

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт Природных ресурсов
Направление подготовки Землеустройство и кадастры
Кафедра Общей геологии и землеустройства

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Тема работы
Проект планировки и межевания территории жилого квартала г. Томска УДК 332.334.4:69:528.4 (571.16)

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У21	Гатина Наталия Владимировна		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Козина Мария Викторовна			

КОНСУЛЬТАНТЫ:

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Немцова Ольга Александровна			

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
ОГЗ	Серяков Сергей Владимирович	к. г. -м. н доцент		

Министерство образования и науки Российской Федерации
 федеральное государственное автономное образовательное учреждение
 высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
 ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт Природных ресурсов
 Направление подготовки Землеустройство и кадастры
 Кафедра Общей геологии и землеустройства

УТВЕРЖДАЮ:
 И.о. зав. кафедрой

 (Подпись) (Дата) Серяков С.В.
 (Ф.И.О.)

**ЗАДАНИЕ
 на выполнение выпускной квалификационной работы**

В форме:

БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студенту:

Группа	ФИО
2У21	Гатиной Наталии Владимировне

Тема работы:

Проект планировки и межевания территории жилого квартала г. Томска	
Утверждена приказом директора (дата, номер)	№ 2551/с от 05.04.2016 г.

Срок сдачи студентом выполненной работы:	15.06.2016
--	------------

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ:

Исходные данные к работе	Объект исследования – территория жилого квартала г. Томска Учебная и научная литература, нормативные документы, опубликованная литература, электронные ресурсы, строительно-технологические СНИПы и ГОСТы
Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов	1. Анализ нормативно-правового обеспечения проекта планировки и межевания территории 2. Характеристика территории жилого квартала № 70:21:0100024 3. Подготовка проекта планировки и межевания квартала № 70:21:0100024 4. Оценка объектов недвижимости подлежащих изъятию для муниципальных нужд

	5. Внесение предложений по использованию территории на основании ПП и МТ
Перечень графического материала	<ol style="list-style-type: none"> 1. Проект планировки и межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 2. Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 (границы образуемых земельных участков) 3. Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 (границы зон с особыми условиями использования территории) 4. Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 (объекты инженерной инфраструктуры) 5. Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды) 6. Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 (границы земельных участков, подлежащих к изъятию для муниципальных нужд) 7. Схема горизонтальной планировки проектируемой улицы 8. Чертеж градостроительного плана земельного участка
Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы	
Раздел	Консультант
<ol style="list-style-type: none"> 1 Аналитический обзор литературы 2 Градостроительная документация по планировке территории 3 Анализ градостроительной документации г. Томска 4 Определение рыночной стоимости объектов недвижимости подлежащих к изъятию для муниципальных нужд 	Козина Мария Викторовна
5 Социальная ответственность	Немцова Ольга Александровна

Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику	
---	--

Задание выдал руководитель:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Козина Мария Викторовна			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У21	Гатина Наталия Владимировна		

ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ПРОГРАММЕ

Код результата	Результат обучения
<i>Общекультурные компетенции</i>	
P1	Способность понимать сущность и значение информации в развитии современного информационного общества, научно анализировать социально значимые проблемы и процессы, готовность использовать на практике методы гуманитарных, социальных и экономических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
P2	Способность владения основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, готовностью использовать компьютер как средство работы с информацией. Эффективно работать индивидуально и в качестве члена команды с делением ответственности и полномочий при решении комплексных задач.
P3	Способность находить организационно-управленческие решения в нестандартных условиях; уметь проявлять личную ответственность, приверженность профессиональной этике и нормам ведения профессиональной деятельности.
P4	Способность использовать основные законы естественнонаучных дисциплин в профессиональной деятельности, применять методы математического анализа и моделирования, теоретические и экспериментальные исследования, владеть иностранным языком на уровне не ниже разговорного.
P5	Способность и готовность к соблюдению прав и обязанностей гражданина; умение использовать Гражданский кодекс, другие правовые документы в своей деятельности.
P6	Способность применять основные методы защиты персонала и населения от возможных последствий аварий, катастроф, стихийных бедствий.
<i>Общепрофессиональные компетенции</i>	
P7	Умение использовать имеющиеся знания для решения профессиональных проблем, т.е. способность находить, конструировать последовательность действий по достижению намеченной цели, самостоятельно принимать решения.
P8	Способность осуществлять поиск и выбор инновационных решений, используя методы исследовательской деятельности на основе изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости, готовность к проведению экспериментальных исследований, экспертизы инвестиционных проектов территориального планирования и землеустройства.
P9	Способность применять знание современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости, умение использовать знание современных географических и земельно-информационных систем, способов подготовки и поддержания графической, кадастровой и другой информации на современном уровне.
P10	Разрабатывать и использовать знание методик разработки проектных, предпроектных и прогнозных материалов по использованию и охране земельных ресурсов и объектов недвижимости, осуществлять мероприятия по реализации проектных решений по землеустройству и развитию единых объектов недвижимости.
P11	Способность применять знания об основах рационального использования земельных ресурсов, использовать знание принципов управления земельными ресурсами, недвижимостью, кадастровыми и землеустроительными работами.
P12	Способность использовать знание современных технологий для землеустройства и Государственного кадастра недвижимости, технической инвентаризации объектов капитального строительства и инженерного оборудования территории.

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа содержит 119 с., 1 рис., 12 табл., 37 источников, 9 прил.

Ключевые слова: проект, планировка территории, межевание территории, жилой квартал, земельный участок, оценка недвижимости, проект планировки и межевания территории, г. Томск.

Объектом исследования является территория жилого квартала г. Томска.

Цель работы – создание градостроительной документации – проект планировки и межевания территории жилого квартала г. Томска.

В процессе выполнения выпускной квалификационной работы проводилось изучение теоретических аспектов проектов планировки и межевания территории.

В результате исследования был разработан Проект планировки и межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 г. Томска.

Степень внедрения: результаты данной выпускной квалификационной работы могут быть использованы в качестве графического материала к пояснительной записке по проекту планировки и межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 г. Томска.

В результате проведения выпускной квалификационной работы были предложены рекомендации по размещению охранных зон водных объектов, линий электропередач, а также были определены границы образуемых земельных участков.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ, НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

ПП и МТ	Проект планировки и межевания территории
ОКС	Объекты капитального строительства
ГПЗУ	Градостроительный план земельного участка
УПСС	Справочник укрупненных показателей стоимости строительства
НДС	Налог на добавленную стоимость
ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	9
1 Аналитический обзор литературы	11
2 Градостроительная документация по планировке территории.....	18
2.1 Основные требования по подготовке градостроительной документации	18
2.2 Проект планировки территории	21
2.3 Проект межевания территории.....	23
3. Анализ градостроительной документации г. Томска	26
3.1 Градостроительная документация в г. Томске	26
3.2 Проект планировки и межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024	33
3.3 Пояснительная записка к проекту планировки и межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024	35
4 Определение рыночной стоимости объектов недвижимости подлежащих к изъятию для муниципальных нужд.....	38
4.1 Определение рыночной стоимости земельного участка.....	40
4.2 Расчет величины затрат на замещение оцениваемого имущества	42
4.2.1 Сравнительный подход.....	46
4.2.2 Обоснование отказа от использования доходного подхода	47
5 Социальная ответственность	51
5.1 Анализ вредных факторов проектируемой производственной среды	51
5.1.1 Шум на рабочем месте	51
5.1.2 Недостаточная освещенность рабочей зоны	53
5.1.3 Отклонение показателей микроклимата в помещении	54
5.2 Анализ опасных факторов проектируемой производственной среды	55
5.2.1 Электробезопасность	55
5.2.2 Пожарная безопасность	58
5.3 Экологическая безопасность	59
5.4 Безопасность в чрезвычайных ситуациях	62

5.5	Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности	65
5.5.1	Специальные (характерные для проектируемой рабочей зоны)	
	правовые нормы трудового законодательства.....	65
	Заключение	67
	Список публикаций студента	68
	Список использованных источников	69
	Приложение А Проект планировки и межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024	73
	Приложение Б Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 (границы образуемых земельных участков).....	74
	Приложение В Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 (границы зон с особыми условиями использования территории)	75
	Приложение Г Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 (объекты инженерной инфраструктуры)	76
	Приложение Д Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды).....	77
	Приложение Е Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 (границы земельных участков, подлежащих к изъятию для муниципальных нужд).....	78
	Приложение Ж Схема горизонтальной планировки проектируемой улицы	79
	Приложение И Чертеж градостроительного плана земельного участка	80
	Приложение К Таблицы.....	81

ВВЕДЕНИЕ

Развитие городов и территорий – очень перспективное направление в мире. В нем взаимосвязаны вопросы коммерческие и социальные, градостроительные и политические. Успешная работа в этом направлении повышает имидж территории, способствует росту экономической активности, позволяет повысить инвестиционную привлекательность города или региона и в частности – поднять стоимость земли и упорядочить коммерческую застройку. Работа в рамках единой программы улучшает качество проживания и работы на территории путем развития инфраструктуры и гармоничного освоения различных секторов коммерческой недвижимости.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Однако, на сегодняшний день, в связи с принятием нового Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также вступившими в силу изменениями в декабре 2015 года, остро встала проблема формирования проектов планировки и межевания территории.

На сегодняшний день тема планировки территории и межевания территории особенно актуальна. Проблемы в сфере земельно-имущественных отношений сложились в течение продолжительного времени, вследствие отсутствия взаимодействия органов архитектуры и градостроительства и органов, регулирующих земельные отношения, ввиду слабости земельного и градостроительного законодательств. Последствием этого становятся серьезные социальные и экономические проблемы, которые требуют огромного внимания.

Объектом выпускной квалификационной работы является территория

жилого квартала в г. Томске.

Предмет выпускной квалификационной работы является градостроительная документация.

Целью выпускной квалификационной работы является – разработка градостроительной документации - проекта планировки и межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024 в г. Томске.

Задачи выпускной квалификационной работы являются:

- проанализировать нормативно-правовое обеспечение проекта планировки и межевания территории;
- дать характеристику территории жилого квартала № 70:21:0100024;
- подготовить проект планировки и межевания квартала № 70:21:0100024;
- провести оценку объектов недвижимости подлежащих изъятию для муниципальных нужд;
- внести предложения по использованию территории на основании ПП и МТ.

1 АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ

Если задаваться вопросом регулирования градостроительной деятельности, необходимо рассмотреть несколько точек зрения специалистов по данному вопросу. Определение градостроительной деятельности М.Я. Вильнер трактует как планирование пространственной организации территории при обустройстве ее для проживания и обслуживания, а также регулирование и осуществление ее деятельности, формирования и развития интеллектуального потенциала граждан, их хозяйственной деятельности и отдыха, поддержания природной историко-культурной среды в состоянии, необходимом для долгосрочного, устойчивого развития общества» [1].

Несколько иное определение дает А.В. Иконников. Он понимает градостроительную деятельность как деятельность по организации систем расселения, планировке и застройке населенных мест, которая должна опираться на градостроительное законодательство, нормы и правила, системы научного знания, проектирования и управления» [2]. А определение градостроительной деятельности при соблюдении баланса интересов дает Е.А. Махотенко [3].

Специалисты архитектуры и градостроительства различают понятие «градостроительная деятельность» в широком и узком смыслах. Градостроительство (градостроительная деятельность) - в узком понимании - планировка и застройка городов, широком понимании – система научной, нормативной, проектной, строительной, управленческой деятельности по преобразованию пространства обитания людей путем формирования и развития городских и других поселений, систем расселения, их производственной, социальной, транспортной, инженерно- технической инфраструктуры с учетом требований оптимизации окружающей среды, охраны природы и историко-культурного наследия.

Многие деятели в области градостроительного регулирования рассматривали вопросы правового регулирования градостроительства. Проводились различные исследования по изучению проблемы

градостроительного регулирования. Это нашло отражение у таких авторов, как Р. О. Рамшина, В. А. Гриджева, В.П. Гринева, А.И. Мазалевского, В.М. Жайкова, И.М. Смолера, Г.Ю. Вескова, Д.В. Визалова, Е.Ю. Еланиной, Ю.С. Зайцевой, Д.М. Ланева, Н.И. Шевровой, Б.С. Жахаревича, Д.А. Жагирова и др. Этим же вопросом задавались следующие исследователи: С.С. Алексеева, С.Н. Бретуря, Ю.С. Габарова, Д.И. Майера, И.Б. Новикого, И.С. Питерского, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, В.И. Синайского, Г.Ф. Шершеневича, П.П. Цитовича, и др., где они рассматривают вопрос о регулировании общественных связей [4].

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации [5] градостроительная деятельность – это деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

В 2004 был принят новый Градостроительный кодекс Российской Федерации, который пришел на смену Градостроительному кодексу Российской Федерации 1998 года. В Градостроительном кодексе Российской Федерации 1998 года регламентировались только вопрос градостроительного планирования, которое включало в себя этапы развития Генеральной схемы расселения до подготовки проектной документации конкретного объекта. В отличие от Градостроительного кодекса 1998 года, новый Градостроительный кодекс не только детально регламентирует все эти вопросы, но и во многом содержит принципиально новые подходы к регулированию градостроительных отношений.

Создание четкой системы градостроительной деятельности, консолидация объектов и принципы такой деятельности, полномочия федеральных, региональных и местных уровней власти в этой области – это новшество в новом Градостроительном кодексе.

На всех этапах градостроительной деятельности необходимо регулирование порядка разработки, согласования, принятия, а также содержание документации. Новый кодекс содержит эти нормы, в отличие от Кодекса 1998 года. Также в новом Кодексе содержится регулирование процедуры строительства и реконструкции, предусмотрено на обязательном уровне наличие правил землепользования и застройки в поселениях и городских округах.

Кодексом также предусмотрен ряд негативных последствий неисполнения органами государственной власти и органами местного самоуправления обязанностей по принятию документов территориального планирования, правил землепользования и застройки [6].

В новом Кодексе регламентируется защита прав граждан при возведении зданий и сооружений, а также учтены права доступности для категорий граждан с ограниченными правами для всех объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения. Предыдущий Кодекс содержал много декларативных норм об участии граждан в процессе осуществления градостроительной деятельности. Согласно Новому Кодексу, установлен порядок участия общественности в принятии решений, связанных с градостроительной деятельностью, при принятии наиболее важных документов, таких как генеральные планы, правила землепользования и застройки, проекты планировки и проекты межевания территории, проводятся публичные слушания.

Документами территориального планирования на уровне Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов являются схемы территориального планирования, которые принимаются для развития конкретных территорий и размещения объектов, необходимых для осуществления полномочий соответствующего уровня власти. На муниципальном уровне принимаются генеральные планы, которые являются комплексным документом развития всего муниципального образования (а не только населенного пункта и его пригородной зоны, как предусматривалось Градостроительным кодексом РФ 1998 года) [6]. Связь между документами градостроительного проектирования представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Связь между документами градостроительного проектирования

Виды документов градостроительного проектирования	Основные позиции документов градостроительного проектирования, используемые и детализируемые при подготовке последующих документов
Документы, подготавливаемые на уровне Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных районов 1. Схемы территориального планирования	<p>Организация территории – на федеральном, региональном, районном уровнях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Границы зон планируемого размещения объектов федерального, регионального, районного значения, особенно линейные (сети) транспортных сооружений, инженерной инфраструктуры, что позволило для размещения принудительного удаления имущества для государственных или муниципальных нужд; - Сопоставление существующих границ или предложения об изменении границ лесных земель, водных ресурсов, сельскохозяйственных угодий, особо охраняемых природных территорий, в отношении которых местные органы власти городских округов и поселений не имеют права принимать решения.
2. Планы реализации схем территориального планирования	<p>Перевод планов, записанные в схемах территориального планирования, перечень показателей и событий-действий, а также указанием исполнения и сроков субъектов. Связывание пространственного планирования с планированием бюджета:</p> <p>приоритет (для определения местоположения и времени) проектов. Сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства различных значений в соответствии с границами зон планируемого размещения объектов, определенных схем пространственного планирования;</p> <p>сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов различных значений;</p> <p>Технико-экономическое обоснование (расчеты) реализация схем пространственного планирования в несколько этапов.</p> <p>Постоянное обновление реализации схемы пространственного планирования планов с интервалом в 1-2 лет с точки зрения согласования с процессом планирования бюджета, других источников финансирования, уточнения приоритетных проектов и их параметров</p>
3. Документация по планировке территории	<p>Он подготовлен на основе и в соответствии с планом реализации схем территориального планирования и самой схемы - в некоторых частях границ схемы зон размещения планируемых объектов, соответствующих стоимости. В рамках градостроительной документации подготовлен план разработки Площадь земельного участка на основании, а также принимая во внимание положения которых происходят следующие действия:</p> <ul style="list-style-type: none"> формирование земли - межевания и кадастрового учета работы; предоставление земельных участков; подготовка проектной документации в соответствии с планом городского развития земельного участка; Государственная экспертиза проектной документации; получение разрешений на строительство; осуществление строительства; разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
Документы, подготавливаемые на уровне городских округов, поселений генеральный план городского округа	<p>Основные положения по организации и развитию городской территории района (поселка), в частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> границы зон планируемого размещения локальных объектов (с отображением таких зон по отношению к объектам федерального, областного и районного значений), особенно линейные (сети) транспортных сооружений, инженерной инфраструктуры, что позволило для размещения принудительного удаления имущества для государственных или муниципальных нужд; функциональное зонирование - границы функциональных зон с параметрами планируемого развития таких зон. Используется для учетной записи для последующего районирования (при подготовке правил землепользования и развития) - установление юридически значимых для всех обладателей правил планирования недвижимости

2, План реализации генерального плана	Перевод решения генерального плана и перечня показателей Arragement действий, а также указанием исполнения и сроков субъектов. Связывание пространственного планирования с планированием бюджета: решение о разработке землепользования и застройки или о внесении изменений в правила; Приоритет (локализация и во времени) проекты, особенно проекты, определенные интегральной схемой (подготовлен в рамках плана реализации генерального плана) развития сети автомобильных дорог и сооружений, инженерных сетей и других объектов инфраструктуры. Сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства в соответствии с границами зон планируемого размещения объектов, определенного общего плана; сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов местного значения; Технико-экономическое обоснование (расчеты) реализация генерального плана в несколько этапов.
3. Правила землепользования и застройки	Правила землепользования и застройки: содержат подготовлен с учетом основных положений генерального плана юридически значимого для всех правил планирования владельцы недвижимости города; Он содержит основные процедуры, городское планирование, осуществляемые на местном уровне; должны быть выполнены в осуществлении всех мероприятий по планированию города, в том числе градостроительных регламентов в то время как для учета подготовки документации по планировке территории
4. Документация по планировке территории	Готовится на основе и в соответствии с правил землепользования и развития, реализации плана генерального плана, общего плана. В рамках градостроительной документации подготовлен план разработки площадь земельного участка, на основании и в соответствии с положениями, которые происходят следующие действия: 1) Формирование земельного участка - землеустроительных работ и топографических съемок; 2) предоставление земельных участков; Б) подготовка проектной документации в соответствии с планом городского развития земельного участка; 4) Государственная экспертиза проектной документации; 5) получение разрешения на строительство; 6) осуществление строительства; 7) не допускает ввод объекта в эксплуатацию.

