

Постановление от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_\_\_\_

## ПОЛОЖЕНИЕ

**по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования или владения и пользования) за объекты муниципальной недвижимости (зданий и сооружений) мэрии города Талас Таласской области**

### I. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Кыргызской Республики, Земельного кодекса Кыргызской Республики, Налогового кодекса Кыргызской Республики, Закона Кыргызской Республики «О местном самоуправлении», Закона Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество».

1.2. Настоящее Положение по определению рыночной арендной платы разработаны оценки рыночной арендной платы за типичные объекты недвижимости (зданий и сооружений), направленного на унификацию процессов оценки, включая определение основных понятий, особенностей формирования задания на оценку, подходов и методов расчета, требований к результатам оценки.

1.3. Данное положение определяет условия возмездного предоставления в аренду прав пользования и владения муниципальной недвижимости, а также предназначено для применения при определении величины рыночной арендной платы (стоимости) за владение и пользование муниципальной недвижимости спортивные сооружения, парки, скверы, капитального строительства (зданиями, сооружениями, включая расположенные в них помещения).

Действие настоящего положения не распространяется на определение арендной платы на земельные участки, находящиеся в частной и государственной собственности, порядок расчета арендной платы за которые устанавливается другими нормативными правовыми актами.

1.4. Объекты муниципальной недвижимости, являющиеся объектами аренды, подразделяются по следующей классификации:

|    |                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью до 10 кв.м.          |
| 2  | Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью до от 11 до 50 кв.м. |
| 3  | Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью от 51 до 200 кв.м.   |
| 4  | Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью выше 200 кв.м.       |
| 5  | Капитальные здания магазинов, торговых центров                                                                            |
| 6  | Крытые мини-рынки                                                                                                         |
| 7  | Капитальные здания рестораны, кафе, столовых, баров, кофеен                                                               |
| 8  | Капитальные здания банковских учреждений, ломбардов, обменных пунктов                                                     |
| 9  | Капитальные здания бизнес-центров, офисных зданий, бирж                                                                   |
| 10 | Автозаправочные (АЗС) и газозаправочные (ГАЗС) станции                                                                    |
| 11 | Нефтебазы                                                                                                                 |

|    |                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | Торгово-логистические центры, предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, сборочному производству                                    |
| 13 | Капитальные здания автовокзалов, автостанций, железнодорожные вокзалов                                                                              |
| 14 | Капитальные здания промышленных предприятий строительства, транспорта, связи, энергетики, СЭЗ, склады, АБК                                          |
| 15 | Капитальные здания горнодобывающих предприятий, грузовых железнодорожных станций, санитарно-защитных зон железнодорожных и воздушного транспорта    |
| 16 | Капитальные здания учреждений науки, образования, здравоохранения, культуры, юношеско-спортивных учреждений                                         |
| 17 | Сельскохозяйственные производственные объекты (СТО, мастерские, автогаражи, ангары для с/х техники, зернохранилища, тока, фрукто-овощные хранилища) |
| 18 | Многоэтажные и малоэтажные жилые дома                                                                                                               |
| 19 | Гостиничное предприятие                                                                                                                             |
| 20 | Наземные мачты и вышки сотовых операторов                                                                                                           |
| 21 | Салоны красоты, парикмахерские, фотосалоны, бани, прачечные                                                                                         |
| 22 | Медицинские частные центры, частные оздоровительные комплексы, аптеки                                                                               |
| 23 | Рекламные сооружения,                                                                                                                               |
| 24 | Общественные туалеты                                                                                                                                |
| 25 | Капитальные здания игорных заведений, компьютерных игровых, дискотек, бильярдных, игровых автоматов                                                 |
| 26 | Территории под благоустройство и текущее содержание                                                                                                 |
| 27 | Территории и площади для сезонной продажи (навесы и металлические конструкции для торговли, оказания услуг и хранения товаров и инвентаря)          |
| 28 | Аренда площадей на стенах муниципальных зданий                                                                                                      |
| 29 | Прочие виды деятельности, не вошедшие в перечень                                                                                                    |

#### **ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, СДАЮЩИЕ В АРЕНДУ ПО СУТОЧНОМУ И ЧАСОВОМУ ТАРИФУ**

|   |                                                      |
|---|------------------------------------------------------|
| 1 | Стадион г. Талас                                     |
| 2 | Помещения музыкальной школы                          |
| 3 | Спорткомплекс "Газпром-Кыргызстан" (фитнес)          |
| 4 | Спорткомплекс "Газпром-Кыргызстан" (футбольное поле) |

1.6. Действие настоящего положения не распространяется на определение арендной платы за специализированные (специальные) объекты недвижимости (аэродромные комплексы, военные сооружения, и т.п.), а также уникальные объекты, порядок определения арендной платы за которые регулируются иными нормативно-правовыми актами КР.

