Согласно п. 24. ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В настоящем Отчете используется качественный метод оценки (относительный сравнительный анализ) при применении сравнительного подхода. Данный метод наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости и обеспечивает приемлемую для оценки точность.

12.1.3. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов представлен в разделе 9.3. настоящего Отчета.

Путем сопоставления характеристик объекта оценки и выбранных объектов для расчета были отобраны только те объекты, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемому имуществу.

В соответствии с п.11б ФСО №7 «...Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

12.1.4. Обоснование выбора единицы сравнения

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади или единицу объема.

Критерий выбора	Источник
«Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.»	Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.

Критерий выбора	Источник
«В практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения (стр.191).»	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.
«Учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость» (стр.226).	Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X
«Автором описывается «опасность неумышленного «удвоения» поправок при традиционном рыночном подходе, когда имеется взаимосвязь единиц сравнения», например площади квартиры и количества спален (стр. 144).	Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.—М.:РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.—231 с.:ил., табл, граф.

В настоящем Отчете объектами оценки являются объекты недвижимого имущества, в качестве единицы сравнения принят показатель – *квадратный метр общей площади*, что обусловлено следующим:

- Данная единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

12.1.5. Расчет стоимости объекта оценки

В настоящем Отчете используется качественный метод оценки (относительный сравнительный анализ) при применении сравнительного подхода.

В рамках данного метода были подобраны объекты аналоги, описание которых представлено ниже.

Информация о фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной, оценщик лично обзвонил контактных лиц. Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблице ниже.

Объекты аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки были выбраны из выборки оценщика (раздел 9.3. настоящего отчета). Путем сопоставления основных ценообразующих параметров объектов оценки и выбранных объектов, для расчета были отобраны только те объекты, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к объектам оценки. Оставшиеся объекты были исключены из выборки в связи с тем, что они в значительной степени отличаются от объекта оценки по ценообразующим параметрам.

Перечень и описание выбранных объектов-аналогов представлен в таблице ниже, количество объектов-аналогов обусловлено количеством подтвержденных предложений на рынке на дату проведения оценки.

Информация о фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной, оценщик лично обзвонил контактных лиц. Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблице ниже.

Таблица 5. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объектов оценки

Характеристика объектов	Объекты-аналоги		
	№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации	https://www.avito.ru/zalari/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_149_m_2217625772	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/263207212/	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_60_m_2125505939
Адрес	Иркутская область, Заларинский р-н, пос. городского типа Залари, ул. Маяковского, 11	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, Полярная ул., 95	Иркутская область, Иркутск, Сарафановская ул., 80А
Условия сделки	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права на здание	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные
Дата сделки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Численность населения в населенном пункте, чел.	9377	623 562	623 562
Местоположение в пределах города	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома
Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Общая площадь улучшений, кв.м.	149	195	60
Площадь земельного участка, кв.м.	Не указана	Не указана	Не указана

Физическое состояние здания	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Этажность	1	1	1
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Стоимость предложения, руб. из объявления	599 900	4 500 000	900 000
Стоимость предложения, руб./кв. м	4026	23077	15000

12.1.6. Определение и расчет корректировок

Последовательные корректировки (первой группы)

Корректировка на передаваемые права на ОКС

Передаваемые права на ОКС объекта оценки – право собственности. В случае с объектами-аналогами также передаются права собственности на ОКС, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на передаваемые права на земельный участок

Передаваемые права на земельный участок объекта оценки – право собственности. В случае с объектами-аналогами также передаются права собственности на земельный участок. Вид права земельных участков объектов-аналогов – собственность исходя из этого коэффициент принимается как 1.

Доля стоимости земли в составе комплекса объектов недвижимости согласно данным портала, Ассоциация «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2021 г.⁷:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2551-dolya-stoimosti-zemli-v-st...>

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (обновлено 12.07.2021 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Категория объектов недвижимости по видам	Величина поправки	Величина поправки	Средняя поправка
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями	0,66	0,22	0,14
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,36	0,22
3	Складские и производственные здания и комплексы вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Исходя из того, что сведения, представленные для зданий в хорошем состоянии, доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определялась с учетом состояния здания.

Величина корректировочного коэффициента получена следующим образом:

Величина корректировочного коэффициента = $K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}}$

Соответствующие корректировочные коэффициенты представлены в расчетной таблице.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования: условия сделки по объектам-аналогам – типичные для рынка коммерческой недвижимости Иркутской области, объекты продаются путем публичной оферты. Корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Корректировка на условия сделки для объектов-аналогов проводилась согласно данным портала, Ассоциация «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2021 г.⁸

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2551-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2551-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Скидки на торг и рыночной стоимости

Синонимы: Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей) пользователей сайта Статриелт, проведенного за истекший период

№	Категория	Средняя рыночная стоимость		Средняя цена предложения		Средняя скидка	
		1 кв. м	1 кв. м	1 кв. м	1 кв. м	%	%
А. Продажа							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,92	0,92	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисные и другие общественно-деловые здания, в том числе объекты обслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,92	0,92	0,95	0,90	0,95	0,94
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,97	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,89	0,85	0,83
5	Сельскохозяйственные здания и строения на земельном участке с назначением - в зависимости от назначения: индивидуальное строительство, транспортное и инженерной инфраструктура	0,78	0,91	0,80	0,88	0,86	0,82
6	Сооружений с земельным участком и земельных участков с назначением - в зависимости от назначения: промышленного использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексы (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,88	0,82	0,89	0,87	0,84

Рынок коммерческой недвижимости в Иркутской области – неактивный рынок. В расчете использовалась средняя скидка на торг для объектов производственно-складского – -13%.

Условия рынка (время продажи)

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени – от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на 12 месяцев.

Все аналоги на дату оценки выставлены на продажу в период проведения оценки, интервал между размещением аналогов и датой оценки меньше 12-ти месяцев. Корректировка отсутствует.

Параллельные корректировки (второй группы)

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы для оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- Тип объекта: объект оценки - Нежилое здание водонапорной башни (скважина) и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания с земельными участками, корректировка не требуется;

- Объект оценки - Помещение котельной – помещение, объекты аналоги – отдельно стоящие здания. Для расчета корректировки использованы данные данным портала, Ассоциация «Статриелт» по состоянию на 01.07.2021 г.⁹



Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки

Корректировка на: Особленность объектов коммерческой недвижимости на основе оценки рыночной цены 1 кв. м общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется оценка (в) общей (не) и/или другой заданной или предполагаемой рыночной цене 1 кв. м общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (строительные здания, промышленные, торговые, складские, сельскохозяйственные объекты (здания))

Источником данных Статриелт на основе данных корректировки на основании рыночных данных за истекший период

Категория	Средняя рыночная стоимость (РСЦ) без учета особенностей здания	Средняя рыночная стоимость (РСЦ)		Встроенное помещение		Корректировка к РСЦ
		1 кв. м	1 кв. м	1 кв. м	1 кв. м	
Торговые, общественно-деловые здания и помещения	1,00	0,98	0,99	0,87	0,96	0,83
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,91	0,92	0,81	0,90	0,81

Корректировка на площадь застройки: плотность застройки земельного участка является ценообразующим фактором на активных локальных рынках недвижимости крупных городов, поскольку на цену недвижимости существенно влияет возможность парковки на своем земельном участке. На неактивном рынке недвижимости, в пределах небольших городов и сельских поселений, на котором позиционируется объект оценки, плотность застройки земельного участка не является ценообразующим фактором для единого объекта недвижимости,

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2551-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvzhimosti-na-01-07-2021-goda>

поскольку вопрос парковки на собственном земельном участке не настолько актуален. В связи с чем, корректировка на плотность застройки земельного участка в данном расчете не применялась.

При определении величин корректировок были использованы результаты аналитических данных.

▪ **Корректировка на местоположение.**

Местоположение является одной из ключевых ценообразующих характеристик объектов недвижимости. На стоимость объектов коммерческой недвижимости оказывает большое влияние фактор их местоположения. Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта (величина потока потенциальных покупателей, клиентов их платежеспособность, наличие потока автомашин и маршрутов общественного транспорта, расстояние до ближайших объектов-конкурентов и др.). Чем дальше объект недвижимости расположен от областного центра и центра населенного пункта, в котором он расположен, тем дешевле стоимость его кв.м.

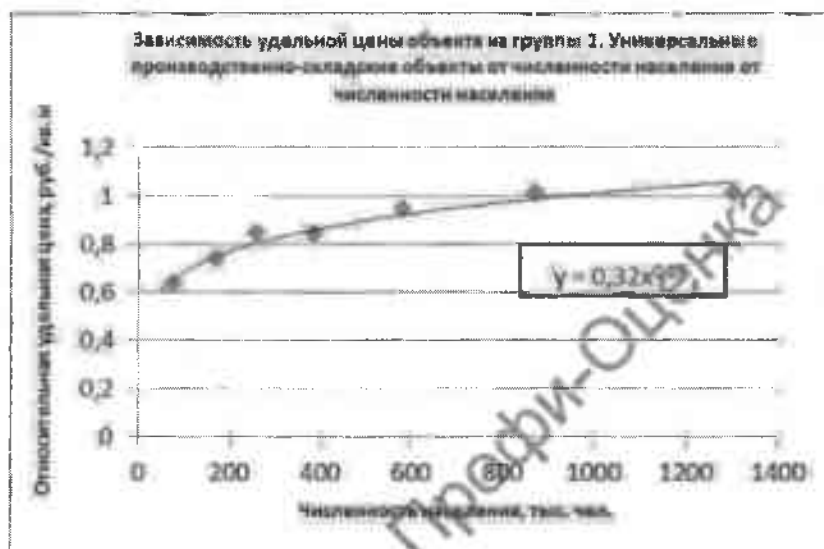
Для коммерческой недвижимости в Иркутской области, особенно в удаленных районах, наиболее важным показателем является число жителей в населенном пункте, в котором объект располагается, а также местоположение в пределах населенного пункта.

