



Мінскі раённы
выканаўчы камітэт

**ПАПЯРНЯНСКІ СЕЛЬСКІ
ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ**

Минский районный
исполнительный комитет

**ПАПЕРНЯНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ**

РАШЭННЕ

16.12.2021 № 809

аг.Большавік

РЕШЕНИЕ

аг.Большевик

О проведении аукциона и предоставлении земельного участка победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона

На основании Положения о порядке продажи не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач с публичных торгов, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23 марта 2018 г. №220 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 26 декабря 2017 года №463», Папернянский сельский исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Провести открытый аукцион по продаже не завершенного строительством незаконсервированного жилого дома и земельного участка с кадастровым номером 623685507601000224 площадью 0,1500 га для строительства и обслуживания блокированного жилого дома, расположенных по адресу: Минская область, Минский район, Папернянского сельсовет, д. Паперня (единый предмет аукциона).

2. Определить и утвердить начальную цену предмета аукциона в размере 52 348,04 белорусских рублей, в том числе:

начальную цену земельного участка площадью 0,1500 га в размере 40 000,00 белорусских рублей;

оценочная стоимость не завершенного незаконсервированного капитального строения на дату оценки от 01.02.2021 года составляет: 12 348,04 белорусских рублей.

Удельный вес стоимости не завершенного строительством жилого дома в начальной цене предмета аукциона за вычетом расходов на оценку не завершенного строительством жилого дома составляет 23,59%.

Затраты по подготовке документации для проведения аукциона составляют 247,12 белорусских рублей, в том числе:

расходы на оценку не завершенного незаконсервированного

капитального строения в размере 160,12 белорусских рублей;

проведение государственной регистрации прекращения прав ограничений (обременений) на земельный участок 87,00 белорусских рублей.

В случае признания аукциона по продаже не завершенного строительством незаконсервированного жилого дома и земельного участка в частную собственность несостоявшимся в силу того, что заявление на участие в нем подано только одним участником, либо для участия в нем явился только один участник, предмет аукциона продается этому участнику при его согласии по начальной цене предмета аукциона, увеличенной на пять процентов.

3. Предоставить земельный участок, указанный в пункте 1 гражданину Республики Беларусь – победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона в частную собственность для строительства и обслуживания блокированного жилого дома (согласно единой классификации назначения объектов недвижимого имущества «Земельный участок для размещения объектов усадебной застройки (строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме).

4. Победителем аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона:

- в течении десяти рабочих дней со дня утверждения в установленном порядке протокола о результатах аукциона внести плату за единый предмет аукциона;

- в течении десяти рабочих дней со дня утверждения в установленном порядке протокола о результатах аукциона возместить затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы с изготовлением документации, необходимой для его проведения;

- осуществить в двухмесячный срок государственную регистрацию прав, ограничений прав на земельный участок;

- в течении одного месяца со дня осуществления государственной регистрации прав на земельный участок обратиться в Папернянский сельский исполнительный комитет для получения разрешительной документации на возведение объекта;

- в течении одного года со дня государственной регистрации прав на земельный участок и утвержденной в установленном порядке проектной документации на строительство объекта, приступить к освоению земельного участка в соответствии с целевым назначением земельного участка;

- содержать вышеуказанный земельный участок и прилегающую к

нему территорию в надлежащем санитарном состоянии.

- Папернянскому сельскому исполнительному комитету обеспечить контроль за целевым использованием земельного участка.

5. Папернянскому сельскому исполнительному комитету направить в коммунальное консалтинговое унитарное предприятие «Минский областной центр инвестиций и приватизации» необходимый пакет документов для организации и проведения аукциона по продаже не завершенного незаконсервированного строительством жилого дома и право частной собственности на земельный участок.

Председатель

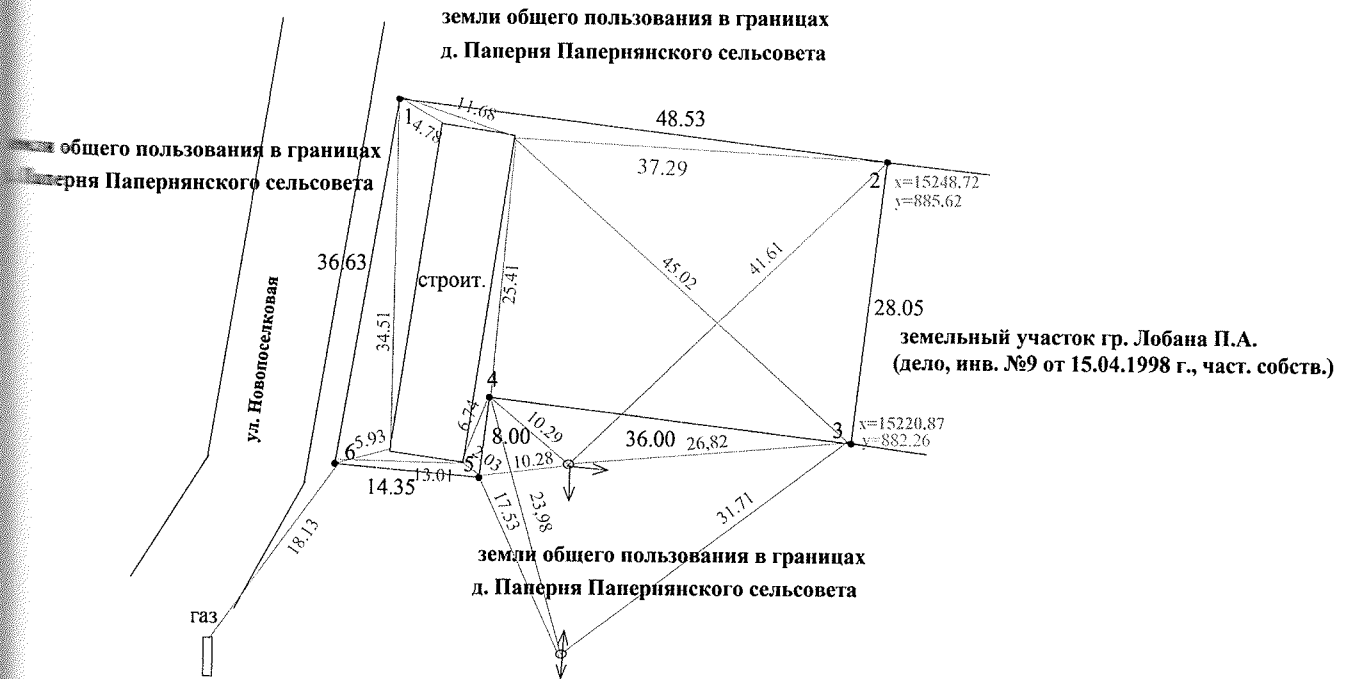
Главный специалист



А.А.Сахарова

И.П.Бутыло

СХЕМА СВЯЗИ (ПРИВЯЗКИ)
с твердыми точками (контурами, объектами) местности
поворотных точек границы земельного участка, предоставленного гражданам
Яковестенко Наталии Иосифовне и Астрейко Владимиру Владимировичу