К числу нормативных правовых актов федерального уровня, регулирующего общественные отношения в сфере градостроительства относятся:

- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016);
- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

- Федеральный закон от 17.11.1995 №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 26.01.2005 №40 «Об утверждении Положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

В новом Градостроительном кодексе устанавливаются обязанности для каждого муниципального образования принять правила землепользования и застройки [6]. Необходимость этого связана с обеспечением доступности процесса предоставления и использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также для того, чтобы исключить ситуацию, когда разрешенное использование устанавливается по усмотрению органов местного самоуправления индивидуально к каждому земельному участку, что зачастую приводило к злоупотреблениям с их стороны.

Следующим этапом градостроительной деятельности является планировка территории, которая осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки. Цель планировки территории является детальная проработка градостроительных решений применительно к территории конкретных планировочных элементов (кварталов, микрорайонов и т.д.). Это положение получило дальнейшее развитие в ч. 6 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ, которая запрещает осуществлять подготовку документации по планировке территории.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры (квартала, микрорайона и т. д.) и установления параметров планируемого развития таких элементов. При этом определяются красные линии, параметры и плотность застройки, планируется размещение объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения. В дальнейшем развитие конкретных кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры и строительство на их территории должно осуществляться только согласно проекту планировки территории.

Проект планировки территории служит основой для разработки проектов межевания территории. При этом проект планировки территории может разрабатываться как отдельный документ, либо в его составе могут подготавливаться проекты межевания территории.

Подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и незастроенных земельных участков, предназначенных для строительства. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Для дальнейшего роста и развития территории необходимо достижение полезного эффекта, который складывается из социальной составляющей, а также обеспечение благоприятных и комфортных условий проживания и охраны окружающей среды. Всего этого невозможно достичь без эффективной градостроительной деятельности.

2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Основные требования по подготовке градостроительной документации

Комплексное развитие невозможно без урегулирования территориального планирования, которое является основой для оптимального использования земельных ресурсов, как с точки зрения их экономического потенциала, а также с точки зрения обеспечения благоприятных условий жизни, создавая комфортную, безопасную среду обитания.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации [5] цель подготовки документации по планировке территории – это обеспечение устойчивого развития территорий, выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Документация по планировке территории – основная составляющая градостроительной деятельности. Также, к документам по планированию относят:

- территориальное планирование;
- градостроительное зонирование;
- архитектурно-строительное проектирование;
- строительство, капитальный ремонт, реконструкция объектов капитального строительства [5].

Назначение видов градостроительной документации представлено на рисунке 1.

Территориальное планирование			Назначение
схемы территориального планирования муниципальных районов	генеральные планы населенных пунктов	генеральные планы городских округов	- определение целей и задач территориального планирования; - определение перечня мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.
Градостроительное зонирование			Назначение
правила землепользования и застройки, включая карты градостроительного зонирования и перечни градостроительных регламентов.			- установление территориальных зон; - установление видов разрешенного использования; - установление предельных параметров; - установление ограничений использования.
Планировка территории			Назначение
проекты планировки территории	проекты межевания территории	градостроительные планы земельных участков	- выделение элементов планировочной структуры; - установление параметров планируемого развития; - установление границ незастроенных земельных участков; - установление границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения; - свод всех имеющихся сведений.
Архитектурно-строительное проектирование		Строительство, капитальный ремонт, реконструкция объектов капитального строительства	Назначение
проектная документация			- определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Рисунок 1 – Назначение градостроительной документации

Проект планировки территории — градостроительная документация, разрабатываемая в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий, в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения [5].

Проект межевания территории — градостроительная документация, разрабатываемая в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий, в границах элементов планировочной структуры, определенных проектом планировки территории, в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков [5].

Градостроительный план земельного участка является для правообладателя недвижимости, застройщика наиболее востребованным документом, так как именно в нем в полном объеме фиксируются необходимые

градостроительные требования и ограничения по использованию конкретного участка и возведенного на нем либо планируемого к строительству объекта капитального строительства (ОКС) [5].

Цели документов планирования территории:

- устойчивое развитие территорий, в соответствии с документами территориального планирования и стандартов градостроительного проектирования;

- уточнение и детализация структуры планирования отдельных территорий и обеспечения границ красных линий элементов планировочной структуры;

- установление зоны сохраняемой застройки, зон, предназначенных для строительства в соответствии с документами территориального планирования;

- организация дорожной сети;

- установление границ зон социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

- установление границ зон планируемого размещения федеральных объектов, объектов регионального значения, объектов местного значения;

- характеристика планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров развития территории и особенностей развития социальных систем, техническое обслуживание автотранспортных средств и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

- разъяснение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры;

- установление границ земельных участков в границах элементов планировочной структуры, в том числе: земли, на которых расположены объекты капитального строительства; границы земельных участков, предназначенных для распределения объектов федерального, регионального и местного значения; границы земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов капитального строительства; границы земель, планируемых

для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства и целей, не связанных со строительством; границы земельных участков в пределах области государственных и других земель, не предназначенных для строительства.

Основными нормативными документами для разработки проекта планировки и межевания территории жилого квартала являются Градостроительный кодекс, Земельный кодекс, ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», а также Водный кодекс РФ.

Проект планировки и межевания территории определяется как документ, разрабатываемый для определённой территории, устанавливающий зоны размещения существующих объектов и их параметры, а также зоны размещения объектов, строительство которых может быть разрешено. Разрабатывается одновременно с проектом межевания территории, содержащим схему границ существующих земельных участков и границ будущих земельных участков.

2.2 Проект планировки территории

Планировка территории – одна из разновидностей градостроительной деятельности, осуществляемая, как правило, на основании утверждённых схем территориального планирования муниципальных районов или генеральных планов поселений или городских округов.

Основная часть проекта планировки включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) красные линии;
 - б) линии, указывающие дороги, улицы, подъездные пути, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, проходы к водным объектам общего пользования и береговой полосы;

в) границы зон планируемого развертывания социального и культурно-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

ж) границы зон планируемого размещения федеральных объектов, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положения для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также планируемого развития характеристик территории, в том числе плотности и параметров развития территории и особенностей развития социального, транспорта системы и инженерное обеспечение, необходимые для развития территории [5].

Материалы на основе проекта включают в себя материалы в графической форме и пояснительной записки.

Графическая часть состоит из:

1) структура планирования компоновки элементов;

2) использование территории схемы в рамках подготовки к области планирования проекта;

3) организационная структура дорожной сети, которая может включать в себя расположение парковки (стоянки), а также схему движения на соответствующей территории;

4) границы схемы объектов культурного наследия;

5) Схема границ зон с особыми условиями использования территории;

6) схема вертикального планирования и освоения земель;

7) другие материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства социальных, транспортных и инженерно-технических обеспечений, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятий гражданской обороны и пожарной безопасности;

3) другие вопросы планирования территории [5].

Структура и содержание проектов осуществляется на основании документов территориального планирования, установленных настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования определяются настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Проект планировки является основой для разработки проектов межевания.

2.3 Проект межевания территории

Проект межевания территории представляет собой документацию по планировке территории, составляющую относительно застроенных и подлежащих застройке территорий в целях установления границ земельных участков. Может подготавливаться как отдельный документ, так и в составе проекта планировки территории. Основная цель проекта межевания территории – это определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков с учетом градостроительных регламентов и норм отводов земельных участков для видов деятельности, установленных федеральными законами и техническими регламентами.

Разработка проектов межевания территорий осуществляется на основании требований 43 ст. Градостроительного кодекса, а также действующих положений Постановления Госстроя РФ № 150 от 29.10.2002 Об утверждении

инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, в соответствии с которыми:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- границы существующих землепользований не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

- размеры земельных участков в границах застроенных территорий городских и сельских поселений устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий;

- на территориях, подлежащих застройке, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки;

- при разработке проекта межевания уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей [7].

Документация проекта межевания территории включает в себя графическую и текстовую части. Текстовая часть включает в себя предложение по установлению публичных сервитутов, пояснительную записку с описанием характеристик территории, сведения об используемых материалах, особенностях межевания, обоснование принятия решений с учетом социально-экономических, культурно-исторических, экологических, технических и градостроительных условий и норм, применяющихся к данной территории.

Графическая часть состоит из множества чертежей, в масштабе 1:500 - 1:2000 на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- 4) границы территорий объектов культурного наследия;
- 5) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) границы зон действия публичных сервитутов.

В проекте межевания территории также должны быть указаны:

- а) площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;
- б) образуемые земельные участки, относимые к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- в) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории [5, 7].

3. АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ Г. ТОМСКА

3.1 Градостроительная документация в г. Томске

Деятельность в сфере градостроительства в совокупности определяется земельными отношениями, уровнем проработки градостроительных решений при проектировании развития территорий, возможностями картографического и геодезического обеспечения и использованием современных информационных технологий.

Новый этап в развитии информационного обеспечения градостроительной деятельности начался в конце 2007 года и связан, прежде всего, с изменением принципов градостроительной политики в муниципальном образовании «Город Томск».

Сегодня градостроительство в муниципальном образовании «Город Томск» основывается на принципах публичности принимаемых градостроительных решений, территориальном планировании и выделении земельных участков только с торгов.

Для принятия эффективных решений, направленных на развитие Города Томска, проведения в жизнь градостроительных решений необходима актуальная и достоверная информация о территории Города Томска.

Начиная с 17 века проводилась перепись дворов, людей и межевых земель, а также была составлена рукописная "Чертежная книга Сибири", в котором, в числе прочих, отобразился и Томск.

В 18 веке геодезистами экспедиции был составлен первый известный план г. Томска, а художниками Х.В. Люрсениусом и И.Х. Беркханом созданы "Панорамы Томска". Инженер-майор С.Плаутин составил план Томска с проектом нового внешнего оборонительного кольца города и чертежи-профили крепостных башен и стен томского кремля, и в это же время в Томске учреждена геодезическая школа, которой руководил геодезии прапорщик Петр Григорьев.

В 19 веке уже был составлен новый план города, в котором сохранялась прямоугольная сетка уличной застройки, предполагалось новое строительство по обоим берегам р. Ушайки, на выезде из города в сторону Иркутска, на Юрточной горе. И только к 2007 году был разработан новый генеральный план города Томска.

Важным фактором стало принятие в конце 2007 года 2-х градостроительных документов: Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск».

В настоящее время градостроительная деятельность на уровне муниципального образования г. Томск осуществляется такими нормативно-правовыми актами, как:

1. Градостроительный регламент.
2. Правила землепользования и застройки.
3. Генеральный план г. Томска.

Правила землепользования и застройки в городе Томске [8] – документ градостроительного зонирования, утвержденный решением Думы города Томска, который устанавливает территориальные зоны, градостроительные регламенты. В правилах содержится порядок применения землепользования и застройки в городе Томске и процедуры внесения изменений в них. Проект землепользования и застройки разработан в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Томской области, Уставом города Томска. Правила применяются в дополнение к правилам и стандартам, установленным компетентными органами, в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья, охраны окружающей среды, охраны культурного наследия и других обязательных требований. Правила землепользования и застройки разработаны в границах города Томска.

Правила землепользования и застройки в городе Томске разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации). введенная в городе Томске система землепользования и застройки основана на градостроительном зонировании - разделении всей территории в границах муниципального образования на зоны, с установлением для каждой отдельного градостроительного регламента.

Целью введения системы землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании является: - создание условий для устойчивого развития в городе Томске, охраны окружающей среды и культурного наследия; - создание условий для планирования в городе Томске, планы реализации и программы развития городских областей; - обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе владельцев земельных участков и объектов капитального строительства; - создание условий для привлечения инвестиций, в том числе, выбор наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; - обеспечение свободного доступа граждан к информации и участия в процессе принятия решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки на основе общественных слушаний.

Настоящие Правила регулируют деятельность: - проведение зонирования в городе и создание градостроительных регламентов; - Изменения в типах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами; - обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и строительстве, проведение общественных слушаний; - градостроительная подготовка земельных участков, принадлежащих государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам; - подготовка документов для планирования территории органами местного самоуправления; - подготовка градостроительных оснований для принятия решений по изъятию и

резервирование земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд [8].

Правила землепользования и застройки применяются в дополнение к: - техническим регламентам, стандартам и обязательным нормативам, установленных уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья, пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны культурного наследия.

Градостроительный регламент [9] – это устанавливаемые правилами землепользования и застройки в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Территория города Томска разделена на территориальные зоны, к которым необходимо соблюдать градостроительные регламенты, такие как:

- вид разрешенного использования;
- предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции.

Также, каждый земельный участок должен отвечать требованию принадлежности его к одной территориальной зоне. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются исходя из общих функциональных и параметрических характеристик недвижимого имущества, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости. Границы территориальных зон устанавливаются по: - линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений; - красным линиям; - границам земельных участков; - границам муниципального образования «город Томск» - естественным границам природных объектов [9].

Генеральный план в общем смысле — проектный документ, на основании которого осуществляется планировка, застройка, реконструкция и иные виды градостроительного освоения территорий. Основной частью генерального плана (также называемой собственно генеральным планом) является масштабное изображение, полученное методом графического наложения чертежа

проектируемого объекта на топографический, инженерно-топографический или фотографический план территории.

Основная цель – определение долгосрочной градостроительной стратегии на основе принципов устойчивого развития, экологической безопасности, создание удобной для жизни городской среды [10].

Определение назначения территории, учитывая социальные, экономические, экологические и другие факторы – это необходимость для установления цели территориального планирования, в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

В Генеральном плане определены основные параметры развития города: перспективная численность населения, объемы жилищного строительства и реконструкции жилищного фонда, необходимые для строительства территории, основные направления развития транспортного комплекса и инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства территории. В проекте выполнена одна из главных задач Генерального плана – функциональное зонирование городских территорий, с выделением жилых, производственных, общественных, рекреационных зон, территорий для развития многих других функций городского комплекса, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов [10].

Для устойчивого развития города Томска, повышения качества городской среды требуется комплекс работ, направленных на рациональное территориальное планирование, землеустройство и землепользование.

Полноценное пространственное развитие города сегодня возможно только в рамках правового градорегулирования при наличии необходимых документов территориального планирования (Генерального плана), градостроительного зонирования (Правил землепользования и застройки), актуальной

картографической информации, а также документации по планировке территории – ГПЗУ и проектов планировки и межевания территории.

На сегодняшний день в городе Томске разрабатывается около 16 проектов планировки и межевания территории, которые необходимо утвердить в течение года, и только 5 проектов утверждены. Причин такого небольшого количества утвержденных проектов много, во-первых, большой срок разработки проекта. Он объясняется тем, что он включает в себя несколько попыток подготовить документацию для одной и той же территории. Во-вторых, не редкость, когда проект периодически приостанавливается из-за финансовых проблем, возникающих у заказчика. Тем временем происходят существенные изменения в исходных данных и в требованиях согласующих инстанций, из-за чего при возвращении к проектированию весь предыдущий проектный материал приходится существенно пересматривать. И остановок с подобным эффектом для проекта может быть сколь угодно много.

По содержанию норм статей 42 и 43 Градостроительного Кодекса РФ проекты планировки и проекты межевания территорий включают информацию, которая оказывает влияние на содержание прав и обязанностей правообладателей земельных участков и других объектов недвижимости [5]. Соблюдение границ красных линий застройки и размеров отступов от красных линий застройки при строительстве, границ зон с особыми условиями использования земельных участков и зон планируемого размещения объектов (зарезервированных земельных участков) относится к обязанностям правообладателей земельных участков. Условиями утверждения проекта планировки и проекта межевания территории (ст.46 Градостроительного Кодекса РФ) являются: а) проведение публичных слушаний в соответствии с уставом МО или нормативными правовыми актами представительного органа МО; б) обязательное участие в публичных слушаниях правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории, для которой разработаны проект планировки и проект межевания. Проект планировки и проект межевания содержат информацию о нескольких объектах, обязательную

для соблюдения всеми правообладателями земельных участков в границах определенной в проектах территории. Решение о развитии территории (ст. 46 Градостроительного Кодекса РФ) принимается относительно определенного субъекта, который осуществляет деятельность на определенной в решении территории в соответствии с договором [5].

При изменении проекта планировки и проекта межевания правообладатель земельного участка, привлекаемый к публичным слушаниям, не может защитить свои права, так как в федеральном законодательстве (градостроительный кодекс) не определен круг информации, которая обязательно должна быть ему направлена. Муниципальные правовые акты зачастую не содержат перечня такой информации, поэтому необходима определенность относительно правовой природы документации по планировке территории путем внесения изменений в статью 41 Градостроительного Кодекса РФ [5].

Существует несколько проблем, связанных с проектами планировки и межевания территории.

Во-первых, в период согласования проекта за время разработки продолжается накопление и изменение тех градостроительных данных, которые являются исходными для проекта. Они изменяются в короткий период внесения очередных исправлений в готовый проект по замечаниям согласующих органов.

Помимо проблем с исходными данными постоянно и резко меняются требования к оформлению утверждаемой части проекта, законы трактуются по-разному применительно к типовому случаю, который обнаружился на проектируемой территории и существует сложность как это понимание правильно отобразить в проекте, так как взгляды согласующих инстанций постоянно меняются на существующую проблему.

Но наиболее сложной проблемой является то, что необходимо согласовать требования различных ведомств.

Что касается заказчика ПП и МТ, то он вынужден в качестве обременения заниматься планировкой и межеванием всего квартала, даже для строительства одного объекта недвижимости.

Задача органов, проверяющих проектную документацию – исследование ее на предмет соответствия законодательству и всякого рода техническим требованиям. Но на сегодняшний день не существует ни установленных законом полномочий, ни критериев для такого анализа. Единственным пунктом, где на эту документацию могут взглянуть с точки зрения качества, являются общественные слушания.

3.2 Проект планировки и межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024

В рамках выпускной квалификационной работы был выполнен проект планировки и межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024.

Черемошники - район на северо-западе г. Томска, между рекой Томью, Каштачной горой и улицей Дальне-Ключевской. Северная граница четко не определена. Административно относится к Ленинскому району [11].

