

**ЧЫЖЭВІЦКІ СЕЛЬСКІ
ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ**



**ЧИЖЕВИЧСКИЙ СЕЛЬСКИЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ**

вул.Перамогі, 8, 223712, аг.Жабін,
Тэл./факс:26-17-25/26-17-28

ул.Победы, 8, 223712, аг.Жабін,
Тел./факс: 26-17-25/26-17-28

24.04.2025 г. № 1-12/284

Урасіма М.И
10.05.2025

ККУП «Минский областной центр
инвестиций и приватизации»

В соответствии с частью первой пункта 7 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» Чижевичский сельский исполнительный комитет решением исполкома от 16 января 2025 года № 4 определил Вашу организацию уполномоченной по организации и проведению таких аукционов. Решением Чижевичского сельского исполнительного комитета от 17 апреля 2025 года № 98 было принято решение о проведении аукциона по продаже не завершеного строительством незаконсервированного капитального строения и права заключения договора аренды в отношении следующего объекта: д.Погост-2 Чижевичского сельсовета Солигорского района Минской области ул.Молодёжная, 34.

Направляем в ваш адрес для ознакомления участников аукциона имеющиеся материалы на земельный участок, документы по оценке стоимости не завершеного строительством незаконсервированного капитального строения, расположенного на этом участке.

Указанный земельный участок расположен на территории жилого микрорайона усадебной застройки д.Погост-2, имеется возможность подключения к сетям электроснабжения, газоснабжения, электросвязи. Дорога по улице выполнена в гравийном исполнении.

Реквизиты счетов:

реквизиты текущего (расчетного) банковского счета для перечисления победителем аукциона платы за право заключения договора аренды земельного участка: ГУ МФ РБ по Минской области р/с № ВУ11 АКВВ 3600 6281 6001 8000 0000, УНП 600537220, БИК АКВВВУ2Х, код платежа 04002, ОАО «АСБ Беларусбанк», г.Минск;

реквизиты текущего (расчетного) банковского счета для перечисления победителем аукциона средств на возмещение расходов, связанных с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения участка ГУ МФ РБ по Минской области р/с № ВУ11 АКВВ 3600 6281 6001 8000 0000,



УНП 600537220, БИК АКВВВУ2Х, код платежа 04616, ОАО «АСБ Беларусбанк», г.Минск;

реквизиты текущего (расчетного) банковского счета для перечисления победителем аукциона цены продажи не завершеного строительством незаконсервированного капитального строения: ГУ МФ РБ по Минской области р/с № ВУ11 АКВВ 3600 6281 6001 8000 0000, УНП 600537220, БИК АКВВВУ2Х, код платежа 04707, ОАО «АСБ Беларусбанк», г.Минск.

Сообщаем вам дополнительную информацию по предмету аукциона, не указанную в решении Чижевического сельского исполнительного комитета, но необходимую для организации и проведения аукциона.

В отношении объекта, расположенного по ул.Молодёжная, 34 в д.Погост-2:

иные расходы Чижевического сельского исполнительного комитета, связанные с изготовлением и предоставлением документации, необходимой для проведения аукциона составляют 105,00 рублей (государственная регистрация прекращения прав на земельный участок – 105,00 белорусских рублей).

Не завершеное незаконсервированное строение, расположенное по вышеуказанному адресу, выкуплено у владельца Климец Эльфриды Антоновны по договору от 27.02.2025 г. Сумма расходов на оценку вычтена из оценочной стоимости предмета аукциона при заключении договора выкупа.

Приложение:

- выписка из решения Чижевического сельского исполнительного комитета от 17 апреля 2025 г. № 98 «О проведении аукциона»;
- свидетельство о государственной регистрации прекращения права на земельный участок № 644/1857-12314 составлено 27 марта 2025 г.
- копии материалов по земле;
- заключение об оценке не завершеного незаконсервированного капитального строения по ул.Молодёжная, 34 в д.Погост-2 Солигорского района Минской области;
- решение суда Солигорского района Минской области от 29 января 2025 года, вступило в законную силу 14 февраля 2025 года;
- копия договора выкупа у Климец Эльфриды Антоновны;
- расчет первоначальной цены с приложением копий документов, подтверждающих затраты.

Председатель

В.В.Городецкий



ВЫПСКА 3 РАШЭННЯ

ВЫПСКА ИЗ РЕШЕНИЯ

17 АПР 2025 № 98

аг. Жабін

аг. Жабин

О проведении аукциона

На основании части первой пункта 7 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», решения Чижевичского сельского исполнительного комитета от 16 января 2025 г. № 4 «Об организации и проведении аукционов и электронных торгов в 2025 году», Чижевичский сельский исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Провести открытый аукцион и электронные торги по продаже не завершенного строительством незаконсервированного жилого дома и права заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 625083806101000020 для строительства и обслуживания жилого дома № 34 по ул.Молодёжная в д.Погост-2 Чижевичского сельсовета Солигорского района Минской области.

