

ал.в. газ. Богданов



БЯЛАРУЦКІ СЕЛЬСКІ
ВЫКАНАЎЧЫ
КАМІТЭТ

БЕЛАРУЧСКИЙ СЕЛЬСКИЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ
КОМИТЕТ

РАШЭННЕ

РЕШЕНИЕ

№ _____

в. Алекшицы

д. Алекшицы

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 г. № 463», Беларучский сельский исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Провести открытый аукцион по продаже не завершенного строительством незаконсервированного жилого дома и земельного участка с кадастровым номером 623280406601000106, площадью 0,1201 га для строительства и обслуживания жилого дома по адресу: Минская область Логойский район, д. Приселки, РИЗ «Дубровка», У-26 (далее - единый предмет аукциона).

2. Определить и утвердить начальную цену единого предмета аукциона в размере ~~32375,43~~ ^{32357,43} белорусских рублей, в том числе:

- начальная цена земельного участка площадью 0,1201 га с кадастровым номером 623280406601000106 в размере 25 000 белорусских рублей;

- оценочная стоимость не завершенного строительством незаконсервированного капитального строения на дату оценки от 01.03.2023 составляет 7357,43 белорусских рубля;

- удельный вес стоимости незавершенного строительством незаконсервированного жилого дома в начальной цене предмета аукциона за вычетом расходов на оценку незавершенного строительством жилого дома составляет ~~22,74%~~ ^{22,79%}.

3. Затраты по подготовке документации для проведения аукциона составляют ~~282~~ ²⁸³ белорусских рубля, в том числе:

- расходы на оценку незавершенного строительством незаконсервированного капитального строения в размере 155,40 белорусских рублей;

- проведение государственной регистрации прав ограничений (обременений) на земельный участок и прекращение права собственности на незавершенное строительством незаконсервированное капитальное строение 127,60 белорусских рублей.

4. 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.

5. Победитель аукциона, либо единственный участник несостоявшегося аукциона, обязан:

- в течении 10 (десяти) рабочих дней после утверждения протокола о результатах аукциона внести плату за единый предмет аукциона;

- в течении 10 (десяти) рабочих после утверждения протокола о результатах аукциона возместить затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы по изготовлению документации, необходимой для его проведения;

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

- в течении одного года со дня регистрации прав на земельный участок и утверждения 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.

6. Затраты на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к земельным участкам, подлежат возмещению в порядке и случаях, предусмотренных в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 72 «О мерах по государственному регулированию отношений при размещении и организации строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры».

7. Беларучскому сельскому исполнительному комитету

направить в коммунальное консалтинговое унитарное предприятие «Минский областной центр инвестиции и приватизации» необходимый пакет документов для организации и проведения аукциона по продаже не завершенного строительством незаконсервированного жилого дома и права частной собственности на земельный участок.

8. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на исполняющего обязанности председателя Беларучского сельского исполнительного комитета Шумского В.В.

Исполняющий обязанности
председателя

В.В.Шумский

Управляющий делами

И.Н.Соленик

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
ЕДИННЫЙ 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"

Логойское бюро

СВИДЕТЕЛЬСТВО (УДОСТОВЕРЕНИЕ) № 601/1575-5873
о государственной регистрации

По заявлению от 05 июля 2021 года № 4072/21:1575

в отношении **земельного участка** с кадастровым номером 623280406601000106, расположенного по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Беларучский с/с, д. Приселки, (РИЗ "Дубровка", участок №26), площадь - 0.1201 га, целевое назначение - Земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома

произведена государственная регистрация:

1. прекращения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок (запрещение изменения целевого назначения земельного участка, предоставленного гражданину как состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, отчуждения такого участка и (или) возведенного на нем жилого дома, объектов недвижимости, образованных в результате его раздела, слияния или вычленения из него (долей в праве собственности на указанные объекты), до истечения 8 лет со дня государственной регистрации такого дома, за исключением отчуждения местному исполнительному комитету при условии полного погашения льготного кредита на строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался (п.11-1 Указа Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков"));

2. перехода права собственности на земельный участок, правообладатель – Республика Беларусь.

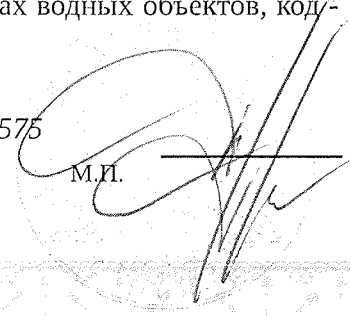
Приложение: нет.

Примечание: Земельный участок имеет ограничения (обременения) прав в использовании земель. Виды ограничений (обременений) прав: Ограничения (обременения) прав на земельные участки, расположенные в водоохранных зонах водных объектов, код: 4,1, площадь - 0.1201 га.

Свидетельство составлено 05 июля 2021 года

Регистратор *Борисевич Диана Анатольевна* 1575

М.П.