Микрорайон, располагается недалеко от центра города. Смежные микрорайоны: Керепеть, Каштак. Он носит название «Черемошники», так как на территории района находится много водоемов, и в былые времена было много черемухи.

Главная транспортная магистраль - проспект Ленина. Другие улицы: Бердская, Большая Подгорная, Нижнелуговая, Профсоюзная, 5-й Армии.

В настоящее время на территории Черемошников насчитывается 116 ветхих аварийных домов, 43 из них признаны аварийными и подлежат расселению и сносу в период с 2015 по 2017 годы. Из них уже расселены или находятся в процессе расселения 19 домов. На расселение всех аварийных домов ориентировочно потребуется 2 млрд рублей [12].

В новом генеральном плане Томска развитию Черемошников придаётся большое значение.

По информации администрации города, для полноценного освоения территории данного микрорайона необходимо разработать проекты реконструкции и планировки территории, произвести снос ветхого и аварийного фонда, провести работы по инженерной подготовке земельных участков. Кроме этого потребуется обеспечение территории транспортной и инженерной инфраструктурой, а также проведение комплексного благоустройства.

Благоустройство территории квартала началось еще с 2010 года, когда начались мероприятия по очищению водных объектов Ленинского района - «Крепеть». Крепеть - это череда озер, которые объединены между собой ручьями. На территории квартала находится одно озеро – Зырянское.

Озеро Зырянское и его берега загрязняли в течение нескольких десятилетий. Проектом предусмотрено наличие охранных зон водных объектов. Границы охранных зон водных объектов представлены в приложении В.

Администрация города Томска имеет большие планы на этот микрорайон. Его благоустройство - начало большого проекта по реформированию депрессивной территории Черемошников и Ленинского района в целом. Проект планировки и межевания территории квартала «Черемошники» - это часть будущего большого генерального плана города, работа над которым сейчас только начинается. Проект планировки и межевания позволит вывести целые не благополучные зоны города в разряд цивилизованных.

Также, в планах развития данной территории предусматривается наличие проекта магистральной улично-дорожной сети Города Томска, а также наличие современной инженерной инфраструктуры.

3.3 Пояснительная записка к проекту планировки и межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024

1. Границами проекта планировки с проектом межевания территории квартала № 70:21:0100024, ограниченной ул. Пролетарской, ул. Героев Чубаровцев, ул. Большая Подгорная, пер. Зырянский, в Ленинском районе (далее - территория) являются:

- на севере – ул. Героев Чубаровцев;
- на юге – пер. Зырянский;
- на востоке – ул. Большая Подгорная;
- на западе – ул. Пролетарская.

2. Характеристика планируемого развития территории

Таблица 2 – Характеристика планируемого развития территории жилого квартала

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь в границах элемента планировочной структуры – территория жилого квартала	га	33,2
1.1	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры – красные линии	га	25,0942
1.2	Численность населения	человек	665
1.3	Плотность населения	человек/га	20,03
2	Величина отступа от красных линий	м	0
3	Жилищный фонд		
3.1	Существующие земельные участки	га общей площади участков	15,997176
	Новообразованные земельные участки	га общей площади участков	5,910537
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения		
4.1	Объекты бытового обслуживания	га общей площади участков	0,183193
		кол-во участков	2
5	Предприятия торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания		
5.1	Магазины (продовольственных товаров; непродовольственных товаров)	га общей площади участков	0,1947868
		кол-во участков	4
6	Автозаправочная станция	га общей площади участков	0,034976
		кол-во участков	1

Границы образуемых земельных участков представлены в приложении Б.

Чертеж градостроительного плана образуемого земельного участка представлен в приложении И.

3. Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории

В рамках настоящего проекта планировки решены общие вопросы транспортного обслуживания территории. Улично-дорожная сеть запроектирована как единая система сообщения с учетом внутренних и внешних транспортных связей, обеспечивающая безопасность движения транспортных средств, пешеходов.

Проектом предусматривается развитие объектов транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть). Проект улично-дорожной сети представлен в приложении Д. К кольцевым магистральным улицам и дорогам относятся:

- ул. Бердская–ул. Ялтинская–ул. 79-ой Гвардейской Дивизии–пр. Комсомольский– ул. Елизаровых – ул. Нахимова.

Поперечный профиль основной магистральной улицы районного значения представлен в приложении Ж.

4. Характеристика планируемого развития инженерной инфраструктуры

Электроснабжение проектируемого квартала предусматривается трансформаторной подстанции – 0,4-10 кВ. Электроснабжение проектируемого квартала представлено в приложении Г.

5. Проект межевания

Таблица 3 – Основные показатели проекта межевания

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1.	Баланс территории		
1.1	Площадь в проектируемых границах населенного пункта	га	33,2
1.2	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе:	га	25,0942
1.3	Площадь образуемых земельных участков, в т.ч.		5,910537
	Образуемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства или эксплуатации	га	5,910537
	Образуемых земельных участков предлагаемых к изъятию для муниципальных нужд	га	0,726846
2	Территории объектов культурного наследия	га	0

5.1 Экспликация образуемых земельных участков представлена в приложении К.1.

4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДЛЕЖАЩИХ К ИЗЪЯТИЮ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

В настоящей выпускной квалификационной работе произведен расчет рыночной стоимости индивидуальных деревянных жилых домов по адресам: Томская область, г. Томск, ул. Ялтинская, 1, ул. Ялтинская, 3, ул. Ялтинская, 7, ул. Ялтинская, 9, пер. Заварзинский, 17, пер. Шегарский, 18, пер. Шегарский, 17, ул. Омская, 31, ул. Омская, 29. Характеристика земельных участков, предлагаемых к изъятию представлена в таблице 4.

Таблица 4 – Характеристика земельных участков, предлагаемых к изъятию

№ п/п	Адрес земельного участка	Кадастровый номер	Площадь кв.м.	Разрешенное использование
Н-104	Томская обл, г. Томск, ул. Ялтинская, 1	70:21:0100024:307	590,7	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
Н-105	Томская обл., г. Томск, ул. Ялтинская, 3		590,82	Для ИЖС
Н-106	Томская обл., г. Томск, ул. Ялтинская, 7	70:21:0100024:316	534,27	Для ИЖС
Н-107	Томская обл., г. Томск, ул. Ялтинская, 7	70:21:0100024:47	429,53	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
Н-108	Томская обл., г. Томск, ул. Ялтинская, 9		555,26	Для ИЖС
Н-109	обл. Томская г. Томск пер. Заварзинский, 17	70:21:0100024:335	653,75	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
Н-110	Томская обл., г. Томск, пер. Шегарский, 18	70:21:0100024:106	691,04	Для ИЖС
Н-111	обл. Томская г. Томск пер. Шегарский, 17	70:21:0100024:159	596,95	Для ИЖС
Н-112	обл. Томская г. Томск ул. Омская, 31	70:21:0100024:19	134,69	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
Н-113	обл. Томская г. Томск ул. Омская, 31	70:21:0100024:18	642,01	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
Н-114	обл. Томская г. Томск ул. Омская, 29	70:21:0100024:284	594,83	Для ИЖС
Н-115	-		607,05	Для ИЖС

Границы изымаемых земельных участков представлены в приложении Е.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовались два подхода – сравнительный и затратный.

Для того, чтобы определить стоимость объекта оценки необходимо учесть все факторы, которые будут существенно влиять на рынок недвижимости и на ценность рассматриваемых объектов. При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

1. Затратный – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, который основан на необходимости определения затрат для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки [13].

2. Сравнительный – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

3. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [13].

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три методологических подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке, так же, как и нецелесообразность применения какого-либо подхода.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки необходимо согласовать результаты расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки [13].

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

Технические характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества приведены в приложении К.2.

4.1 Определение рыночной стоимости земельного участка

Определение стоимости оцениваемых земельных участков осуществлялось с применением метода сравнения продаж. Невозможность применения остальных методов оценки для оцениваемых земельных участков в рамках, существующих трех подходов обусловлена отсутствием достоверных данных, необходимых для проведения корректных расчетов. Метод распределения не применим из-за отсутствия данных о соотношении стоимости земли и стоимости строений в общей стоимости объекта недвижимости. Метод остатка для земли может использоваться только при наличии информации о сдаче в аренду объектов недвижимости на застроенных сопоставимых с оцениваемым земельными участками, а также коэффициентов капитализации доходов от улучшений и от земли [14]. Метод капитализации земельной ренты не применим из-за отсутствия сложившегося рынка аренды земельных участков.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения

метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Необходимо выделить элементы для сравнения объекта оценки с объектами аналогами.
2. Необходимо определить по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
3. Необходимо определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
4. Необходимо определить корректировку по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.
5. Рассчитать рыночную стоимость земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов [15].

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При отсутствии информации о ценах реальных сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

В рамках выпускной квалификационной работы был проанализирован рынок предложений земельных участков с целью нахождения продаж

сопоставимых объектов. Описание объектов-аналогов, корректировок и расчет рыночной стоимости земельного участка с использованием метода сравнения продаж приведены в приложении К.3.

4.2 Расчет величины затрат на замещение оцениваемого имущества

В основе расчётов лежит понятие стоимости замещения, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося функциональным аналогом объекта оценки, воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям.

При применении данного метода использовался Справочник укрупненных показателей стоимости строительства УПСС «Жилые здания» (2003г.) выпускаемый ООО «КО-ИНВЕСТ». Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочнике приводятся удельные значения стоимости объектов в расчете на физические единицы измерений (1 куб.м. строительного объема, 1 кв.м площади, 1 пог.м., 1 км/1м протяженности, глубины или высоты, 1 шт.). Справочные показатели в данном сборнике приведены на 01.01.2003 г. без учета НДС для базового района - Московская область. Для объектов, расположенных в других районах, для расчета стоимости замещения применяются поправочные региональные коэффициенты. Актуализация стоимости замещения на дату оценки происходит путем применения индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ после 01 января базисного года.

В случае различий в объемах / площадях оцениваемого объекта и аналога из справочника применяются поправочные коэффициенты на разницу в объемах/площадах. В случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности (6 баллов), применяется

корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности. Основная формула расчета [16]:

$$ЗЗ = УПС * C_1 * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 , \quad (1)$$

где

ЗЗ - затраты на замещение оцениваемого объекта, руб.;

УПС - укрупненный показатель стоимости для Томской области в ценах на 01.01.2003 г., руб./ед. изм.;

C_1 – физическая единица измерения (строительный объем, куб. м., площадь, кв.м., погонный метр либо другой натуральный измеритель в зависимости от типа объекта);

K_1 – коэффициент, учитывающий разницу в площади оцениваемых помещений и здания -аналога;

K_2 - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K_3 – регионально-климатический (либо регионально-экономический) коэффициент пересчета стоимости для Томской области;

K_4 – коэффициент пересчета цен на дату оценки (Индексы цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) по Томской области; данные Единой межведомственной информационно – статистической системы (ЕМИСС, <http://www.fedstat.ru>);

K_5 - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

K_6 – коэффициент, учитывающий НДС в размере 18%.

Для получения обоснованного вывода о величине затрат на замещение оцениваемого жилого дома необходимо учесть также величину предпринимательской прибыли, характерную для соответствующего сектора экономики. [17].

По результатам опроса ведущих специалистов и руководителей строительных организаций г. Томска, предпринимательский доход для «чистых» (не застроенных) площадок составляет от 10% до 30% (Источник: ОАО «Финансово-строительная компания «ГазХимстройИнвест», ОАО «Томская домостроительная компания»). С учетом макроэкономической ситуации в

Томской области, в г. Томске и в стране в целом, и местоположения оцениваемого жилого дома предпринимательский доход принят равным 10%.

Стоимость замещения объекта-аналога, публикуемая в Справочнике укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) «Жилые здания» (2003г.) учитывает стоимость материалов и работ по возведению объекта недвижимости, которые включают в себя также стоимость материалов и оплату труда по внутренней отделке помещений.

Расчет затрат на замещение объекта оценки приведен в приложении К.4.

Определение величины физического износа основано на расчете величины устранимого (исправимого) и неустраняемого физического износа.

Устранимый износ объектов недвижимости оценивается с использованием «Правил ... оценки физического износа...» ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п.1.2 «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости». Согласно данным правилам, износ равен сумме износов отдельных конструкций здания, умноженных на их долю в общей замещающей стоимости здания. Расчет величины устранимого износа объекта недвижимости произведен по формуле:

$$\Phi_u^n = \sum_{i=1}^n \Phi_{k_i} * l_i, \quad (2)$$

где

Φ_u^n - физический износ здания, %;

Φ_{k_i} - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %

l_i - коэффициент, соответствующей доли восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости объекта;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем объекта.

Удельные веса конструкций элементов взяты из УПСС «Жилые здания» (2003г.).

Естественный процесс старения строительных материалов и конструкций, а также инженерного оборудования – это неустранимый физический износ. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом устранимого физического износа), пропорционально отношению фактических и прогнозируемых сроков службы конструкций и элементов. Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определены с даты ввода здания в эксплуатацию [17].

Расчет устранимого и неустранимого физического износа оцениваемых объектов приведен в приложении К.5.

Функциональное и экономическое устаревание по отношению к объекту оценки, в рамках настоящей квалификационной работы, равны нулю.

Затраты на замещение объекта оценки с учетом износа и устареваний определяются по формуле:

$$ЗЗ_{и} = (ЗЗ - (1 - \frac{И_{физ}}{100}) * (1 - \frac{И_{функц}}{100}) * (1 - \frac{И_{экон}}{100})), \quad (3)$$

где:

$ЗЗ_{и}$ – затраты на замещение с учетом износа и устареваний;

$ЗЗ$ – затраты на замещение объекта оценки;

$И_{физ}$ – физический износ, %

$И_{функц.}$ - функциональное устаревание, %;

$И_{экон.}$ - экономическое устаревание, %.

Стоимость затрат на замещение представлена в таблице 5.

Таблица 5 – Стоимость затрат на замещение.

№ п/п	Адрес оцениваемого объекта	Затраты на замещение, руб.
1	ул. Омская, 31	5 207 648
2	ул. Ялгинская, 7	1 762 291
3	ул. Ялгинская, 9	2 245 149
4	пер. Заварзинский, 17	2 446 408
5	пер. Шегарский, 18	3 055 897
6	ул. Ялгинская, 1	9 840 477
7	ул. Омская, 29	9 840 477

8	пер. Шегарский, 17	920 622
9	ул. Ялгинская, 3	4 835 141

Расчет стоимости затрат на замещение с учетом износа и устареваний объектов оценки представлен в приложении К.6.

4.2.1 Сравнительный подход

Оценка производилась исходя из результатов проведенного выше анализа наиболее эффективного использования. В качестве параметра сравнения была принята стоимость 1 кв.м. площадей соответствующего функционального назначения.

Был проанализирован рынок предложений на продажу жилых домов в районе местоположения объекта оценки с целью нахождения продаж сопоставимых объектов. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта с использованием сравнительного подхода и описание корректировок приведен в приложении К.7.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества рассчитывалась нами как средневзвешенное значение от стоимости объектов-аналогов после корректировок с использованием следующей формулы:

$$C = \frac{c_1 * q_1 + c_2 * q_2 + c_3 * q_3 + c_4 * q_4 + c_5 * q_5}{q_1 + q_2 + q_3 + q_4 + q_5}, \quad (4)$$

где

C – итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости,

c₁ – c₅ – стоимость объектов – аналогов после корректировок,

q₁ – q₅ – весовые коэффициенты для объектов - аналогов.

При проведении расчетов весовые коэффициенты (q₁ – q₅) были определены в соответствии с размером валовой коррекции: чем меньше валовая коррекция, тем больше значение весового коэффициента [17].

Таким образом, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимого имущества, определенная с применением сравнительного подхода, составляет:

Таблица 6 – Стоимость оцениваемых объектов сравнительным подходом

№ п/п	Адрес оцениваемого объекта	Стоимость сравнительным подходом
1	г. Томск, ул. Омская, 31	1 881 000
2	г. Томск, ул. Ялтинская, 7	1 401 000
3	г. Томск, ул. Ялтинская, 9	1 475 000
4	г. Томск, пер. Заварзинский, 17	1 540 000
5	г. Томск, пер. Шегарский, 18	1 708 000
6	г. Томск, ул. Ялтинская, 1	2 458 000
7	г. Томск, ул. Ялтинская, 3	1 419 000
8	г. Томск, ул. Омская, 29	2 714 000
9	г. Томск, пер. Шегарский, 17	1 143 000

4.2.2 Обоснование отказа от использования доходного подхода

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Метод капитализации прибыли в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект оценки в течение длительного срока будет приносить примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянными). Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Все доходы для объекта прогнозируются на основе арендной платы [18].

В рамках выпускной квалификационной работы был изучен рынок аренды жилых домов в районе местоположения объекта оценки с целью подбора аналогов для определения рыночной величины арендной платы за пользование помещениями в оцениваемом жилом доме. При этом, был сделан вывод о том, что по состоянию на дату оценки информация о ценах сделок и предложений по аренде аналогичных объектов в районе местоположения объекта оценки отсутствует.

С учетом выше изложенного, применение доходного подхода в рамках настоящей оценки не представляется возможным.

При окончательном согласовании полагаем, что результат, полученный при использовании затратного подхода, не дает достоверного значения стоимости, а свидетельствует только об объеме вложенных ранее инвестиций в строительство объекта недвижимости, не отражающих в действительности реальную рыночную ситуацию. В практике продаж нежилой недвижимости, как правило меньшее внимание уделяется ранее произведенным затратам на их создание, содержание и обслуживание.

Применение сравнительного подхода считается наиболее оправданным, так как результат оценки получен на основе цен предложений, которые являются достаточно точными ориентирами. Данный подход может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется достоверная рыночная информация по сделкам с объектами недвижимости, аналогичных оцениваемому.

По различным причинам (достоверность исходных данных, система расчета стоимости и т.д.) доля вклада каждого из использованных в процессе оценки подходов и методов в результате согласования различна. Необходимо учесть это различие в процедуре согласования.

При согласовании результатов расчета рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, полученных в рамках затратного подхода и сравнительного подхода, значения используемых весов рассчитали в рамках многокритериального способа согласования. При этом, в отношении результатов каждого подхода и метода мы использовали следующие критерии:

- Полнота, качество и достоверность исходных данных;
- Степень учета потребительских свойств объекта (инвестиционная привлекательность, потенциальная доходность);
- Система расчета стоимости (по факту, с использованием прогнозов, экспертная оценка);
- Допущения, принятые в расчетах [18].

Расчет весовых коэффициентов приведен в таблице 7.