2. Уточнить (изменить) целевое назначение земельного участка с кадастровым номером 625083806101000020 расположенного в д.Погост-2 по ул.Молодёжная, 34 Чижевичского сельсовета Солигорского района Минская области и считать цель его предоставления для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома (для размещения объектов усадебной застройки (строительства и обслуживания многоквартирного (блокированного) жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме) (1 09 02).

3. Изъять из земель д.Погост-2 земельный участок с кадастровым номером 625083806101000020 площадью 0,2502 га усадебных земель для проведения аукциона на право заключения договора аренды этого участка для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома (земельный участок для размещения объектов усадебной застройки (строительства и обслуживания многоквартирного (блокированного) жилого дома, обслуживания зарегистрированной

организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме) (1 09 02) в д.Погост-2, ул.Молодёжная, 34 Чижевического сельсовета Солигорского района Минской области и предоставить его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона.

4. Утвердить кадастровую стоимость земельного участка в сумме 8581,86 (восемь тысяч пятьсот восемьдесят один белорусский рубль восемьдесят шесть копеек).

5. Установить для победителя аукциона либо единственного участника несостоявшегося аукциона срок аренды земельного участка - тридцать лет. Начальная цена права заключения договора аренды земельного участка на указанный срок, определенная на основании кадастровой стоимости земельного участка с применением коэффициента в зависимости от срока его аренды составляет 643,64 (шестьсот сорок три белорусских рубля шестьдесят четыре копейки).

Утвердить начальную цену предмета аукциона в сумме 7142,80 (семь тысяч сто сорок два белорусских рубля восемьдесят копеек), в том числе начальную цену не завершеного строительством незаконсервированного капитального строения в сумме 6499,16 (шесть тысяч четыреста девяносто девять белорусских рублей шестнадцать копеек), начальную цену права заключения договора аренды земельного участка в сумме 643,64 (шестьсот сорок три белорусских рубля шестьдесят четыре копейки), а так же удельный вес стоимости не завершеного строительством жилого дома в начальной цене предмета аукциона в размере 90,99 %.

6. В случае признания аукциона по продаже не завершеного строительством незаконсервированного жилого дома и права заключения договора аренды земельного участка 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.

7. Аукцион по продаже не завершеного строительством незаконсервированного жилого дома и права заключения договора аренды земельного участка провести с условиями:

победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона в течении десяти рабочих дней со дня утверждения в установленном порядке протокола о результатах аукциона внести плату за предмет аукциона;

победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося 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, связанные с изготовлением документации, необходимой для его проведения;

победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона не позднее двух рабочих дней после совершения оплаты заключить с Чижевичским сельским исполнительным комитетом договор аренды земельного участка и осуществить в двухмесячный срок, после его заключения, государственную регистрацию права на земельный участок;

в течении одного месяца со дня осуществления государственной регистрации прав на земельный участок, обратиться в Солигорский районный исполнительный комитет для получения разрешительной документации на возведение объекта;

юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю не позднее шести месяцев, а гражданину не позднее одного года, со дня утверждения в установленном порядке проектной документации на строительство объекта, приступить к освоению земельного участка;

осуществить строительство жилого дома в сроки, установленные законодательством;

содержать вышеуказанный земельный участок и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном состоянии.

8. Управляющему делами Чижевичского сельского исполнительного комитета направить в коммунальное консалтинговое унитарное предприятие «Минский областной центр инвестиций и приватизаций» необходимый пакет документов для организации и проведения аукциона по продаже не завершеного строительством незаконсервированного жилого дома и права заключения договора аренды земельного участка.

9. Контроль за своевременным заключением договоров аренды, государственной регистрацией и целевым использованием земельного участка возложить на управление землеустройства Солигорского районного исполнительного комитета.

Председатель

Выписка верна: Управляющий делами
22.04.2025 г.



В.В.Городецкий

Ю.Н.Брилевская

**РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
ЕДИНЫЙ 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"**

*Слуцкий филиал
Солигорское бюро*

**СВИДЕТЕЛЬСТВО (УДОСТОВЕРЕНИЕ) № 644/1857-12314
о государственной регистрации**

По заявлению от 26 марта 2025 года № 1006/25:1857

В отношении **земельного участка** с кадастровым номером 625083806101000020, расположенного по адресу: Минская обл., Солигорский р-н, Чижевический с/с, д. Погост-2, ул. Молодёжная, 34, площадь - 0.2502 га, целевое назначение - Строительство и обслуживание жилого дома

произведена государственная регистрация:

1. прекращения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок (право пожизненного наследуемого владения), правообладатель – гражданин Республики Беларусь Климец Эльфрида Антоновна