Условные обозначения:

- * точки поворота границы земельного участка
- граница земельного участка
- линия электропередачи
- расстояния до контуров

Республиканское унитарное предприятие «Проектный институт Белгипрозем»		
Схему вычертил	инж.	Боричевский Н.И.
Проверил	/гл. спец. отдела.	Т.А.Минич
		2012 год

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
ЕДИНЬЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь

Республиканское унитарное предприятие "МИНСКОЕ ОБЛАСТНОЕ
АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И
ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО (УДОСТОВЕРЕНИЕ) № 600/1759-6999
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

По заявлению № 41569/21:1759 от 12 августа 2021 года

в отношении **земельного участка** с кадастровым номером 623685507601000224, расположенного по адресу: Республика Беларусь, Минская обл., Минский р-н, Папернянский с/с, д. Паперня, площадь - 0.1500 га, целевое назначение - Земельный участок для строительства и обслуживания блокированного жилого дома

произведена государственная регистрация:

1. прекращения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок (право пожизненного наследуемого владения) (предыдущие правообладатели - Яковестенко Наталья Иосифовна (доля в праве - 1/2), Астрейко Владимир Владимирович (доля в праве - 1/2)).

Приложения:

1. земельно-кадастровый план земельного участка

Примечание: Земельный участок имеет ограничения (обременения) прав в использовании земель. Виды ограничений (обременений) прав: земельный участок, находящийся в водоохранной зоне водного объекта, код - 4,1, площадь - 0.1500 га; земельный участок, расположенный в охранной зоне линий электропередачи, код - 13,2, площадь - 0.0216 га.

Свидетельство составлено 18 августа 2021 года

Регистратор *Поддубная Екатерина Сергеевна* 1759

М.П.

(подпись)

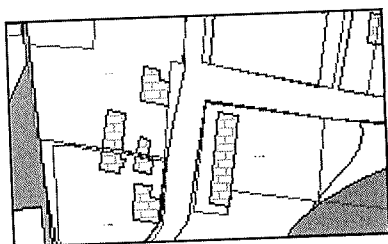
Лист 1 из 2

заплата на гос. рег. 27,00 руб.

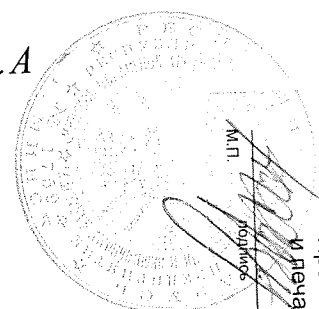
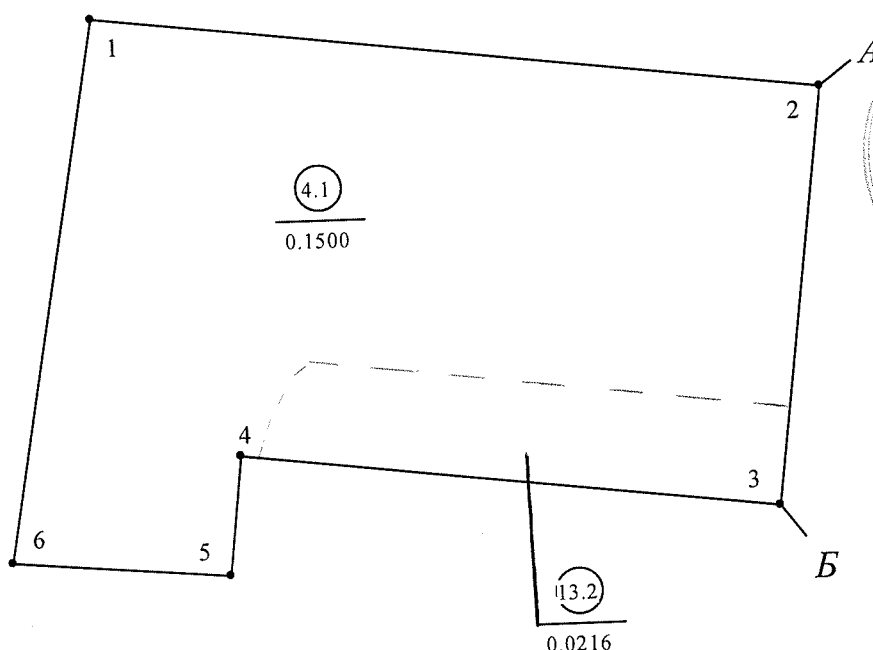
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НЕИМ

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый номер: **623685507601000224**
 Площадь участка: **0.1500 га**
 Адрес: **Республика Беларусь, Минская обл., Минский р-н, Папернянский с/с, д. Паперня**
 Целевое назначение: **Земельный участок для строительства и обслуживания блокированного жилого дома**
 Категория земель: **Земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов**
 Масштаб плана: **1:500**



Номера точек	Меры длины, м
1-2	48.53
2-3	28.05
3-4	35.99
4-5	7.99
5-6	14.36
6-1	36.62



М.П. Подпись
 и печать
 Лист
 1
 18.08.2021

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ② - код охранной зоны и ее площадь
- 0.2500 - граница земельного участка
- - точка поворота границы земельного участка

Сведения об организации, выдавшей документ

Республиканское унитарное предприятие
 "МИНСКОЕ ОБЛАСТНОЕ АГЕНТСТВО ПО
 ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И
 ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ"

регистратор недвижимости

Поддубная Е.С.

18.08.2021

ОПИСАНИЕ СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬ

От точки	До точки	Кадастровый блок и номер земельного участка
А	Б	1:35
Б	А	Зарегистрированные земельные участки отсутствуют



Мінскі раённы
выканаўчы камітэт

**ПАПЯРНЯНСКІ СЕЛЬСКІ
ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ**

Минский районный
исполнительный комитет

**ПАПЕРНЯНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ**

РАШЭННЕ

24.06.2021 № 428

аг.Бальшавік

РЕШЕНИЕ

аг.Большевик

О прекращении права общего пожизненного наследуемого владения на земельный участок для строительства и обслуживания блокированного жилого дома

На основании Указа Президента Республики Беларусь № 667 от 27 декабря 2007 года «Об изъятии и предоставлении земельных участков», статьи 30, 62 Кодекса Республики Беларусь о земле, решения суда Минского района Минской области от 25 мая 2021 года, Папернянский сельский исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Прекратить права общего долевого пожизненного наследуемого владения на земельный участок с кадастровым номером 623685507601000224 общей площадью 0,1500 га, расположенный по адресу: Минский район, д. Паперня, ранее предоставленный гражданам Яковестенко Наталии Иосифовне (1/2 доля в праве) и Астрейко Владимиру Владимировичу (1/2 доля в праве) в общее долевое пожизненное наследуемое владение для строительства и обслуживания блокированного жилого дома.

2. РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» осуществить регистрацию прекращения права общего долевого пожизненного наследуемого владения земельным участком, предоставленный гражданам Яковестенко Наталии Иосифовне (1/2 доля в праве) и Астрейко Владимиру Владимировичу (1/2 доля в праве) для строительства и обслуживания блокированного жилого дома в д. Паперня и включить его в состав свободных (незанятых) земельных участков.

3. Предоставить этот земельный участок гражданину Республики Беларусь – победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона в частную собственность для строительства и обслуживания блокированного жилого дома, (согласно единой

классификации назначения объектов недвижимого имущества «Земельный участок для размещения объектов усадебной застройки (строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме), и предоставить его победителю аукциона, либо единственному участнику несостоявшегося аукциона в частную собственность.

4. Обязать победителя аукциона либо единственного участника несостоявшегося аукциона:

4.1 в течении 10 рабочих дней со дня утверждения в установленном порядке протокола о результатах аукциона либо о признании аукциона несостоявшимся:

внести плату за земельный участок;

возместить затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участником документации, необходимой для его проведения, формированием земельного для проведения аукциона, государственной регистрацией в отношении создания земельного участка;

4.2 в течении месяца (или в другой срок, но не более двух месяцев со дня утверждения в установленном порядке протокола о результатах аукциона либо о признании аукциона несостоявшимся) в установленном порядке обратиться за государственной регистрацией права частной собственности на земельный участок;

4.3 получить в установленном порядке техническую документацию, разрешение на строительства блокированного жилого дома;

4.4 до начала строительства блокированного жилого дома снять на земельном участке плодородный слой почвы из-под пятен застройки и использовать его для благоустройства участка;

4.5 в течении одного года со дня государственной регистрации права частной собственности на земельный участок приступить к занятию данного земельного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления.

Председатель

Управляющий делами



А.А. Сахарова

Е.С. Драгун

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

25 мая 2021 года

г. Минск

Суд Минского района Минской области
Судья Хомич Павел Андреевич,
при секретаре судебного заседания Статкевич Дарье Юрьевне,
с участием представителя истца Парфенчика Руслана Владимировича,
ответчиков Яковестенко Наталии Иосифовны, Астрейко Владимира Владимировича,

рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Папернянского сельского исполнительного комитета к Яковестенко Наталии Иосифовне, Астрейко Владимиру Владимировичу об изъятии не завершенного строительством жилого дома. Суд,

УСТАНОВИЛ:

в исковом заявлении истец указал, что решением от 27.03.2012 ответчикам на праве пожизненного наследуемого владения предоставлен земельный участок площадью 0,15 га с кадастровым номером 623685507601000224, расположенный по адресу: Минский р-н, д. Паперня, для строительства и обслуживания жилого дома. В установленные сроки ответчики строительство дома не завершил. Просил изъять у ответчиков не завершенный строительством жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 623685507601000224 по адресу: Минский р-н, д. Паперня, для передачи Папернянскому сельскому исполнительному комитету для продажи с публичных торгов.

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные требования, просил их удовлетворить, дал пояснения, аналогичные изложенному в иске.

Ответчики в судебном заседании требования признали.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд находит требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению в соответствии с п.п. 1-3 Указа Президента Республики Беларусь от 07.02.2006 № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач».

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 302-304, 306 ГПК Республики Беларусь, суд

РЕШИЛ:

изъять у Яковестенко Наталии Иосифовны, Астрейко Владимира Владимировича не завершенный строительством жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 623685507601000224 по



адресу: Минский район, д. Паперня, для передачи Папернянскому сельскому исполнительному комитету для продажи с публичных торгов.

Решение может быть обжаловано и опротестовано в Минский областной суд через суд Минского района в пятнадцатидневный срок со дня вынесения решения или в тот же срок со дня вручения лицу, имеющему право на апелляционное обжалование (опротестование), по его требованию мотивировочной части, о составлении которой он вправе заявить в течение десяти дней со дня вынесения решения.

Судья

Верно

Судья суда Минского района
25.05.2021

Справка: решение (определение), приговор не обжаловано и опротестовано, вступило в законную силу	
Судья: суда Минского района	
(подпись)	<u>П.А. Хомич</u> (Ф.И.О.)
« 10 »	06 20 21 г.
М.П.	

П.А.Хомич

П.А.Хомич

Дзяржаўны камітэт па маёмасці
Рэспублікі Беларусь
Рэспубліканскае ўнітарнае прадпрыемства
**«Мінскае абласное агенцтва па
дзяржаўнай рэгістрацыі і
земельным кадастры»**

вул. Папаніна, 7, 220069, г.Мінск
факс (017) 226 32 12, сайт www.moa.by
Р/р ВУ90ВЛВВ30120600013237001001 ЦБП №537
ААТ «Белінвестбанк» г.Мінск, код ВЛВВВУ2Х,
УНН 600013237, ОКПО 37402696



Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь
Республиканское унитарное предприятие
**«Минское областное агентство
по государственной регистрации
и земельному кадастру»**

ул.Папанина, 7, 220069, г.Минск
факс (017) 226 32 12, сайт www.moa.by
р/с ВУ90ВЛВВ30120600013237001001 ЦБУ №537
ОАО "Белинвестбанк" г. Минск, код ВЛВВВУ2Х,
УНН 600013237, ОКПО 37402696

31.03.2021 г. № 7838/21:С-600

Папернянский сельский
исполнительный комитет

О независимой оценке оценочной стоимости

В соответствии с договором на проведение независимой оценки № 7838/21:С-600 от 18.02.2021 г. между Папернянским сельским исполнительным комитетом, и РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», оценщиком недвижимости отдела оценки выполнена оценка объекта оценки: недвижимое улучшение: незавершенное незаконсервированное капитальное строение, расположенный по адресу: Республика Беларусь, Минская обл., Минский р-н, Папернянский с/с, д. Паперня (623685507601000224).

Цель настоящей оценки: продажа на торгах (аукционе и по конкурсу).

Приложения: 1 Заключение о независимой оценке № 7838/21:С-600 на 2 стр.

2 Отчет о независимой оценке (форме краткого отчета о независимой оценке) № 7838/21:С-600 на 2 стр.