РЕШЕНИЕ
Именем Республики Беларусь

05 января 2021 года

город Логойск

Суд Логойского района Минской области
Судья Микулич Любовь Сергеевна
с участием секретаря судебного заседания Решетниковой Татьяны Александровны,

представителя истца Беларучского сельского исполнительного комитета Логойского района Лещенко Олега Павловича

рассмотрел в открытом судебном заседании в помещении суда Логойского района гражданское дело по иску Беларучского сельского исполнительного комитета Логойского района к Рабцевич Ирине Владимировне об изъятии земельного участка, изъятии незавершенного строительством жилого дома

УСТАНОВИЛ:

В исковом заявлении истец Беларучский сельисполком Логойского района, а в судебном заседании представитель истца Лещенко О.П. указал, что на основании решения Беларучского сельисполкома Логойского района от 05 марта 2015 года Рабцевич И.В., как нуждающейся в улучшении жилищных условий, в частную собственность предоставлен земельный участок, площадью 0.1201 га для строительства и обслуживания жилого дома по адресу Логойский район, Беларучский сельсовет, деревня Приселки, РИЗ «Дубровка», участок 26. 14 апреля 2015 года в Логойском бюро РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» произведена государственная регистрация создания недвижимого имущества и возникновения прав на земельный участок, кадастровый номер 623280406601000106. 20 мая 2015 года Рабцевич И.В. в Беларучском сельисполкоме выдано разрешение на строительство. Вместе с тем, в установленный срок – 14 апреля 2018 года строительство завершено не было. Начиная с мая 2015 года и по настоящее время на указанном земельном участке построен лишь ленточный фундамент, степень готовности составляет 11%. При этом, в установленном порядке срок строительства не продлевался, консервация не завершеного строительством жилого дома не осуществлялась. Ссылаясь на изложенные обстоятельства, просил изъять земельный участок площадью 0.1201 га, и не заверченный строительством жилой дом, принадлежащие на праве собственности Рабцевич И.В., расположенные по адресу Логойский район, Беларучский сельсовет, деревня Приселки, РИЗ

«Дубровка», участок 26 и передать указанное имущество в пользу Беларучского сельисполкома Логойского района для продажи с публичных торгов.

В судебное заседание ответчик Рабцевич И.В. не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена, в заявлении просила дело рассмотреть в свое отсутствие, исковые требования признала.

Рассмотрев дело, суд считает, что в силу п.1 Указа Президента Республики Беларусь «О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач» №387 от 07.02.2006 г., с изменениями и дополнениями в последующих редакциях, п.1, п.2 Указа Президента Республики Беларусь «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области строительства, изъятия и предоставления земельных участков» №520 от 11.11.2011 г., исковые требования подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.302 – ст.306, ст.310, ст. 142 ТК Республики Беларусь,

Р Е Ш И Л:

Изъять земельный участок площадью 0.1201 га, кадастровый номер 023280406601000106 и не завершенный строительством жилой дом, принадлежащие на праве собственности Рабцевич Ирине Владимировне, расположенные по адресу Логойский район, Беларучский сельсовет, деревня Триселки, РИЗ «Дубровка», участок 26 с передачей указанного имущества в пользу Беларучского сельского исполнительного комитета для продажи с публичных торгов.

Взыскать с Рабцевич Ирины Владимировны в доход государства государственную пошлину 474 рубля 55 копеек.

Апелляционная жалоба и (или) апелляционный протест на решение суда первой инстанции соответственно подается и (или) приносится в пятнадцатидневный срок со дня вынесения решения или вручения лицу, имеющему право на апелляционное обжалование (опротестование), по требованию решения с мотивировочной частью.

Судья

подпись

Л.С.Микулич

Верно

Судья суда Логойского района

Л.С.Микулич

10.03.2021

Справка: решение не обжаловано, не опротестовано, вступило в законную силу 10.03.21 года.

Судья суда Логойского района

Л.С.Микулич

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь

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

г. Минск, ул. Папанина, 7

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНКИ

**по договору № 16332/22:С-601 от 14.12.2022
на проведение независимой оценки**

- 1 Заключение о независимой оценке №
16332/22:С-601**
- 2 Отчет о независимой оценке № 16332/22:С-
601**

Минск 2023

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

вул. Папанина, 7, 220069, г.Мінск
факс (017) 396 64 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) 396 64 12, сайт www.moa.by
р/с ВУ90ВЛВВ30120600013237001001 ЦБУ №537
ОАО "Белинвестбанк" г. Минск, код ВЛВВВУ2Х,
УНН 600013237, ОКПО 37402696

03.03.2023

№ 16332/22:С-601

Беларучский сельский
исполнительный комитет

Об оценке оценочной стоимости

В соответствии с договором на проведение независимой оценки № 16332/22:С-601 от 14.12.2022, заключенным между Беларуским сельским исполнительным комитетом и РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», оценщиком недвижимости отдела оценки выполнена оценка объекта оценки: недвижимого улучшения: незавершенного незаконсервированного капитального строения (наименование – незавершенное незаконсервированное капитальное строение), расположенного по адресу: Республика Беларусь, Минская обл., Логойский р-н, Беларуский с/с, д. Приселки, РИЗ «Дубровка» уч. №26.