Приложение: нет

Примечание: нет

Свидетельство составлено 27 марта 2025 года
Регистратор *Добриденев Николай Олегович 1857*



РЕШЕНИЕ

Именем Республики Беларусь

29 января 2025 года суд Солигорского района Минской области в составе председательствующего – судьи Лазовской Анастасии Александровны, с участием секретаря судебного заседания – помощника судьи Андала Татьяны Владимировны, представителя истца Городецкого Вячеслава Витальевича, ответчика Климец Эльфриды Антоновны, рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Солигорске в здании суда гражданское дело по иску Чижевичского сельского исполнительного комитета к Климец Эльфриде Антоновне об изъятии не завершеного строительством жилого дома, незавершеного строительством здания нежилого,

УСТАНОВИЛ:

В исковом заявлении истец указал, что решением Погостского сельского исполнительного комитета №5 от 21 мая 1996 года ответчику предоставлен земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома по адресу: Минская область, Солигорский район, Чижевичский с/с, д.Погост-2, ул.Молодежная, д. 34, права на который зарегистрированы за последней 21 мая 2002 года.

Комиссией с выездом на место произведено обследование земельного участка, расположенного по вышеуказанному адресу. На момент обследования комиссией установлено, что земельный участок зарос сорной растительностью, возведено хозяйственное строение, фундамент под жилой дом отсутствует.

Установленный законодательством срок для завершения строительства истек 1 марта 2015 года.

Согласно заключению о независимой оценке № 25890/24:С-644-2 оценочная стоимость незавершеного незаконсервированного капитального строения в ценах на дату оценки 1 ноября 2024 года составляет 6 499,16 рублей.

Ссылаясь на подпункт 2.2.2 пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершеного строительством незаконсервированных жилых домов, дач», просил суд изъять в собственность Чижевичского сельсовета не завершеного строительством незаконсервированное капитальное строение, расположенное на земельном участке по адресу: Минская область, Солигорский район, Чижевичский с/с, д.Погост-2, ул.Молодежная, д. 34, у Климец Э.А. путем его выкупа с возмещением суммы, установленной в договоре между Чижевичским сельским исполнительным комитетом и Климец Э.А.

В судебном заседании представитель истца иск поддержал.

Ответчик иск признал.

Заслушав объяснения сторон, исследовав письменные доказательства по делу, суд считает, что иск подлежит удовлетворению в соответствии с пунктом 1, подпунктом 2.2.2 пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 года № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершеного

строительством незаконсервированных жилых домов, дач», пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 11 ноября 2011 года № 520 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области строительства, изъятия и предоставления земельных участков», ст. 142 ГПК Республики Беларусь.

Руководствуясь ст.ст. 302-304, 306 ГПК Республики Беларусь, суд

РЕШИЛ:

Изъять не завершенное строительством, незаконсервированное капитальное строение оценочной стоимостью 6 499,16 рублей, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 625083806101000020 по адресу: Минская область, Солигорский район, Чижевический с/с, д.Погост-2, ул.Молодежная, д. 34, принадлежащее Климец Эльфриде Антоновне, путем выкупа Чижевическим сельсоветом.

Взыскать с Климец Эльфриды Антоновны пошлину в доход государства в сумме 324,96 рублей.

Решение может быть обжаловано или опротестовано прокурором в апелляционном порядке в Минский областной суд через суд Солигорского района Минской области в пятнадцатидневный срок со дня вынесения решения или вручения лицу, имеющему право на апелляционное обжалование (опротестование), по его требованию решения с мотивировочной частью.

Судья

А.А.Лазовская

Верно

Судья суда Солигорского района

« 14 » 02 2025 г.

А.А.Лазовская

Справка: решение не обжаловано и не опротестовано, вступило в законную силу 14.02.2025 г.

Судья суда Солигорского района

« 14 » 02 2025 г.

А.А.Лазовская

КОПИЯ

ДОГОВОР

Агрогородок Жабин Солигорского района Минской области, Республика Беларусь.
Двадцать седьмое февраля две тысячи двадцать пятого года.

Мы, гражданка Республики Беларусь Климец Эльфрида Антоновна 13.06.1951 года рождения, паспорт МС2166967 выдан 01.09.2010 г. Солигорским РОВД Минской области, идентификационный номер 4130651B017PB7, зарегистрированная по ул.Ленина д. 36 кв. 514 в г.Солигорске Минской области с одной стороны, и Чижевический сельский исполнительный комитет Солигорского района Минской области, место нахождения: аг.Жабин Солигорского района, ул.Победы, д.8, УНП 600071909, в лице председателя Городецкого В.В., действующего на основании Закона Республики Беларусь «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Согласно решению суда Солигорского района от 29 января 2025 г. (дело №122ГИП241791), вступившего в законную силу 14 февраля 2025 г., в соответствии с пунктом 3 Указа Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 года № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач», Чижевический сельский исполнительный комитет выкупает у Климец Эльфриды Антоновны не завершённое строительством незаконсервированное капитальное строение, расположенное по адресу: Минская область, Солигорский район, Чижевический с/с, д.Погост-2, ул.Молодёжная, д. 34 (тридцать четыре).