Таблица 7 – Расчет весовых коэффициентов

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход
Достоверность и полнота информации	0,30	0,70
Учет конъюнктуры рынка	0,40	0,60
Допущения расчетов	0,35	0,65
Ранг	0,042	0,273
Вес	0,13	0,87

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2, \quad (5)$$

где

V - обоснованная рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.;

V₁, V₂ - стоимость объекта недвижимости, определенная с использованием затратного и сравнительного подходов соответственно, руб.;

Q₁, Q₂ - средневзвешенное значение достоверности затратного и сравнительного подходов соответственно [19].

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице 8.

Таблица 8 – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Адрес местоположения	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости на дату оценки, округленно, руб.
1	Жилой дом, общей площадью 69,9 кв.м И земельный участок общей площадью 795,6 кв.м	г.Томск, ул. Омская, 31	6 981 000	1 881 000	Не применялся	2 544 000
2	Жилой дом, общей площадью 40,4 кв.м И земельный участок общей площадью 662,1 кв.м	г. Томск, ул. Ялтинская, 7	3 237 000	1 401 000	Не применялся	1 640 000
3	Жилой дом, общей площадью 45,6 кв.м И земельный участок общей площадью 532,3кв.м	г. Томск, ул. Ялтинская, 9	3 431 000	1 475 000	Не применялся	1 729 000

4	Жилой дом, общей площадью 47,6 кв.м И земельный участок общей площадью 810,1 кв.м	г. Томск, пер. Заварзинский, 17	4 230 000	1 540 000	Не применялся	1 890 000
5	Жилой дом, общей площадью 53,2 кв.м И земельный участок общей площадью 856,3 кв.м	г. Томск, пер. Шегарский, 18	4 964 000	1 708 000	Не применялся	2 131 000
6	Жилой дом, общей площадью 99,0 кв.м И земельный участок общей площадью 795,6 кв.м	г. Томск, ул. Ялтинская, 1	11 612 000	2 458 000	Не применялся	3 648 000
7	Жилой дом, общей площадью 64,9 кв.м И земельный участок общей площадью 590,8 кв.м	г. Томск, ул. Ялтинская, 3	6 608 000	1 419 000	Не применялся	2 094 000
8	Жилой дом, общей площадью 99,0 кв.м И земельный участок общей площадью 594,8 кв.м	г. Томск, ул. Омская, 29	11 091 000	2 714 000	Не применялся	3 803 000
9	Жилой дом, общей площадью 29,2 кв.м И земельный участок общей площадью 597,0 кв.м	г. Томск, пер. Шегарский, 17	2 829 000	1 143 000	Не применялся	1 362 000
	Итого					20 841 000

5 СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

В настоящее время можно говорить о том, что работы по межеванию направлены на повышение качества управления территориальными ресурсами, эффективности и рациональности их использования, установление определенности имущественных отношений в сфере недвижимости. Наличие сформированных земельных участков, готовых для предоставления частным инвесторам, - это один из важнейших элементов благоприятного инвестиционного климата. Понимая это, Правительство стало всё больше внимания уделять проблеме межевания территорий.

Целью выпускной квалификационной работы является выявление проблем, связанных с планировкой и межеванием территории жилого квартала в г. Томске. Объектом дипломного проектирования является территория жилого квартала города Томска.

5.1 Анализ вредных факторов проектируемой производственной среды

В процессе работы по выбранной специальности (городской кадастр) необходимо работать в помещении (офисе) и пользоваться компьютерной техникой в связи с чем основное влияние на здоровье будут оказывать такие факторы, как:

- шум;
- освещенность;
- микроклимат.

5.1.1 Шум на рабочем месте

В системе мер по обеспечению защиты от шума на производстве большое значение имеет нормативно-техническая документация. Она состоит из документов, которые устанавливают требования к шумовым характеристикам

мест пребывания людей и методов контроля этих характеристик; методов установления шумовых характеристик источников шума (машин, оборудования, механизированного инструмента) и тд. основополагающим документом, устанавливающим классификацию шумов, допустимые уровни шума на рабочих местах, общие требования к защите от шума, является ГОСТ 12 1.003—83, а также СанПиН 2.2.4/2.1.8.562-96.

Основными источниками шума в помещениях, оборудованных вычислительной техникой, являются принтеры, плоттеры, множительная техника и оборудование для кондиционирования воздуха, вентиляторы систем охлаждения, трансформаторы [21].

ГОСТом 12.1.003-89 «ССБТ. Шум. Общие требования безопасности» регламентируются уровни шума для различных категорий рабочих мест на частотах от 63 до 8000 герц. Для постоянного шума нормируемым параметром является эквивалентный уровень звука в децибелах. Допустимый уровень шума на рабочих местах предприятий, на их территории и в помещениях составляет 80 дБа [21]. Согласно требований указанного ГОСТа зоны с повышенным уровнем шума (более 80 дБа) должны обозначаться знаками безопасности, а работающие в таких зонах обеспечиваться средствами индивидуальной защиты.

В соответствии с ГОСТ 12.1.003—83 защита от шума должна достигаться разработкой шумобезопасной техники, применением средств и методов коллективной защиты по ГОСТ 12.1 029—80 и применением средств индивидуальной защиты по ГОСТ 12 4 051—78, а также строительно-акустическими методами.

Средства и методы защиты от шума, применяемые на рабочих местах подразделяются на средства и методы коллективной защиты и средства индивидуальной защиты.

Коллективная защита от шума включает в себя:

- снижение шума в источнике;
- строительно-акустические мероприятия;
- применение звукоизоляции [21].

К средствам индивидуальной защиты от шума относят противошумные вкладыши, а также возможность сокращать время пребывания в рабочих условиях чрезмерного шума.

5.1.2 Недостаточная освещенность рабочей зоны

Освещение рабочего места - важнейший фактор создания нормальных условий труда. Естественное освещение по своему спектру является наиболее приемлемым, но не всегда его оказывается достаточно. Это связано и с режимом работы. Обычно применяется общее и комбинированное освещение.

Нормы освещенности рабочих мест, помещений, территорий устанавливаются СНиП 23-05-95 «Строительные нормы и правила. Нормы проектирования. Естественное и искусственное освещение». СНиП разделяет все работы по разрядам и подразрядам зрительных работ, дает их характеристики и устанавливает нормы освещенности. Недостаточная и высокая освещенность ведет к утомлению зрения, физической усталости организма

Существуют таблицы с указанием оптимального количества ЛК для объектов всех типов. В таблице 9 приведены показатели норм освещенности офисных помещений.

Таблица 9 – Нормы освещенности офисных помещений [22]

Вид помещения	Норма освещенности согласно СНиП, ЛК
Офис общего назначения с использованием компьютеров	200-300
Офис большой площади со свободной планировкой	400
Офис, в котором осуществляются чертежные работы	500
Зал для конференций	200
Эскалаторы, лестницы	50-100
Холл, коридор	50-75
Архив	75
Кладовая	50

5.1.3 Отклонение показателей микроклимата в помещении

На рабочих местах прежде всего должны быть созданы нормальные микроклиматические условия. Для человека одинаково опасны переохлаждения, вызывающие простудные заболевания, и перегревы, ведущие к снижению работоспособности, тепловым ударам. Величины показателей микроклимата устанавливаются СанПиН 2.2.4.548-96 «Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений». В зависимости от категории нагрузки (работ), теплого или холодного периода года в помещениях должны поддерживаться определенные значения температуры воздуха, температуры поверхностей оборудования, относительной влажности и скорости движения воздуха. В настоящем проекте принимаем категорию I- б, к которой относятся работы с интенсивностью энергозатрат 121-150 ккал/час, производимые сидя, стоя или связанные с ходьбой и сопровождающиеся некоторым физическим напряжением [23].

Оптимальные параметры микроклимата на рабочих местах, должны соответствовать величинам, приведенным ниже в таблице 10.

Таблица 10 – Оптимальные параметры микроклимата на рабочих местах [23]

Период года	Категория работ по уровню энергозатрат, Вт	Температура воздуха, °С	Температура поверхностей, °С	Относительная влажность воздуха, %	Скорость движения воздуха, м/с
Холодный	Ia (до 139)	22-24	21-25	60-40	0,1
	Iб (140-174)	21-23	20-24	60-40	0,1
Теплый	Ia (до 139)	23-25	22-26	60-40	0,1
	Iб (140-174)	22-24	21-25	60-40	0,1

Санитарными нормами также устанавливаются допустимые значения показателей микроклимата в производственных помещениях. Они могут приводить к небольшому дискомфорту и ухудшению самочувствия, но не вызывают нарушения состояния здоровья рабочего. В среднем такие величины ниже на 3 единицы в сравнении с оптимальными условиями. Эти значения приведены ниже в таблице 11.

Таблица 11 – Допустимые величины показателей микроклимата в рабочей зоне производственных помещений [23]

Период года	Категория работ по уровню энергозатрат, Вт	Температура воздуха, °С		Температура поверхностей, °С	Относительная влажность воздуха, %	Скорость движения воздуха, м/с	
		диапазон ниже оптимальных величин	диапазон выше оптимальных величин			для диапазона температур воздуха ниже оптимальных величин, не более	для диапазона температур воздуха выше оптимальных величин, не более**
Холодный	Ia (до 139)	20,0-21,9	24,1-25,0	19,0-26,0	15-75*	0,1	0,1
	Iб (140-174)	19,0-20,9	23,1-24,0	18,0-25,0	15-75	0,1	0,2
Теплый	Ia (до 139)	21,0-22,9	25,1-28,0	20,0-29,0	15-75*	0,1	0,2
	Iб (140-174)	20,0-21,9	24,1-28,0	19,0-29,0	15-75*	0,1	0,3

При обеспечении оптимальных и допустимых показателей микроклимата в холодный период следует применять средства защиты радиационного переохлаждения от окон, а в теплый период необходимо применять средства защиты от попадания прямых солнечных лучей (занавески).

Так же необходимо содержать помещение в чистоте, делать влажную уборку ежедневно, и проветривать помещение.

5.2 Анализ опасных факторов проектируемой производственной среды

5.2.1 Электробезопасность

Согласно Правилам устройства электроустановок ПУЭ (издание 7) помещение проведения работ относится к категории помещений без повышенной опасности, т.к. влажность воздуха менее 75%, токопроводящая пыль, токопроводящие полы отсутствуют, высокая температура (постоянно или периодически, более суток, температура не превышает 350С), возможность одновременного соприкосновения человека к имеющим соединение с землей металлоконструкциям с одной стороны, и к металлическим корпусам электрооборудования - с другой не представляются возможными. Источниками

опасного фактора при работе с проектом является персональный компьютер.

По степени опасности поражения людей электрическим током помещения подразделяются на три категории: помещения с повышенной опасностью; помещения особо опасные; помещения без повышенной опасности. Опасность поражения людей электрическим током в помещениях появляется при несоблюдении мер безопасности, а также при отказе или неисправности электрического оборудования и приборов.

Степень воздействия увеличивается с ростом тока. Электрическое сопротивление тела человека и приложенное к нему напряжение, т. е. напряжение прикосновения, также влияют на исход поражения, так как они определяют значение тока, протекающего через тело человека [24].

Поражение человека электрическим током возможно лишь при замыкании электрической цепи через тело человека, т. е. при прикосновении человека к сети не менее чем в двух точках. Безопасность при работе с электроустановками обеспечивается применением различных технических и организационных мер. Технические средства защиты от поражения электрическим током делятся на коллективные и индивидуальные, на средства, предупреждающие прикосновение людей к элементам сети, находящимся под напряжением, и средства, которые обеспечивают безопасность, если прикосновение все-таки произошло [24].

Основные способы и средства электрозащиты:

1) защитное заземление - это намеренное соединение металлических нетоковедущих частей, которые могут оказаться под напряжением, с землей или ее эквивалентом. Оно предназначено для защиты людей от поражения током при прикосновении к этим нетоковедущим частям;

2) защитное зануление - это преднамеренное электрическое соединение нетоковедущих частей электроустановок, которые в аварийных ситуациях могут оказаться под напряжением, с глухозаземлённой нейтралью электрической сети с помощью нулевого защитного проводника;

3) электрическое разделение сетей;

4) защитное отключение;

5) средства индивидуальной электрзащиты;

6) использование малых напряжений;

7) ограждающие защитные средства - предназначены для временного ограждения токоведущих частей, находящихся под напряжением (изолирующие накладки, щиты, барьеры), а также для предотвращения появления опасного напряжения на отключенных токоведущих частях (переносные заземляющие устройства);

8) уравнивание потенциалов - применяют в помещениях, имеющих заземлённые или занулённые электроустановки для повышения уровня безопасности;

9) предупредительная сигнализация [24].

Рабочие места должны быть оборудованы отдельными щитами с общим рубильником электропитания, который должен находиться в легкодоступном месте, иметь закрытый зануленный металлический корпус и четкую надпись, указывающую величину номинального напряжения.

Так же нужно соблюдать некоторые правила по безопасности с электроприборами:

- все электроприемники и электропроводка должна быть с исправной изоляцией;
- нельзя подвешивать провода на гвоздях, металлических и деревянных предметах, перекручивать или завязывать их в узел;
- все токоведущие элементы, электроприборы, розетки, должны быть удалены от труб отопления и водопровода и других металлических коммуникаций;
- протирать осветительную арматуру от пыли можно только сухой тряпкой;
- при возгорании электроприборов или электрических проводов нельзя их гасить водой. Необходимо сначала их обесточить, а затем приступить к тушению пожара;

- при включении любого электрооборудования в сеть сначала подключается шнур к прибору, а затем - к сети. Отключение электроприбора нужно производить в обратном порядке;
- нельзя прикасаться мокрыми или влажными руками к электроприборам, находящимся под напряжением [25].

5.2.2 Пожарная безопасность

Одной из наиболее важных задач пожарной защиты является защита строительных помещений от разрушений и обеспечение их достаточной прочности в условиях воздействия высоких температур при пожаре. Здания, в которых предусмотрено размещение компьютерной техники, должны быть 1 и 2 степени огнестойкости.

Пожары в компьютерном помещении представляют особую опасность, так как сопряжены с большими материальными потерями. Источниками загорания могут быть электрические схемы от ПЭВМ, приборы, применяемые для технического обслуживания, устройства электропитания, кондиционирования воздуха, где в результате различных нарушений образуются перегретые элементы [24].

К средствам тушения пожара, предназначенным для локализации небольших возгораний, относятся пожарные стволы, внутренние пожарные водопроводы, огнетушители, сухой песок, асбестовые одеяла и т. п.

В здании пожарные краны установлены в коридорах, на площадках лестничных клеток и входов. Вода используется для тушения пожаров во всех помещениях, однако применение воды в местах нахождения компьютерной техники, помещениях измерительных приборов ввиду опасности повреждения или полного выхода из строя дорогостоящего оборудования возможно в исключительных случаях, когда пожар принимает угрожающе крупные размеры. При этом количество воды должно быть минимальным, а компьютерные устройства необходимо защитить от попадания воды.

Для тушения пожаров на начальных стадиях широко применяются огнетушители [26]. В помещениях с компьютерной техникой целесообразнее применять углекислотные огнетушители, достоинством которых является высокая эффективность тушения пожара, сохранность электронного оборудования, диэлектрические свойства углекислого газа, что позволяет использовать эти огнетушители даже в том случае, когда не удается обесточить электроустановку сразу.

При возникновении возгорания необходимо немедленно отключить, оборудование, обесточить электросеть за исключением осветительной сети, сообщить о пожаре всем работающим и приступить к тушению очага загорания имеющимися средствами пожаротушения [27].

В целях пожарной безопасности сотрудникам запрещается:

- оставлять без присмотра включенные в сеть электрические приборы;
- курить в рабочих помещениях (разрешается это делать только в специально отведенных для этого местах);
- загромождать офисным оборудованием и другими предметами эвакуационные пути, проходы и подходы к огнетушителям, пожарным кранам

Так же в каждой организации ежегодно должны проводиться профилактические мероприятия, связанные с проверкой средств пожаротушения (огнетушители, шланги и т.д.), проведение инструктажа по технике безопасности, и проведение учебных тревог.

Возникновение пожара считается чрезвычайной ситуацией, поэтому к данному вопросу необходимо относиться с особой важностью и вниманием.

5.3 Экологическая безопасность

Инженерная инфраструктура является жизненно важным элементом современного города. Ее состояние определяет уровень развития всей сложной системы городского хозяйства. Совокупность систем водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения определяют

состав инженерной инфраструктуры. Линейные объекты требуют особой защиты и охраны, что невозможно без установления особого режима использования земель вокруг данных объектов.

Обязательной частью любого такого объекта, который влияет на окружающую среду и здоровье человека, является санитарно-защитная зона [28]. Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, санитарно-защитные зоны относятся к зонам с особыми условиями использования территорий. В случае, если земельные участки включены в состав зон, они не изымаются. В их границах запрещается проводить виды деятельности, которые не соответствуют целям установленных зон, то есть, вводится особый вид использования.

На территории г. Томска находятся следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

1. Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов.
2. Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций.
3. Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций.
4. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.
5. Придорожные полосы.
6. Приаэродромная территория.
7. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы и береговые полосы.
8. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.
9. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).
10. Зоны особо охраняемых природных территорий [29].

Порядок установления охранных зон для объектов электросетевого хозяйства и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством РФ [30, 31].

Охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении, на расстоянии, приведенном в таблице 12.

Таблица 12 – Размеры охранных зон [32]

№	Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
1	1-20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
2	35	15
3	110	20
4	220	25
5	500	30

Охранные зоны, отведенные под объекты электросетевого хозяйства, требуют неукоснительного соблюдения их размеров и целевого использования.

В процессе строительства электросетевых объектов должен производиться контроль за проведением строительных работ в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации с учетом инженерно-экологических изысканий и требованиям Градостроительного Кодекса РФ и ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях». При сооружении электросетевых объектов должны выполняться нормативные требования в области экологической безопасности в части охраны: - атмосферного воздуха; - водных объектов; - почв, грунтов; - растительного покрова; - объектов животного мира.

При сооружении электросетевых объектов не должны превышать предельно допустимые значения, установленные соответствующими стандартами и санитарными нормами в области: - выбросов загрязняющих веществ в атмосферу (в частности от транспортных средств); - сбросов загрязняющих веществ в поверхностные и подземные водные объекты; - уровня шума (звуковая мощность оборудования), а также, необходимо обеспечить

выполнение требований санитарных норм [33], устанавливающих допустимые уровни звука на селитебной территории: - в дневное время - 55 дБ(А); - в ночное время - 45 дБ(А).