Корректировка на местоположение в данном случае (и в отношении численности, и в отношении местоположения в пределах населенного пункта) определялась на основании данных справочника Лейфера Л.А. (Справочник оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А., стр.98.).

По данным приведенного выше справочника, для построения зависимости использовались данные об удельных ценах и удельных арендных ставках в 67 городах России. В качестве модели использовалась степенная зависимость.

На приведенном ниже графике по оси ординат (y) отображаются относительные удельные цены, а по оси абсцисс (x) отображается численность населения в населенном пункте (тыс. чел.)

1. Универсальные производственно-складские объекты



Зависимость уровня удельной цены от численности населения для производственно-складских объектов выражается следующей зависимостью:

$$\text{Коэффициент} = 0,32 * (\text{численность населения}/1000)^{0,17}$$

Для всех объектов сравнения определены коэффициенты.

Величина корректировочного коэффициента получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировочного коэффициента} = K_{\text{объекту оценки}}/K_{\text{объекта-аналога}}$$

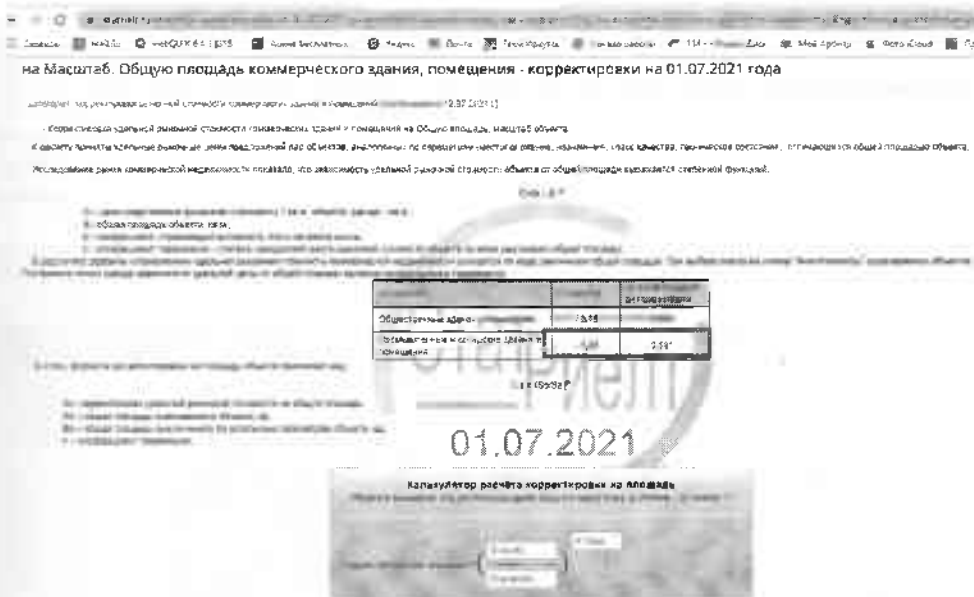
Соответствующие корректировочные коэффициенты представлены в расчетной таблице.

▪ **Корректировка на площадь**

Необходимо отметить, что традиционно при увеличении площади объекта продавцы готовы идти на определенное снижение удельной цены предложения, являющееся аналогом «скидки на опт».

Корректировка на площадь проводилась на основании данных портала, Ассоциация «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2021 г.¹⁰.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2551-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>



Соответствующие корректировочные коэффициенты представлены в расчетной таблице.

Корректировка на физическое состояние объекта

Корректировка на состояние зданий проводилась на основании данных Ассоциация «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2021 г.¹¹:

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния – мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итого расчетов StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Состояние объекта, востребованное рынком	Описание	Коэффициент	Коэффициент	Коэффициент
1	Полное соответствие востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее соответствие востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии. Без изменений несущих/ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,88
3	Условно-удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии. Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (включая попольные), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, устаревшими	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

Состояние объектов оценки оценивается как «Условно-удовлетворительное», ему присвоен минимальный коэффициент – 0,28.

Состояние объектов аналогов - удовлетворительное несовременное эксплуатируемое, им присвоен коэффициент – 0,66.

Величина корректировки получена следующим образом:

Величина корректировочного коэффициента = $K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}}$

Соответствующие корректировочные коэффициенты представлены в расчетной таблице.

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2533-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Корректировка на оборудование, входящее в состав объекта оценки

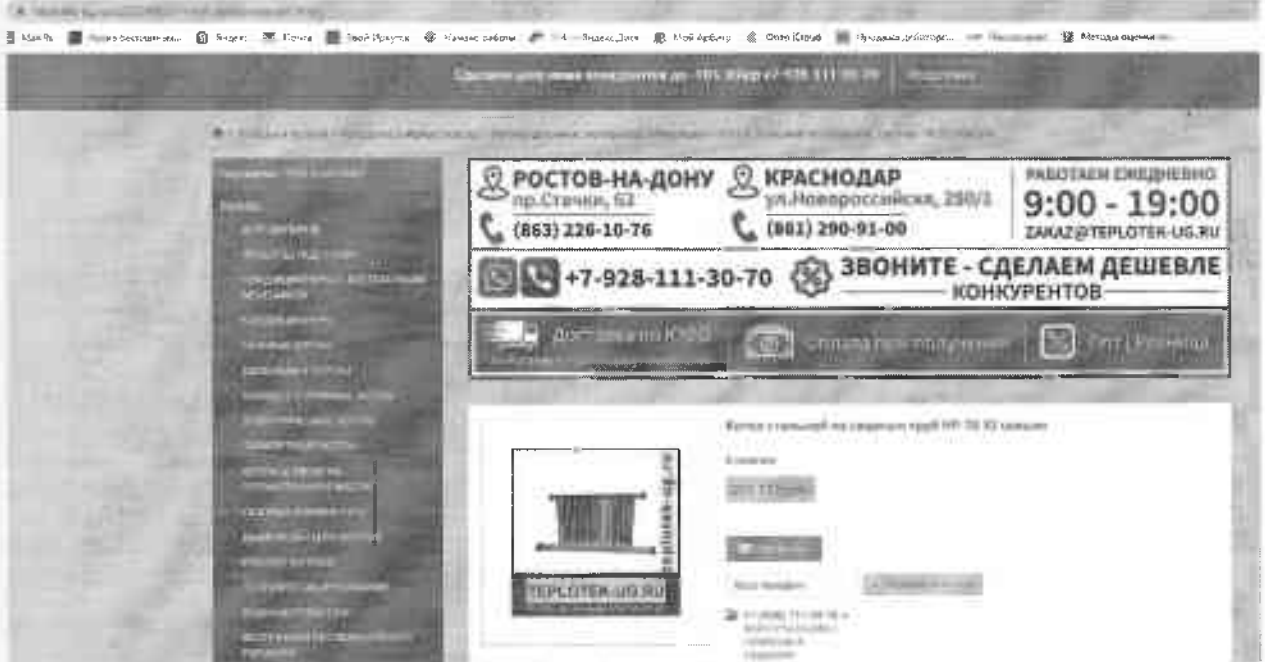
Согласно справке б/н от 15.10.2021 года, предоставленной Заказчиком, в состав котельной входит следующее оборудование:

Котел НРС-18 в кирпичной обмуровке, теплопроводностью 0,3 гКл/ч, в комплекте 2 термометра, 2 манометра, взрывной клапан – 2 штуки

- Насос центробежный 100-80-160а с электродвигателем 11 кВт – 2 штуки

- Дымовая труба высотой 22 м, диаметром 500 мм – 1 штука

Публичные источники информации содержат следующие предложения к продаже сопоставимого оборудования:



<https://teplotek-ug.ru/p332749860-kotel-stalnoj-svarnyh.html>



<https://irkutsk.kotel-kv.ru/nasos-k-100-80-160a.html>

Сведений о стоимости дымовых труб на фундаменте в открытых источниках информации не приведено. самостоятельный расчет стоимости строительства дымовой трубы произвести не представляется возможным ввиду отсутствия данных для расчета.

Учитывая, что представленное на открытом рынке оборудование имеет отличия от объектов, входящих в состав котельной, расчет корректировок, учитывающий отличия произвести не возможно, оценщиком для расчета корректировки на оборудование, входящее в состав объекта оценки - котельной, принято решение использовать данные интернет-портала «Статриэлт»

№	Объект	Количество	Цена	Итого
1	Производственный здание и помещения в основной цеховой корпус, производственные и вспомогательные оборудование	1,07	3,14	1,10
2	Складские здания и помещения в основной цеховой корпус и стеллажи	1,02	1,12	1,01
3	Сеть электропередающих линий (провода, тележки, трансформаторы, приборы со счетными приборами (дополнительное и основное оборудование) и многопроводные трансформаторы, металлоустройства, прочие электрооборудование)	1,20		1,20
4	Котельные с вспомогательным оборудованием	2,18	2,49	
5	Стеновые здания	2,05	2,60	2,27
6	Топельные здания и помещения вспомогательного назначения производственных товаров с трансформаторами, металлоустройствами	1,02	1,22	

Для расчета корректировки выбрано минимальное значение, т.к. оборудование имеет износ.

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

12.1.7. Согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам

Итоговый коэффициент корректировки по второй группе был получен в рамках мультипликативной модели.