2. Не завершённое строительством незаконсервированное капитальное строение продается за 6 310,89 (шесть тысяч триста десять белорусских рублей восемьдесят девять копеек), которые будут перечислены на счет Климец Эльфриды Антоновны в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК АКВВВУ2Х, расчетный счет ВУ96АКВВ30340011409630070000 через органы госказначейства не позднее 14 марта 2025 г. (четырнадцатого марта две тысячи двадцать пятого года). Источник финансирования – бюджет Чижевического сельисполкома. УНК 1041, ФО 62816.

3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

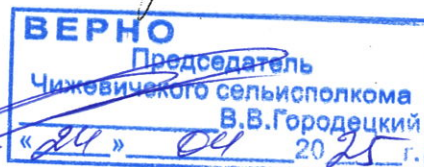
Чижевический сельский исполнительный комитет
Адрес: Солигорский район, Минская область 223712 аг. Жабин ул. Победы д. 8
Банковские реквизиты:
р/с № ВУ11АКВВ36006281600180000000
в ОАО АСБ «Беларусбанк», БИК АКВВВУ2Х УНП 600071909
телефон 80174209-400, 80174209-041

Председатель В.В.Городецкий



Климец Эльфрида Антоновна
Адрес: г.Солигорск ул.Ленина д. 36 кв. 514
паспорт МС 2166967 выдан 01.09.2010 г. Солигорским РОВД
идентификационный номер 4130651B017PB7

Э.А.Климец



Начальная цена
предмет аукциона д.Погост-2 ул.Молодёжная, д. 34

начальная цена незавершенного не законсервированного капитального строения	6 499,16
начальная цена права заключения договора аренды земельного участка	643,64
Итого	7142,80

Расходы, связанные с изготовлением и предоставлением документации, необходимой для проведения аукциона

Государственная регистрация прекращения прав на земельном участке	105,00
Итого	105,00

Кадастровая стоимость участка $2502 \times 3,43 = 8581,86$

Удельный вес стоимости

незавершенного не законсервированного капитального строения
в начальной цене предмета аукциона

7142,80 – 100 %

6499,16 – X

$6499,16 \times 100 / 7142,80 = 90,99 \%$

Дзяржаўны камітэт па маёмасці
Рэспублікі Беларусь

Рэспубліканскае ўнітарнае прадпрыемства
«Мінскае абласное агенцтва па
дзяржаўнай рэгістрацыі і
зямельным кадастры»
Слуцкі філіял
Салігорскае бюро

вул. Леніна, 26, 223710, г. Салігорск, Мінская вобл.
т/факс (0174) 23 84 83, e-mail: d644@nca.by
Счет IBAN: BY38BAPB301234241002000000000
БИК – ISO: BAPBYY2X
в ААТ «Белаграпрамбанк» - г. Мінск
г. Слуцк, вул. Капыльская, 7
УНП 600154887, АКПА 374026966006



Государственный комитет по имуществу Республики
Беларусь

Республиканское унитарное предприятие «Минское
областное агентство по государственной
регистрации и
земельному кадастру»
Слуцкий филиал
Солигорское бюро

ул. Ленина, 26, 223710, г. Солигорск, Мінская обл.
т/факс (0174) 23 84 83, e-mail: d644@nca.by
Счет IBAN: BY38BAPB301234241002000000000
БИК – ISO: BAPBYY2X
в ААТ «Белаграпрамбанк» - г. Мінск
г. Слуцк, вул. Капыльская, 7
УНП 600154887, ОКПО 374026966006

15.11.2024 № 25890/24:С-644-2

Заклучение о независимой оценке №25890/24:С-644-2

На основании договора на оказание услуг по независимой оценке от 24.10.2024 года №25890/24:С-644, заключенного между Чижевичским сельским исполнительным комитетом в лице председателя Городецкого В.В., действующего на основании Закона Республики Беларусь «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь», и РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в лице заведующего Солигорским бюро Слуцкого филиала Прокопович О.Е., действующего на основании доверенности № 1-8/312 от 22.07.2024 года, оценщиком Солигорского бюро Наумович Натальей Сергеевной оказаны услуги по оценке стоимости.

1. Исполнитель оценки: Республиканское унитарное предприятие «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» Слуцкий филиал Солигорское бюро.

2. Оценщик: Наумович Наталья Сергеевна.