#### **II. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ПОЛОЖЕНИИ**

**Арендуемая собственность** - имущество, сдаваемое в аренду физическому или юридическому лицу собственником этого имущества на определенный в договоре период.

**Акт технического состояния здания** - документ, отражающий физический износ здания, который устанавливается путем обследования конструктивных элементов и систем инженерного оборудования с применением визуального и инструментальных методов.

**База данных недвижимости** - совокупность связанных данных, организованных по определенным правилам, предусматривающим общие принципы описания, хранения и манипулирования, независимая от прикладных программ. База данных недвижимости является информационной моделью предметной области. Обращение к базам данных осуществляется с помощью системы управления базами данных.

**Владение недвижимостью** - владение на правах собственности землей, зданиями, сооружениями и другими объектами недвижимости.

**Встроенное помещение** - встроенное в здание помещение:

- по периметру ограниченное стенами и перегородками здания;
- по высоте ограниченное чистыми полами и чистым перекрытием соответствующего этажа здания.

**Встроенно-пристроенное помещение** - помещение, часть которого входит в состав основного здания, а другая часть выступает за территории застройки основного здания. Встроенно-пристроенное помещение имеет частично собственный фундамент, стены и крышу.

**Государственная регистрация недвижимости** - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом КР.

**Дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество** - день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

**Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество** - реестр, предназначенный для ведения унифицированной системы записей о правах на недвижимое имущество, о сделках с ним, а также об ограничениях (обременениях) этих прав.

**Здание** - физически неделимый архитектурно-строительный объект, имеющий определенное функциональное значение.

**Здание** - наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и/или деятельности людей, размещения производства, хранения продукции.

**Земельно-имущественный комплекс** - совокупность объектов недвижимости, объединенных одной общей территорией.

**Земельный участок** - часть земной поверхности, имеющая:

- фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус;
- документально установленные ограничения на использование.

**Информация о зарегистрированных правах на недвижимое имущество** - выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, предоставляемая органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. Выписка содержит:

- описание объекта недвижимости;
- зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав;
- сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении этого объекта недвижимости.

**Износ объекта недвижимости** - уменьшение рыночной стоимости объекта недвижимости, а также его ценности и полезности вследствие устаревания, потери свойств и качеств. Различают физический и моральный износ объекта недвижимости.

**Инвентаризация объекта недвижимости** - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества, в результате которой объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

**Коммерческая недвижимость** - приносящая доход недвижимость, используемая под офисы, магазины или оказание услуг.

Коммерческая недвижимость не включает жилье, объекты производственного и общественного назначения.

**Кадастровый номер здания** - номер, состоящий из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание, и инвентарного номера самого здания.

**Кадастровый номер объекта недвижимости** - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории КР номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении инвентаризации, и сохраняется, пока объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

**Магазин** - специально оборудованное стационарное здание, помещение или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже.

**Момент возникновения права собственности на объект недвижимости** - время государственной регистрации сделки с недвижимостью или с правами на нее в другом уполномоченном органе.

**Недвижимое имущество (недвижимость)** - имущество, использование которого по назначению и без ущерба его характеристикам и ценностным свойствам, исключает его перемещение: здания, сооружения, земельные участки и иное имущество, прикрепленное к земле и связанное с

**Несущий остов здания (каркас здания)**

- пространственное сочетание несущих элементов здания. Остов определяет форму, прочность, устойчивость здания.

**Нежилое помещение** - помещение, предназначенное для использования в непроизводственных, служебных, торговых, бытовых и иных целях производственного и непроизводственного характера.

**Предмет договора** - статья договора, в которой описывается предмет договора, его точное наименование. Предмет договора следует за преамбулой.

**Паспорт здания** - описание основных конструктивных элементов здания и отдельных наиболее сложных видов технического оборудования.

**Право собственности** - в объективном смысле - совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным физическим и юридическим лицам, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.

**Право собственности** - в субъективном смысле - право конкретного лица (собственника) владеть, пользоваться и распоряжаться определенным имуществом в пределах, установленных законом.