Мультипликативная модель представляет собой произведение корректирующих коэффициентов по основным ценообразующим факторам, указанным выше в рамках данного раздела:

$$y = \prod_{i=1}^n x_i$$

Итоговый коэффициент корректировки применялся к скорректированным по I-ой группе удельным ценам объектов-аналогов.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта была получена как среднее значение по скорректированным ценам предложений объектов-аналогов.

При определении рыночной стоимости методом сравнения продаж, оценка рыночной стоимости формируется как среднее значение скорректированных цен предложений. Это среднее значение в предположении о симметричности закона распределения цен на аналогичный товар на всём рынке (генеральной совокупности) и выступает в качестве наиболее вероятного значения рыночной стоимости.

Таблица 6. Расчет стоимости объекта оценки №1 методом сравнения продаж

Характеристика объектов	Объект оценки №1	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Корректировки по первой группе				
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Коэффициент	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		4026	23077	15000
Условия сделки	Факт сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная по I-ой группе цена, руб./кв.м.		3 503	20 077	13 050
Корректировки по второй группе				
Численность населения в населенном пункте, чел.	9377	13577	623 562	623 562
Коэффициент	1,51	1,61	3,09	3,09
Корректировочный коэффициент		-6,10%	-51,01%	-51,01%

Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	помещение	ОСЗ
коэффициент	1	1	0,86	1
корректировочный коэффициент		0,00%	16,28%	0,00%
Общая площадь улучшений, кв.м.	23,2	149	150	60
корректировочный коэффициент		45,06%	45,25%	20,93%
Физическое состояние здания	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
коэффициент	0,28	0,66	0,66	0,66
корректировочный коэффициент		-57,58%	-57,58%	-57,58%
Итоговый коэффициент по второй группе		-18,62%	-47,05%	-87,65%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 851	10 630	1 611
Удельная стоимость, руб./кв.м.	5 031			
Итоговая стоимость, руб. с учетом ЗУ, с НДС	116 708,92			
Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, доли ед.	15%			
Итоговая стоимость, руб, без учета ЗУ, с НДС	99 202,58			

Таблица 7. Расчет стоимости объекта оценки №3 методом сравнения продаж

Характеристика объектов	Объект оценки №3	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Корректировки по первой группе				
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Коэффициент	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		4026	23077	15000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная по 1-ой группе цена, руб./кв.м.		3 503	20 077	13 050
Корректировки по второй группе				
Численность населения в населенном пункте, чел.	9377	13577	623 562	623 562
Коэффициент	1,51	1,61	3,09	3,09
Корректировочный коэффициент		-6,10%	-51,01%	-51,01%
Тип объекта	помещение	ОСЗ	помещение	ОСЗ
Коэффициент	0,86	1	0,86	1
Корректировочный коэффициент		-14,00%	0,00%	-14,00%
Общая площадь улучшений, кв.м.	13,8	149	150	60
Корректировочный коэффициент		45,06%	45,25%	20,93%
Физическое состояние здания	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Коэффициент	0,28	0,66	0,66	0,66
Корректировочный коэффициент		-57,58%	-57,58%	-57,58%
Дополнительные улучшения, входящие в состав здания	Котельное оборудование	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
		218,00%	218,00%	218,00%
Итоговый коэффициент по второй группе		185,38%	154,67%	116,35%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 996	51 130	28 233

Удельная стоимость, руб./кв.м.	29 786
Итоговая стоимость, руб. с НДС	411 049,13
Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, доли ед.	15%
Итоговая стоимость, руб. без учета ЗУ	349 391,76

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.

В настоящем разделе отчета сведются воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

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

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$

где: С – итоговая величина стоимости объекта;

С₁ – результат оценки затратным подходом;

С₂ – результат оценки сравнительным подходом;

С₃ – результат оценки доходным подходом;

К₁, К₂, К₃ – соответствующие весовые коэффициенты (К₁ + К₂ + К₃ = 1).

Нужно отметить, что распространенное в среде оценщиков мнение о равенстве с точностью до ошибки определения трех ориентиров рыночной стоимости следует принимать с известной осторожностью. В самом деле, три подхода дают три разных взгляда на предмет оценки и на недостаточно развитом, существенно закрытом рынке, каковым является рынок объекта оценки, эти три разных взгляда вовсе не должны приводить к одному результату.

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским. Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

– Строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

– Определяется сумма баллов каждого подхода;

– По отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;

– Расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;

– Проводится согласование результатов расчета.

При расчете рыночной стоимости для объектов оценки №1,3 используется только сравнительный подход, величина, полученная данным подходом, принимается в качестве итоговой величины рыночной стоимости - 1.

При расчете рыночной стоимости для объекта оценки №2 используется только затратный подход, величина, полученная данным подходом, принимается в качестве итоговой величины рыночной стоимости - 1.

Таблица 8. *Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки*

№ п/п	Объекты оценки	Применяемый подход	Значение	Весовой коэффициент	Итоговый результат рыночной стоимости, руб. с НДС
Рыночная стоимость объекта оценки					
1	Нежилое здание водонапорной башни (скважина), назначение – нежилое, площадь 23,2 кв.м., материал наружных стен – кирпич, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Иркутская область, р-н Куйтунский, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.28а. Кадастровый номер: 38:10:120111:87	Затратный подход	не применяется	-	99 000
		Сравнительный подход	99 202,58	1	
		Доходный подход	не применяется	-	
		Согласованное значение рыночной стоимости	99 202,58	-	
		Округленно	99 000	-	
2	Сооружение: тепловые сети, назначение: сооружение коммунального хозяйства, протяженность 209 м, адрес: Российская Федерация, Иркутская область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, от здания котельной по улице Красного Октября, 30 до ввода в здания: ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30А, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 28А, ул. Красного Октября, 28Г. Кадастровый номер: 38:10:000000:1762	Затратный подход	487 426,50	1	487 000
		Сравнительный подход	не применяется	-	
		Доходный подход	не применяется	-	
		Согласованное значение рыночной стоимости	487 426,50	-	
		Округленно	487 000	-	
3	Помещение котельной, назначение: нежилое. 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м., инв.№ 23056, лит.А, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.30, помещения 1,2 на поэтажном плане	Затратный подход	Не применялся	-	349 000
		Сравнительный подход	349 391,76	1	
		Доходный подход	Не применялся	-	
		Согласованное значение рыночной стоимости	349 391,76	-	
		Округленно	349 000	-	

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.
Рыночная стоимость объекта оценки		
1	Нежилое здание водонапорной башни (скважина), назначение – нежилое, площадь 23,2 кв.м., материал наружных стен – кирпич, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Иркутская область, р-н Куйтунский, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.28а. Кадастровый номер: 38:10:120111:87	99 000
2	Сооружение: тепловые сети, назначение: сооружение коммунального хозяйства, протяженность 209 м, адрес: Российская Федерация, Иркутская область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, от здания котельной по улице Красного Октября, 30 до ввода в здания: ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30А, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 28А, ул. Красного Октября, 28Г. Кадастровый номер: 38:10:000000:1762	487 000
3	Помещение котельной, назначение: нежилое. 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м., инв.№ 23056, лит.А, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п.Куйтун, ул.Красного Октября, д.30, помещения 1,2 на поэтажном плане, в том числе Оборудование котельной в составе: Котел НРС-18 в кирпичной обмуровке, теплопроводностью 0,3 гКл/ч, в комплекте 2 термометра, 2 манометра, взрывной клапан – 2 штуки - Насос центробежный 100-80-160а с электродвигателем 11 кВт – 2 штуки - Дымовая труба высотой 22 м, диаметром 500 мм – 1 штука	349 000

Оценщик ООО «Центр экспертизы и управления собственностью»

Рулькова Я.Р.

Генеральный директор ООО «Центр экспертизы и управления собственностью»

Рулькова Я.Р.



14. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1 и 2.- М.: Инфра-М,1996г.
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 132-ФЗ от 29.07.1998г.
3. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
7. Анисимов И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом.// - Вопросы оценки. - № 1. – 2004.
8. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 208 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»).
9. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
10. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. // - Вопросы оценки. - № 1. – 2002.
11. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем. // Вопросы оценки. - № 4. – 2002.
12. Ковалев А.П. Взгляд на необходимость согласования результатов оценки с позиций теории ценообразования. // Вопросы оценки. - № 3. – 2002.
13. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000. – 512с.
14. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 240с.
15. Оценка недвижимости: Учебник // Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
16. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
17. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.
18. Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верховзина; - М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 238с.
19. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
20. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объектов недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003. – 109с.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

15.1. Документы оценщика



www.fsosro.ru
109147, Москва

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-80

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Рудькова Яна Рашидовна

паспорт: серия 2503 № 728730, выдан 10.05.2003 г.
СВЕДЛОВ КИМ РУДЬ К. ИРИШНИКОВ
Код подразделения: 382-003

включен в реестр СРО «СФСО»:
09.06.2018, регистрационный № 592

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
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «22» августа 2021 г.

Президент

М.П.

М.А. Скотов

0110634

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Федеральное агентство по образованию
Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования
«21» сентября 2015 г. по «25» января 2016 г.

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

7 9 2 4 0 9 9 8 8 1 1

Диплом о профессиональной переподготовке

Инициалы и фамилия

Имя

Фамилия

Дата выдачи

28 января 2016 года

Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования
«Центр профессионального образования»
«21» сентября 2015 г. по «25» января 2016 г.