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

Приложения: 1 Заключение о независимой оценке № 16332/22:С-601 на 1 стр.

2 Отчет о независимой оценке № 16332/22:С-601 на 28 стр. в
1 экз.

Заместитель директора

П.Г. Лавров

Дзяржаўны камітэт па маёмасці
Рэспублікі Беларусь
Рэспубліканскае ўнітарнае прадпрыемства
**«Мінскае абласное агенцтва па
дзяржаўнай рэгістрацыі і
зямельным кадастры»**
вул. Папаніна, 7, 220069, г.Мінск
факс (017) 396 64 12, сайт www.moa.by
Р/р ВУ90BLBB30120600013237001001 ЦБП №537
ААТ «Белінвестбанк» г.Мінск, код BLBBBY2X,
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) 396 64 12, сайт www.moa.by
р/с ВУ90BLBB30120600013237001001 ЦБУ №537
ОАО "Белинвестбанк" г. Минск, код BLBBBY2X,
УНН 600013237, ОКПО 37402696

Дата регистрации: 03.03.2023

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ № 16332/22:С-601 от 03.03.2023

На основании договора на оказание услуг по независимой оценке № 16332/22:С-601 от 14.12.2022, заключенного между Беларуским сельским исполнительным комитетом и РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», оказаны услуги по оценке.

1 Объект оценки: недвижимое улучшение: незавершенное незаконсервированное капитальное строение (наименование – незавершенное незаконсервированное капитальное строение). Индивидуальные признаки объекта оценки: наружная площадь – 175 кв.м.

2 Адрес: Республика Беларусь, Минская обл., Логойский р-н, Беларуский с/с, д. Приселки, РИЗ «Дубровка» уч. №26.

3 Дата оценки: 01.03.2023.

4 Цель оценки стоимости: продажа на торгах (аукционе) или по конкурсу.

5 Предмет оценки: оценочная стоимость.

6 Метод оценки: индексный.

7 Валюта оценки: белорусский рубль.

8 В результате анализа представленной информации и проведенных расчетов, с учетом предпосылок и ограничений, указанных в отчете о независимой оценке, в соответствии с целью оценки стоимости «продажа на торгах (аукционе) или по конкурсу» результат независимой оценки (оценочная стоимость объекта оценки с учетом коэффициента качества среды, коэффициента типа населенного пункта на дату оценки 01.03.2023) составляет:

7 357, 43 (семь тысяч триста пятьдесят семь белорусских рублей 43 копейки)

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

10 Заключение о независимой оценке составлено на 1 стр. на основании отчета о независимой оценке № 16332/22:С-601 от 03.03.2023. Количество экземпляров заключения о независимой оценке и отчета о независимой оценке: 1.

Приложения: 1 Отчет о независимой оценке № 16332/22:С-601 от 03.03.2023 на 28 стр., являющийся неотъемлемой частью настоящего заключения о независимой оценке.

Заключение и отчет о независимой оценке составлены в одном экземпляре, поскольку их хранение осуществляется в виде электронных копий документов на бумажных носителях.

Заместитель директора

Оценщик недвижимости

Свидетельство об аттестации оценщика Жуковой Ольги Игоревны от 20.12.2021 № 70113. Срок действия 3 (три) года (приказ № 276 от 15.12.2021).



П. Г. Лавров

О.И. Жукова

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 № 16332/22:С-601

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: недвижимое улучшение:
незавершенное незаконсервированное
капитальное строение (наименование -
незавершенное незаконсервированное
капитальное строение)

АДРЕС: Республика Беларусь, Минская обл.,
Логойский р-н, Беларучский с/с, д.
Приселки, РИЗ «Дубровка» уч. №26

ПРЕДМЕТ ОЦЕНКИ: оценочная стоимость

Дата отчета об оценке: 03.03.2023

Минск 2023

Оглавление

1 Краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости	3
2 Описание процедуры оценки	4
3 Анализ данных, использованных для оценки стоимости	6
4 Основные предпосылки и ограничения, с учетом которых определяется результат независимой оценки	7
5 Описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии).....	9
6 Обоснование применения использованных методов оценки и расчета стоимости	10
7 Расчеты и их обоснование, описание процедуры определения стоимости выбранными методами оценки и расчета стоимости.....	11
8 Сведения о заказчике, исполнителе оценки, оценщиках.....	13
9 Список литературы и технических нормативных правовых актов	14
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 и полученная от третьих лиц	
Приложение 4 – Информация, собранная оценщиком самостоятельно и использованная при проведении независимой оценки	
Приложение 5 – Фотографии (скриншоты) объекта оценки	