**Помещение** - пространство внутри здания:

- имеющее определенное функциональное назначение и
- огражденное со всех сторон строительными конструкциями: стенами (с окнами и дверями), перекрытием и полом. Помещение выступает единицей комплекса недвижимого имущества:
- выделенной в натуре;
- предназначенной для самостоятельного использования для жилых и нежилых целей;
- находящейся в собственности физических или юридических лиц.

**Производственные помещения** - замкнутые пространства в специально предназначенных зданиях и сооружениях, в которых постоянно (по сменам) или периодически (в течение рабочего дня) осуществляется трудовая деятельность людей, связанная:

- с участием в различных видах производства, в организации, контроле и управлении производством;
- с участием в непроизводственных видах труда на предприятиях транспорта, связи и т.п.

**Промышленная недвижимость** - объекты недвижимости, здания и сооружения производственного назначения.

**Реконструкция здания** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением:

- основных технико-экономических показателей здания, количества и площади квартир и т.д.;
- назначения здания.

Реконструкция здания предпринимается в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания и увеличения объема услуг.

**Ремонт здания** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

**Строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам или иным объектам недвижимости путем нового строительства,

реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ и иных действий, производимых на основании разрешения на строительство.

**Фасад** - наружная сторона здания. Различают главный, дворовый, боковые, уличные, садовые и другие фасады.

### **III. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В АРЕНДУ**

3.1. Объекты недвижимости предоставляются в краткосрочную аренду сроком от одного года до трех лет. По решению уполномоченного органа срок временного пользования может быть продлен.

3.2. Уполномоченным органом формируется перечень объектов недвижимости, которые могут быть предоставлены в аренду. Формирование перечня объектов недвижимости осуществляется уполномоченным муниципальным органом по собственной инициативе, а также на основании заявлений физических и юридических лиц. В указанный перечень объектов недвижимости включаются объекты, ранее предоставленные в аренду (по истечению срока), а также новые объекты недвижимости, которые могут быть предоставлены в аренду.

3.3. Предоставление прав на объекты недвижимости в соответствии с настоящим Положением возможно при условии, что на момент предоставления эти объекты:

- а) свободны от прав третьих лиц;
- б) имеют право удостоверяющие документы в т.ч. схемы, планы зданий и сооружений;

3.4. Базовая ставка арендной платы недвижимого имущества, предоставляемого в аренду разрабатываются независимыми оценщиками и утверждаются Таласским городским кеңешем каждые три года до 31 декабря текущего года. В случае предоставления права аренды на объекты недвижимости на торгах (конкурсах), то стоимость права пользования и владения объектами недвижимости, принимается как стартовая стоимость права аренды.

3.5. Необходимые документы для оценки аренды

- Технический паспорт;
- Свидетельство о государственной регистрации права государственной или муниципальной организации на объект, сдаваемый в аренду;
- Экспликация и поэтажный план здания (помещения).

Существенные условия договора аренды, которые влияют на стоимость аренды:

- срок договора аренды;
- техническое состояние здания или помещения (с описанием состояния);
- техническое оснащение (наличие инженерных сетей)
- возможность сдачи в субаренду;
- условия возможного досрочного расторжения договора.
- местоположение объекта.

### **IV. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ (РАСЧЕТА) СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

4.1. Расчет стоимости права пользования и владения муниципальной недвижимостью определяется уполномоченным органом с учетом налога на земельный участок, место расположения, технического состояния, функционального использования и оснащённости инженерными коммуникациями в разрезе размещения в экономико-планировочной зоне города Талас.

4.2. Порядок расчета стоимости арендной платы за пользование и владение муниципальной недвижимостью производится нижеследующими тремя этапами по следующим формулам:

**Первый этап. Расчет земельного налога на площадь занимаемой муниципальной недвижимостью по формуле.**

$$\text{Зем.н/мес} = (((\text{Б}_{\text{ст}}/100) \times \text{П}_1 \times \text{К}_{\text{эп}} \times \text{К}_{\text{фн}} \times \text{К}_{\text{н}})/12)$$