Свидетельство об аттестации оценщика № 70367 от 18.08.2023 года на право проведения независимой оценки земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, не завершенных строительством объектов, многолетних насаждений и имущественных прав на них на территории Республики Беларусь в установленном законодательством порядке сроком на 3 года. Приказ Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 18 августа 2023г. №201.

3. Основание проведение оценки: договор на проведение независимой оценки №25890/24:С-644 от 24.10.2024 года.

4. Наименование объекта оценки: незавершенное незаконсервированное капитальное строение.

5. Адрес объекта оценки: Республика Беларусь, Минская обл., Солигорский р-н, Чижевичский с/с, д. Погост-2, ул. Молодёжная, 34.

6. Составные части объекта оценки: хозяйственная (1), навес (2).

Окончание заключения о независимой оценке на странице № 2

Заведующий Солигорским бюро

Оценщик Солигорского бюро



О.Е. Прокопович

Н.С. Наумович

7. Имущественные права, ограничения (обременения) прав: сведения в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним отсутствуют.

8. Дата оценки: 01.11.2024 года.

9. Цены оценки: 01.11.2024 года.

10. Дата осмотра: 29.10.2024 года.

11. Цель оценки стоимости: реализация управленческого решения.

12. Валюта оценки: белорусский рубль.

13. Предмет оценки: оценочная стоимость.

14. Метод оценки: индексный.

15. Оценка действительна в течение 12 месяцев с даты оценки.

16. Результат независимой оценки:

В результате анализа представленных фактов, расчетов и выводов с учетом всех предпосылок и ограничений, изложенных в отчете о независимой оценке №25890/24:С-644-2 от 15.11.2024 года оценочная стоимость объекта оценки в ценах на дату оценки 01.11.2024 года составляет:

**6 499,16 (Шесть тысяч четыреста девяносто девять белорусских рублей)
16 копеек**

6310,89

Заключение о независимой оценке на 2 стр. составлено на основании отчета о независимой оценке №25890/24:С-644-2 от 15.11.2024 года.

Количество экземпляров заключения о независимой оценке и отчета о независимой оценке: 1 экз. У исполнителя оценки хранение заключения и отчета о независимой оценке осуществляется в электронном виде.*

Приложение: отчет о независимой оценке №25890/24:С-644-2 от 15.11.2024 г. на 3* стр. в 1 экз., неотъемлемой частью которого является настоящее заключение о независимой оценке.

*-Заключение и отчет о независимой оценке в электронном виде – электронные отображения, соответствующие оригиналам заключения и отчета о независимой оценке, выданные заказчику оценки, удостоверенные электронной цифровой подписью, выработанной с использованием личного ключа.

Заведующий Солигорским бюро

О.Е. Прокопович

Оценщик Солигорского бюро

Н.С.Наумович



хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, утвержденных постановлением Советов Министров Республики Беларусь от 17 мая 2007 г №623 (письмо №16-9/5857/вн от 10.10.2016 г Государственного комитета по имуществу);

- оценка объектов в соответствии с целью, предусмотренной в данном отчете, и с ТК 52.0.01-2020 действительна в течение 12 месяцев с даты оценки.

7. Определение степени готовности объекта оценки

При отсутствии документов, подтверждающих стоимость строительства объекта оценки (объекта-аналога) и стоимость выполненных работ на объекте оценки, степень готовности объекта оценки может быть принята по сведениям, представленным заказчиком оценки, и определяться методом экспертных оценок.

В связи с тем, что заказчиком оценки не были представлены документы, подтверждающие стоимость строительства объекта оценки и стоимость выполненных работ на объекте оценки, степень готовности объекта оценки определена методом экспертных оценок с учетом данных инвентарного дела по состоянию на 09.07.2024 года.

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

Краткий анализ исходных данных объекта оценки приведен в таблице 8.1.

Таблица 8

Индивидуальные признаки объекта оценки

№ п/п	Наименование	Показатель	
1	2	3	
1*	Наименование объекта оценки, инвентарный номер	Незавершенное незаконсервированное капитальное строение	
2*	Назначение	Сведения в едином государственном регистре недвижимого имущества, права на него и сделок с ним отсутствуют	
3*	Кадастровый номер земельного участка на котором расположен объект оценки	625083806101000020	
4*	Объем здания, м ³	-	
5*	Наружная площадь (площадь застройки), м ²	0 (-)	
6*	Дата консервации	Не законсервировано	
7*	Готовность основного строения, %	0	
8	Конструктивные элементы основного строения, в т.ч.:	Материал	Степень готовности
	Фундамент	Нет	-
	Стены	Нет	-
	Перегородки	Нет	-
	Перекрытия	Нет	-
	Крыша	Нет	-
	Полы	Нет	-
	Окна	Нет	-
	Двери	Нет	-
	Наружная отделка стен	Нет	-
	Внутренняя отделка стен	Нет	-
	Инженерная инфраструктура	Нет	-
	Отопление	Нет	-
	Электроснабжение	Нет	-
	Вентиляция	Нет	-

Индивидуальные признаки объекта оценки

№ п/п	Наименование	Показатель
1	2	3
	Прочие	Нет -
9	Составные части и принадлежности	Хозпостройка (1), навес (2)

*- согласно инвентарного дела по состоянию на 07.09.2024 года.

9. Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости

В соответствии с целью оценки, предусмотренной договором на проведение независимой оценки и заданием на оценку, оценка проводилась индексным методом.

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 не завершеного строительством недвижимого улучшения.

10. Расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости

Поскольку по результатам осмотра выявлен физический износ не завершеного строительством недвижимого улучшения, оценочная стоимость такого улучшения рассчитывалась с использованием остаточной стоимости объекта оценки по формуле согласно п.7.10. ТКП 52.3.04-2015:

$$C_{оц} = \left(\sum_{i=1}^n C_{oi}^2 \right) \times K_{пер} \quad (10.1)$$

где C_{oi}^2 - остаточная стоимость i -го вида работ с учетом степени готовности в текущем уровне цен на дату оценки с учетом особенностей, установленных для целей оценки, руб.;

$K_{пер}$ - коэффициент пересчета, для объекта оценки равный произведению коэффициентов качества среды и типа населенного пункта согласно Постановлению Совета Министров от 13.04.2006 №507 и письму Государственного комитета по имуществу от 10.10.2016 №16-9/5857/вн.

Остаточная стоимость объекта оценки с учетом степени готовности рассчитывалась как стоимость восстановления (замещения) с учетом степени готовности минус физический износ не завершеного строительством недвижимого улучшения.

Физический износ не завершеного строительством недвижимого улучшения принят по акту осмотра, составленному оценщиком и материалам инвентарного дела по состоянию на 09.07.2024г.

В связи с тем, что для определения оценочной стоимости недвижимого улучшения использовались данные о первоначальной стоимости объектов-аналогов, то при расчете остаточной стоимости объекта оценки использовалась стоимость замещения.

Стоимость восстановления или стоимость замещения с учетом степени готовности на дату оценки рассчитывалась по формуле (п.7.9.4 ТКП 52.3.04):

$$C_v(C_z) = C_v(C_z) \times Y_{гот} \quad (10.2)$$

где $C_v(C_z)$ - стоимость восстановления или стоимость замещения, руб.;

$Y_{гот}$ - степень готовности объекта оценки, доли.

Стоимость восстановления (замещения) рассчитывается по формуле (п. 7.9.6 ТКП 52.3.04):

$$C_v(C_z) = C_n \times K_{1991} \times K_{эф}(K_{эф}), \quad (10.3)$$

где C_n - первоначальная стоимость недвижимого улучшения в базисном уровне цен или ином уровне цен, д.е.;

K_{1991} - коэффициент пересчета стоимости в базисный уровень цен 1991 г., определяемый в соответствии с Приложением Д [4] (по объекту оценки равен 1,00);

Расчет первоначальной стоимости объекта оценки в ценах 1991 г.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Литер по ведомости тех. характеристик	Год постройки	*Площадь, м2	Объем, м3	№ таблицы	Стоимость изм. измерителя, руб.	**Корректировка на удельный вес, %	**Корректировка, в рублях на 1 м3 строения	Стоимость ед. измерителя с поправками, руб.	Стоимость без благ-в, руб.	Общие надбавки, руб.	Первоначальная стоимость в ценах 1991г.	Коэффициент, учитывающий лимитированные и прочие затраты	Первоначальная стоимость в ценах 1991г. с учетом лимитированных и прочих затрат
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13	14	15
1	Незавершенное незаконсервированное капитальное строение	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Хозпостройка	1	-	45	99	55	82	1,00	10,60	92,60	92,60	0,00	4167,00	0,79	3 291,93
3	Навес	а	-	6	0	75	50	1,00	0,00	50,00	50,00	0,00	300,00	0,78	234,00
ИТОГО:													4 467,00		3 525,93

Примечания:

Данные по столбцу 2-5 приняты согласно инвентарного дела по состоянию на 09.07.2024 года.

*-для скважины указывается глубина, м.