1 Краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости

Основные факты и выводы представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Краткое содержание основных фактов и выводов		
№п/п	Наименование	Описание
1	Наименование объекта оценки, адрес объекта оценки	
1.1	Недвижимое улучшение: незавершенное незаконсервированное капитальное строение (наименование - незавершенное незаконсервированное капитальное строение)	Республика Беларусь, Минская обл., Логойский р-н, Беларучский с/с, д. Приселки, РИЗ «Дубровка» уч. №26
2	Заказчик оценки	Беларучский сельский исполнительный комитет 223114, Минская обл., Логойский р-н, д. Алекшицы, ул.Центральная, д.17
3	Исполнитель оценки	РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» 220069, Минск, Папанина, 7
4	Основание для проведения независимой оценки	Договор № 16332/22:С-601 от 14.12.2022
5	Правообладатель и имущественные права в отношении земельного участка, на котором расположен объект оценки	Право собственности; Республика Беларусь
6	Цель оценки	Продажа на торгах (аукционе) или по конкурсу
7	Дата осмотра (согласно техническому паспорту/ведомости технических характеристик/материалам инвентарного дела)	04.12.2019
8	Дата оценки	01.03.2023
9	Валюта оценки	Белорусский рубль
10	Предмет оценки	Оценочная стоимость
11	Назначение объекта оценки	Здание неустановленного назначения
12	Метод оценки	Индексный
13	Готовность основного строения, %	11
14	Наружная площадь, кв.м	175
15	Оценочная стоимость объекта оценки , бел. руб.	7 357, 43

2 Описание процедуры оценки

Заключение договора и составление задания на оценку стоимости. До начала проведения независимой оценки между исполнителем оценки и заказчиком оценки заключен договор, в котором отражены сведения в соответствии с [1]. При заключении договора исполнитель оценки совместно с заказчиком оценки составили задание на оценку стоимости, копия которого включена в первое приложение к отчету о независимой оценке (далее – отчет об оценке).

Сбор и анализ информации. Сбор и анализ информации включал получение исходных данных об объекте оценки от заказчика оценки, анализ информации. Выбор состава, объема, источников информации для проведения независимой оценки и анализ информации осуществляются исходя из требований к исходной информации и условий обеспечения обоснованности результата независимой оценки. Предоставленная заказчиком оценки исходная информация проанализирована, изучен ее состав и объем.

Описание процедуры оценки. После окончания расчетов и определения результата независимой оценки в отчете об оценке в виде отдельного раздела описана процедура оценки с отражением ее этапов и краткого содержания фактически выполненных работ. В отчете об оценке данный раздел расположен после раздела «Краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости».

Анализ данных, использованных для оценки стоимости. В данном разделе отражены результаты изучения и анализа документов, представленных заказчиком оценки, вывод об обоснованности, достаточности этой информации для использования в процедуре оценки и определения результата независимой оценки.

Осмотр объекта оценки. Заказчик оценки обеспечил возможность проведения осмотра объекта оценки в режиме онлайн. Осмотр объекта оценки производился с целью установления фактических данных о функциональном использовании, состоянии (износе) недвижимых улучшений. В компетенцию оценщика не входит проведение технической инвентаризации, диагностики, экспертизы технического состояния отдельных конструкций и объекта оценки в целом. По результатам осмотра составлен акт осмотра объекта оценки и произведен расчет физического износа. Скриншоты размещены в приложении 5.

Основные предпосылки и ограничения, с учетом которых определяется результат независимой оценки. В ходе проведения оценки стоимости и работы над отчетом об оценке оценщик определил предпосылки и ограничения, которые не противоречат техническим кодексам, договору, заданию на оценку, законодательству об оценочной деятельности, логическим рассуждениям, исследованиям и выводам, которые приняты за основу при выполнении расчетов и обосновании результата независимой оценки.

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

Описание объекта оценки (техническое или 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, включало описание объемно-планировочных показателей, характеристик конструктивных элементов, видов работ, внутренних и наружных инженерных сетей и коммуникаций, другие данные по усмотрению оценщика.

Обоснование применения использованных методов оценки и расчета стоимости. Оценщик выбрал и обосновал применение индексного метода оценки в качестве метода расчета стоимости. Выбор метода оценки, метода расчета стоимости обусловлен условиями договора, заданием на оценку, наличием информации, целью оценки, предметом оценки, предпосылками и ограничениями, отраженными в отчете об оценке, особенностями объектов оценки, требованиями ТНПА об оценке стоимости объекта гражданских прав.

Расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и расчета стоимости. На данном этапе проведены расчеты показателей, необходимых для определения стоимости выбранным методом расчета стоимости в методе оценки, их обоснование, определение стоимости этим методом оценки и методом расчета стоимости в соответствии с процедурой оценки, установленной техническими кодексами и другими ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав. В данном разделе проведено *обоснование результата независимой оценки объекта оценки*. На данном этапе определен и обоснован результат независимой оценки, которым является оценочная стоимость объекта оценки, определенная на дату оценки. Результат независимой оценки отражен в виде денежной суммы. Данный раздел содержит итоговую стоимость, рассчитанную выбранным методом оценки, вывод, в котором отражен предмет оценки, результат независимой оценки, дата оценки, валюта оценки.