«21» января 2016 года
именной аттестационной комиссии
диплом предоставляется

Оценки бизнеса (предприятия)



Подпись
И.А. Смирнов
С.М. Холмогоров

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 0197/9-1 от 31 мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по определению объективной деятельности

«Оценка недвижимости»

Рушковой Яне Рашидовне

государственный бюджетный образовательный учреждение высшего образования «Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный центр компетенций в области оценки недвижимости»

от 31 мая 2021 г. № 201

Директор

А.С. Бузник

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует

до 31 мая 2024 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 01892

18 июня 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Своей деятельности»


«Выпускник» выданному именуется

Рудяковой Яне Рашидовне

исполнительный директор федерального государственного учреждения
«Федеральный центр оценки»

от 18 июня 2024 г. № 01892

Директор



А.С. Бутина

Квалификационный аттестат выдается на основании результатов
от 18 июня 2024 г.

НОИИС
№ 710-000184-4714

СТРАХОВОЙ ОТДЕЛ СТРАХОВОЙ КОМПАНИИ
Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Советская, 107


от «25» августа 2021 г.

Настоящий Полис заключен в соответствии со условиями Акта о страховании ответственности владельца транспортного средства, заключенного в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 08.08.2002 № 128-ФЗ «Об ответственности владельцев транспортных средств» (далее - Закон) и условиями Договора страхования, заключенного в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 08.08.2002 № 128-ФЗ «Об ответственности владельцев транспортных средств» (далее - Закон) и условиями Договора страхования, заключенного в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 08.08.2002 № 128-ФЗ «Об ответственности владельцев транспортных средств» (далее - Закон).

1. Страхователь	ИП Иванов Илья Иванович, ОГРН 1021000000000, ИНН 1020000000, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Советская, 107, кв. 107		
2. Тип транспортного средства (подлежащего страхованию)	Автомобиль легковой (с механическим приводом), категория: "А", марка: "Ford", модель: "Ford Focus", цвет: "Серебристый", год выпуска: 2015, VIN: XSDWU9E47GKA000000		
3. Годовой страховой тариф	3 000 руб. (Три тысячи рублей 00 копеек)		
4. Особенности страхования	<input type="checkbox"/> страхование от угона <input type="checkbox"/> страхование от кражи <input type="checkbox"/> страхование от повреждения имущества <input type="checkbox"/> страхование от повреждения груза <input type="checkbox"/> страхование от повреждения груза, перевозимого автотранспортом <input type="checkbox"/> страхование от повреждения груза, перевозимого автотранспортом, перевозимого в соответствии с правилами перевозки грузов, действующими на транспорте общего пользования (линии, маршруты, тарифы) <input type="checkbox"/> страхование от повреждения груза, перевозимого автотранспортом, перевозимого в соответствии с правилами перевозки грузов, действующими на транспорте общего пользования (линии, маршруты, тарифы) <input type="checkbox"/> страхование от повреждения груза, перевозимого автотранспортом, перевозимого в соответствии с правилами перевозки грузов, действующими на транспорте общего пользования (линии, маршруты, тарифы)		
5. Страховой период	с 25.08.2021 по 25.08.2022		
6. Страховая сумма	3 000 000 (Три миллиона рублей 00 копеек)		
7. Страховая премия	3 000 (Три тысячи рублей 00 копеек)		
8. Оплата	<input type="checkbox"/> авансом <input type="checkbox"/> по истечении срока действия полиса		
9. Оплата	3 000 руб. (Три тысячи рублей 00 копеек)		
10. Место страхования по полису и страховой тариф за год	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Советская, 107		
11. Иные условия страхования			
Страховая сумма	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Срок	1 год	1 год	1 год
12. Окончательная сумма платежа	3 000 руб. (Три тысячи рублей 00 копеек)		

ПОЛИС

Настоящий Полис является документом, подтверждающим заключение договора страхования ответственности владельца транспортного средства, заключенного в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 08.08.2002 № 128-ФЗ «Об ответственности владельцев транспортных средств» (далее - Закон) и условиями Договора страхования, заключенного в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 08.08.2002 № 128-ФЗ «Об ответственности владельцев транспортных средств» (далее - Закон) и условиями Договора страхования, заключенного в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 08.08.2002 № 128-ФЗ «Об ответственности владельцев транспортных средств» (далее - Закон).

Агент по страхованию:  **ИП Иванов Илья Иванович**


Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Советская, 107

ИНН: 1020000000

ОГРН: 1021000000000

Срок действия: с 25.08.2021 по 25.08.2022

Сумма: 3 000 руб. (Три тысячи рублей 00 копеек)

Подпись:  **И.И. Иванов**

М.П. **ИП Иванов И.И.**

Челно

ПОЛИС № 791-00144-02543

15 января 2019

Получатель страхового возмещения при осуществлении гражданской деятельности

Применяется тариф № _____

1. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Центр энергетика и управления объектами»
2. Страхователь (полное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Центр энергетика и управления объектами»
3. Выбрана ли франшиза	<input checked="" type="checkbox"/> Да, франшиза составляет _____ руб. <input type="checkbox"/> Нет
4. Сумма страхования	_____ руб.
5. Страховой случай	_____
6. Выход из строя	<input checked="" type="checkbox"/> Да <input type="checkbox"/> Нет

Сумма страховой выплаты	_____ руб.	Сумма франшизы	_____ руб.
Сумма выплаты	_____ руб.	Сумма возмещения	_____ руб.
Сумма выплаты	_____ руб.	Сумма возмещения	_____ руб.
Сумма выплаты	_____ руб.	Сумма возмещения	_____ руб.

Итого выплачено _____ руб.

Сумма выплаты _____ руб.

Сумма возмещения _____ руб.

Сумма выплаты _____ руб.

Сумма возмещения _____ руб.

Сумма выплаты _____ руб.

Сумма возмещения _____ руб.

EXORATE IB

Общество с ограниченной ответственностью «Центр энергетика и управления объектами»

ИНН _____

ОГРН _____

Адрес: _____

Телефон: _____

Сайт: _____



15.2. Копии документов, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Имя оценщика: Иванов Иван Иванович Идентификационный номер оценщика: 11111111111111111111 Место государственной регистрации оценщика: г. Москва

Выявлен: Единство государственного недвижимости об области недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

№ государственного кадастрового номера: 50:08/202/01-002/2021-117283799, дату выдачи: 26.08.2021, дата окончания срока действия: 26.08.2021, дата окончания срока действия: 26.08.2021

Имя			
Имя объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Листа раздела 1	Листа раздела 1: 3
50:08/202/01-002/2021-117283799			
Кадастровый номер	50:10:120111:87		
Номер кадастрового квартала	50:10:120111		
Дата присвоения кадастрового номера	2018		
Риски присвоенный государственный учетный номер	Идентификационный номер: 21811 Кадастровый номер: 50:10:000000:0333		
Адрес	Иркутская область, р-н Култун, ул. Крестов и Октября, д. 28а		
Пределы	23.2		
Назначение	Жилое		
Назначение	Нежилое здание (административный бизнес (офисный))		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен	Кирпичные		
Полная в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют		
Под завершении строительства	2002		
Кадастровая стоимость, руб.	30803.8		
Средние размеры зданий объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, расположенных в здании:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о составе объектов недвижимости в составе земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о составе объектов недвижимости в составе земельного участка:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о составе объектов недвижимости в реестре объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о составе объектов недвижимости в реестре объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Имя и наименование должности	Имя	Имя	

Итого			
Итого по разделу 1			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Лист раздела 1	Всего листов раздела 1
Итого по разделу 1			
Итого по разделу 1			
Итого по разделу 1			
Итого по разделу 1			
Итого по разделу 1			

Итого по разделу 1	Итого по разделу 1	Итого по разделу 1
--------------------	--------------------	--------------------

М.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области

Дата выдачи: 12 июля 2011 года

Документ-основание: Постановление Исполнительного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3029-1

Субъект (субъекты) права: МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СУХАУНСКИЙ РАЙОН ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение нежилой, нежилое, нежилое, 14 кв.м, общая площадь 14 кв. м, инв. № 24054, лит. А, адрес объекта: Иркутская область, Сухаунский район, р.п.Кудуй, ул.Красная Октября, д.39, помещения 1,2 на поэтажном плане

Кадастровый (или условный) номер: 38-10-008000-0-075-1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
в Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости № 38-38-11/012/2011/066

Регистратор



38 АД 495071

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
 "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное БТИ"
 ФГУП "Ростинвентаризация - Федеральное БТИ"
 Иркутский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Помещение

(вид объекта учета)

нежилое помещение котельной

(техническое наименование объекта учета)

Нежилое

(назначение объекта учета)

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект РФ	Иркутская область	
Район	Худуйский	
Муниципальное образование	г/п/с	
	район/поселение	
Поселенный пункт	г/п/с	пос. Иркуцкое
	район/поселение	Кунгур
Улица	г/п/с	улица
	район/поселение	Крылатый Октябрь
Номер дома	30	
Номер корпуса		
Номер строения		
Номер помещения	ин.п. 13	
Этаж		
Иные сведения	техническое наименование	

Инвентарный номер здания	23050
Инвентарный номер объекта	
Идентификационный кадастровый номер	
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	

Иркутский филиал ФГУП "Ростинвентаризация - Федеральное БТИ"
 664000, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Космонавтов, 10
 20. 02. 2010
 Инвентарный номер: ИР-0-00000-0-00000
 Подпись: [подпись]
 Должность: [должность]

Паспорт государственного кадастрового учета от 24 июля 2010 г.