Заместитель директора
унитарного предприятия

П.Г. Лавров

Дзяржаўны камітэт па маёмасці
Рэспублікі Беларусь
Рэспубліканскае ўнітарнае прадпрыемства
**«Мінскае абласное агенства па
дзяржаўнай рэгістрацыі і
зямельным кадастры»**

вул. Папаніна, 7, 220069, г. Мінск
факс (017) 226 32 12, сайт www.moa.by
Р/р ВУ90ВЛВВ30120600013237001001 ЦБП №537
ААТ «Белінвестбанк» г. Мінск, код ВЛВВВУ2Х,
УНН 600013237, ОКПО 37402696



Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь
Республиканское унитарное предприятие
**«Минское областное агентство
по государственной регистрации
и земельному кадастру»**

ул. Папанина, 7, 220069, г. Минск
факс (017) 226 32 12, сайт www.moa.by
р/с ВУ90ВЛВВ30120600013237001001 ЦБУ №537
ОАО "Белинвестбанк" г. Минск, код ВЛВВВУ2Х,
УНН 600013237, ОКПО 37402696

Дата подписания: 31.03.2021 г.

Дата выдачи (регистрации): 31.03.2021 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ № 7838/21:С-600

На основании договора на оказание услуг по независимой оценке №7838/21:С-600 от 18.02.2021 г. между Папернянским сельским исполнительным комитетом, и РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» оказаны услуги по оценке.

1 Объект оценки: незавершенное незаконсервированное капитальное строение.

2 Наименование объекта оценки: незавершенное незаконсервированное капитальное строение.

3 Адрес объекта оценки: Республика Беларусь, Минская обл., Минский р-н, Папернянский с/с, д. Паперня (623685507601000224).

4 Дата оценки: 01.03.2021 г.

5 Цель оценки стоимости: продажа на торгах (аукционе и по конкурсу).

6 Предмет оценки: оценочная стоимость.

7 Метод оценки: индексный.

8 Наименование валюты, в которой указывается результат независимой оценки: белорусский рубль.

9 В результате анализа представленной информации и проведенных расчетов результат независимой оценки (оценочная стоимость объекта оценки на дату оценки 01.02.2021 г.) без НДС составляет:

12 348,04 белорусских рублей (двенадцать тысяч триста сорок восемь белорусских рублей 04 копейки).

10 Срок действия результата независимой оценки составляет 12 месяцев с даты оценки.

11 Заключение о независимой оценке составлено на 2 стр. на основании отчета о независимой оценке (форме краткого отчета о независимой оценке) № 7838/21:С-600 от 31.03.2021 г. Количество экземпляров заключения о независимой оценке и отчета о независимой оценке: 1*.

* У Исполнителя оценки хранение заключения и отчета о независимой оценке осуществляется в виде электронной копии документа на бумажном носителе (электронные файлы, созданные путем сканирования заключения и отчета о независимой оценке, соответствующие оригиналу и подписанные ЭЦП).

Приложения: 1 Отчет о независимой оценке (форме краткого отчета о независимой оценке) № 7838/21:С-600 от 31.03.2021 г. на 26 стр., являющийся неотъемлемой частью настоящего заключения о независимой оценке.

Заместитель директора
унитарного предприятия



П.Г. Лавров

Оценщик недвижимости



С.А. Толстик

Свидетельство об аттестации оценщика Толстик Светланы Александровны от 27.02.2015г. №30638, срок действия 3 (три) года. Срок действия продлен с 28.02.2018г. на 3 (три) года на основании приказа от 19.02.2018г. №30. Срок действия продлен с 28.02.2021 г. на основании Указа Президента РБ от 25.11.2020г. №442.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь

РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и
земельному кадастру»

г. Минск, ул. Папанина, 7

ОТЧЕТ О НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ
(в форме краткого отчета о независимой оценке) № 7838/21:С-600

№ п/п	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АДРЕС
1	Недвижимое улучшение: незавершенное незаконсервированное капитальное строение	Республика Беларусь, Минская область, Минский р-н, Папернянский с/с, д. Паперня (623685507601000224)

затраты - 160,12 рублей

ПРЕДМЕТ ОЦЕНКИ: оценочная стоимость

Дата подписания: 31.03.2021 г.

Дата выдачи (регистрации): 31.03.2021 г.

Минск 2021

Оглавление

1 Термины и определения	3
2 Краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости	4
3 Описание процедуры оценки	5
4 Анализ данных, использованных для оценки стоимости	7
5 Основные предпосылки и ограничения, с учетом которых определяется результат независимой оценки	9
6 Описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии).....	11
7 Расчеты и их обоснование, описание процедуры определения выбранным методом оценки и расчета стоимости	12
8 Обоснование результата независимой оценки	13
9 Сведения о заказчике, исполнителе оценки, оценщиках	14
10 Список литературы и технических нормативных правовых актов	15
Приложение 1 Копия задания на оценку стоимости	
Приложение 2 Расчеты, в том числе не приведенные в тексте отчета о независимой оценке	
Приложение 3 Информация, предоставленная заказчиком оценки	
Приложение 4 Информация, собранная оценщиком самостоятельно и использованная при проведении независимой оценки	
Приложение 5 Фотографии объекта оценки	

1 Термины и определения

Объект оценки: улучшения, единый объект недвижимого имущества, недвижимые улучшения, элементы единого объекта недвижимого имущества с учетом имущественных прав на них [3].

Документы оценки: заключение о независимой оценке и отчет о независимой оценке (далее – заключение и отчет об оценке).

Цены оценки: уровень цен или уровень стоимости, в котором определен результат независимой или внутренней оценки объекта оценки [1].

Ограничения: ограничительные условия, которые описывают препятствия либо обстоятельства, влияющие на результат независимой оценки объекта оценки [1].

Предпосылки: условия и (или) факты, предварительные выводы, ситуации, положения, которые, будучи объявленными, принимаются или не могут быть приняты во внимание в процедуре оценки и которые могут повлиять на результат независимой оценки [1].

Имущественные права: права участников гражданских правоотношений, связанные с осуществлением ими правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом, а также с теми имущественными требованиями, которые возникают между участниками гражданского оборота по поводу определения судьбы имущества и связанных с ним прав [1].

Недвижимые улучшения: все объекты, являющиеся результатом деятельности человека и прочно связанные с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [3].

Капитальное строение: любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано завершенным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [3].

Жилой дом: здание, в котором более половины площади пола занято жилыми помещениями [3].

Не завершенный строительством объект: любой объект, предназначенный для длительной эксплуатации, строительство которого продолжается, временно приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено [3].