** Корректировки:

Хозпостройка (1)

Перекрытые деревянные

10,60

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

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

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание (материал)	Удельный вес конструктивных элементов в первоначальной стоимости объекта оценки, %	Первоначальная стоимость объекта оценки в ценах 1991 г. с учетом лимитированных и прочих затрат, руб.	Степень готовности конструктивного элемента, %	Первоначальная стоимость конструктивного элемента в ценах 1991 г. с учетом лимитированных и прочих затрат и с учетом степени готовности, руб.	Индекс СМР для жилых объектов (Кж2смр)	Индекс СМР для жилых объектов (Кж1смр)	Кэффициент, учитывающий налоги и отчисления	Стоимость замещения конструктивного элемента с учётом степени готовности, руб.	Физический износ, %	Физический износ, руб.	Остаточная стоимость конструктивного элемента с учётом степени готовности, без руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Незавершенное незаконсервированное капитальное строение	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Хозпостройка	Бл. гс/к	100%	3 291,93	100%	3 291,93	2,83813	1,00	1,10	10 277,22	34%	3494,25	6 782,96
3	Навес	Дерево, волн. шифер	100%	234,00	100%	234,00	2,83813	1,00	1,10	730,53	40%	292,21	438,32
Остаточная стоимость объекта оценки с учетом степени готовности, руб.												3 786,47	7 221,28
Кэффициент пересчета*												0,90	
Оценочная стоимость объекта оценки, руб.												6 499,16	

Примечания:

Состояние и физический износ приняты по данным инвентарного дела по состоянию на 09.07.2024г. и акта физического износа.

* Кэффициент пересчета равен произведению коэффициента типа населенного пункта и коэффициента качества среды (1,0*0,9=0,9)

Приложение 2
Таблица 2.3

Расчет величины физического износа методом средневзвешенного износа

№ п/п	Хозпостройка (1)		Описание технического состояния	Удельный вес элементов, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес с поправками, %	Приведенный удельный вес, %	Физический износ, %	Средневзвешенный износ, %
	Наименование конструктивных элементов объекта оценки	Описание конструктивных элементов							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	Бет.	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения стен	15		15	13	30	4
2	Стены	Брус	Искривление горизонтальных линий фасада, следы увлажнения и поражение древесины гнилью на уровне нижнего окладного венца	55		55	49	35	17
3	Крыша	Волн. шифер	Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит	27		27	24	35	8
4	Перекрытия	Дер.	Зазоры и щели между досками наката, прогиб балок и настилов		12,9	12,9	11	30	3
5	Проемы	Дер.	Дверные полотна осели и имеют неплотный притвор по	3		3	3	35	1
	Итого			100		112,9	100		34
	Итого физический износ улучшения, %								34

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

АКТ № 1

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

осмотра оценщиком незавершенного строительством объекта, расположенного по адресу

Минская обл., Солигорский р-н, Чижевический с/с, д. Погост-2, ул. Молодёжная, 30

по состоянию на 29.10.2024 г.

Наименование улучшения

Год ввода в эксплуатацию

Этажность

Конструктивный тип

Хозпостройка (1)

-

1

Блочная

На основании договора на проведение независимой оценки от 24.10.2024 г. № 25890/24:С-644 произведен визуальный осмотр состояния объекта оценки и его конструктивных элементов:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Характеристика конструктивных элементов	Описание состояния конструктивных элементов	Износ, %
1	2	3	4	5
1	Фундаменты	Бет.	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения стен	30
2	Стены	Брус	Искривление горизонтальных линий фасада, следы увлажнения и поражение древесины гнилью на уровне нижнего окладного венца	35
3	Крыша	Волн. шифер	Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит	35
4	Перекрытие	Дер.	Зазоры и щели между досками наката, прогиб балок и настилов	30
5	Проемы	Дер.	Дверные полотна осели и имеют неплотный притвор по периметру, поражение древесины гнилью	35

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

ВЫВОДЫ: Недвижимые улучшения находятся в удовлетворительном состоянии, пригодны для дальнейшего использования по функциональному назначению.

Оценщик недвижимости

Н.С. Наумович



АКТ № 2

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

осмотра оценщиком незавершенного строительством объекта, расположенного по адресу

Минская обл., Солигорский р-н, Чижевический с/с, д. Погост-2, ул. Молодёжная, 30

по состоянию на 29.10.2024 г.

Наименование улучшения

Год ввода в эксплуатацию

Этажность

Конструктивный тип

Навес (2)

-

1

Деревянный

На основании договора на проведение независимой оценки от 24.10.2024 г. № 25890/24:С-644 произведен визуальный осмотр состояния объекта оценки и его конструктивных элементов:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Характеристика конструктивных элементов	Описание состояния конструктивных элементов	Износ, %
1	2	3	4	5
1	Навес	Дерево, волн. шифер	Бывший в эксплуатации объект, требующий текущего ремонта	40

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

ВЫВОДЫ: Недвижимые улучшения находятся в удовлетворительном состоянии, пригодны для дальнейшего использования по функциональному назначению.