По окончании сооружения ПС и ВЛ необходимо выполнять: - рекультивацию земель, отводимых во временное пользование; - противоэрозионные мероприятия почв, грунтов; - природоохранные мероприятия, направленные на сохранение зеленых насаждений; - утилизацию образовавшихся отходов, загрязняющих атмосферный воздух, почву, водные объекты; - складирование, обезвреживание и захоронение образовавшихся отходов на специализированных полигонах, имеющихся в распоряжении местной или региональной администрации. Временное хранение отходов должно быть предусмотрено существующими нормативами.

5.4 Безопасность в чрезвычайных ситуациях

Чрезвычайная ситуация - это обстановка на определенной территории, которая сложилась в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь за собой человеческие жертвы, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Данные о чрезвычайных ситуациях в России за последние пять лет показывают, что количество и масштабы последствий аварий, катастроф и стихийных бедствий становятся все более опасными для населения, окружающей природной среды и экономики регионов. Риск возникновения чрезвычайных ситуаций (ЧС) природного и техногенного характера неуклонно возрастает.

Томская область расположена в самом центре России и центре Западной Сибири. Отличается от других регионов труднодоступными районами, приравненными к районам Крайнего Севера. Почти вся территория находится в таёжной зоне. 54,2% от общей площади покрыто лесами, 29,1% - болотами,

14.2% лугами, 2,5% - водой [34]. Поверхность территории исключительно ровная, высотные отметки не превышают 200 м над уровнем моря.

Исходя из климатических и физико-географических особенностей в области возможны: наводнения, лесные пожары, обвалы и оползни, ураганные ветры, снежные заносы, установление низкой температуры в зимнее время (выход из строя систем жизнеобеспечения).

Одним из наиболее распространенных опасных геологических процессов на территории района «Черемошники» г. Томска является подтопление. Данный процесс приносит существенные проблемы при возведении фундамента строения. Причинами подтоплений зданий (сооружений) и фундаментов являются природный и техногенный факторы.

Инженерно-геологические изыскания обязательным элементом исследования считают грунтовые воды. И это не просто так, поскольку именно они становятся природной причиной возникновения подтоплений оснований. Уровень грунтовых вод в норме имеет определенную отметку, но при изменении геологических условий территории он может существенно повышаться и понижаться [35]. Поэтому при возведении фундамента следует учитывать не только технические особенности будущего строения, но и погодные условия, сезонные колебания и т.п. Так, например, в зимнее время подтаивание снегов приводит к высвобождению влаги и просачиванию вглубь грунта, что приводит к повышению уровня грунтовых вод.

Подтопление территории вследствие техногенных явлений также часто встречается на застроенных территориях и приносит не меньше последствий. Техногенными явлениями зачастую приходится прорывы водоносных коммуникаций (теплотрасса, канализация), следствием чего является попадание лишней влаги в грунт [36]. При таком извержении воды происходит соединение технической воды с грунтовыми водами, что в свою очередь приводит к увеличению уровня подземных вод. Конечно, для разной местности характерна различная глубина водоносных слоев: ближе к водоемам она составляет от 2-х метров, а на холмах (возвышенностях) – до 20метров. Поэтому геологические

изыскания считаются обязательными для выполнения перед проектированием какого-либо строения (здания, сооружения, дома, коттеджа). Заранее исследовав данную территорию можно более точно рассчитать глубину заложения фундамента, конструктивные особенности строения и возможные меры защиты при выявлении угрозы на подтопление [36].

К основным причинам подтопления фундаментов и котлованов относятся:

- укладка асфальта на застроенных территориях (а, следовательно, и снижение испарения и нарушение естественного водного баланса территории);
- утечка водоносных коммуникаций (аварийные ситуации);
- отсутствие специальной системы поверхностного стока воды, а также ливневой канализации;
- уничтожение верхнего слоя грунта при возведении фундаментов зданий (сооружений) [36].

В качестве основных средств инженерной защиты следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории, руслорегулирующие сооружения и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и отдельные дренажи и другие защитные сооружения [36].

В качестве вспомогательных средств инженерной защиты надлежит использовать естественные свойства природных систем и их компонентов, усиливающие эффективность основных средств инженерной защиты. К последним следует относить повышение водоотводящей и дренирующей роли гидрографической сети путем расчистки русел и стариц, фитомелиорацию, агролесотехнические мероприятия и т.д.

Единые комплексные территориальные системы инженерной защиты следует проектировать независимо от ведомственной принадлежности защищаемых территорий и объектов [36].

5.5 Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности

5.5.1 Специальные (характерные для проектируемой рабочей зоны) правовые нормы трудового законодательства

Охрана труда — система обеспечения безопасности жизни и здоровья работников в процессе трудовой деятельности, включающая правовые, социально-экономические, санитарно-гигиенические, психофизические, лечебно-профилактические, реабилитационные и иные мероприятия. Функциями охраны труда являются исследования санитарии и гигиены труда, проведение мероприятий по снижению влияния вредных факторов на организм работников в процессе труда. Основным методом охраны труда является использование техники безопасности. При этом решаются две основные задачи: создание машин и инструментов, при работе с которыми исключена опасность для человека, и разработка специальных средств защиты, обеспечивающих безопасность человека в процессе труда, а также проводится обучение работающих безопасным приемам труда и использования средств защиты, создаются условия для безопасной работы.

Основная цель улучшения условий труда — достижение социального эффекта, т. е. обеспечение безопасности труда, сохранение жизни и здоровья работающих, сокращение количества несчастных случаев и заболеваний на производстве [37].

Улучшение условий труда дает и экономические результаты: рост прибыли (в связи с повышением производительности труда); сокращение затрат, связанных с компенсациями за работу с вредными и тяжелыми условиями труда; уменьшение потерь, связанных с травматизмом, профессиональной заболеваемостью; уменьшением текучести кадров и т. д. Основным документом в нормативно-технической документации является нормативный акт «Система стандартов безопасности труда» [37].

Стандарты ССБТ устанавливают общие требования и нормы по видам опасных и вредных производственных факторов, общие требования безопасности к производственному оборудованию, производственным процессам, средствам защиты работающих и методы оценки безопасности труда [37].

Межотраслевые правила и нормы являются обязательными для всех предприятий и организаций независимо от их ведомственного подчинения.

Отраслевые правила и нормы распространяются только на отдельные отрасли. На основании законодательства о труде, стандартов, правил, норм, технологической документации и др. разрабатываются инструкции по охране труда: общие, для отдельных профессий, на отдельные виды работ [37].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Российское градостроительство находится сегодня в точке перелома, перехода к новому качественному состоянию, предоставляющему градостроителям России уникальные возможности и перспективы, реализация которых способна обогатить мировую практику градостроительства

Посредством градостроительной деятельности реализуется большинство муниципальных целевых программ и инвестиционных проектов, формируются планировка и застройка территории, оптимизируется в соответствии с зонированием территории размещение объектов жилищного строительства, городского хозяйства и социальной сферы, транспортных и инженерных коммуникаций, формируется архитектурный облик поселения, улучшается состояние городской среды.

В рамках выполнения выпускной квалификационной работы были решены следующие задачи:

- проанализировано нормативно-правовое обеспечение проекта планировки и межевания территории;

- подготовлен проект планировки и межевания квартала № 70:21:0100024 включающий в себя вариант проектируемой улично-дорожной сети в квартале с главной магистральной улицей, где приведены результаты проектирования поперечного профиля улицы. Предложен вариант размещения охранных зон водного объекта, а также линий электропередач. Охранная зона оз. «Зыряновское» составила 50 м, охранная зона линий электропередач с напряжением 0,4-10 кВ – 10 м. Проведена оценка стоимости объектов недвижимости подлежащих изъятию для муниципальных нужд.

Проект планировки территории выполнен с соблюдением требований действующего Законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, санитарных правил и норм, иной ранее подготовленной проектной документации.

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ СТУДЕНТА

1. Гатина Н.В. Проблемы ограниченного использования земельных участков под электрическими сетями/ Н.В. Гатина // Материалы VIII Всероссийской научной студенческой конференции имени профессора М.К. Коровина. – 2015. – С. 33-35.

2. Гатина Н.В. Нарушения требований по использованию охранных зон линейных объектов/ Н.В. Гатина // Материалы Международного научного симпозиума имени академика М.А. Усова «Проблемы геологии и освоения недр». – 2016.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Вильнер М.Я. Градостроительный кодекс, проблемы терминологии // Строительный эксперт. – 2006. - № 12.
2. Иконников А.В. Архитектура и градостроительство: энциклопедия. – М: Стройиздат, 2001.
3. Махотенко Е.А. Правовое понятие градостроительной деятельности // Общество и право. 2009. № 1.
4. Аракельян Н.В. Правовое регулирование градостроительной деятельности [Электронный ресурс] // Материалы сайта www.dslib.net. URL: <http://kubsau.ru/upload/iblock/544/54420df1146ff052dec022823121a34b.pdf> (дата обращения 18.05.2016).
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // СПС Консультант плюс (Электронный ресурс).
6. Регулирование градостроительных отношений в свете нового градостроительного Кодекса Российской Федерации. [Электронный ресурс] // Материалы сайта www.alldocs.ru. URL: <http://www.alldocs.ru/download/index.php?id=4438> (дата обращения 18.05.2016).
7. Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 г. N 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации СНиП 11-04-2003" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 12.02.2003 N 4207).
8. Правила землепользования и застройки в городе Томске. [Электронный ресурс] // Официальный портал МО «Город Томск». URL: [www.admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/c4bb726544a4f62447257d17001a474d/\\$FILE/pzz_tomsk.pdf](http://www.admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/c4bb726544a4f62447257d17001a474d/$FILE/pzz_tomsk.pdf). (дата обращения 18.05.2016).
9. Градостроительный регламент. [Электронный ресурс] // Официальный портал МО «Город Томск». URL: http://map.admin.tomsk.ru/pages/gp_pub/pzz_new/pzz_II_Tomsk_11_2010.pdf. (дата обращения 18.05.2016).

10. Генеральный план Города Томска. [Электронный ресурс] // Официальный портал МО «Город Томск». URL: [http://www.admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/c4bb726544a4f62447257d17001a474d/\\$FILE/GP_Tomsk_Osn_pol.pdf](http://www.admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/c4bb726544a4f62447257d17001a474d/$FILE/GP_Tomsk_Osn_pol.pdf). (дата обращения 18.05.2016).
11. Черемошники. [Электронный ресурс] // Материалы сайта <http://towiki.ru/view/%D0%A2%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%BA%D0%B8>. URL: <http://towiki.ru/view/%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D1%88%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B8>. (дата обращения 18.05.2016).
12. Городские депутаты о перспективах развития микрорайона Черемошники [Электронный ресурс] // Официальный портал МО «Город Томск». URL: <http://www.admin.tomsk.ru/db3/docs/2014082910>. (дата обращения 18.05.2016).
13. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебное пособие. М. Финансы и статистика. 2005 г.
14. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. / Под редакцией В.В. Григорьева - М.:ИНФРА-М,1997.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Изд-во «Дело», М.- 1998 г.
16. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. Санкт-Петербург, 1997 г.
17. Прорвич В.А. Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы: Учебное пособие. М., 2008.352с.
18. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Income property appraisal and analysis. М.: Дело Лтд., 1995.
19. Галасюк В.В., Мельниченко Е.Д.. Независимая экспертная оценка как способ обеспечения необходимого уровня ликвидности объектов залога. // Вопросы оценки. 1999. №1. С. 18-21.

20. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. М.: КНОРУС, 2007.- 344с.
21. ГОСТом 12.1.003-89 «ССБТ. Шум. Общие требования безопасности».
22. СНиП 23-05-95 «Строительные нормы и правила. Нормы проектирования. Естественное и искусственное освещение».
23. СанПиН 2.2.4.548-96 «Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений».
24. ГОСТ 12.1.038 – 82 ССБТ. Электробезопасность. Предельно допустимые уровни напряжений прикосновения и токов.
25. СанПиН: 2.2.2.542-96 «Гигиенические требования к ВДТ и ПЭВМ. Организация работы».
26. Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О пожарной безопасности».
27. Санитарные правила и нормы 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». М.: Минздрав РФ, 2006.
28. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года №190-ФЗ // Собрание законодательства РФ – 2005. - № 1 (часть I). (ред. от 30.12.2015) (с изм. И доп. Вступ. В силу с 10.01.2016), п. 4 ст. 1.
29. Проект изменений в генеральный план муниципального образования «Город Томск».
30. Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 №1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
31. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных на границах таких зон».

32. ,Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

33. СН 2.2.4/2.1.8.562-96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и территории жилой застройки.

34. Калужский, Михаил. Экономика Западной Сибири [Электронный ресурс] / М. Калужский. – Электрон. текстовые дан. – Москва, 2005. – Режим доступа: <http://www.km.ru/turizm/encyclopedia/tomskaya-oblast>, свободный.

35. СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84* (с Изменением № 1).

36. СНиП 2.06.15-85 Строительные Нормы и Правила. Инженерная защита территории от затопления и подтопления.

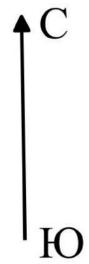
37. ГОСТ 12.0.230-2007 ССБТ. Системы управления охраной труда. Общие требования.

Приложение А

(обязательное)

Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024

Масштаб 1:2000



Условные обозначения

- граница квартала
- - - красные линии *линии застройки совпадают с красными линиями
- сети электроснабжения
- линии обозначающие дороги, улицы, проезды
- границы земельных участков согласно кадастрового плана территории
- здания, сооружения
- охранные зоны водных объектов
- охранные зоны ЛЭП
- гидрография
- ⊕ объекты инженерной инфраструктуры

Основные показатели проекта межевания

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1.	Баланс территории		
1.1	Площадь в проектируемых границах населенного пункта	га	33,2
1.2	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе:	га	25,0942
1.3	Площадь образуемых земельных участков, в т.ч.		5,910537
	Образуемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства или эксплуатации	га	5,910537
	Образуемых земельных участков, предлагаемых к изъятию для муниципальных нужд	га	0,726846
2	Территории объектов культурного наследия	га	0

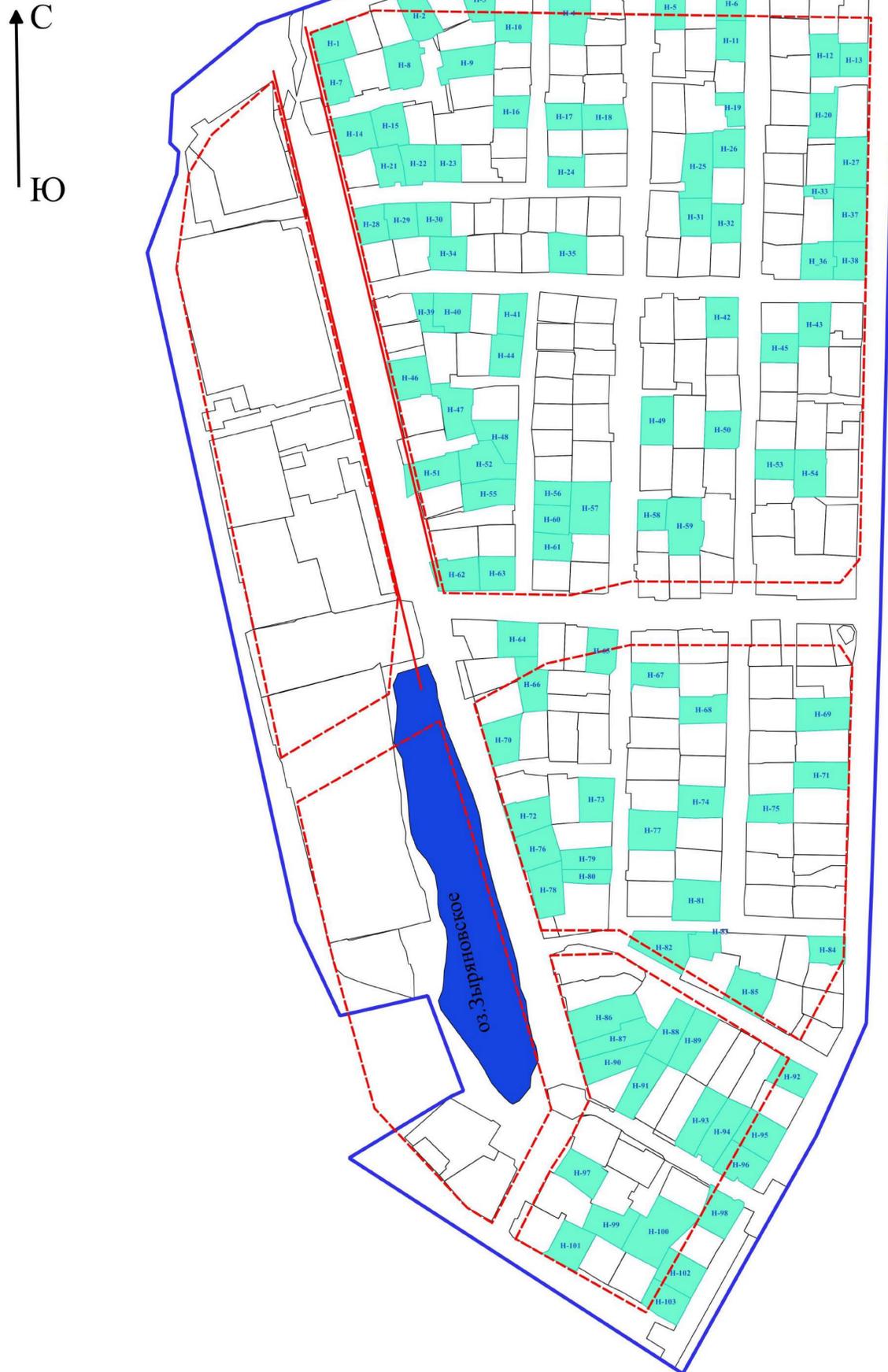
федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования "НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ"					
Проект планировки и межевания территории жилого квартала г. Томска					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Дипломник	Галкина Н.В.				
Консультант	Базовлук В.А.				
Руководитель	Казина М.В.				
Т. контролер	Сержаков С.В.				
Н. контролер	Сержаков С.В.				
Заб. кафедрой	Сержаков С.В.				
Проект планировки и межевания территории жилого квартала №70:21:0100024 г. Томска				Страница	Лист
Схема планировочного решения развития территории М 1:2000				ВКР	1
М 1:2000				Листов	8
НИ ТПУ ИПР ОГЗ 2У21					

Приложение Б (обязательное)

Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024

(красные линии, утвержденные в составе проекта планировки, границы образуемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков)

Масштаб 1:2000



Условные обозначения

- граница квартала
- - - красные линии
- границы образуемых земельных участков на кадастровом плане территории
- границы земельных участков согласно кадастрового плана территории
- гидрография
- Н-1 условный номер образуемого земельного участка

Количество образуемых земельных участков на кадастровом плане территории - 103 шт.