Индексы изменения стоимости в строительстве; индексы изменения цен в строительстве; индексы изменения затрат в строительстве: отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным стоимостным показателям на сопоставимые по номенклатуре и структуре ресурсы, наборы ресурсов, или их отдельные калькуляционные составляющие [2].

Физический износ: износ, вызванный ухудшением первоначальных технико-эксплуатационных качеств и свойств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека [1].

2 Краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости

Основные факты и выводы представлены в Таблице 2.1.

Таблица 2.1

Краткое содержание основных фактов и выводов		
№п/п	Наименование	Описание
1	Объект оценки, адрес объекта оценки *	
	Недвижимое улучшение: незавершенное незаконсервированное капитальное строение	Республика Беларусь, Минская область, Минский р-н, Папернянский с/с, д. Паперня (623685507601000224)
2	Заказчик оценки*	Папернянский сельский исполнительный комитет, 223043, Минский р-н, аг. Большевик, ул. Фабричная, д.6
3	Исполнитель оценки	РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», 220069, Минск, Папанина, 7
4	Основание для проведения независимой оценки	Договор № 7838/21:С-600 от 18.02.2021 г.
5	Правообладатель	Документы не предоставлены
6	Имущественные права на объект оценки	Документы не предоставлены
7	Цель оценки стоимости*	Продажа на торгах (аукционе и по конкурсу)
8	Дата обмерам, проведенным территориальной организацией по государственной регистрации	02.03.2021 г.
9	Дата оценки**	01.03.2021 г.
10	Наименование валюты, в которой указывается результат независимой оценки	Белорусский рубль
11	Валюта расчета	Белорусский рубль
12	Предмет оценки*	Оценочная стоимость
13	Назначение объекта оценки	Н/у
14	Метод оценки	Индексный
15	Оценочная стоимость объекта оценки с учетом коэффициента качества среды и коэффициента типа населенного пункта, бел. руб.	12 348,04

Примечание: *указано в соответствии с договором № 7838/21:С-600 от 18.02.2021 г. на проведение независимой оценки;

**указано в соответствии с заданием № 7838/21:С-600 от 18.02.2021 г. на проведение независимой оценки.

3 Описание процедуры оценки

Процедура оценки объекта оценки включает следующие этапы:

- заключение договора и составление задания на оценку;
- сбор и анализ информации;
- описание процедуры оценки;
- анализ данных, использованных для оценки стоимости;
- описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки;
- определение степени готовности объекта оценки;
- описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки, при их наличии);
- расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости;
- составление и оформление отчета об оценке;
- составление и оформление заключения об оценке.

Заключение договора и составление задания на оценку на оказание услуг по проведению независимой оценки. До начала проведения независимой оценки между исполнителем оценки и заказчиком оценки заключен договор, в котором отражены сведения в соответствии с [1]. Договор заключен в простой письменной форме. При заключении договора исполнитель оценки и оценщик совместно с заказчиком оценки составил задание на оценку, копия которого представлена в Приложении 1 настоящего отчета об оценке.

Сбор и анализ информации. Сбор информации об объекте оценки включал получение исходных данных по объекту оценки от заказчика оценки, анализ информации. Выбор состава, объема, источников информации, применяемой при оценке стоимости, осуществляется исходя из требований к исходной информации и условия обеспечения обоснованности результата независимой оценки. Полученная исходная информация и документы проанализированы, изучен состав и объем их предоставления. Сбор и анализ исходной информации выполнен оценщиком в соответствии с требованиями [1, 3, 5].

Описание процедуры оценки. После окончания расчетов и определения результата независимой оценки в отчете об оценке в виде отдельного раздела была описана процедура оценки, с отражением этапов выполненных работ и их краткого содержания.

Описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки. Предпосылки и ограничения определены в зависимости от условий договора, задания на оценку, исходной информации об объекте оценки, данных рынка недвижимого имущества, экономической ситуации, выбранных методов расчета стоимости, и других факторов. Предпосылки и ограничения, с учетом которых производилась независимая оценка, установлены в соответствии с [1, 3].

Определение степени готовности объекта оценки производится в соответствии с [5].

Описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки, при их наличии). Описание

объекта оценки, имущественных прав на него и ограничений (обременений) прав в отношении него, при их наличии, состояло из описания недвижимых улучшений, входящих в состав объекта оценки. Описание недвижимых улучшений, входящих в состав объекта оценки, включает год ввода в эксплуатацию, описание объемно-планировочных показателей, характеристик конструктивных элементов, видов работ, внутренних и наружных инженерных сетей и коммуникаций, описание состояния объекта оценки на дату осмотра, другие данные по усмотрению оценщика.

Расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости. Расчет стоимости объекта оценки выбранными методами оценки и методами расчета стоимости производится в соответствии с требованиями [1; 3; 5]. Расчет стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости представлен в Приложении 2 настоящего отчета об оценке.

Обоснование результата независимой оценки объекта оценки. Обоснование результата независимой оценки объекта оценки включает требования к отражению в заключении об оценке и отчете об оценке результата независимой оценки, представленные в [1], и особенности округления стоимости отдельных объектов оценки, представленные в техническом кодексе установившейся практики.

Составление и оформление отчета об оценке. Настоящий отчет об оценке объекта недвижимого имущества составлен в форме краткого отчета. Составление и оформление отчета производилось в соответствии с [1; 3].

Составление и оформление заключения об оценке. Составление заключения об оценке производилось в соответствии с [3, 5] и с учетом особенностей вида объекта оценки.

4 Анализ данных, использованных для оценки стоимости

Для проведения оценки собрана информация по объекту оценки, предоставленная заказчиком (Таблица 4.1).

Таблица 4.1

Анализ исходной информации и документов

№	Направление анализа	Результаты
1	Состав и объем представления документов и сведений	Документы представлены заказчиком не в полном объеме. Не предоставлена копия свидетельства о государственной регистрации капитального строения, копии документов содержащих сведения о проектных, изыскательских, строительно-монтажных работах, произведенных собственником (владельцем) земельного участка, на котором расположен объект оценки
2	Выявленные в документах несоответствия либо противоречия (сомнения в их достоверности)	Несоответствий не выявлено

По результатам анализа исходной информации и документов составлен перечень основных данных, используемых для оценки, с указанием их источника (Таблица 4.2). Копии документов, предоставленных заказчиком и содержащих данные использованные для оценки стоимости, представлены в Приложении 3.