Учредитель
 БТИ



(Формат КС)

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела подготовленных документов	
1	Общие сведения	
2	Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию	
3	Сводный кадастровый план участка	
4	Инженерный план земельного участка	
5	План землепользования и застройки территории (территориальный план территории (ТПТ))	
6	Бюджетные сметы на строительство объектов, расположенных на территории территории	
7	Техническое задание на проектирование объектов	
8	Положения о землепользовании и застройки территории (ПЗЗ) территории	
9	Техническое задание на строительство объектов	
10	Положения о землепользовании и застройки территории	
11	Сведения о землепользовании (землеустройстве) на участке	
12	Общие сведения об объекте	
13	Сведения о землепользовании и застройки территории	
14	Проектные решения по объекту	

Общие сведения

Гидрофизика: Плотность

Назначение: для измерения

Количество: (штук) 10

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

Примечание: _____

II. Регистрации при самостоятельном

Серийный №: _____ Фонд: _____

Дата ввода	Цели использования (участники, оборудование, материалы)	Действия, выполняемые при использовании (методика, условия, меры безопасности)	Состояние при вводе (испытания, результаты)	Планы, сроки, мероприятия (подготовка, обслуживание)
1	2	3	4	5
1.12.2014	Учебно-методический кабинет физики, кабинет информатики	Выполнение работ по измерению плотности		

III. Техническая характеристика (к.к.н.)

Имя ученика		Наименование											
№ п/п	Ф.И.О. ученика	в классе		информационная			технические (приборы)		и др.	по основным характеристикам			
		группы	индивидуально	компьютер	проектор	датчик	интерфейс	мощность		длина	ширина	высота	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

№	Имя	Фамилия	Пол	Дата рождения	Место рождения
1	Иванов	Иван Иванович	М	15.05.1980	г. Москва
2	Петров	Петр Петрович	М	22.08.1975	г. Санкт-Петербург
3	Сидоров	Сидор Сидорович	М	10.12.1985	г. Новосибирск

Учебные задания и общие сведения о студентах (фамилия, имя, отчество и дата рождения)

№	Имя	Фамилия	Пол	Дата рождения	Место рождения	Учебные задания	
						1	2
1	Иванов	Иван Иванович	М	15.05.1980	г. Москва	1	2
2	Петров	Петр Петрович	М	22.08.1975	г. Санкт-Петербург	1	2
3	Сидоров	Сидор Сидорович	М	10.12.1985	г. Новосибирск	1	2
4	Климов	Климов Климович	М	05.03.1982	г. Екатеринбург	1	2
5	Васильев	Васильев Василий Васильевич	М	18.11.1978	г. Челябинск	1	2
6	Попов	Попов Александр Александрович	М	01.07.1988	г. Омск	1	2
7	Смирнов	Смирнов Сергей Сергеевич	М	25.09.1983	г. Красноярск	1	2
8	Морозов	Морозов Дмитрий Дмитриевич	М	12.04.1987	г. Иркутск	1	2
9	Новиков	Новиков Алексей Александрович	М	08.06.1981	г. Владивосток	1	2
10	Соколов	Соколов Михаил Михайлович	М	14.10.1984	г. Хабаровск	1	2

IV. Визуальная информация (таблица)

VI. Оценка конструктивных элементов здания, размещения его частей и оборудования втрое

Деталь А — Пол (разработка здания) (год, месяц, день и полугодие) 1979
 типовой проект № 1 / типовой элемент № 1 / код здания № 1-8 этаж
 объект № 1 / от № 1111

Группа помещений 1 Вид наружной отделки

№	Материал конструктивных элементов	Содержание конструктивных элементов (состав, конструкция, размеры и др.)	Техническое описание конструктивных элементов	Удельная стоимость	Площадь в кв. м	Уд. вес в кг/куб. м	Объем в куб. м	Всего в здании, кг/куб. м	Итого, тыс. руб.	
									материал	установка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундамент	бетонно-железобетонный	железобетонный	4	1	9	10	27		
	Стены	кирпичные	кирпичные	23	1	23	30	69		
2	Перегородки								5	
	Крыша	деревянная	деревянная	1	1	1	1	18		
3	Полы	бетонные	бетонные	3	1	3	30	18		
	Полы	деревянные	деревянные	2	1	2	30	24		
4	Внутренние перегородки	кирпичные	кирпичные	4	1	4	30	22		
	Внутренние перегородки	кирпичные	кирпичные	4	1	4	30	22		
5	Крыша	деревянная	деревянная	4	1	4	30	22		
	Полы									
	Стены									
	Перегородки									
	Двери									
	Окна									
	Вентиляция									
	Санитарно-технические									
	Итого									
	6	Здания работы								1

итого: 18 1 27 30 18 22

Утвержден: _____
 Главный инженер _____
 Главный архитектор _____

Примечание: при оценке фактически выполненных работ использованы средние значения сметных цен (тарифов).

VII. Terbitan dan investasi jangka panjang di luar negeri lainnya

Kategori	Subkategori	Aset	Liabilitas	Saldo	Saldo awal tahun	Saldo akhir tahun	Saldo awal tahun	Saldo akhir tahun	Saldo awal tahun	Saldo akhir tahun
Investasi	Investasi jangka panjang									
	Investasi jangka pendek									
Terbitan	Terbitan jangka panjang									
	Terbitan jangka pendek									
Total										

Referensi: Laporan Keuangan Bank Indonesia dan Laporan Keuangan Bank Umum dan Bank Perkotaan Swadaya.

VIII. Investasi pemerintah dan swasta di luar negeri lainnya

Kategori	Subkategori	Aset	Liabilitas	Saldo	Saldo awal tahun	Saldo akhir tahun	Saldo awal tahun	Saldo akhir tahun	Saldo awal tahun	Saldo akhir tahun
Investasi	Investasi pemerintah									
	Investasi swasta									
Terbitan	Terbitan pemerintah									
	Terbitan swasta									
Total										

IX. Техническое описание служебных построек

Видовое назначение постройки	Площадь		Эксплуатация	Устойчивость		Устойчивость к коррозии	Эксплуатация	Устойчивость к коррозии
	Земельная	Строительная		Земельная	Строительная			
Жилая								
Производственная								
Складская								
Служебная								
Другая								
Итого								
Земельная								
Строительная								
Итого								
Устойчивость к коррозии								
Эксплуатация								
Устойчивость к коррозии								
Итого								
Устойчивость к коррозии								

Примечание: единицы измерения в квадратных метрах (округлены до сотых).

X. Вещноценные свойства служебных построек

Видовое назначение постройки	Технические характеристики												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. Жилая													
2. Производственная													
3. Складская													
4. Служебная													
5. Другая													
6. Итого													
7. Устойчивость к коррозии													
8. Эксплуатация													
9. Устойчивость к коррозии													
10. Итого													
11. Устойчивость к коррозии													
12. Эксплуатация													
13. Устойчивость к коррозии													
14. Итого													
15. Устойчивость к коррозии													
16. Эксплуатация													
17. Устойчивость к коррозии													
18. Итого													
19. Устойчивость к коррозии													
20. Эксплуатация													
21. Устойчивость к коррозии													
22. Итого													

XI. Ограждения и сооружения (завершенные) на участке

№	Наименование сооружения и его назначение	Материал изготовления	Виды		Высота, м	№ объекта	№ участка	Состояние участка на момент	Итого изданы рубль	Адресная табличка	№ объекта	Длина в метрах
			Длина, м	Ширина, м								

XII. Общая стоимость (в рублях)

Виды сооружений	Оценочная стоимость		Средняя стоимость		Средняя стоимость		Итого	
	длина в метрах	общая стоимость	длина в метрах	общая стоимость	длина в метрах	общая стоимость	длина в метрах	общая стоимость
	120	216					120	216
	240	2160	1440				2560	2376

Выполнил: 14 87 2015  Менделеев
 Проверил: 14 88 2015 Менделеев

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	№ участка	№ участка	№ участка

XIV. Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование документа	Код по ЕИС/СБИС	Примечание
1	Контракт (протокол)	1	
2	Заявление к поставщику (по форме)	2	
3	Спецификация (формуляр)	3	
4			

ПОСТАЖИЉИТ ПЛАН

Дел 7.1.1.1.1



Национално стандардно тело за стандартизацју
 "Савремена инжењеринг компанија"
 из Републике Србије
 Национални центар за стандартизацју и метрологију
 Институт за стандартизацју и метрологију
 Београд, Београдски булевар 111
 Контакт: 011 26 80 80 80
 Е-пошта: info@standards.rs
 Веб: www.standards.rs

Национални центар за стандартизацју и метрологију - Функционални БИЛ
 Институт за стандартизацју и метрологију

ИМЕНИ	Место С. С.	Датум	Својим потписом потврђује:	Датум
Према:	Милошевић А. А.	10	Институт за стандартизацју и метрологију, Београд, Београдски булевар 111	

**Экспликация к поэтажному плану объекта размещения
расположенного по адресу:**

Субъект РФ	Иркутская область
Район	Слюдянский
Привилегийный объект	районный бюджетный учреждение культуры
Улица (проспект, проезд и т.д.)	улица Кривоногова Октябрь
Номер дома	30
Номер помещения	12

Этаж, номер этажа, этажность по МРСОД	Помещение № 12 по МРСОД 0100000000				Высота этажа поэтажно, м	Площадь, кв.м.						
	назначение помещения, функциональное назначение категории		назначение частей, элементов, конструктивных элементов, устройств, элементов, машин, механизмов и т.п.			по внутреннему обмеру				площадь внутренней площади, застроенной территории	площадь, застроенная территория	площадь внутренней площади, застроенная территория
	наименование	№ этажа	наименование элемента	№ по этажу		общая	эксплуатационная	жилая	нежилая			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Этаж 1-й этаж	общее назначение помещения	12	помещение	1	2,75	7,8	-	-	-	7,8	-	-
			коридор	2	2,75	-	0,3	-	-	0,3	-	-
Итого по этажу						7,8	0,3	-	-	8,1	-	8,1
Итого по помещению № 12 по МРСОД 0100000000						7,8	0,3	-	-	8,1	-	8,1
Итого по помещению № 12 по МРСОД 0100000000						7,8	0,3	-	-	8,1	-	8,1