Общая площадь образуемых земельных участков на кадастровом плане территории - S=5,91 га

* Экспликация образуемых земельных участков представлена в приложении К.1

федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования "НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ"					
Проект планировки и межевания территории жилого квартала г. Томска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Дипломник		Галкина Н.В.			
Консультант		Базовлук В.А.			
Руководитель		Казина Н.В.			
Т. контролер		Сержаков С.В.			
Н. контролер		Сержаков С.В.			
Заб. кафедрой		Сержаков С.В.			
Чертеж межевания территории жилого квартала №70.21.0100024 г. Томска				Страница	Лист
Схема границ образуемых земельных участков				ВКР	2
				Листов	8
НИ ТПУ ИИР ОГЗ 2У21					

Приложение В

(обязательное)

Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024

(красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории)

Масштаб 1:2000



Условные обозначения

- граница квартала
- красные линии
- сети электроснабжения
- *охранные зоны водных объектов
- **охранные зоны ЛЭП
- гидрография
- границы земельных участков

Основные характеристики озера Зырянское

Характеристика	Ед. измерения	Величина
Длина	м	315
Ширина	м	35
Средняя глубина	м	2,40
Площадь водной поверхности	га	1,25

*Охранная зона оз. Зырянское составляет 50 м

**Электроснабжение проектируемого района предусматривается трансформаторной подстанции – 0,4-10 кВ.

Охранная зона линий электропередач, напряжением 0,4-10 кВ составляет 10 м

федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования "НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ"					
Проект планировки и межевания территории жилого квартала г. Томска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Дипломник	Галкина Н.В.				
Консультант	Базоблук В.А.				
Руководитель	Казина Н.В.				
Т. контролер	Серяков С.В.				
Н. контролер	Серяков С.В.				
Заб. кафедрой	Серяков С.В.				
Чертеж межевания территории жилого квартала №70.21.0100024 г. Томска				Стадия	Лист
				ВКР	3
Схема границ зон с особыми условиями использования территории				Листов	8
				НИ ТПУ ИИР ОГЗ 2У21	

Приложение Г
(обязательное)

Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024

(красные линии, объекты инженерной инфраструктуры)

Масштаб 1:2000



Условные обозначения

- граница квартала
- красные линии
- сети электроснабжения
- гидрография
- границы земельных участков
- трансформаторная подстанция

*Электроснабжение проектируемого района предусматривается трансформаторной подстанцией – 0,4-10 кВ.

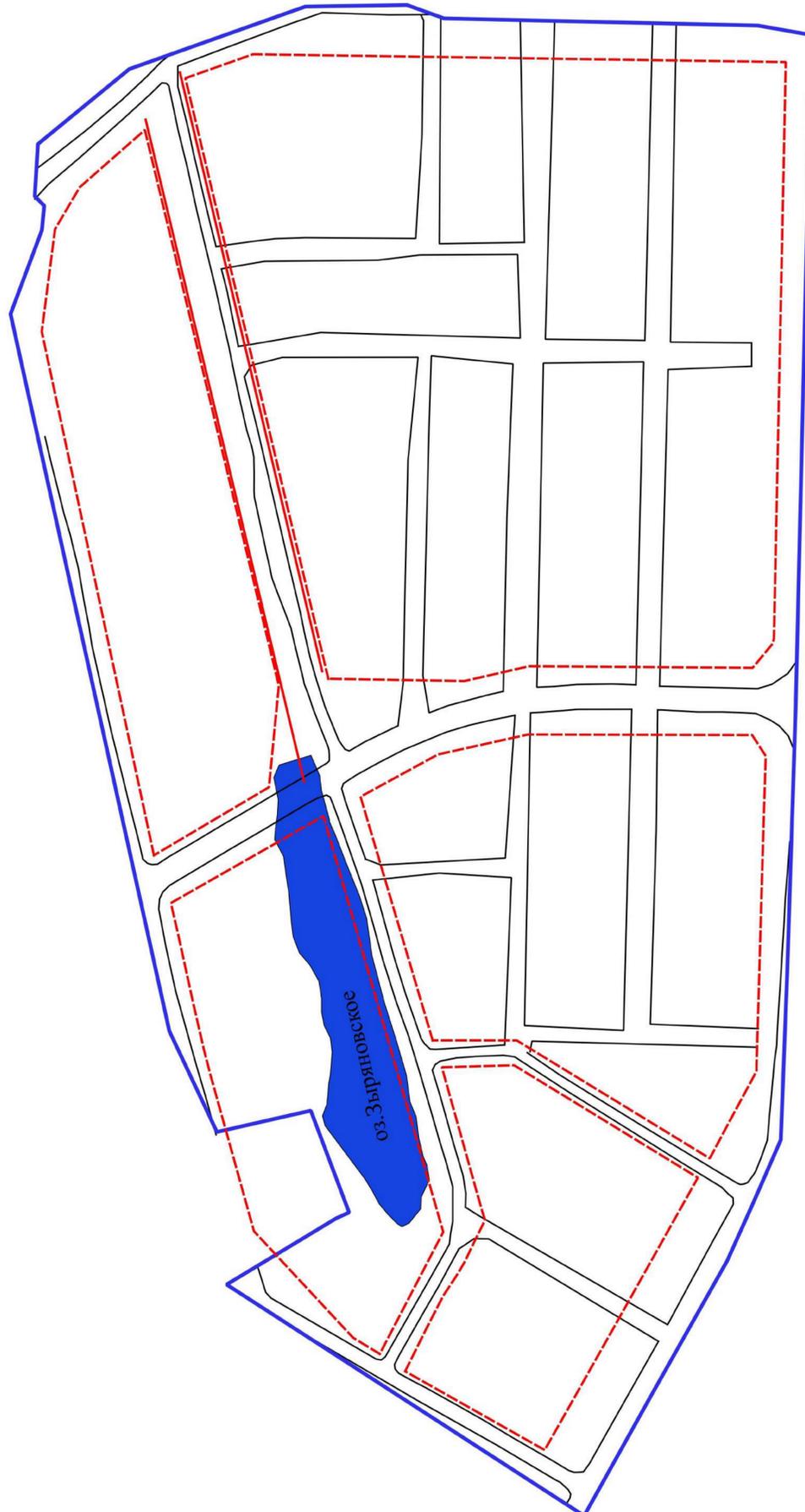
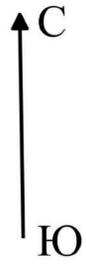
Охранная зона линий электропередач, напряжением 0,4-10 кВ составляет 10 м

федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования "НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ"					
Проект планировки и межевания территории жилого квартала г. Томска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Дипломник	Галкина Н.В.				
Консультант	Базовчук В.А.				
Руководитель	Казина Н.В.				
Т. контролер	Сержаков С.В.				
Н. контролер	Сержаков С.В.				
Заб. кафедрой	Сержаков С.В.				
Чертеж межевания территории жилого квартала №70.21.0100024 г. Томска				Стадия	Лист
				ВКР	4
Схема расположения объектов инженерной инфраструктуры				Листов	8
				НИ ТПУ ИИР ОГЗ 2У21	

Приложение Д (обязательное) Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024

(красные линии, линии обозначающие дороги, улицы, проезды)

Масштаб 1:2000



Условные обозначения

- граница квартала
- - - красные линии
- == линии обозначающие дороги, улицы, проезды
- гидрография

*Площадь, занятая дорогами, улицами, проездами - S=6,1379 га

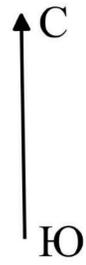
федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования "НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ"					
Проект планировки и межевания территории жилого квартала г. Томска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Дипломник		Галкина Н.В.			
Консультант		Базовлук В.А.			
Руководитель		Казина Н.В.			
Т. контролер		Серяков С.В.			
Н. контролер		Серяков С.В.			
Заб. кафедрой		Серяков С.В.			
				Схема транспортного и пешеходного обслуживания	НИ ТПУ ИИР ОГЗ 2У21

Приложение Е (обязательное)

Чертеж межевания территории жилого квартала № 70:21:0100024

(границы земельных участков подлежащих к изъятию для муниципальных нужд на кадастровом плане территории)

Масштаб 1:2000



Условные обозначения

- красные линии
- граница квартала
- границы земельных участков согласно кадастрового плана территории
- границы земельных участков предлагаемые к изъятию для муниципальных нужд
- 1 условный номер земельного участка предлагаемые к изъятию для муниципальных нужд

Общая площадь изымаемых земельных участков составляет - S=0,605 га

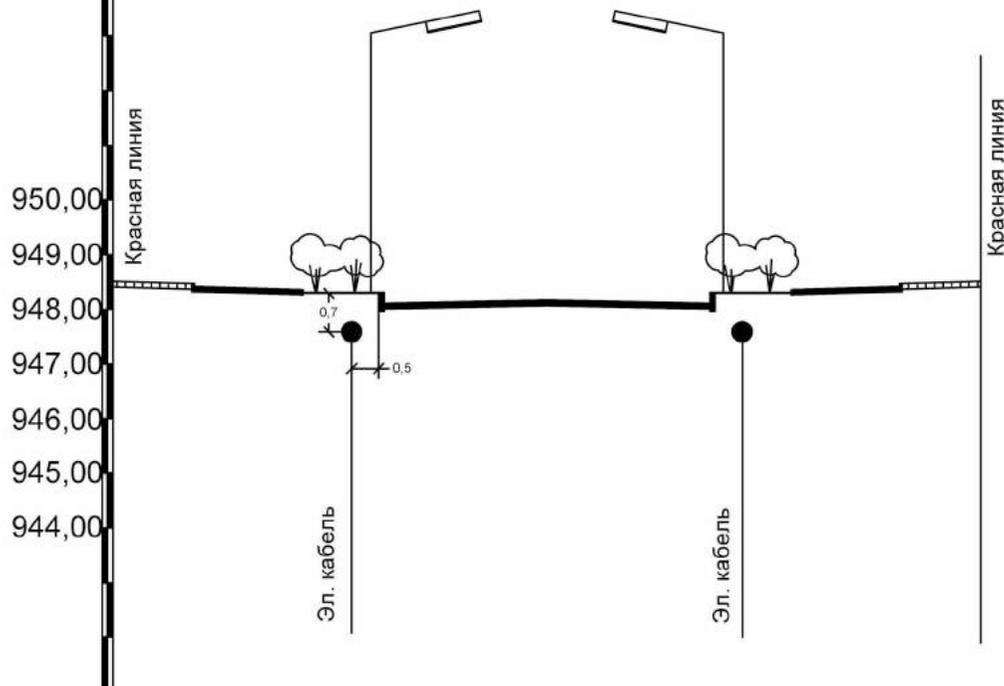
*Экспликация изымаемых земельных участков представлена в приложении К.1

федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования "НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ"					
Проект планировки и межевания территории жилого квартала г. Томска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Дипломник	Галица Н.В.				
Консультант	Базилук В.А.				
Руководитель	Козина И.В.				
Т. контролер	Сержаков С.В.				
Н. контролер	Сержаков С.В.				
Заб. кафедрой	Сержаков С.В.				
				Стадия	Лист
				ВКР	8
				Листов	8
				НИ ТПУ ИПР ОГЗ 2У21	
				М 1:2000	

Приложение Ж
(рекомендуемое)

Схема горизонтальной планировки проектируемой улицы

Масштабы:
Горизонтальный 1:100
Вертикальный 1:100



Фактические данные	Уклон, % Длина, м	1,5	30	2	30	0	20	3	3	20	0	30	2	30	1,5	
	Отметка точек верха земляного полотна, м	948,51	948,47	948,42	948,36	948,31	948,31	948,11	948,17	948,11	948,31	948,31	948,36	948,42	948,47	948,51
	Отметка земли, м	948,00														
	Расстояние, м	16														

Примечания: Количество полос движения определено по данным расчетной проектной интенсивности.

Использованы типовые поперечные профили улиц из [Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений.-ЦНИИПИ по Градостроительству Минстроя России. 1994.-88с.]. Ширина зеленой зоны, пешеходных и велосипедных дорожек определена в соответствии с поперечными профилями улиц.

Использованы типовые уклоны:

1. для проезжей части - 20 ‰
2. для зеленой зоны - 0 ‰
3. для тротуаров и велосипедных дорожек - 30 ‰

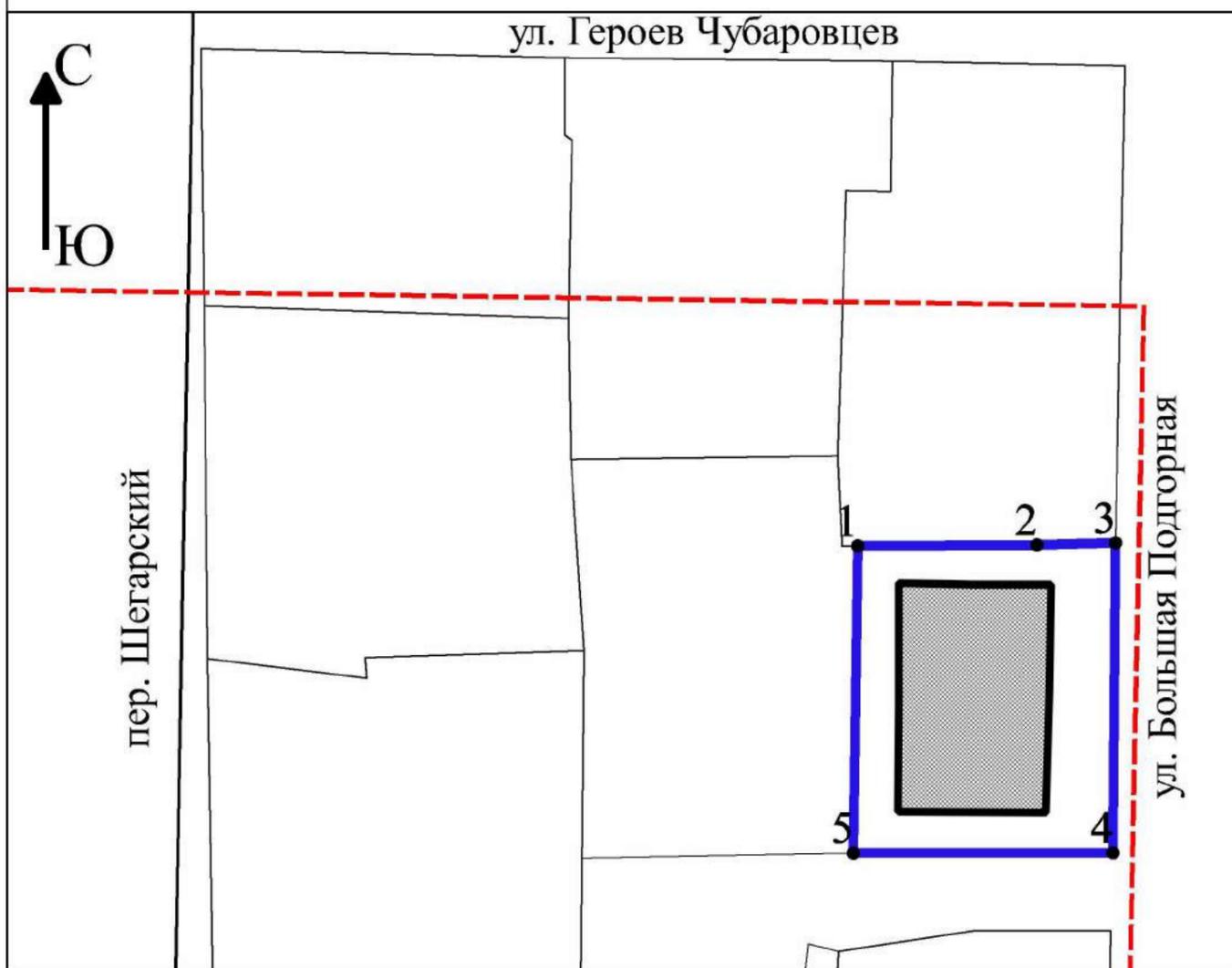
Глубина промерзания грунта - 2,2м. Подземные коммуникации запроектированы в соответствии с [РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ. -М.: Госстрой РФ, 1998.]

федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования "НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ"						
Проект планировки и межевания территории жилого квартала г. Томска						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	
Дипломник		Гатина Н.В.				
Консультант		Базавлук В.А.				
Руководитель		Козина И.В.				
Т. контролёр		Серяков С.В.				
Н. контролёр		Серяков С.В.				
Зав. кафедрой		Серяков С.В.				
Схема горизонтальной планировки проектируемой улицы				Стадия	Лист	Листов
				ВКР	7	8
Схема расположения подземных коммуникаций				НИ ТПУ ИПР ОГЗ 2У21		

Приложение И
(обязательное)

Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования

Масштаб 1:500



Ситуационная схема



Координаты поворотных точек
земельного участка

№	X(м)	Y(м)
1	80086007.41	165028029.2
2	81339276.54	165035506.9
3	81889638.16	165050462.4
4	81871691.59	162884909.1
5	80056096.46	162883413.5

Условные обозначения

- Поворотные точки земельного участка
- Красные линии
- Места допустимого размещения, зданий, строений, сооружений
- Граница земельного участка
- Границы смежных земельных участков
- 1 Номер поворотной точки земельного участка

						федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования "НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ"				
						Проект планировки и межевания территории жилого квартала г. Томска				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории жилого квартала №70:21:0100024 г. Томска		Стадия	Лист	Листов
						Градостроительный план земельного участка		ВКР	8	8
Дипломник	Гатина Н.В.							НИ ТПУ ИПР ОГЗ 2У 21		
Консультант	Базаблук В.А.									
Руководитель	Козина М.В.									
Т. контролёр	Серяков С.В.									
Н. контролёр	Серяков С.В.									
Зав. кафедрой	Серяков С.В.									