| Где: | Зем<br>нал./мес  | Земельный налог в расчете на один месяц                                                                                                | $\Sigma$                                                                  |
|------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Б <sub>ст.</sub> | Базовая ставка земельного налога, установленная Налоговым кодексом КР для города Талас с населением от 10,0 тыс до 50,0 тыс. населения | 190/100                                                                   |
| 2    | П <sub>1</sub>   | Площадь земельного участка 1-го кв.м.                                                                                                  | S                                                                         |
| 3    | К <sub>эп.</sub> | Коэффициент экономико-планировочной зоны города Талас, определяемый Налоговым кодексом КР                                              | значение согласно приложению №1                                           |
| 4    | К <sub>фн.</sub> | Коэффициент функционального назначения, определяемый Налоговым кодексом КР согласно п. 6, статья 404                                   | значение от 0,005 до 22,5 - согласно приложению №2                        |
| 5    | К <sub>н.</sub>  | Коэффициент инфляции объекта, предусмотренный Налоговым кодексом КР                                                                    | показатель, определяется ГНС КР при Минфин КР принят равной 1,147 процент |
| 6    | 12               | Значение, рассчитывающий ежегодный земельный за один месяц                                                                             | 12                                                                        |

**Второй этап. Расчет стоимости аренды муниципальной недвижимости по формуле:**

$$\text{Ст аренды здания без учета налога} = \text{Баз.ст.} \times \text{K1} \times \text{K2} \times \text{K3} \times \text{K4} \times \text{S}$$

| Где: | Баз.ст. | Базовая ставка месячной арендной платы за 1 кв.м        | Согласно приложению №3                                                                                                                         |
|------|---------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | K1      | Коэффициент ЭПЗ                                         | Согласно приложению №2                                                                                                                         |
|      | K2      | Коэффициент технического состояния помещения            | Согласно приложению №4                                                                                                                         |
|      | K3      | Коэффициент технического обустройства здания            | Согласно приложению №5                                                                                                                         |
|      | K4      | Отраслевой коэффициент использования помещения          | Согласно приложению №6                                                                                                                         |
|      | S       | Площадь арендуемого здания (помещения) и/или сооружения | Занимая арендатором площадь по право устанавливающим и право удостоверяющим документам или фактически занимая арендатором площадь недвижимости |

**Третий этап. Расчет общей арендной стоимости муниципальной недвижимости по формуле:**

$$\text{Общ.аренд.ст-ть муницип. недв-ти} = (\text{Зем. налог за недв./мес} + \text{Ар недв. без учета зем налога/мес}) \times \text{N}$$

| Где: | Ар. ст. уч      | Арендная стоимость участка за определенный период | $\Sigma$             |
|------|-----------------|---------------------------------------------------|----------------------|
| 1    | Зем<br>нал./мес | Земельный налог в расчете на один месяц           | Согласно формулы (1) |

|   |                            |                                                                |                                                 |
|---|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 2 | Ар.ст.<br>недвижим<br>/мес | Арендная стоимость муниципальной недвижимости за<br>один месяц | Согласно формулы (2)                            |
| 3 | N                          | Количество периодов (месяцы)                                   | На срок предоставления в<br>аренду недвижимости |

**Примечание:**

Стоимость аренды объектов сдающихся в аренду по тарифу за день определяется по следующей формуле:

$$\text{Ст аренды здания} = ((\text{Баз.ст.} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4) * S_{\text{фактич}})/30$$

Стоимость аренды объектов сдающихся в аренду по часовому тарифу определяется по следующей формуле:

$$\text{Ст аренды здания} = ((\text{Баз.ст.} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4) * S_{\text{фактич}})/30/24$$

**Приложение №1**

**Базовая налоговая стоимость для земель населенных пунктов  
с численностью населения в тыс. чел. (сомов/кв.м)**

| Название<br>региона  | до 5 | от 5 до 10 | от 10 до 20 | от 20 до 50 | от 50 до 100 | от 100 до<br>200 | от 200 до<br>500 |
|----------------------|------|------------|-------------|-------------|--------------|------------------|------------------|
| Таласская<br>область | 110  | 150        | 170         | 190         | -            | -                | -                |

Город Талас относится к населенному пункту с населением от 20, 0 тыс чел. до 50,0 тыс. чел., где значение для г.Талас равно – 190 сом/кв.м.

**Приложение №2**

**Экономико-планировочные зоны города Талас**

| Наименование зон | Показатели коэффициентов |
|------------------|--------------------------|
| I зона           | 2,0                      |
| II зона          | 1,6                      |
| III зона         | 1,5                      |
| IV зона          | 0,9                      |

Экономико-планировочные зоны города Талас определяются в следующем порядке:

**I зона** – зона, ограниченная улицами: К. Нуржанов, А. Огомбаев, А. Оторбаев, Дж. Мырзалиев (включая улиц, расположенных внутри зоны).

**II зона** – зона, ограниченная улицами: 1 мая, III. Шеркулов, Токтогул, Ч. Айтматова (включая улиц, расположенных внутри квартала ).