Республика Иркутск
Иркутская область
Администрация муниципального
образования Куйтунский район
МКУ КУМИ по Куйтунскому району
665305, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, 18
тел. (3953) 5-22-00, факс (3953) 5-47-04

SP
от 15.10.2011

СПРАВКА

Дана в том, что в помещении вспомогательной, расположенной по адресу: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Красного Октября, 30 размещено следующее оборудование:

№ п.п.	Наименование оборудования	Износ	Остаточная стоимость, руб.	Количество
1	Котел НРС-18 в кирпичной обмуровке, теплопроизводительностью 0,3гКал/ч в комплекте 2 термометра, 2 манометра, воздушной клапан.	14%	257 000	2 шт
2	Насос центробежный 100-80-160а с электродвигателем 11кВт	10%	51 000	2шт
3	Дымовая труба высотой 22 метра, диаметром 500 мм.	80%	16 000	1шт

Председатель МКУ КУМИ по Куйтунскому району

Путова
О.В. Путова

Путова О.В.
83953652279, доб. 1035

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Сооружения

(для объектов недвижимости, в отношении которых осуществляется кадастровый учет, в соответствии с законодательством Российской Федерации)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

образованием сооружения расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, от здания котельной по улице Красного Октября, 30 до явды а здания: ул. Красного Октября, 30; ул. Красного Октября, 30А; ул. Красного Октября, 36; ул. Красного Октября, 28; ул. Красного Октября, 28А; ул. Красного Октября, 28Г.

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Муниципальное казенное учреждение "Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Куйтунский район", ОГРН: 1953814001790, ИНН: 5114009128

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Замерзеский Алексей Леонидович

Справочный номер индивидуального лицевого счета: 048-636-939 01

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:

Контактный телефон: +79041182652

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:
Россия, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Мухомат д. 2, в: каб. 407
xl13111@yandex.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер.

СРО Ассоциация "СКИС"

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "Дельта"

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ:

№ и дата _____ г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «13» мая 2010 г.

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Декларация об объекте недвижимости				б/л, МКУ "КУМИ ПО КУШТУНСКОМУ РАЙОНУ", 07.05 2019		
2	Постановление о присвоении адреса				143, Администрации Куштинского городского поселения, 29.03 2019		
3	Картографическое произведение				Кадастровый План Территории б/л, масштаб: б/л, форма: электронная, создан: 06.03 2019		
4	Картографическое произведение				Цифровой ортофотоплан, б/л, масштаб: 1:25000, форма: электронная, создан: 16.08 2016		
2. Сведения о геодезической сети, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-38, зона 3							
№ п/п	Название пункта в т.ч. знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на ... г.		
			X	Y	наружного знака пункта	штра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	3704 пп	1	618199.69	3153308.02	сохранился	сохранился	сохранился
2	2470 пп	1	609026.92	3152542.65	сохранился	сохранился	сохранился
3	Куштин пп	2	616759.10	3148835.46	сохранился	сохранился	сохранился
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)			
1	2	3		4			
1	Балка GSD9						
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1							

Исходные данные		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер помещения	
1	2	
-	-	
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
(1)	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(1)	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(2)	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(2)	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(3)	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(3)	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(3)	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(4)	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(4)	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(4)	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(4)	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(4)	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(4)	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(5)	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(5)	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(6)	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(6)	13	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
(6)	14	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (МВ, м)
1	2	3
-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

3. Точность определения координат характерных точек контура части (целой) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _т), м
1	2	3	4
-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Зона № -

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mп), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				Н	В
1	2	3	4	5	6	7	8	9
(1)	1	615407.19	3151739.66	-	0.10	Подземный	-	-
(1)	2	615400.79	3151743.97	-	0.10	Подземный	-	-
(2)	2	615400.79	3151743.97	-	0.10	Подземный	-	-
(2)	3	615390.23	3151749.87	-	0.10	Подземный	-	-
(3)	4	615403.39	3151749.21	-	0.10	Подземный	-	-
(3)	2	615400.79	3151743.97	-	0.10	Подземный	-	-
(3)	5	615379.20	3151719.60	-	0.10	Подземный	-	-
(4)	6	615384.14	3151714.95	-	0.10	Подземный	-	-
(4)	5	615379.20	3151719.60	-	0.10	Подземный	-	-
(4)	7	615368.43	3151732.82	-	0.10	Подземный	-	-
(4)	8	615350.59	3151751.66	-	0.10	Подземный	-	-
(4)	9	615319.01	3151764.81	-	0.10	Подземный	-	-
(4)	10	615311.42	3151742.31	-	0.10	Подземный	-	-
(5)	7	615368.43	3151732.82	-	0.10	Подземный	-	-
(5)	11	615347.71	3151705.39	-	0.10	Подземный	-	-
(6)	12	615388.60	3151710.75	-	0.10	Подземный	-	-
(6)	13	615384.78	3151709.80	-	0.10	Подземный	-	-
(6)	14	615380.90	3151708.86	-	0.10	Подземный	-	-

1.2. Сведения о предельной глубине и высоте конструктивных элементов объектов недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-

Описание местоположения объекта недвижимости								
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Этаж №								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			II	III	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер)								
2.1. Сведения о расстояниях								
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места								
N или специальной метки	N или характерной точки границы машино-места			Расстояние, м				
1	2			3				
-	-			-				
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места								
N или характерной точки границы машино-места	N или характерной точки границы машино-места			Расстояние, м				
1	2			3				
-	-			-				
2.2. Сведения о координатах специальных меток								
N или специальной метки	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат (M), м				
	X	Y						
1	2	3		4				
-	-	-		-				
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место								
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (M), м				
	X	Y						
1	2	3		4				
-	-	-		-				

Характеристики объекта недвижимности		Дополнительные характеристики
№ п/п	Наименование характеристики	
1	3	3
1	Вид объекта недвижимости	Соборное
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Размер присвоенной государственной кадастровой стоимости объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или учетный размер)	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	38:10:1201113 38:10:120111:2 38:10:12011:161 38:10:12011:354 38:10:12011:364 38:10:000000:1226 38:10:120114837 38:10:120114838
5	Номер кадастрового квартала (кадастровый квартал), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	38:10:000000
6	Кадастровый номер объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
7	Намер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположен помещене	-
8	Намер, тип этажа, на котором размещено машино-место	-
9	Обозначение (номер) помещения, машино-места на земельном участке	-
10	Адрес объекта недвижимости	Иркутская область, район Култукский, рабочий поселок Култук
11	Дата последнего объявления о приеме государственном адресном реестре	-
12	Местонахождение объекта недвижимости	Республика Фдерация, Иркутская область, Култукский район, рабочий поселок Култук, от улицы Интерналей по улице Красного Октября, 30 до входа в здание ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 38, ул. Красного Октября, 28Г
13	Назначение объекта недвижимости	109 общежитие для размещения солдат
14	Проектируемое наименование объекта недвижимости (улицы)	-
15	Назначение объекта недвижимости	Соборное, для размещения
16	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	-

11	Материалы народного искусства	
12	Все виды объекты недвижимости в экспозицию во включены в о стране объекты	
13	Год завершения строительства объекта недвижимого	1979
14	Планировка объекта недвижимости (П, в)	
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	Протяженность 300 м
15	Основная характеристика объекта недвижимого	
16	Статус объекта и ее архитектурное значение	
16	Статус объекта недвижимости	
16	Сведения о владельцах объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
16	Реестровый номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо реестровый номер учётной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование владения объекта культуры, иного наследия	
17	Рекомендации по охране, сохранению объектов культуры, организации охраны объектов культуры и ведению в отношении объекта недвижимого историко-культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
17	Категория документа, на основании которого установлен режим охраны, содержание, содержание объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо на их выявление объектов культурного наследия	

Заключение кадастрового инженера

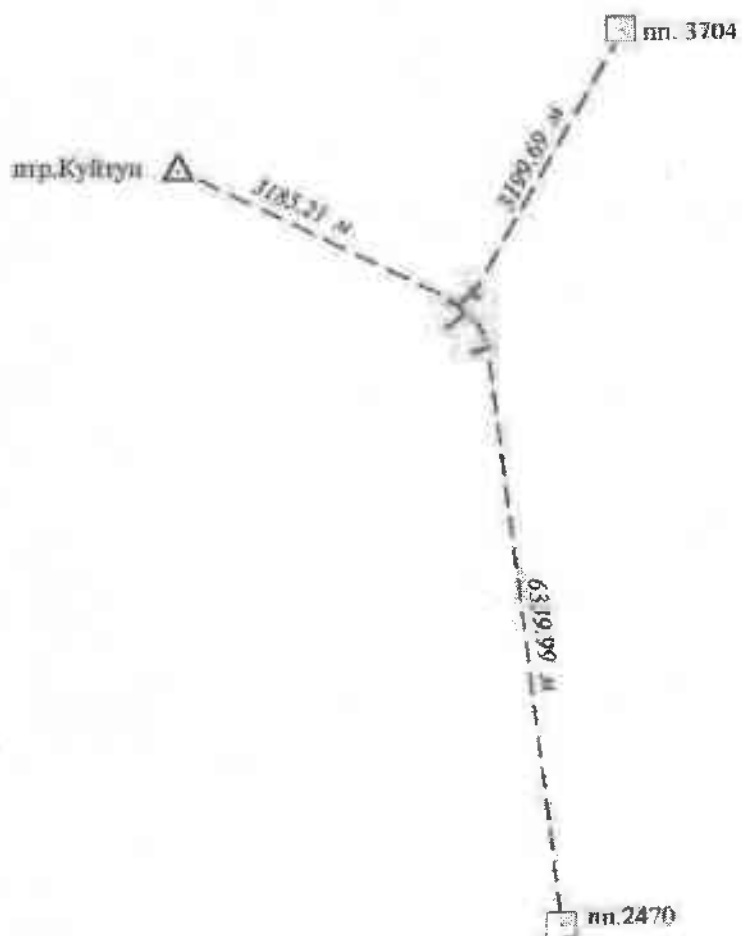
Технический план составлен в связи с образованием сооружения "тепловые сети", на основании декларации об объекте недвижимости. Сооружение является подземным и не имеет конструктивных наземных элементов на земельных участках, под которыми оно расположено: 38:10:120111:13, 38:10:120111:2, 38:10:120111:161, 38:10:120111:14, 38:10:120111:84, 38:10:000000:1226, 38:10:120144:83, 38:10:120114:87.