Приложение К

Таблица 1 – Экспликация образуемых земельных участков

№ п/п	Адрес земельного участка	Кадастровый номер	Площадь кв.м.	Разрешенное использование
Н-1	Томская обл., г. Томск, ул. Героев Чубаровцев, 1		615,5	Для ИЖС
Н-2	Томская обл., г. Томск, ул. Героев Чубаровцев, 7		538,55	Для ИЖС
Н-3	Томская обл., г. Томск, ул. Героев Чубаровцев, 11		603,32	Для ИЖС
Н-4	Томская обл., г. Томск, пер. Барабинский, 5		82,8	Для ИЖС
Н-5	Томская обл., г. Томск, ул. Кубанская, 39		605,95	Для ИЖС
Н-6	Томская обл., г. Томск, Шегарский переулок, 50		1175,9	Для ИЖС
Н-7	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 61		441,49	Для ИЖС
Н-8	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 75		656,12	Для ИЖС
Н-9	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 73		699,74	Для ИЖС
Н-10	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 71		627,25	Для ИЖС
Н-11	Томская обл., г. Томск, Шегарский переулок, 48		665,31	Для ИЖС
Н-12	Томская обл., г. Томск, ул. Героев Чубаровцев, 25		622,65	Для ИЖС
Н-13	Томская обл., г. Томск, Большая Подгорная, 200		624,52	Для ИЖС
Н-14	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 63		638,08	Для ИЖС

Н-15	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 65		641,25	Для ИЖС
Н-16	Томская обл., г. Томск, Барабинский переулок, 6		652,45	Для ИЖС
Н-17	Томская обл., г. Томск, Барабинский переулок, 7		938,83	Для ИЖС
Н-18	Томская обл., г. Томск, ул. Кубанская, 30		506,34	Для ИЖС
Н-19	Томская обл., г. Томск, Шегарский переулок, 44		696,18	Для ИЖС
Н-20	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 192		414,23	Для ИЖС
Н-21	Томская обл., г. Томск, Берёзовский переулок, 13		331,29	Для ИЖС
Н-22	Томская обл., г. Томск, Берёзовский переулок, 11		745,32	Для ИЖС
Н-23	Томская обл., г. Томск, Берёзовский переулок, 9		541,56	Для ИЖС
Н-24	Томская обл., г. Томск, Берёзовский переулок, 3		607,68	Для ИЖС
Н-25	Томская обл., г. Томск, Донской переулок, 36		733,08	Для ИЖС
Н-26	Томская обл., г. Томск, Шегарский переулок, 42		801,45	Для ИЖС
Н-27	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 188		809,44	Для ИЖС
Н-28	Томская обл., г. Томск, Берёзовский переулок, 18		607,08	Для ИЖС
Н-29	Томская обл., г. Томск, Берёзовский переулок, 16		479,62	Для ИЖС
Н-30	Томская обл., г. Томск, Берёзовский переулок, 14		544,07	Для ИЖС
Н-31	Томская обл., г. Томск, Берёзовский переулок, 4		580,56	Для ИЖС
Н-32	Томская обл., г. Томск, Берёзовский переулок, 2		630,17	Для ИЖС
Н-33	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 190		672,61	Для ИЖС

Н-34	Томская обл., г. Томск, Донской переулок, 6		444,99	Для ИЖС
Н-35	Томская обл., г. Томск, Донской переулок, 14		289,01	Для ИЖС
Н-36	Томская обл., г. Томск, Донской переулок, 26		639,75	Для ИЖС
Н-37	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 186		627,79	Для ИЖС
Н-38	Томская обл., г. Томск, Донской переулок, 28		615,5	Для ИЖС
Н-39	Томская обл., г. Томск, Донской переулок, 3		296,9	Для ИЖС
Н-40	Томская обл., г. Томск, Донской переулок, 5		590,2	Для ИЖС
Н-41	Томская обл., г. Томск, Донской переулок, 9		474,1	Для ИЖС
Н-42	Томская обл., г. Томск, Донской переулок, 19		538,8	Для ИЖС
Н-43	Томская обл., г. Томск, Донской переулок, 23		584,1	Для ИЖС
Н-44	Томская обл., г. Томск, Зелёный переулок, 24		546,1	Для ИЖС
Н-45	Томская обл., г. Томск, Шегарский переулок, 35		460,5	Для ИЖС
Н-46	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 45		633,2	Для ИЖС
Н-47	Томская обл., г. Томск, Зелёный переулок, 16		682,4	Для ИЖС
Н-48	Томская обл., г. Томск, Зелёный переулок, 12		547,6	Для ИЖС
Н-49	Томская обл., г. Томск, ул. Кубанская, 15		651,1	Для ИЖС
Н-50	Томская обл., г. Томск, Шегарский переулок, 28		550	Для ИЖС
Н-51	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 39		681,7	Для ИЖС
Н-52	Томская обл., г. Томск, Зелёный переулок, 10		732,3	Для ИЖС

Н-53	Томская обл., г. Томск, ул. Кубанская, 9		491,7	Для ИЖС
Н-54	Томская обл., г. Томск, ул. Кубанская, 1		621,5	Для ИЖС
Н-55	Томская обл., г. Томск, Зелёный переулок, 8		591,4	Для ИЖС
Н-56	Томская обл., г. Томск, Зелёный переулок, 9		366,3	Для ИЖС
Н-57	Томская обл., г. Томск, ул. Кубанская, 8		866,7	Для ИЖС
Н-58	Томская обл., г. Томск, ул. Кубанская, 7		366,7	Для ИЖС
Н-59	Томская обл., г. Томск, Шегарский переулок, 20		841,5	Для ИЖС
Н-60	Томская обл., г. Томск, Зелёный переулок, 9		426,7	Для ИЖС
Н-61	Томская обл., г. Томск, Зелёный переулок, 7		438,9	Для ИЖС
Н-62	Томская обл., г. Томск, ул. Ялтинская, 2		607	Для ИЖС
Н-63	Томская обл., г. Томск, ул. Ялтинская, 4		511,8	Для ИЖС
Н-64	Томская обл., г. Томск, ул. Ялтинская, 3		590,82	Для ИЖС
Н-65	Томская обл., г. Томск, ул. Ялтинская, 11		555,26	Для ИЖС
Н-66	-		607,05	Для ИЖС
Н-67	Томская обл., г. Томск, Заварзинский переулок, 13		479,62	Для ИЖС
Н-68	Томская обл., г. Томск, Шегарский переулок, 14		544,07	Для ИЖС
Н-69	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 158		733,08	Для ИЖС
Н-70	Томская обл., г. Томск, Ярский переулок, 1		627,79	Для ИЖС

Н-71	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 154		607,68	Для ИЖС
Н-72	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 23		580,56	Для ИЖС
Н-73	Томская обл., г. Томск, Ярский переулок, 5		639,75	Для ИЖС
Н-74	Томская обл., г. Томск, Шегарский переулок, 8		607,08	Для ИЖС
Н-75	Томская обл., г. Томск, Шегарский переулок, 7		541,56	Для ИЖС
Н-76	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 21		630,17	Для ИЖС
Н-77	Томская обл., г. Томск, Заварзинский переулок, 5		801,45	Для ИЖС
Н-78	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 19		672,61	Для ИЖС
Н-79	Томская обл., г. Томск, Заварзинский переулок, 4		444,99	Для ИЖС
Н-80	Томская обл., г. Томск, Заварзинский переулок, 4/1		289,01	Для ИЖС
Н-81	Томская обл., г. Томск, Шегарский переулок, 2		809,44	Для ИЖС
Н-82	Томская обл., г. Томск, Анжерский переулок, 2		745,32	Для ИЖС
Н-83	Томская обл., г. Томск, Анжерский переулок, 2/1		331,29	Для ИЖС
Н-84	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 144		414,23	Для ИЖС
Н-85	Томская обл., г. Томск, Анжерский переулок, 6		696,18	Для ИЖС
Н-86	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 15		938,83	Для ИЖС
Н-87	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 11		652,45	Для ИЖС
Н-88	Томская обл., г. Томск, Анжерский переулок, 1		638,08	Для ИЖС
Н-89	Томская обл., г. Томск, Анжерский переулок, 3		624,52	Для ИЖС

Н-90	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 9		641,25	Для ИЖС
Н-91	Томская обл., г. Томск, Омский переулок, 4		622,65	Для ИЖС
Н-92	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 136		506,34	Для ИЖС
Н-93	Томская обл., г. Томск, Омский переулок, 6		656,12	Для ИЖС
Н-94	Томская обл., г. Томск, Омский переулок, 12		699,74	Для ИЖС
Н-95	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 132		665,31	Для ИЖС
Н-96	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 130		627,25	Для ИЖС
Н-97	Томская обл., г. Томск, ул. Омская, 5		441,49	Для ИЖС
Н-98	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 128		598,8	Для ИЖС
Н-99	Томская обл., г. Томск, Омский переулок, 9		605,95	Для ИЖС
Н-100	Томская обл., г. Томск, Омский переулок, 11		1175,9	Для ИЖС
Н-101	Томская обл., г. Томск, Зырянский переулок, 6		603,32	Для ИЖС
Н-102	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 124		615,5	Для ИЖС
Н-103	Томская обл., г. Томск, ул. Большая Подгорная, 122		538,55	Для ИЖС
Земельные участки, предлагаемые к изъятию для муниципальных нужд.				
Н-104	Томская обл., г. Томск, ул. Ялгинская, 1	70:21:0100024:307	590,7	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
Н-105	Томская обл., г. Томск, ул. Ялгинская, 3		590,82	Для ИЖС
Н-106	Томская обл., г. Томск, ул. Ялгинская, 7	70:21:0100024:316	534,27	Для ИЖС
Н-107	Томская обл., г. Томск, ул. Ялгинская, 7	70:21:0100024:47	429,53	Для эксплуатации индивидуального жилого дома

Н-108	Томская обл., г. Томск, ул. Ялгинская, 9		555,26	Для ИЖС
Н-109	обл. Томская г. Томск пер. Заварзинский, 17	70:21:0100024:335	653,75	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
Н-110	Томская обл., г. Томск, пер. Шегарский, 18	70:21:0100024:106	691,04	Для ИЖС
Н-111	обл. Томская г. Томск пер. Шегарский, 17	70:21:0100024:159	596,95	Для ИЖС
Н-112	обл. Томская г. Томск ул. Омская, 31	70:21:0100024:19	134,69	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
Н-113	обл. Томская г. Томск ул. Омская, 31	70:21:0100024:18	642,01	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
Н-114	обл. Томская г. Томск ул. Омская, 29	70:21:0100024:284	594,83	Для ИЖС
Н-115	-		607,05	Для ИЖС

Таблица 2 – Технические характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Ед. измерения и обозначение	Значение	Значение	Значение
1	Объект оценки		Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
	Назначение		Жилое	Жилое	Жилое
3	Адрес места нахождения объекта оценки		г. Томск, ул. Омская, 31	г. Томск, ул. Ялтинская, 1	г. Томск, пер. Шегарский, 18
4	Дата оценки:		18.04.2016	18.04.2016	18.04.2016
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА					
1	Правоустанавливающие документы		Свидетельство о государственной регистрации права 08.08.2003 Свидетельство о праве на землю от 19.10.1992 №1863а	Свидетельство о государственной регистрации права 27.04.1999	-
2	Существующие ограничения		Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
3	Техническая документация		Технический паспорт	Технический паспорт	Технический паспорт
4	Год ввода в эксплуатацию		1958	2000	1951
5	Общая площадь	кв.м	69,9	99	53,2
6	Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж
7	Площадь застройки	кв.м	165,6	211	108,8
8	Свободная площадь	кв.м	630	584,6	747,5
9	Высота по внутреннему обмеру	м			
10	Строительный объем	куб.м			
11	Процент физического износа	%			
12	Техническое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
13	Площадь земельного участка		795,6	795,6	856,3
Описание конструктивных элементов					
1	Фундамент		бетонный ленточный, монолитный	бетонный ленточный, монолитный	бетонный ленточный, монолитный
2	Стены и их наружная отделка		рубленные	рубленные	рубленные
3	Крыша		шиферная	шиферная	железная
4	Полы		дощатые	дощатые	дощатые
5	Проемы (окна)		2- остекление, деревянные	2- остекление, деревянные	2- остекление, деревянные
6	Тип отопления		печное, местное водяное	печное, местное водяное	печное
7	Водоснабжение		центральное	центральное	центральное
8	Электроснабжение		центральное	центральное	скрытая проводка
9	Канализация		местная	местная	местная

10	Горячее водоснабжение				
№ п/п	Наименование	Ед. измерения и обозначение	Значение	Значение	Значение
1	Объект оценки		Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
	Назначение		Жилое	Жилое	Жилое
3	Адрес места нахождения объекта оценки		г. Томск, ул. Ялтинская, 7	г. Томск, ул. Ялтинская, 9	г. Томск, пер. Заварзинский, 17
4	Дата оценки:		18.04.2016	18.04.2016	18.04.2016
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА					
1	Правоустанавливающие документы		Свидетельство о государственной регистрации права 27.04.2000	-	-
2	Существующие ограничения		Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	ипотека (14.11.2015)
3	Техническая документация		Технический паспорт	Технический паспорт	Технический паспорт
4	Год ввода в эксплуатацию		1954	1952	1953
5	Общая площадь	кв.м	40,4	45,6	47,6
6	Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж
7	Площадь застройки	кв.м	89,8	185,6	106,8
8	Свободная площадь	кв.м	572,3	346,7	703,3
9	Высота по внутреннему обмеру	м			
10	Строительный объем	куб.м			
11	Процент физического износа	%			
12	Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее
13	Площадь земельного участка		662,1	532,3	810,1
Описание конструктивных элементов					
1	Фундамент		бетонный ленточный, монолитный	бетонный ленточный, монолитный	бетонный ленточный, монолитный
2	Стены и их наружная отделка		рубленные	бревна, брус	рубленные
3	Крыша		шиферная	шиферная	шиферная
4	Полы		дощатые	дощатые	дощатые
5	Проемы (окна)		2- остекление, пластиковые	2- остекление, деревянные	2- остекление, пластиковые
6	Тип отопления		печное	печное	печное
7	Водоснабжение		центральное	центральное	центральное
8	Электроснабжение		открытая проводка	открытая проводка	есть
9	Канализация		местная	местная	местная
10	Горячее водоснабжение				

№ п/п	Наименование	Ед. измерения и обозначение	Значение	Значение	Значение
1	Объект оценки		Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
	Назначение		Жилое	Жилое	Жилое
3	Адрес места нахождения объекта оценки		г. Томск, пер. Шегарский, 17	ул. Ялтинская, 3	ул. Омская, 29
4	Дата оценки:		19.04.2016	20.04.2016	22.04.2016
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА					
1	Правоустанавливающие документы		-	-	-
2	Существующие ограничения		Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
3	Техническая документация		Технический паспорт	Технический паспорт	Технический паспорт
4	Год ввода в эксплуатацию		1972		
5	Общая площадь	кв.м	29,2		
6	Этаж		1 этаж		
7	Площадь застройки	кв.м	224,4	133,4	140,5
8	Свободная площадь	кв.м	515,3	4	
9	Высота по внутреннему обмеру	м			
10	Строительный объем	куб.м			
11	Процент физического износа	%			
12	Техническое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
13	Площадь земельного участка		739,7	590,82	594,83
Описание конструктивных элементов					
1	Фундамент		деревянный	деревянный	деревянный
2	Стены и их наружная отделка		рубленные	рубленные	рубленные
3	Крыша		шиферная	шиферная	шиферная
4	Полы		дощатые	дощатые	дощатые
5	Проемы (окна)		2- остекление, пластиковые	2- остекление, пластиковые	2- остекление, пластиковые
6	Тип отопления			печное	печное
7	Водоснабжение		центральное	центральное	центральное
8	Электроснабжение		есть	есть	есть
9	Канализация		местная	местная	местная
10	Горячее водоснабжение				

Таблица 3 – Описание объектов-аналогов

г.Томск, ул. Омская, 31														
№ п/п	Наименование	Адрес	Мат.стен	Год постройки	S общ.нед в., кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Дата предложения	Источник информации	Техническое состояние	Наличие систем коммуникаций	Земельный участок, кв.м.	площадь застройки и ориентировочно	итого площадь участка свободная, кв.м
1	дом	Чернышевского переулок 20	дерево	н.д.	54	1 530 000	28 333	Апрель 16	<u>Собственник, тел. 345245, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8491&y=5158&z=3&l=49&o=1288</u>	удовлетворительное	водоснабжение, электричество, отопление, канализация	700	27	700
2	дом	ул. Ялтинская, 6	дерево	н.д.	50,8	1 500 000	29 528	Апрель 16	<u>Собственник, тел. 89050897132, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8453&y=4889&z=3</u>	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	250	25	200
3	дом	Первомайская 48 (Ялтинская 36),	дерево	н.д.	60	1 500 000	25 000	Апрель 16	<u>Собственник, тел. 89539153874, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8512&y=4916&z=3&l=49&o=1288</u>	удовлетворительное	водоснабжение, электроснабжение, отопление	600	30	600
4	дом	пер. Радищева	дерево	н.д.	50	1 650 000	33 000	Апрель 16	<u>АН "Терем", тел. 89095412307, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8506&y=5029&z=3&l=42&o=56684</u>	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление	300	25	300

ул. Ялтинская, 7

№ п/п	Наименование	Адрес	Мат. стен	Год постройки	S общ. нед в., кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Дата предложения	Источник информации	Техническое состояние	Наличие систем коммуникаций	Земельный участок, кв.м.	площадь застройки и ориентировочно	итого площадь участка свободная, кв.м
1	дом	Донской переулк, 25	дерево	н.д.	48	1 600 000	33 333	Апрель 16	<u>АН "Рос-Риэлт-Сервис" . тел. 89528005225.</u> <u>http://www.tomsk.ru09.ru/map#x=8261&y=4882&z=3&l=32&o=1993</u>	хорошее	водоснабжение, электричество, отопление	200	24	200
2	дом	Большая Кашгачная, 50б	дерево	н.д.	46	1 850 000	40 217	Апрель 16	<u>АН "Сибирия", тел. 89528893672.</u> <u>http://www.tomsk.ru09.ru/map#x=8261&y=4882&z=3&l=32&o=1993</u>	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление	700	23	700
3	дом	Омский переулк	дерево	н.д.	36	1 280 000	35 556	Апрель 16	<u>АН "Ярославна", тел. 332926; 89138532926.</u> <u>http://www.tomsk.ru09.ru/map#x=8340&y=4958&z=3&l=156&o=29084</u>	удовлетворительное	водоснабжение, электроснабжение, отопление	600	18	600
4	дом	Большая Подгорная, 110	дерево	н.д.	42	1 280 000	30 476	Апрель 16	<u>АН "Альгаир", тел. 89539221402.</u> <u>http://www.tomsk.ru09.ru/map#x=8322&y=4987&z=3&l=156&o=29084</u>	удовлетворительное	водоснабжение, электроснабжение, отопление	300	21	300