**III зона** – от улицы Шеркулова до границы с западным берегом реки Беш-Таш (по берегу), с севера от улицы Ч.Айтматова до северной границы, с юга до южной границы улицы А.Огомбаева , с запада после улицы Токтогула до улицы Алымбекова.

**IV зона** – с восточного берега реки Бешташ до восточной границы города Талас, с запада от улицы Алымбекова до западной границы.

## Коэффициенты базовой ставки месячной арендной платы

| №  | Объекты недвижимости                                                                                                                                | Базовая ставка месячной арендной платы за 1 кв.м |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1  | Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью до 10 кв.м.                                    | 400                                              |
| 2  | Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью до от 11 до 50 кв.м.                           | 350                                              |
| 3  | Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью от 51 до 200 кв.м.                             | 340                                              |
| 4  | Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью выше 200 кв.м.                                 | 300                                              |
| 5  | Капитальные здания магазинов, торговых центров                                                                                                      | 450                                              |
| 6  | Крытые мини-рынки                                                                                                                                   | 300                                              |
| 7  | Капитальные здания рестораны, кафе, столовых, баров, кофеен                                                                                         | 500                                              |
| 8  | Капитальные здания банковских учреждений, ломбардов, обменных пунктов                                                                               | 500                                              |
| 9  | Капитальные здания бизнес-центров, офисных зданий, бирж                                                                                             | 500                                              |
| 10 | Автозаправочные (АЗС) и газозаправочные (ГАЗС) станции                                                                                              | 800                                              |
| 11 | Нефтебазы                                                                                                                                           | 700                                              |
| 12 | Торгово-логистические центры, предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, сборочному производству                                    | 600                                              |
| 13 | Капитальные здания автовокзалов, автостанций, жел.-дорожных вокзалов                                                                                | 500                                              |
| 14 | Капитальные здания промышленных предприятий строительства, транспорта, связи, энергетики, СЭЗ, склады, АБК                                          | 400                                              |
| 15 | Капитальные здания горнодобывающих предприятий, грузовых железнодорожных станций, санитарно-защитных зон жел.-дор. и воздушного транспорта          | 300                                              |
| 16 | Капитальные здания учреждений науки, образования, здравоохранения, культуры, юношеско-спортивных учреждений                                         | 300                                              |
| 17 | Сельскохозяйственные производственные объекты (СТО, мастерские, автогаражи, ангары для с/х техники, зернохранилища, тока, фрукто-овощные хранилища) | 300                                              |
| 18 | Многоэтажные и малоэтажные жилые дома                                                                                                               | 200                                              |
| 19 | Гостиничное предприятие                                                                                                                             | 400                                              |
| 20 | Наземные мачты и вышки сотовых операторов                                                                                                           | 100                                              |
| 21 | Салоны красоты, парикмахерские, фотосалоны, бани, прачечные                                                                                         | 500                                              |
| 22 | Медицинские частные центры, частные оздоровительные комплексы, аптеки                                                                               | 500                                              |
| 23 | Рекламные сооружения,                                                                                                                               | 800                                              |
| 24 | Общественные туалеты                                                                                                                                | 50                                               |
| 25 | Капитальные здания игорных заведений, компьютерных игровых, дискотек, бильярдных, игровых автоматов                                                 | 500                                              |
| 26 | Территории под благоустройство и текущее содержание                                                                                                 | 20                                               |
| 27 | Территории и площади для сезонной продажи (навесы и металлические конструкции для торговли, оказания услуг и хранения товаров и инвентаря)          | 300                                              |
| 28 | Аренда площадей на стенах муниципальных зданий                                                                                                      | 150                                              |
| 29 | Прочие виды деятельности, не вошедшие в перечень                                                                                                    | 200                                              |
| 30 | Музыкальная школа                                                                                                                                   | 130                                              |
| 31 | Стадион г. Талас                                                                                                                                    | 550                                              |

|    |                                                           |     |
|----|-----------------------------------------------------------|-----|
| 32 | Спорткомплекс "Газпром-Кыргызстан" (фитнес)               | 900 |
| 33 | Спорткомплекс "Газпром-Кыргызстан" (мини-футбольное поле) | 500 |

#### Приложение №4

#### Коэффициенты технического состояния здания, помещения

| № | Характеристики                 | Величина |
|---|--------------------------------|----------|
| 1 | Состояние неудовлетворительное | 0,8      |
| 2 | Состояние удовлетворительное   | 1        |
| 3 | Состояние хорошее              | 1,1      |