Таблица 4.2

Перечень данных, используемых для оценки, с указанием их источника

№ п/п	Наименование документа (источника)	Данные, используемые для оценки
1	Результаты обмера, проведенного территориальной организацией по государственной регистрации	Материалы конструктивных элементов, наружная площадь, данные о внутренних инженерных системах
2	Гарантийное письмо от 04.2.2021г. №2-35/87	Наименование объекта оценки, предмет оценки, сведения о местонахождении, расчетном счете, банке обслуживания заказчика оценки, наименование и юридический адрес заказчика оценки, идентификационные сведения о заказчике оценки
3	Письмо от 17.03.2021г. №2-35/87	Сведения о предполагаемой высоте строений от пола до перекрытий, способе строительства, проектном количестве этажей жилого дома, материале стен, толщине кладки, степени готовности

Источники информации и документы, указанные в настоящем перечне, считаются достоверными. Использованная для оценки стоимости информация, принятая на основании документально подтвержденных источников с учетом

предпосылок и ограничений, указанных в отчете об оценке, считается обоснованной.

Результаты анализа информации, собранной оценщиком самостоятельно, отражены в тех разделах отчета об оценке, в которых она использовалась. Документы, использованные при определении стоимости объекта оценки, приведены в Приложении 4.

5 Основные предпосылки и ограничения, с учетом которых определяется результат независимой оценки

При определении стоимости приняты следующие предпосылки и ограничения:

- документы оценки содержат профессиональное мнение оценщика относительно результата независимой оценки объекта оценки и не являются гарантией того, что объект оценки будет продан на рынке по стоимости, равной результату независимой оценки;

- документы оценки являются достоверными только при использовании их в полном объеме и в соответствии с целью оценки;

- оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную заказчиком оценки, в том числе за юридическое описание имущественных прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением имущественных прав. Указанные в отчете об оценке имущественные права на объект оценки считаются достоверными;

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в отчете об оценке;

- оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы и чертежи и т.п.) по объекту оценки;

- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, результат независимой оценки, и не несет ответственности за их наличие, а также за необходимость выявления таковых;

- информация, собранная оценщиком самостоятельно и используемая в процедуре оценки, считается обоснованной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в отчете об оценке указываются источник информации или предпосылки и ограничения, если источник информации не может быть указан, но его использование может повлиять на результат независимой оценки;

- от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу независимой оценки, кроме как по официальному вызову суда, органа уголовного преследования или органа, ведущего административный процесс;

- мнение оценщика относительно результата независимой оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты оценки и повлиять на результат независимой оценки;

- в компетенцию оценщика не входит проведение технической инвентаризации, диагностики, экспертизы технического состояния отдельных конструкций и объекта оценки в целом [5];

- поскольку Заказчик не располагает сведениями о затратах на проектные, изыскательские, строительно-монтажные работы, произведенных собственниками (владельцами) земельных участков, на которых расположены объекты оценки, в качестве исходной информации для определения первоначальной стоимости использовались нормы для оценки [7]. Описание конструктивных элементов объекта оценки принимались согласно данным обследования, проведенного

территориальной организацией по государственной регистрации, сведениям Заказчика оценки. Характеристики, не указанные в предоставленных документах, принимались табличными;

- способ строительства принят согласно сведениям Заказчика оценки;

- расчет объема строений производился согласно [13, п.110.15, п.155.1], высота от пола до перекрытия каждого этажа определена согласно сведениям Заказчика оценки;

- физический износ недвижимых улучшений рассчитан методом средневзвешенного износа с использованием [7, 14], по данным обмера проведенного территориальной организацией по государственной регистрации;

- сведения необходимые для проведения независимой оценки были запрошены 11.03.2021 г. у правообладателей земельного участка посредством письменных уведомлений, и представлены в адрес РУП не в полном объеме;

- поскольку оценка выполнялась во исполнение Указ Президента Республики Беларусь от 07.02.2006 г. № 87 [10, 11], оценочная стоимость объекта оценки определялась с учетом коэффициента качества среды [8], коэффициента типа населенного пункта [9];

- коэффициенты (индексы) изменения стоимости определялись в порядке, установленном законодательством [5, 6].

6 Описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии)

Краткое описание объекта оценки приведено в Таблице 6.1.

Таблица 6.1

Индивидуальные признаки объекта оценки

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Наименование объекта оценки	Недвижимое улучшение: незавершенное незаконсервированное капитальное строение
2	Адрес объекта оценки	Республика Беларусь, Минская область, Минский р-н, Папернянский с/с, д. Паперня (623685507601000224)
3	Назначение объекта	Н/у
4	Характеристика недвижимых улучшений, входящих в состав объекта оценки	Незавершенное незаконсервированное капитальное строение А готовностью 20%
5	Площадь застройки, м ²	285
6	Конструктивные элементы, в т.ч.:	
	Фундамент	Блоки фундаментные
	Кровля	Отсутствуют
	Перекрытия	Отсутствуют
	Стены	Кирпич
	Полы	Отсутствуют
7	Инженерное оборудование:	Отсутствуют

7 Расчеты и их обоснование, описание процедуры определения выбранным методом оценки и расчета стоимости

В соответствии с целью и предметом оценки, предусмотренным договором на проведение независимой оценки, оценка проводилась индексным методом.

Индексный метод оценки представляет собой метод определения стоимости, основанный на применении коэффициентов и (или) индексов к стоимости, принятой в качестве базы для определения оценочной стоимости объектов оценки.

Коэффициенты (индексы) изменения стоимости определяются в порядке, установленном законодательством.

Базой определения оценочной стоимости являлась остаточная стоимость объекта оценки и рассчитывалась по формуле:

$$C_{оц} = C_o^* \times K_{пер} \quad (1)$$

C_o^* – остаточная стоимость с учетом степени готовности в текущем уровне цен на дату оценки, руб.;

$K_{пер}$ – коэффициент пересчета, принят равным произведению коэффициента качества среды и коэффициента типа населенного пункта [10].

Остаточная стоимость недвижимого улучшения определялась по формуле:

$$C_{ост}^o = C_o(C_z) \times (1 - I_{физ}) \quad (2)$$

где $C_o(C_z)$ – стоимость восстановления (стоимость замещения) недвижимого улучшения, руб.;

$I_{физ}$ – физический износ объекта оценки.

Первоначальная стоимость объекта оценки определялась по первоначальной стоимости объекта аналога, рассчитанной на основании сборника оценочных норм в предположении 100% готовности.

Поскольку первоначальная стоимость недвижимого улучшения определялась в базисном уровне цен, расчет стоимости замещения рассчитан методом анализа и индексации затрат с учетом степени готовности объекта оценки. При этом учитывался коэффициент налогов и отчислений в целевые бюджетные и внебюджетные фонды.

Расчет стоимости замещения и оценочной стоимости выбранными методами представлен в Приложении 2 к настоящему отчету об оценке.