Сооружение расположено в двух кадастровых кварталах: 38:10:120111, 38:10:120144.




Дополнение к 2 пункту Технического плана раздела "Общие сведения о кадастровых работах" Сведения о кадастровом инженере: Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: СРО Ассоциация "ОКИС". № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 987 СИИПС 048-636-929 01 Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО "Дельта" юридический адрес: г.Иркутск, ул.Академика Курчатова, д.2 В, фактический адрес: г.Иркутск, ул.Мухомой, д.2 В, офис 407. Договор на выполнение кадастровых работ от 06.02.2019 № 33/1. Технический план подготовил кадастровый инженер Захаратский Алексей Давидович, почтовый адрес: za153111@yandex.ru, мобильный номер: 8904-118-26-52.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН СООРУЖЕНИЯ

Схема геодезических построений



Условные обозначения:

-  пункты Государственной Геодезической Сети, к которым производилась привязка GPS оборудования;
-  контур объекта кадастровых работ;
-  3195.21 м расстояние от базовой станции до ближайшей характерной точки объекта кадастровых работ.

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
СООРУЖЕНИЯ**

Схема расположения сооружения на земельном участке



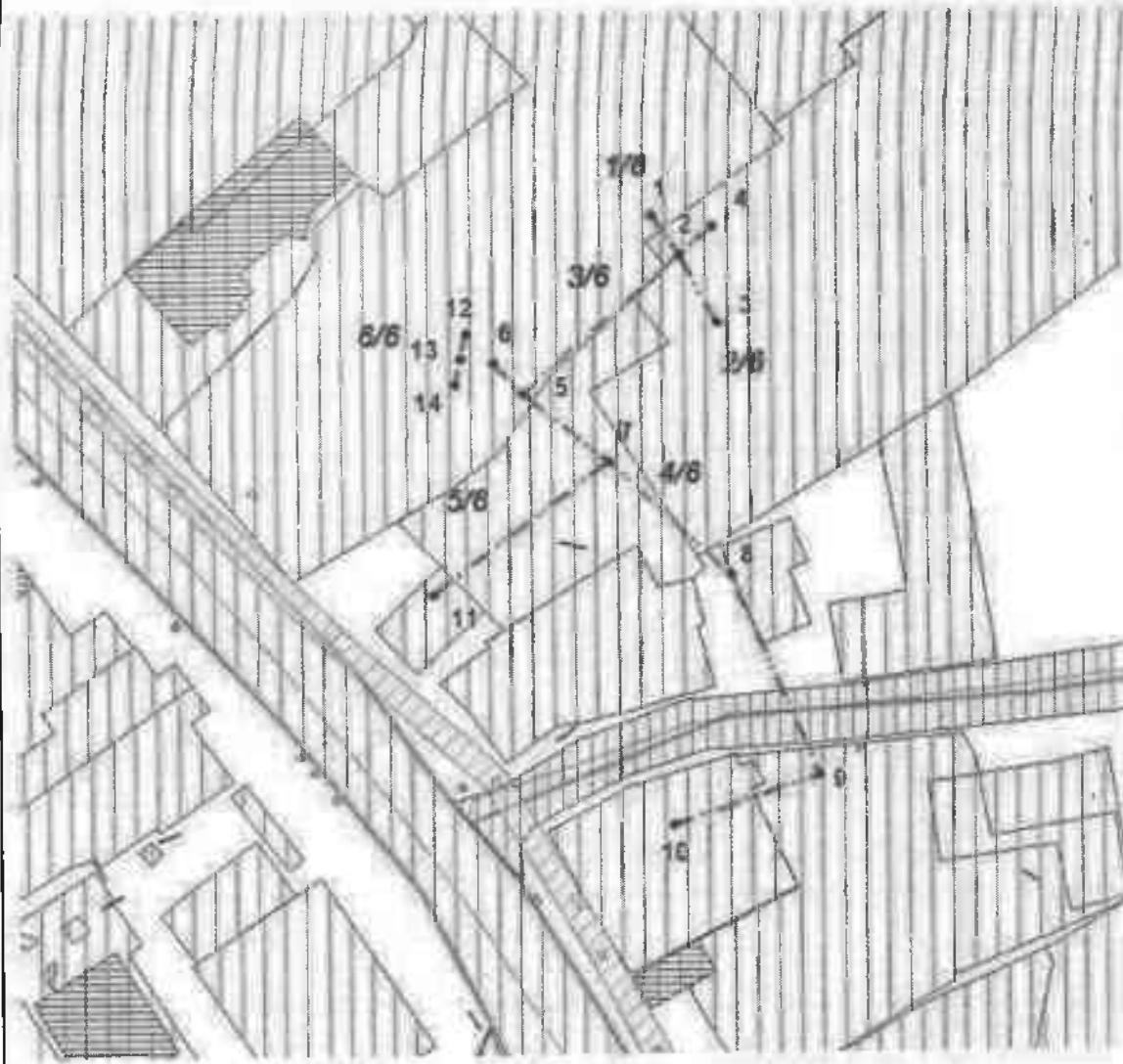
Условные обозначения:



- Контур подземного сооружения, в отношении которого проводятся кадастровые работы;
- Граница кадастрового квартала;
- Номер кадастрового квартала;
- Земельные участки стоящие на учете в ГИУ;
- Зона с особыми условиями использования территорий;
- Объект капитального строительства, стоящий на учете в ГИУ.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН СООРУЖЕНИЯ

Чертеж контура сооружения



Условные обозначения:

Масштаб 1 : 1500

	- Образуемый контур подземного сооружения;
	- Характерная точка контура сооружения;
1, 2... n	- Надписи номеров образуемых точек.
1/6	- Индификационный номер обособленного контура сооружения.

Приложение

№ п/п	Наименование документа
1	2
1	Декларация об объекте недвижимости
2	Постановление о присвоении адреса

Декларация об объекте недвижимости

Год ввода в эксплуатацию		
Год завершения строительства		
5. Описание объекта недвижимости		
Материал наружных стен здания		
кирпич		
бетон		
камень		
деревянный		
прочий		
иной		
5.2. Описание сооружения		
Количество этажей		
в том числе подземных		
Год ввода в эксплуатацию		
Год завершения строительства		1979
Тип и значение основной характеристик		
протяженность (м)	200	
глубина (глубина залегания) (м)		
площадь (кв. м)		
объем (куб. м)		
высота (м)		
площадь застройки (кв. м)		
5.3. Описание объекта незавершенного строительства		
Проектируемое значение основной характеристик объекта незавершенного строительства		
протяженность (м)		
глубина (глубина залегания) (м)		
площадь (кв. м)		
объем (куб. м)		
высота (м)		
площадь застройки (кв. м)		
Степень готовности (%)		
5.4. Описание объекта недвижимости комплекса		
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
6. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)		
6.1. Физическое лицо		
Фамилия		
Имя		
Отчество (указывается при наличии)		
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)		
Вид и номер документа, удостоверяющего личность		
Выдан		
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания		
Почтовый индекс		
Субъект Российской Федерации		
Город		
Район		
Населенный пункт (село, поселок)		
Улица (проспект, переулок)		

Декларация об объекте недвижимости

Номер дома (владения, участка)		-
Номер подъезда (строения)		-
Номер квартиры (комнаты)		-
Адрес электронной почты		-
6.2. Юридическое лицо		
Полное наименование		-
ОГРН	-	
Дата государственной регистрации		-
ИНН		-
Страна регистрации (наименование)		-
Дата регистрации		-
Региональный номер		-
Площадь в кв. м		-
Площадь в кв. м		-
Субъект Российской Федерации		
Город		-
Район		-
Муниципальный пункт (село, поселок)		-
Улицы (проспект, переулок)		-
Номер дома (владения, участка)		-
Номер корпуса (строения)		-
Адрес электронной почты		-
6.3. Публичное образование		
6.3.1. Российская Федерация		
6.3.2. Субъект Российской Федерации		
Полное наименование		-
6.3.3. Муниципальное образование		
Полное наименование	Муниципальное образование «Удья» Зона «Коммуна по управлению муниципальными образованиями администрации муниципального образования Кудымский район»	
6.3.4. Иностранное государство		
Полное наименование		-
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)		
7.1. Физическое лицо		
Ссылка на документ, подтверждающий полномочия представителя правообладателя (выданный в соответствии с муниципальным образованием Кудымский район № 20-НС от 20.04.2015г.)		
Имя	Наталья Николаевна	
Фамилия	Светлана	
Пол	Женщина	Мужчина
Место рождения (указывается при наличии)	Викторская	
Тракторный номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)		
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)		паспорт 2605 504404
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)		Особый налоговый счет Кудымского района Иркутской области
Адрес постоянного места жительства или фактического проживания		
Индекс	656202	
Субъект Российской Федерации		Иркутская область
Район		Саянский
Муниципальный пункт (село, поселок)		-

Декларация об объекте недвижимости

Улица (проспект, переулок)	микрорайон Центральный
номер дома (владения, участка)	3
номер корпуса (строения)	-
номер квартиры (комнаты)	83
адрес электронной почты	-
7. Юридическое лицо	
указать документ, подтверждающий полномочия представителя правообладателя	
Полное наименование	-
ОГРН	-
Базис государственной регистрации	-
ИНН	-
Страна регистрации (инкорпорации)	-
дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	-
Служебный адрес	-
Субъект Российской Федерации	
Город	-
Район	-
Небольшой пункт (пос. посело)	-
Улицы (проезд, переулок)	-
8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
Выписка № 3 из реестра муниципальной собственности муниципального образования Куртумский район от 02.04.2019г.	
9. Достоверность и полную сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю	
<i>В.И.Иванов</i>	
10. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами муниципальной власти в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органами муниципальной власти, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю	
<i>В.И.Иванов</i>	
11. Приложение	
09.05.2019г.	