Составление и оформление отчета о независимой оценке. На основе полученных расчетов составлен отчет о независимой оценке в соответствии с ТКП 52.0.01-2020 (п.9.4) с учетом особенностей его составления по виду объекта оценки. Оформление отчета о независимой оценке выполнялось в соответствии с ТКП 52.0.01 (п.9.5).

Составление и оформление заключения о независимой оценке. На основе полученных расчетов и отчета о независимой оценке составлено заключение о независимой оценке в соответствии с ТКП 52.0.01 (п.9.2) с учетом особенностей его составления по виду объекта оценки, оформление заключения о независимой оценке осуществлялось в соответствии с ТКП 52.0.01 (п.9.3).

3 Анализ данных, использованных для оценки стоимости

Для проведения оценки собрана информация по объекту оценки, предоставленная заказчиком (таблица 3.1).

Таблица 3.1

Анализ исходной информации и документов

№	Направление анализа	Результаты
1	Состав и объем представления документов и сведений	Документы представлены заказчиком не в полном объеме. Не предоставлены 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 3.2). Копии документов, предоставленных заказчиком и содержащих данные, использованные для оценки стоимости, представлены в приложении 3. Результаты анализа информации, собранной оценщиком самостоятельно и используемой в процедуре оценки, отражены в приложении 4.

Таблица 3.2

Перечень данных, используемых для оценки, с указанием их источника

№ п/п	Наименование документа (источника)	Данные, используемые для оценки
1	Письмо заказчика оценки № 2-24/20 от 15.02.2023	Сведения о предполагаемых материалах конструктивных элементов жилого дома, степень готовности фундамента, способ строительства, информация об отсутствии сведений о затратах на проектные, изыскательские и строительно-монтажные работы

Источники информации и документы, указанные в настоящем перечне, считаются достоверными. Используемая для оценки стоимости информация, принятая на основании документально подтвержденных источников с учетом предпосылок и ограничений, указанных в отчете об оценке, считается обоснованной. Информации в целом достаточно для проведения оценки.

4 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;
- результат независимой оценки является обоснованным только при использовании документов оценки 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 исходной информации имущественные права на объект оценки считаются достоверными;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в отчете об оценке;
- 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, является обоснованной и достаточной для определения результата независимой оценки, поэтому оценщик в отчете об оценке производит анализ используемой информации, указывает ее источник или предпосылки и ограничения, если источник информации не может быть указан, но его использование может повлиять на результат независимой оценки;
- 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 повлиять на результат независимой оценки после даты оценки;
- в компетенцию оценщика не входит проведение технической инвентаризации, диагностики, экспертизы технического состояния отдельных конструкций и объекта оценки в целом [5];
- объемно-планировочные показатели, наличие и описание конструктивных характеристик, данные о внутренних инженерных системах принимались согласно данным материалов инвентарного дела, составленных по состоянию на 04.12.2019;
- поскольку Заказчиком и собственником земельного участка не предоставлены сведения о затратах на проектные, изыскательские, строительно-монтажные работы, произведенные собственником (владельцем) земельного участка, на котором расположен объект оценки, в качестве исходной информации для определения первоначальной стоимости использовались нормы для оценки [10], при этом учитывался хозяйственный способ строительства улучшений;
- сведения о материале стен и иных конструктивных характеристиках, высоте от пола до перекрытия, количестве этажей жилого дома принимались по данным

предоставленным собственником земельного участка. Данные сведения содержатся в приложении 4;

- в материалах инвентарного дела отсутствует информация о готовности строения. Согласно письму заказчика оценки № 2-24/20 от 15.02.2023, фундамент готов на 100%, вследствие чего оценщиком была принята готовность всего строения, равная 11%, исходя из выбранной расчетной таблицы [10];

- расчет объема строения производился согласно [13, п.110.15, п.155.1];

- поскольку оценка выполнялась во исполнение Указа Президента Республики Беларусь от 07.02.2006 г. № 87 [2], оценочная стоимость объекта оценки определялась с учетом коэффициента качества среды [11], коэффициента типа населенного пункта [12].

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

Описание объекта оценки приведено в таблице 5.1.

Таблица 5.1

Индивидуальные признаки объекта оценки

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Объект оценки	Недвижимое улучшение: незавершенное незаконсервированное капитальное строение (наименование - незавершенное незаконсервированное капитальное строение)
2	Адрес объекта оценки	Республика Беларусь, Минская обл., Логойский р-н, Беларучский с/с, д. Приселки, РИЗ «Дубровка» уч. №26
3	Назначение объекта	Здание неустановленного назначения
4	Характеристика недвижимых улучшений, входящих в состав объекта оценки	Незавершенное незаконсервированное капитальное строение А готовностью 11%
5	Площадь застройки, м ²	175
6	Сведения о правообладателях и имущественных правах в отношении объекта оценки	Право собственности; Республика Беларусь
7	Конструктивные элементы, в т.ч.:	
	Фундамент	Железобетон
	Кровля	Отсутствует
	Перекрытия	Отсутствуют
	Стены	Отсутствуют
	Полы	Отсутствуют
8	Инженерное оборудование:	Отсутствует
9	Анализ местоположения	Объект оценки располагается по адресу, указанному в п. 2 настоящей таблицы. Характеристики местоположения (за исключением адреса) не оказывают влияния на величину предмета оценки; анализ таких характеристик не проводился

6 Обоснование применения использованных методов оценки и расчета стоимости

Если объектом оценки являются недвижимые улучшения, улучшения и их элементы, при применении индексного метода оценки определяется оценочная стоимость.