#### Приложение №5

#### Коэффициенты технического обустройства здания, помещения

| № | Характеристики                                                     | Величина |
|---|--------------------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Техническое обустройство отсутствует                               | 1        |
| 2 | Технически обустроено водой и канализацией                         | 1,1      |
| 3 | Технически обустроено водой, канализацией и центральным отоплением | 1,2      |

#### Приложение №6

#### Коэффициенты по функционально-коммерческим направлениям

| №  | Объекты недвижимости                                                                                                                                | К. фн согласно НК КР |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1  | Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью до 10 кв.м.                                    | 1                    |
| 2  | Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью до от 11 до 50 кв.м.                           | 1                    |
| 3  | Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью от 51 до 200 кв.м.                             | 1                    |
| 4  | Торговые объекты в легких конструкциях (навесы, ларьки, киоски, павильоны, крытые площадки) площадью выше 200 кв.м.                                 | 1                    |
| 5  | Капитальные здания магазинов, торговых центров                                                                                                      | 1                    |
| 6  | Крытые мини-рынки                                                                                                                                   | 1                    |
| 7  | Капитальные здания рестораны, кафе, столовых, баров, кофеен                                                                                         | 1                    |
| 8  | Капитальные здания банковских учреждений, ломбардов, обменных пунктов                                                                               | 1,6                  |
| 9  | Капитальные здания бизнес-центров, офисных зданий, бирж                                                                                             | 0,6                  |
| 10 | Автозаправочные (АЗС) и газозаправочные (ГАЗС) станции                                                                                              | 1,6                  |
| 11 | Нефтебазы                                                                                                                                           | 1,6                  |
| 12 | Торгово-логистические центры предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, сборочному производству                                     | 0,3                  |
| 13 | Капитальные здания автовокзалов, автостанций, жел.-дорожных вокзалов                                                                                | 0,7                  |
| 14 | Капитальные здания промышленных предприятий строительства, транспорта, связи, энергетики, СЭЗ, склады, АБК                                          | 0,2                  |
| 15 | Капитальные здания горнодобывающих предприятий, грузовых железнодорожных станций, санитарно-защитных зон жел.-дор. и воздушного транспорта          | 0,7                  |
| 16 | Капитальные здания учреждений науки, образования, здравоохранения, культуры, юношеско-спортивных учреждений                                         | 1                    |
| 17 | Сельскохозяйственные производственные объекты (СТО, мастерские, автогаражи, ангары для с/х техники, зернохранилища, тока, фрукто-овощные хранилища) | 0,3                  |

|    |                                                                                                                                            |     |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 18 | Многоэтажные и малоэтажные жилые дома                                                                                                      | 1   |
| 19 | Гостиничное предприятие                                                                                                                    | 1   |
| 20 | Наземные мачты и вышки сотовых операторов                                                                                                  | 1   |
| 21 | Салоны красоты, парикмахерские, фотосалоны, бани, прачечные                                                                                | 0,8 |
| 22 | Медицинские частные центры, частные оздоровительные комплексы, аптеки                                                                      | 1,5 |
| 23 | Рекламные сооружения,                                                                                                                      | 1   |
| 24 | Общественные туалеты                                                                                                                       | 1   |
| 25 | Капитальные здания игорных заведений, компьютерных игровых, дискотек, бильярдных, игровых автоматов                                        | 1   |
| 26 | Территории под благоустройство и текущее содержание                                                                                        | 1   |
| 27 | Территории и площади для сезонной продажи (навесы и металлические конструкции для торговли, оказания услуг и хранения товаров и инвентаря) | 1   |
| 28 | Аренда площадей на стенах муниципальных зданий                                                                                             | 1   |
| 29 | Прочие виды деятельности, не вошедшие в перечень                                                                                           | 1   |
| 30 | Музыкальная школа                                                                                                                          | 1   |
| 31 | Стадион г. Талас                                                                                                                           | 1   |
| 32 | Спорткомплекс "Газпром-Кыргызстан" (фитнес)                                                                                                | 1   |
| 33 | Спорткомплекс "Газпром-Кыргызстан" (мини-футбольное поле)                                                                                  | 1   |

**Проект документа разработали:**

**ОсОО «Негосударственное судебно-экспертное агентство  
«Терра Эксперт»**

**Юрист, эксперт оценщик  
высшей категории**

**Юрист, эксперт оценщик  
высшей категории**



**С. Закиров**

**К. Аттокур уулу**