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ КУЙТУНСКИЙ РАЙОН
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ
АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КУЙТУНСКИЙ РАЙОН**

665002, ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ, КУЙТУНСКИЙ РАЙОН, Р.П. КУЙТУН, УЛ. К.МАРКСА, 18
ВЫПУСК № 63

*из реестра государственного имущества
муниципального образования Куйтунский район
от третьего апреля две тысячи девятнадцатого года*

1. Субъект права – Муниципальное образование Куйтунского района Иркутской области.
2. Документ основания: Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991г. № 3029-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальной собственности».
3. Полное наименование владельца – Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Куйтунский район».
4. Регистрационный номер объекта №1331.
5. Юридический адрес собственника: 665002, Иркутская обл., Куйтунский р-н, р.п. Куйтун, ул. Клары Маркса, 18.
6. Адрес (местонахождение) объекта недвижимости: Коммунальная квартира, Иркутская область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, кв. для лиц капитальной по улице Красного Октября, 30 до ввода в здание: ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30А, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 28А, ул. Красного Октября, 28Б.
7. Протяженность объекта – _____ кв.м.
8. Наименование объекта – сооружение теплоточной сети.
9. Год застройки объекта – 1979 год.

Председатель
МСУ «КУМИ» по Куйтунскому району



С.В. Паниченко



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
КУЙТУНСКИЙ РАЙОН

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 10-2015 от 20 апреля 2015 г. г. п. Куйтун № 10-2015

О приеме на работу

Назначить 20 апреля 2015 года Назимову Светлану Владимировну Президентом муниципального автономного учреждения «МУМИ на Куйтунском районе» в соответствии со вступившим в законную силу решением.

Основание: Срочный трудовой договор

Датум регистрации:

Мэр муниципального образования
Куйтунский район



А.В.Полонин

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
КУЙТУНСКИЙ РАЙОН

АДМИНИСТРАЦИЯ

КУЙТУНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29 марта 2019 г.

г.п. Куйтун

№ 495

О присвоении адреса объекту адресации

В соответствии с Федеральным законом от 16 октября 2017 года № 121-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 28 октября 2013 года № 447-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года № 1221 «Об утверждении правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» (в ред. от 12 августа 2015 года № 852), постановлением администрации Куйтунского городского поселения от 31 августа 2015 года № 493 «Об утверждении Административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Присвоение, изменение (уточнение) и аннулирование адресов на территории Куйтунского муниципального образования», Уставом Куйтунского муниципального образования,

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

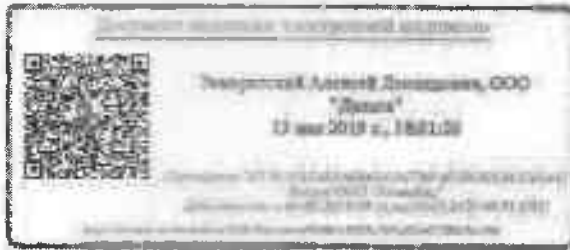
1. Присвоить адрес объекту тепловых сетей: Российской Федерации - Иркутская область, Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, от здания котельной по улице Красного Октября, 30 до ввода в здания: ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30А, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 28А, ул. Красного Октября, 28Б.

Глава Куйтунского городского поселения



Д.Н. Яковлев

Лист электронных подписей документа



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области
 федеральное государственное учреждение регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Сведения об объекте недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
20 мая 2019г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:	38:10:000000		
Номер кадастрового квартала:	38:10:000000		
Дата окончания кадастрового периода:	20.05.2019		
Ранее присвоенный (использованный) учётный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Иркутская область, Куйтунский район, рабочий посёлок Куйтун, от здания котельной по улице Красного Октября, 30 по вводу в здания: ул. Красного Октября, 30, ул. Красного Октября, 30А, ул. Красного Октября, 36, ул. Красного Октября, 28, ул. Красного Октября, 28А, ул. Красного Октября, 28Г		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяжённость	209	в метрах
Назначение:	10) сооружение коммунального хозяйства		
Наименование:	Сооружение: тепловые сети		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1979		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	38:10:120111:13, 38:10:120111:2, 38:10:120111:161, 38:10:120111:14, 38:10:120111:84, 38:10:000000:1226, 38:10:120114:87, 38:10:120114:83		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Иные зарегистрированные объекты недвижимости:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Афанасьев Игорь Васильевич (представитель правообладателя), Правовый отдел, Муниципальное образование Куйтунский район Иркутская область.		

полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:
--------------------------------	----------	--------------------

ЗЕЛЕНКОВА Е.В.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Сведения о зарегистрированных правах

С/У-объект:			
Объект недвижимости:			
Лист №1	Раздел 7	Листы этого раздела 2	Всего листов выписки: 3
20 мая 2019 г.			
Катастровый номер:		18:05:008001:1762	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Култукский район Иркутской области
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38:10:000000:1762-38/330/2019-1 20.05.2019 09:07:39
3	Документы-основания	3.1	Постановление Верховного Совета Российской Федерации "О признании государственной собственности в собственности Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность", № 3020-1, Введен 27.12.1991
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии реверсива об ипотечной недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

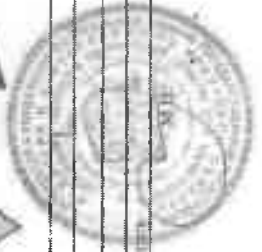
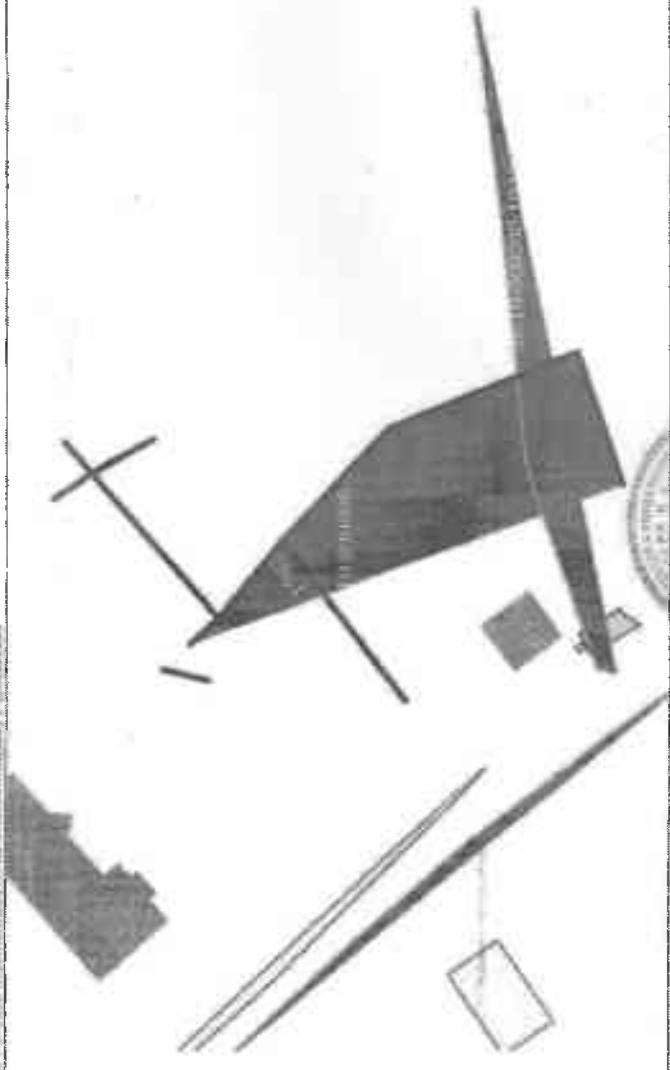
Исполнитель государственной регистрации недвижимости	Исполнитель государственной регистрации недвижимости	Исполнитель государственной регистрации недвижимости
--	--	--



ТЕЛЕФОНОВА 8.00

Федеральное государственное учреждение «Фонд для помощи государственным регионам Украины» Общественное учреждение «Фонд для помощи государственным регионам Украины»
 Описание результатов работы общественной организации

Содержание			
Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4
10 мая 2011г.	10 мая 2011г.	10 мая 2011г.	10 мая 2011г.
Коллективный договор			
Содержание общественной организации на территории Украины			



Исполнитель: [Имя Фамилия И.О.]
 Подпись: [Подпись]