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

Оценка проводилась индексным методом в соответствии с целью и предметом оценки, предусмотренными договором и заданием на проведение независимой оценки, требованиями стандартов оценки и технических кодексов по оценке стоимости объектов гражданских прав.

7 Расчеты и их обоснование, описание процедуры определения стоимости выбранными методами 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:

$$C_{оц} = C_o^* \times K_{пер} \quad (7.1)$$

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 [3].

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

Так как 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.

Остаточная стоимость недвижимого улучшения определялась по формуле:

$$C_{ост}^o = C_o(C_3) \times (1 - I_{физ}) \quad (7.2)$$

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

Стоимость восстановления (стоимость замещения) недвижимого улучшения определяется по формуле:

$$C_o(C_3) = C_n \times K_{1991} \times K_{смр}^{жс}(K_{смр}) \times K_{до}^{жс}(K_{до}) \times K_{см}^{св} \times K_{ос}^o \quad (7.3)$$

где C_n – первоначальная стоимость недвижимого улучшения в базисном уровне цен или ином уровне цен, руб.;

K_{1991} – коэффициент пересчета стоимости в базисный уровень цен 1991 г.

Коэффициент СМР для жилых объектов и гаражей рассчитывается по формуле:

$$K_{смр}^{жс} = \frac{K_{1смр}^{жс}}{K_{2смр}^{жс}} \quad (7.4)$$

где $K_{1смр}^{жс}$ – индекс СМР для жилых объектов;

$K_{2смр}^{жс}$ – индекс СМР для жилых объектов, принимаемых от уровня цен (за месяц), в которых определена первоначальная стоимость объекта оценки.

Остальные коэффициенты согласно формуле в данном случае равны единице.

Если в качестве исходной информации для определения первоначальной стоимости объекта оценки используется первоначальная стоимость объекта-аналога, в соответствии с нормами [10], учитывается способ строительства недвижимых улучшений, при этом первоначальная стоимость рассчитывается по формуле:

$$C_n = C_n' \times K_z^x, \quad (7.5)$$

где C_n' – первоначальная стоимость недвижимого улучшения в базисном уровне цен 1991 г., рассчитанная с применением норм [10], руб.;

K_z^x – коэффициент, учитывающий лимитированные и прочие затраты при хозяйственном способе строительства, определяемый в соответствии с [6].

Физический износ объекта оценки принят согласно данным, полученным в результате осмотра объекта оценки оценщиком 19.01.2023 в режиме онлайн. Физический износ рассчитан методом средневзвешенного износа. Скриншоты размещены в Приложении 5.

Расчет стоимости замещения и оценочной стоимости выбранными методами представлен в приложении 2 к настоящему отчету.

Результат независимой оценки указан с округлением до наименьшего номинала денежного знака согласно арифметическим правилам.

Вывод:

Предмет оценки: оценочная стоимость.

Дата оценки: 01.03.2023.

Валюта оценки: белорусский рубль.

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

Результат независимой оценки объекта оценки: недвижимого улучшения: незавершенного незаконсервированного капитального строения (наименование – незавершенное незаконсервированное капитальное строение), расположенного по адресу: Республика Беларусь, Минская обл., Логойский р-н, Беларучский с/с, д. Приселки, РИЗ «Дубровка» уч. №26 на основании анализа информации, расчетов, с учетом предпосылок и ограничений, указанных в настоящем отчете о независимой оценке, в соответствии с целью оценки стоимости, с учетом коэффициента качества среды, коэффициента типа населенного пункта составляет:

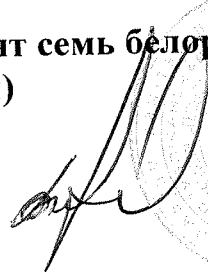
7 357, 43 (семь тысяч триста пятьдесят семь белорусских рублей 43 копейки)

Заместитель директора



Оценщик недвижимости

Свидетельство об аттестации оценщика Жуковой Ольги Игоревны от 20.12.2021 № 70113. Срок действия 3 (три) года (приказ № 276 от 15.12.2021).


П.Г. Лавров

О.И. Жукова

8 Сведения о заказчике, исполнителе оценки, оценщиках

Заказчик оценки:

Беларучский сельский исполнительный комитет
223114, Минская обл., Логойский р-н, д. Алекшицы, ул.Центральная, д.17

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: 8 017 322-28-49

электронная почта: ocenka_moa@mail.ru

Оценщик:

Жукова Ольга Игоревна, образование высшее, оценщик недвижимости.