8 Обоснование результата независимой оценки

Оценка стоимости объекта оценки производилась одним методом оценки, итоговая стоимость, полученная в результате расчета, является результатом независимой оценки.

Определение стоимости объекта оценки производилось индексным методом оценки, результат независимой оценки указан с округлением до двух знаков после запятой.

На основании проведенных расчетов результат независимой оценки (оценочная стоимость объекта оценки на дату оценки 01.03.2021 г.) без НДС составляет:

12 348,04 белорусских рублей (двенадцать тысяч триста сорок восемь белорусских рублей 04 копейки).

Заместитель директора
унитарного предприятия



П.Г. Лавров

Оценщик недвижимости



С.А. Толстик

Свидетельство об аттестации оценщика Толстик Светланы Александровны от 27.02.2015г. №30638, срок действия 3 (три) года. Срок действия продлен с 28.02.2018г. на 3 (три) года на основании приказа от 19.02.2018г. №30. Срок действия продлен с 28.02.2021 г. на основании Указа Президента РБ от 25.11.2020г. №442.

9 Сведения о заказчике, исполнителе оценки, оценщиках

Заказчик оценки:

Папернянский сельский исполнительный комитет, 223043, Минский р-н, аг. Большевик, ул. Фабричная, д.6

Исполнитель оценки:

Республиканское унитарное предприятие «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

Юридический адрес:

220069, Минск, Папанина, 7

Местонахождение:

220069, Минск, Папанина, 7

Контактная информация:

тел./факс: 8 017 3588712, 8 017 3222849

электронная почта: ocenka@moa.by

Оценщик:

Толстик Светлана Александровна,
образование высшее, оценщик недвижимости

Свидетельство об аттестации оценщика №30638 от 27.02.2015г. на право проведения независимой оценки капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, не завершенных строительством объектов и имущественных прав на них на территории Республики Беларусь в установленном законодательством порядке. Выдано Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь сроком на 3 года. Срок действия продлен с 28.02.2018г. на 3 (три) года на основании приказа от 19.02.2018г. №30. Срок действия продлен с 28.02.2021 г. на основании Указа Президента РБ от 25.11.2020г. №442.

Свидетельство об аттестации оценщика №20425 от 06.04.2015г. на право проведения независимой оценки земельных участков и имущественных прав на них на территории Республики Беларусь в установленном законодательством порядке. Выдано Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь сроком на 3 года. Срок действия продлен с 07.04.2018г. на 3 (три) года на основании приказа от 29.03.2018г. №58.

10 Список литературы и технических нормативных правовых актов

- 1) ТКП 52.0.01-2018 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения».
- 2) Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 52.0.02-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения».
- 3) Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 52.3.01-2017 «Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества».
- 4) Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь утверждено Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»;
- 5) ТКП 52.3.04-2015 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости не завершенных строительством объектов».
- 6) Данные РУП «Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве» об индексах изменения стоимости в строительстве.
- 7) Сборник оценочных норм для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а так же расположенных отдельно от них хозяйственных построек (подсобных и дворовых) и жилых домов, утвержденных п. 3 постановления Совета Министров Республики Беларусь № 623 от 17.05.2007г.
- 8) Решение Минского районного исполнительного комитета от 29.08.2011г. № 7129 «Об установлении коэффициентов качества среды».
- 9) Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 17.11.2000г. № 17 «Об утверждении коэффициентов типа населенного пункта»;
- 10) Указ Президента Республики Беларусь от 07.02.2006 г. № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач».
- 11) Постановление Совмина Республики Беларусь от 13.04.2006г. №507 «Об утверждении положения о порядке проведения оценки не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач».
- 12) Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 52.0.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения».
- 13) Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24.03.2015г. № 11 (ред. от 27.10.2015г.) «Об утверждении Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий».
- 14) ТКП 45-1.04-119-2008 «Здания и сооружения. Оценка степени физического износа».

АКТ № 1
осмотра оценщиком не завершеного строительством объекта

Наименование улучшения	Незавершенное незаконсервированное капитальное строение А
Расположен по адресу	Минская область, Минский р-н, Папернянский с/с, д. Паперня (623685507601000224)

Дата осмотра	02.03.2021
Год начала строительства	Н/у
Этажность	-

На основании договора на проведение независимой оценки от 18.02.2021 г. №7838/21:С-600 произведен визуальный осмотр состояния объекта оценки и его конструктивных элементов:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов объекта оценки	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния	Износ, %
1	2	3	4	5
1	Подземная часть	Блоки фундаментные	Трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения	35%
2	Стены	Кирпич	Массовое выпучивание с отпадением штукатурки, выветривание раствора швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высолы и следы увлажнения	40%
3	Перегородки	Кирпич	Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями	40%
4	Перекрытие	Отсутствует	-	0%
5	Крыша	Отсутствует	-	0%
6	Полы	Отсутствует	-	0%
7	Окна	Отсутствует	-	0%
8	Двери	Отсутствует	-	0%
9	Отопление	Отсутствует	-	0%
10	Водопровод и канализация	Отсутствует	-	0%
11	Электромонтажные работы	Отсутствует	-	0%
12	Внутренняя отделка	Отсутствует	-	0%

По результатам обследования составлен настоящий акт о состоянии объекта оценки и его конструктивных элементов

ВЫВОДЫ: Недвижимое улучшение находится в удовлетворительном, новом состоянии для использования по функциональному назначению