Оценщик недвижимости



Приложение 4
Информация, собранная оценщиком
самостоятельно и использованная
при проведении независимой оценки

Форма 1.8 инвентарного дела

Основные данные о незавершенном законсервированном (незаконсервированном) капитальном строении

Солигорское бюро Слуцкого филиала Республиканского унитарного предприятия "Минск"
областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата: 09.07.2024

Адрес (местонахождение): 223715, Республика Беларусь, Минская обл., Солигорский р-н, Чижевический д. Погост-2, ул. Молодёжная, 34, X:5846327; Y:2227845

1. Основные сведения

Наименование	Незавершенное незаконсервированное капитальное строение
Назначение	-
Инвентарный номер	644/U-
Адрес	223715, Республика Беларусь, Минская обл., Солигорский р-н, Чижевический д. Погост-2, ул. Молодёжная, 34

2. Общие сведения

1. Кадастровый номер земельного участка	625083806101000020
2. Литер	-
3. Количество надземных этажей, шт.	-
4. Количество подземных этажей, шт.	-
5. Дата консервации	Незаконсервирован
6. Объем здания, куб.м	-
7. Наружная площадь (площадь застройки), кв.м.	-
8. Общая площадь здания, кв.м	0
9. Готовность, %	-
10. Вид конструкции здания	-
11. Материал наружных стен	-

3. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ
1	2	3	4
Нет сведений	-	-	-

Составил

09.07.2024

(дата)

Д.С. Самусев

(инициалы, фамилия)

Отметки

Уполномоченное
должностное лицо

09 июля 2024

(дата)

(подпись)

Д.С. Самусев

(инициалы, фамилия)

Форма 2.1 инвентарного дела

Приложение 4
Информация, собранная оценщиком
самостоятельно и использованная
при проведении независимой оценки

Солигорское бюро Слуцкого филиала Республиканского унитарного предприятия "Минское
областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"
(наименование организации по государственной регистрации)

Дата
обследования: 09.07.2024

Адрес (место-
нахождение): 223715, Республика Беларусь, Минская обл., Солигорский р-н, Чижевический с/с,
д. Погост-2, ул. Молодёжная, 34, X:5846327; Y:2227845

1. Сведения о земельных участках

Кадастровый номер	Площадь, га	Адрес (местонахождение)	Целевое назначение	Примечание
1	2	3	4	5
625083806101000020	0.2502	Минская обл., Солигорский р-н, Чижевический с/с, д. Погост-2, ул. Молодёжная, 34	Строительство и обслуживание жилого дома	-

2. Подсчет наружных площадей и объемов строений

Литер	Наименование	Формула подсчета наружной площади	Наружная площадь (площадь застройки), кв. м	Формула подсчета объема	Объем, куб. м
1	2	3	4	5	6
-	Незавершенное незаконсервированное капитальное строение	-	- (-)	-	-
1	Хозпостройка	8.65*5.17	45 (45)	45*2.20	99
а	Навес	5.17*1.18	6 (6)	-	-

Составил 09.07.2024 Д.С. Самусев
(дата) (инициалы, фамилия)
Уполномоченное 09 июля 2024 Д.С. Самусев
должностное лицо (дата) (подпись) (инициалы, фамилия)

Отметки

Форма 2.3 инвентарного дела

Техническое описание строений

Солигорское бюро Слуцкого филиала Республиканского унитарного предприятия "Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"

(наименование организации по государственной регистрации)

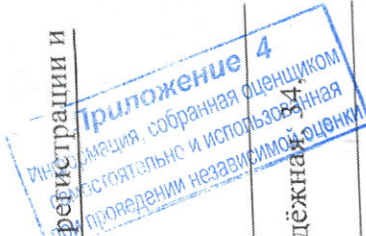
Дата обследования:

09.07.2024

Адрес (местонахождение):

223715, Республика Беларусь, Минская обл., Солигорский р-н, Чижевичский с/с, д. Погост-2, ул. Молодёжная, 34

X:5846327; Y:2227845



Описание конструктивных элементов и инженерных систем***																					
Литер	Наименование	Год постройки (дата приема в эксплуатацию)	Износ, %*	Площадь, кв.м.**	Объем, куб.м	фундамент	стены	перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна	двери, ворота	отделка	отопление	водопровод	канализация	электро- снабжение	газо- снабжение	иные	прочие
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
-	Незавершенное незаконсервирован ное капитальное строение	-	0*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Хозпостройка	-	0*	45 (45)	99	бет.	брус	-	дер.	волн. шифер	-	-	дер.	-	нет	нет	нет	нет	нет	-	-
а	Навес	-	0*	6 (6)	0	-	-	-	дер.	волн. шифер	-	-	-	-	нет	нет	нет	нет	нет	-	-

* Для незавершенных строений указывается готовность, %.

** Указывается наружная площадь и площадь застройки, а в отношении погребов и т.п. — площадь по внутреннему периметру.

*** По основному строению описание конструктивных элементов и инженерных систем в данной таблице не приводится.

При внесении сведений по сооружениям графы 5 — 22 объединяются.