Свидетельство об аттестации оценщика №70113 от 20.12.2021 на право проведения независимой оценки земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, не завершенных строительством объектов, машино-мест, многолетних насаждений и имущественных прав на них на территории Республики Беларусь в установленном законодательством порядке. Срок действия 3 (три) года (приказ № 276 от 15.12.2021).

9 Список литературы и технических нормативных правовых актов

- 1) Указ Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».
- 2) Указ Президента Республики Беларусь от 07.02.2006 г. № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершенным строительством незаконсервированных жилых домов, дач».
- 3) Постановление Совмина Республики Беларусь от 13.04.2006г. №507 «Об утверждении положения о порядке проведения оценки не завершенным строительством незаконсервированных жилых домов, дач».
- 4) ТКП 52.0.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения».
- 5) ТКП 52.3.04-2015 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости не завершенным строительством объектов».
- 6) ТКП 52.3.02-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства».
- 7) Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 52.0.02-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения».
- 8) Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 52.3.01-2017 «Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенным строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества».
- 9) Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 52.0.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения».
- 10) Сборник оценочных норм для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также 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.
- 11) Решение Логойского районного исполнительного комитета от 08.07.2008 N 973 «Об установлении коэффициентов качества среды».
- 12) Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 17.11.2000г. № 17 «Об утверждении коэффициентов типа населенного пункта».
- 13) Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24.03.2015г. № 11 «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,

Расположенного по адресу

Республика Беларусь,
Минская обл.,
Логойский р-н,
Беларучский с/с, д.
Приселки,
РИЗ "Дубровка" уч. №26

Этажность

1

Конструктивный тип (здания, сооружения)

бескаркасное

На основании договора на проведение независимой оценки от 14.12.2022 №
16332/22:С-601 произведен визуальный осмотр состояния объекта оценки и его
конструктивных элементов.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов, видов работ	Описание состояния конструктивных элементов, видов работ	Экспертная степень готовности, %
1	2	3	4
1	Подземная часть: железобетонный фундамент	Мелкие трещины	11
2	Стены: нет	-	
3	Перегородки: нет	-	
4	Перекрытие: нет	-	
5	Крыша: нет	-	
6	Полы: нет	-	
7	Окна: нет	-	
8	Двери: нет	-	
9	Отопление: нет	-	
10	Водопровод и канализация: нет	-	
11	Электромонтажные работы: нет	-	
12	Внутренняя отделка: нет	-	

По результатам осмотра составлен настоящий акт о состоянии объекта оценки, его конструктивных элементов, видов работ.

Выводы и примечания: объект оценки находится в стадии строительства, в отличном состоянии. Осмотр проведен в режиме онлайн.

Оценщик недвижимости



О.И. Жукова

Таблица 2.1

Расчет величины физического износа методом средневзвешенного износа

Адрес: Минская обл., Логойский р-н, Беларучский с/с, д. Приселки (РИЗ "Дубровка", участок № 26)

№ 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	Железобетон	Мелкие трещины	11	0	11	100%	5%	5%
2	Стены	Отсутствуют	-	22	-22	0	0%	0%	0%
3	Перегородки	Отсутствуют	-	2	-2	0	0%	0%	0%
4	Перекрытие	Отсутствует	-	8	-8	0	0%	0%	0%
5	Крыша	Отсутствует	-	14	-14	0	0%	0%	0%
6	Полы	Отсутствуют	-	12	-12	0	0%	0%	0%
7	Окна	Отсутствуют	-	11	-11	0	0%	0%	0%
8	Двери	Отсутствуют	-	2	-2	0	0%	0%	0%
8	Отопление	Отсутствует	-	6	-6	0	0%	0%	0%
9	Водопровод и канализация	Отсутствует	-	2	-2	0	0%	0%	0%
9	Электромонтажные работы	Отсутствует	-	2	-2	0	0%	0%	0%
10	Внутренняя отделка	Отсутствует	-	8	-8	0	0%	0%	0%
ИТОГО				100		11			5%

Таблица 2.2

Ведомость определения оценочной стоимости незавершенного капитального строительства

Адрес: Минская обл., Логойский р-н, Беларусь с/с, д. Приселки (РИЗ "Дубровка", участок № 26)

№ п/п	Наименование строения	№ таблицы	Объем (площадь) строения, м ²	Оценочные нормы на 1 м ³ (1 м ² , 1 сооруж.) типичного строения, руб.	Надбавки и скидки к нормам в рублях на 1 м ² строения	Общие надбавки и/или скидки к стоимости строения	Степень готовности, %	Первоначальная стоимость объекта оценки, рассчитанная с применением Норм для оценки с учетом степени готовности, руб.	Коэффициенты, учитывающие лимитированные и прочие затраты	Первоначальная стоимость объекта оценки на 1991 г.	Индекс изменения стоимости СМР, действующий на дату оценки	Индекс изменения стоимости СМР, принимаемый от уровня цен, в котором рассчитана первоначальная стоимость	Коэффициент изменения стоимости (гр.12/гр.13)	Коэффициент, учитывающий налоги и отчисления	Стоимость замещения с учетом степени готовности на дату оценки (гр.11 × гр.14 × гр.15), руб.	Износ, %	Остаточная стоимость объекта оценки с учетом степени готовности, руб.	Коэффициент пересчета, Кпер *	Оценочная стоимость, руб.
1	Незавершенное капитальное строение (жилой дом)	11	525	66	9,00	0,0	11%	4 331,25	0,88	3 811,50	2,19193	1,0000	2,19193	1,03	8 605,18	5%	8 174,92		7 357,43
Итого:								4 331,25		3 811,50					8 605,18		8 174,92		7 357,43
Оценочная стоимость объекта оценки на дату оценки 01.03.2023 г., бел. руб.		7 357,43																	