Оценщик



С.А. Толстик

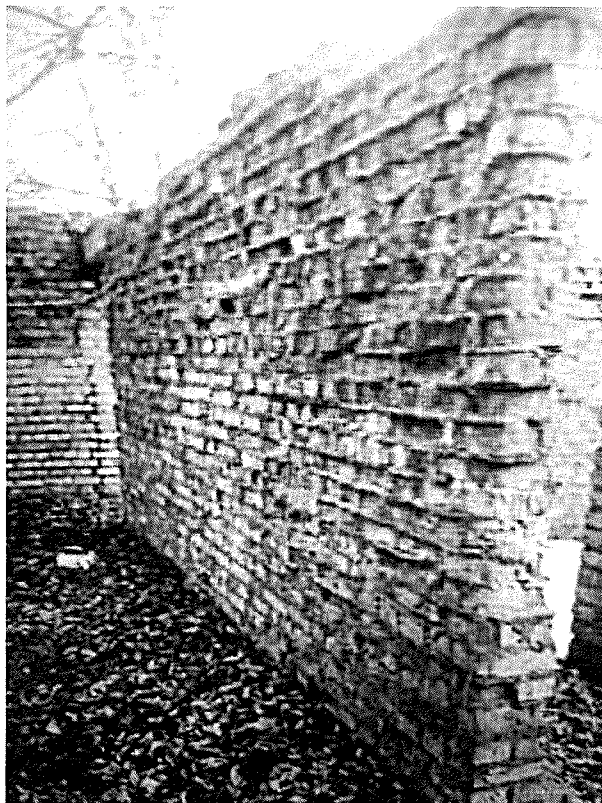
Таблица 2.1

Расчет величины физического износа методом средневзвешенного износа

Незавершенное незаконсервированное капитальное строение А

№ п/п	Наименование конструктивных элементов объекта оценки	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния	Удельный вес элементов, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес с поправками, %	Приведенный удельный вес	Физический износ	Средневзвешенный износ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Подземная часть	Блоки фундаментные	Трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения	10		10	30%	35%	11%
2	Стены	Кирпич	Массовое выпучивание с отпадением штукатурки, выветривание раствора швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высолы и следы увлажнения	21		21	64%	40%	25%
3	Перегородки	Кирпич	Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями	2		2	6%	40%	2%
4	Перекрытие	Отсутствует	-	9	-9	0	0%	0%	0%
5	Крыша	Отсутствует	-	13	-13	0	0%	0%	0%
6	Полы	Отсутствует	-	12	-12	0	0%	0%	0%
7	Окна	Отсутствует	-	12	-12	0	0%	0%	0%
8	Двери	Отсутствует	-	2	-2	0	0%	0%	0%
9	Отопление	Отсутствует	-	6	-6	0	0%	0%	0%
10	Водопровод и канализация	Отсутствует	-	2	-2	0	0%	0%	0%
11	Электромонтажные работы	Отсутствует	-	2	-2	0	0%	0%	0%
12	Внутренняя отделка	Отсутствует	-	9	-9	0	0%	0%	0%
	ИТОГО			100		33			
Итого физический износ улучшения, %								38%	

Приложение 5
Фотографии объекта оценки
Минский р-н, Папернянский с/с, д. Паперня (623685507601000224)



Фотография 5



Фотография 6

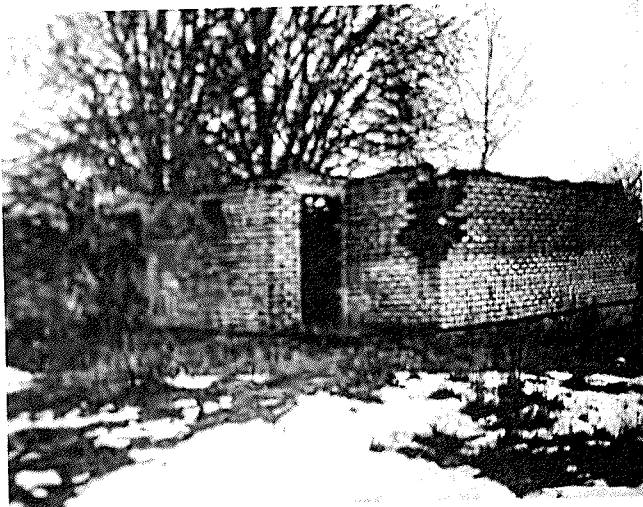


Фотография 7



Фотография 8

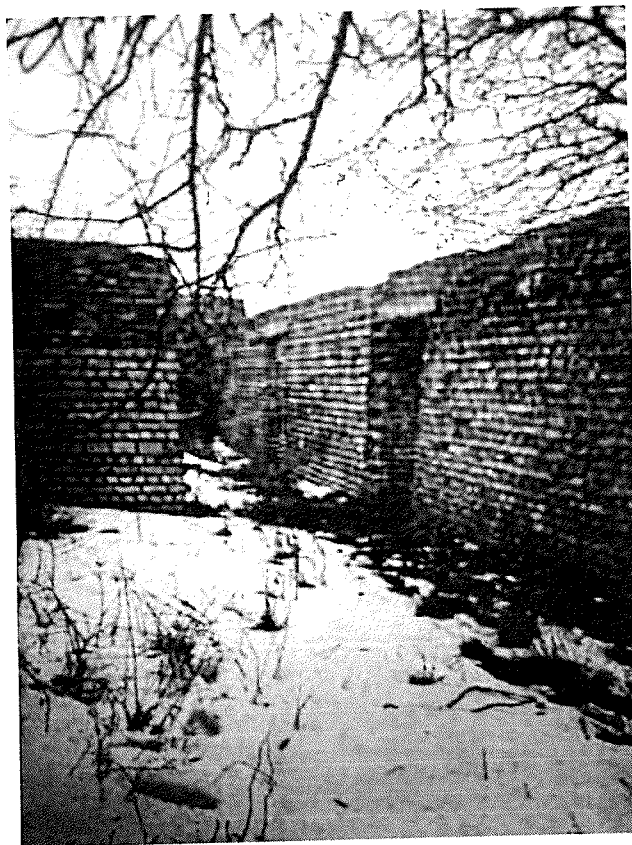
Приложение 5
Фотографии объекта оценки
Минский р-н, Папернянский с/с, д. Паперня (623685507601000224)



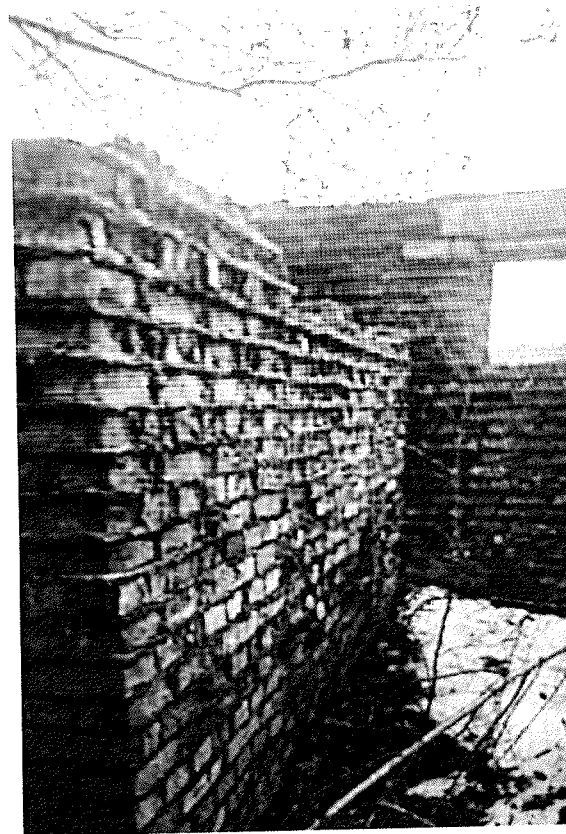
Фотография 1



Фотография 2



Фотография 3



Фотография 4