Примечания:

* Коэффициент пересчета принимался равным 0,9 = 1,0 (коэффициент типа населенного пункта) × 0,9 (коэффициент качества среды).

Поправки, надбавки и скидки к оценочным нормам:

Незавершенное капитальное строение (жилой дом)

9 кровля металлочерепица, наружная штукатурка стен

Приложение 2 Расчеты, в том числе не приведенные в тексте отчета о независимой оценке

БЯЛАРУЦКІ СЕЛЬСКІ
ВЫКАНАЎЧЫ
КАМІТЭТ



БЕЛАРУЧСКИЙ СЕЛЬСКИЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ
КОМИТЕТ

вул. Цэнтральная, 17, 223114, в. Алекшыцы,
т.ф. 8 (01774) 28935, 28636
e-mail: belarychi@logoyisk.gov.by

ул. Центральная, 17, 223114, д. Алекшицы,
т.ф. 8 (01774) 28935, 28636
e-mail: belarychi@logoyisk.gov.by

15.02.2023 №2-24/20

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

Информационное письмо

Беларучский сельский исполнительный комитет направляет дополнительную информацию незавершенного строительством капитального строения по адресу: Минская область, Логойский район д.Приселки, РИЗ «Дубровка» участок №26.

-предполагаемые материалы стен-блоки газосиликатные,

-предполагаемые материалы кровли-металлочерепица по деревянной обрешетке,-предполагаемое перекрытие-деревянное,-жилой дом предположительно одноэтажный, высота от пола до перекрытия 2,7метра,-способ строительства-хозяйственный,-готовность фундамента-100%.

Также сообщаем, что затраты на проектные, изыскательские, строительно-монтажные работы по вышеуказанному адресу отсутствуют.

Исполняющий обязанности
председателя



В.В.Шумский

Архитектурные решения

Настоящим проектом предусматривается строительство
одноквартирного индивидуального жилого дома №3 по ул. Солнечная
в д. Приселки Логойского р-на "Линской области".

Проектирование дома вызвано необходимостью создания
комфортных жилищных условий для проживания семьи, отвечающих
санитарным, противопожарным и другим действующим нормативам.

Объемно-планировочные и архитектурно-художественные
решения приняты с учетом функционального назначения объекта,
гармоничной увязки с существующей и перспективной застройкой,
нормативных требований и градостроительных особенностей.

✓ Проектируемый жилой дом одноэтажный, прямоугольной в плане
формы с выступающим эркером и выступающим тамбуром. Размеры в
осях 12,9 м x 12,9 м. Высота этажа - 2,7 м. ✓

Планировка жилого дома комфортна, компактна и удобна. В
передней части дома расположены хозяйственные помещения и
кухня-столовая, связанная с гостиной. В задней половине дома
запроектированы 3 спальни для всех членов семьи. Таким образом
пространство дома делится на две зоны - спальную и
хозяйственно-общественную.

Проектируемые фундаменты - ленточные монолитные
железобетонные.

Наружные стены запроектированы из газосиликатных блоков
толщиной 400 мм, $\rho = 500 \text{ кг/м}^3$; внутренняя несущая стена - из
керамического пустотелого кирпича и полнотелого кирпича в зоне
вентиляционных каналов; перегородки жилых комнат - из листов
гипсокартонных ГКЛ по металлическому каркасу, «мокрых»
плит (ванная, санузел, кухни, топочной) - из керамического
кирпича.

✓ Кровля - четырехскатная («шатровая») с покрытием из металлочерепицы по несущим деревянным конструкциям с наружным естественным водостоком. Утеплитель кровли - минераловатные негорючие плиты.

Дверные и оконные блоки, внутренняя отделка - по усмотрению заказчика.

Архитектурно-художественное решение внешнего облика здания лаконично и функционально, подчеркнуто эркером на главном фасаде и остекленным выступающим входным тамбуром на боковом фасаде. Использование современных строительных и облицовочных материалов делает образ дома простым и лаконичным. Цоколь здания и боковые поверхности крылец облицовываются искусственным камнем. Наружная отделка основной поверхности стен - декоративная фасадная штукатурка (два цвета).

Степень огнестойкости зданий - V по СНиП 2.01.02-85 и VII по СНБ 2.02.02-01.

Класс сложности здания по СТБ П.2331-2013 - V.

Класс функциональной пожарной опасности здания по СНБ 2.02.01-98 - Ф1.4.