ул. Ялтинская, 9

№ п/п	Наименование	Адрес	Мат. стен	Год постройки	S общ. нед в., кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Дата предложения	Источник информации	Техническое состояние	Наличие систем коммуникаций	Земельный участок, кв.м.	площадь застройки и ориентировочно	итого площадь участка свободная, кв.м
1	дом	Донской переулк, 25	дерево	н.д.	48	1 600 000	33 333	Апрель 16	<u>АН "Рос-Риэлт-Сервис"</u> , тел. 89528005225. http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8261&y=4882&z=3&l=32&o=1993	хорошее	водоснабжение, электричество, отопление	200	24	200
2	дом	Большая Кашгачная, 50б	дерево	н.д.	46	1 850 000	40 217	Апрель 16	<u>АН "Сибирия"</u> , тел. 89528893672. http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8261&y=4882&z=3&l=32&o=1993	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление	700	23	700
3	дом	Ялтинская, 6	дерево	н.д.	50,8	1 500 000	29 528	Апрель 16	<u>Собственник</u> , тел. 89539153874. http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8455&y=4964&z=3&l=156&o=29084	удовлетворительное	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	250	25	200
4	дом	Большая Подгорная, 110	дерево	н.д.	42	1 280 000	30 476	Апрель 16	<u>АН "Альгаир"</u> , тел. 89539221402. http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8322&y=4987&z=3&l=156&o=29084	удовлетворительное	водоснабжение, электроснабжение, отопление	300	21	300

пер. Заварзинский, 17

№ п/п	Наименование	Адрес	Мат. стен	Год постройки	S общ. нед в., кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Дата предложения	Источник информации	Техническое состояние	Наличие систем коммуникаций	Земельный участок, кв.м.	площадь застройки ориентировочно	итого площадь участка свободная, кв.м
1	дом	Донской переулк, 25	дерево	н.д.	48	1 600 000	33 333	Апрель 16	<u>АН "Рос-Риэлт-Сервис"</u> , тел. 89528005225, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8261&y=4882&z=3&l=32&o=1993	хорошее	водоснабжение, электричество, отопление	200	24	200
2	дом	Большая Кашгачная, 50б	дерево	н.д.	46	1 850 000	40 217	Апрель 16	<u>АН "Сибирия"</u> , тел. 89528893672, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8261&y=4882&z=3&l=32&o=1993	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление	700	23	700
3	дом	Ялтинская, 6	дерево	н.д.	50,8	1 500 000	29 528	Апрель 16	<u>Собственник</u> , тел. 89539153874, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8455&y=4964&z=3&l=156&o=29084	удовлетворительное	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	250	25	200
4	дом	Большая Подгорная, 110	дерево	н.д.	42	1 280 000	30 476	Апрель 16	<u>АН "Альгаир"</u> , тел. 89539221402, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8322&y=4987&z=3&l=156&o=29084	удовлетворительное	водоснабжение, электроснабжение, отопление	300	21	300

пер. Шегарский, 18

№ п/п	Наименование	Адрес	Мат. стен	Год постройки	S общ. нед в., кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Дата предложения	Источник информации	Техническое состояние	Наличие систем коммуникаций	Земельный участок, кв.м.	площадь застройки ориентировочно	итого площадь участка свободная, кв.м
1	дом	Донской переулк, 25	дерево	н.д.	48	1 600 000	33 333	Апрель 16	<u>АН "Рос-Риэлт-Сервис"</u> , тел. 89528005225, http://www.tomsk.ru09.ru/map#x=8261&y=4882&z=3&l=32&o=1993	хорошее	водоснабжение, электричество, отопление	200	24	200
2	дом	Большая Кашгачная, 50б	дерево	н.д.	46	1 850 000	40 217	Апрель 16	<u>АН "Сибирия"</u> , тел. 89528893672, http://www.tomsk.ru09.ru/map#x=8261&y=4882&z=3&l=32&o=1993	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление	700	23	700
3	дом	Ялтинская, 6	дерево	н.д.	50,8	1 500 000	29 528	Апрель 16	<u>Собственник</u> , тел. 89539153874, http://www.tomsk.ru09.ru/map#x=8455&y=4964&z=3&l=156&o=29084	удовлетворительное	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	250	25	200
4	дом	Радищева переулк	дерево	н.д.	50	1 650 000	33 000	Апрель 16	<u>АН "Терем"</u> , тел. 89095412307, http://www.tomsk.ru09.ru/map#x=8671&y=4987&z=3&l=156&o=29084	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	300	25	300

ул. Ялтинская, 1

№ п/п	Наименование	Адрес	Мат. стен	Год постройки	S общ. недв., кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Дата предложения	Источник информации	Техническое состояние	Наличие систем коммуникаций	Земельный участок, кв.м.	площадь застройки ориентировочно	итого площадь участка свободная, кв.м
1	дом	Крымская, 23	дерево	н.д.	88	2 600 000	29 545	Апрель 16	<u>Агентство, тел. 89528882621, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8394&y=4832&z=3&l=156&o=29084</u>	хорошее	водоснабжение, электричество, отопление, канализация	700	44	700
2	дом	Водяная, 19	дерево	н.д.	100	2 000 000	20 000	Апрель 16	<u>Собственник, тел. 89528823980, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8103&y=5423&z=3&l=42&o=44535</u>	удовлетворительное	водоснабжение, электроснабжение, отопление	275	50	200
3	дом	Каховская, 106	дерево	н.д.	95	2 500 000	26 316	Апрель 16	<u>Агентство, тел. 223433; 89521564807, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8466&y=4658&z=3&l=42&o=44535</u>	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	500	48	500
4	дом	Чаинский переулок	дерево	н.д.	83	2 500 000	30 120	Апрель 16	<u>АН " Федеральная риэлторская компания "Этажи", тел. 89627833071, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8405&y=5064&z=3&l=42&o=44535</u>	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	526	42	500

ул. Ялтинская, 3

№ п/п	Наименование	Адрес	Мат. стен	Год постройки	S общ. недв., кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Дата предложения	Источник информации	Техническое состояние	Наличие систем коммуникаций	Земельный участок, кв.м.	площадь застройки ориентировочно	итого площадь участка свободная, кв.м
1	дом	Первомайская 48 (Ялтинская 36)	дерево	н.д.	60	1 350 000	22 500	Апрель 16	<u>АН "Талисман", тел. 89528915909, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=16958&y=9856&z=4&l=156&o=29084</u>	удовлетворительное	водоснабжение, электричество, отопление,	600	30	600
2	дом	пос. Каштак	дерево	н.д.	68	1 800 000	26 471	Апрель 16	<u>АН "Авню", тел. 89131158054, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8495&y=5142&z=3&l=156&o=29084</u>	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	500	34	500
3	дом	Черемошинский переулок	дерево	н.д.	66	1 800 000	27 273	Апрель 16	<u>Собственник, тел. 89627813873, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8329&y=4520&z=3&l=156&o=29084</u>	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	500	33	500
4	дом	Пер. черемошинский ба	дерево	н.д.	66	1 300 000	19 697	Апрель 16	<u>АН "Аспект", тел. 89138256813, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=7983&y=4633&z=3&l=156&o=29084</u>	удовлетворительное	водоснабжение, электроснабжение, отопление	250	33	200

ул. Омская, 29

№ п/п	Наименование	Адрес	Мат. стен	Год постройки	S общ. недв., кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Дата предложения	Источник информации	Техническое состояние	Наличие систем коммуникаций	Земельный участок, кв.м.	площадь застройки ориентировочно	итого площадь участка свободная, кв.м
1	дом	Крымская, 23	дерево	н.д.	88	2 600 000	29 545	Апрель 16	<u>Агенство</u> , тел. 89528882621, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8394&y=4832&z=3&l=156&o=29084	хорошее	водоснабжение, электричество, отопление, канализация	700	44	700
2	дом	Водяная, 19	дерево	н.д.	100	2 500 000	25 000	Апрель 16	<u>Собственник</u> , тел. 89528823980, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8103&y=5423&z=3&l=42&o=44535	удовлетворительное	водоснабжение, электроснабжение, отопление	275	50	200
3	дом	Каховская, 106	дерево	н.д.	95	3 500 000	36 842	Апрель 16	<u>Агенство</u> , тел. 223433; 89521564807, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8466&y=4658&z=3&l=42&o=44535	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	500	48	500
4	дом	Чаинский переулок	дерево	н.д.	83	2 500 000	30 120	Апрель 16	<u>АН " Федеральная риэлторская компания "Этажи"</u> , тел. 89627833071, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8405&y=5064&z=3&l=42&o=44535	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	526	42	500

пер. Шегарский, 17

№ п/п	Наименование	Адрес	Мат. стен	Год постройки	S общ. нед в., кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Дата предложения	Источник информации	Техническое состояние	Наличие систем коммуникаций	Земельный участок, кв.м.	площадь застройки ориентировочно	итого площадь участка свободная, кв.м
1	дом	ул. Севастопольская	дерево	н.д.	30	1 400 000	46 667	Апрель 16	<u>Собственник, тел. 89528938383, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8521&y=4958&z=3&l=156&o=29084</u>	хорошее	водоснабжение, электричество, отопление, канализация	300	15	300
2	дом	Черемшинский переулок, 8б	дерево	н.д.	30	1 395 000	46 500	Апрель 16	<u>Собственник, тел. 89138776184, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8305&y=4560&z=3&l=156&o=29084</u>	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	300	15	300
3	дом	Омский переулок	дерево	н.д.	36	1 280 000	35 556	Апрель 16	<u>Собственник, тел. 89539153874, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8455&y=4964&z=3&l=156&o=29084</u>	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление	200	18	200
4	дом	улица Балагурная	дерево	н.д.	36	1 350 000	37 500	Апрель 16	<u>АН "Агама", тел. 89131063500, http://www.tomsk.ru/09.ru/map#x=8530&y=4488&z=3&l=156&o=29084</u>	хорошее	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	500	18	500

Таблица 4 – Расчет затрат на замещение

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Обозначение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
	Адрес		Ул. Омская, 31	Ул. Ялтинская, 7	Ул. Ялтинская, 9	Пер. Заварзинский, 17	Пер. Шегарский, 18	Ул. Ялтинская, 1	Ул. Ялтинская, 3	Ул. Омская, 29	Пер. Шегарский, 17
1	Строительный объем, куб.м.	С1	223,0	223,0	223,0	223,0	223,0	223,0	223,0	223,0	223,0
2	Общая площадь, кв.м.		69,9	40,4	45,6	47,6	53,2	99,0	64,9	99,0	29,2
3	Площадь застройки, кв.м		165,6	89,8	185,6	106,8	108,8	211,0	133,4	99,3	95,5
4	Затраты на замещение 1 кв.м. здания-аналога, руб. в ценах 2003 г.	УПС	7 842,03	4 591,56	5 182,56	5 409,86	6 046,32	10 462,73	7 842,03	10 462,73	3 318,66
5	Сборник	УПСС "Жилые дома", Ко-Инвест, 2003,	табл. 4.1.4.36, стр.191	табл. 4.1.4.36, стр. 190	табл. 4.1.4.01, стр. 167	табл. 4.1.4.36, стр. 190	табл.4.1.4.01, стр. 167	табл. 4.1.4.36, стр. 191			
6	Тип здания	Жилые дома многоквартирные, деревянные									
8	Корректировка на различие в общей площади / строит. объеме	К1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9	Коэффициент на различие в сейсмичности	К2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10	Регионально-климатический коэффициент для Томской области (деревянные дома), (УПСС "Жилые дома", Ко - Инвест, 2003г., Раздел 8, стр.359)	К3	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
11	Коэффициент пересчета с декабря 2003 г. на июль 2013 г. (Ко-Инвест №54,65; Индекс цен производителей в строительстве по видам экономической деятельности (строительно-монтажные работы) по Томской области, раздел F Строительство (данные Федеральной службы Госстатистики).	К4	6,777	6,777	6,777	6,777	6,777	6,777	6,777	6,777	6,777
12	Прибыль предпринимателя	К5	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
13	НДС, 18%	К6	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
14	Затраты на замещение, руб.	З3	5 207 648	1 762 291	2 245 149	2 446 408	3 055 897	9 840 477	4 835 141	9 840 477	920 622

Таблица 5 – Расчет устранимого и неустраняемого физического износа оцениваемых объектов

г.Томск, ул. Омская, 31											
Наименование конструктивных элементов	Удельный вес констр. элемента в объекте -аналога, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам до корректировки на отсутствующие элементы, руб.	Корректировка на отсутствующие элементы, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам после корректировки на отсутствующие элементы, руб.	Удельный вес констр. элементов после корректировки на отсутствующие элементы, %	Процент устранимого износа конструктивного элемента, %	Уд. веса устранимого износа в стоимости здания, %	Устранимый износ в стоимости здания, руб.	Физический срок эксплуатации, лет	Фактический срок эксплуатации, лет	Неустраняемый физический износ конструкции, руб.
подземная часть	14,61	1 146	0	1 146	15	30	4,4	344	120	36	241
стены	28,94	2 269	0	2 269	29	30	8,7	681	120	36	477
перегородки и сантехкабины	8,55	671	0	671	9	30	2,6	201	120	36	141
перекрытия и покрытия	14,61	1 146	0	1 146	15	40	5,8	458	50	20	275
кровля	5,45	428	0	428	5	33	1,8	143	30	10	95
лестницы, балконы, лоджии	0,00	0	100	0	0	52	0,0	0	50	26	0
окна, двери	5,35	419	0	419	5	25	1,3	105	40	10	79
полы	6,82	535	0	535	7	25	1,7	134	40	10	100
отделка	2,27	178	0	178	2	28	0,6	50	25	7	36
прочие конструкции	13,38	1 049	0	1 049	13	75	10,0	787	20	15	197
отопление и вентиляция	0,007	0,51	0	1	0	33	0,0	0	30	10	0
водоснабжение и канализация	0,001	0,08	0	0	0	50	0,0	0	30	15	0
электроосвещение	0,001	0,11	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
слаботочные устройства	0,001	0,12	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
Итого:	100,0			7 842	100		24	1 878			1 640

г. Томск, ул. Ялтинская, 7

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес констр. элементов объекта - аналога, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам до корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Корректировка на отсутствующие элементы, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам после корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Удельный вес констр. элементов после корректировки на отсутствующие элементы, %	Процент устранимого износа конструктивного элемента, %	Уд. веса устранимого износа в стоимости здания, %	Устранимый износ в стоимости здания, руб.	Физический срок эксплуатации, лет	Фактический срок эксплуатации, лет	Неустрашимый физический износ конструкции, руб.
подземная часть	14,61	1 146	0	1 146	15	30	4,4	344	120	36	241
стены	28,94	2 269	0	2 269	29	30	8,7	681	120	36	477
перегородки и сантехкабины	8,55	671	0	671	9	30	2,6	201	120	36	141
перекрытия и покрытия	14,61	1 146	0	1 146	15	50	7,3	573	50	25	286
кровля	5,45	428	0	428	5	33	1,8	143	30	10	95
лестницы, балконы, лоджии	0,00	0	100	0	0	52	0,0	0	50	26	0
окна, двери	5,35	419	0	419	5	25	1,3	105	40	10	79
полы	6,82	535	0	535	7	25	1,7	134	40	10	100
отделка	2,27	178	0	178	2	28	0,6	50	25	7	36
прочие конструкции	13,38	1 049	0	1 049	13	75	10,0	787	20	15	197
отопление и вентиляция	0,007	0,51	0	1	0	50	0,0	0	30	15	0
водоснабжение и канализация	0,001	0,08	0	0	0	50	0,0	0	30	15	0
электроосвещение	0,001	0,11	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
слаботочные устройства	0,001	0,12	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
Итого:	100,0			7 842	100		25	1 993			1 651

г. Томск, ул. Ялтинская, 9

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес констр. элементов объекта - аналога, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам до корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Корректировка на отсутствующие элементы, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам после корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Удельный вес констр. элементов после корректировки на отсутствующие элементы, %	Процент устранимого износа конструктивного элемента, %	Уд. веса устранимого износа в стоимости здания, %	Устранимый износ в стоимости здания, руб.	Физический срок эксплуатации, лет	Фактический срок эксплуатации, лет	Неустрашимый физический износ конструкции, руб.
подземная часть	14,61	1 146	0	1 146	15	30	4,4	344	120	36	241
стены	28,94	2 269	0	2 269	29	30	8,7	681	120	36	477
перегородки и сантехкабины	8,55	671	0	671	9	30	2,6	201	120	36	141
перекрытия и покрытия	14,61	1 146	0	1 146	15	50	7,3	573	50	25	286
кровля	5,45	428	0	428	5	33	1,8	143	30	10	95
лестницы, балконы, лоджии	0,00	0	100	0	0	52	0,0	0	50	26	0
окна, двери	5,35	419	0	419	5	25	1,3	105	40	10	79
полы	6,82	535	0	535	7	25	1,7	134	40	10	100
отделка	2,27	178	0	178	2	28	0,6	50	25	7	36
прочие конструкции	13,38	1 049	0	1 049	13	75	10,0	787	20	15	197
отопление и вентиляция	0,007	0,51	0	1	0	50	0,0	0	30	15	0
водоснабжение и канализация	0,001	0,08	0	0	0	50	0,0	0	30	15	0
электроосвещение	0,001	0,11	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
слаботочные устройства	0,001	0,12	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
Итого:	100,0			7 842	100		25	1 993			1 651

г. Томск, пер. Заварзинский, 17

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес констр. элементов объекта - аналога, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам до корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Корректировка на отсутствующие элементы, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам после корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Удельный вес констр. элементов после корректировки на отсутствующие элементы, %	Процент устранимого износа конструктивного элемента, %	Уд. веса устранимого износа в стоимости здания, %	Устранимый износ в стоимости здания, руб.	Физический срок эксплуатации, лет	Фактический срок эксплуатации, лет	Неустранимый физический износ конструкции, руб.
подземная часть	14,61	1 146	0	1 146	15	30	4,4	344	120	36	241
стены	28,94	2 269	0	2 269	29	30	8,7	681	120	36	477
перегородки и сантехкабины	8,55	671	0	671	9	30	2,6	201	120	36	141
перекрытия и покрытия	14,61	1 146	0	1 146	15	50	7,3	573	50	25	286
кровля	5,45	428	0	428	5	33	1,8	143	30	10	95
лестницы, балконы, лоджии	0,00	0	100	0	0	52	0,0	0	50	26	0
окна, двери	5,35	419	0	419	5	25	1,3	105	40	10	79
полы	6,82	535	0	535	7	25	1,7	134	40	10	100
отделка	2,27	178	0	178	2	28	0,6	50	25	7	36
прочие конструкции	13,38	1 049	0	1 049	13	75	10,0	787	20	15	197
отопление и вентиляция	0,007	0,51	0	1	0	50	0,0	0	30	15	0
водоснабжение и канализация	0,001	0,08	0	0	0	50	0,0	0	30	15	0
электроосвещение	0,001	0,11	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
слаботочные устройства	0,001	0,12	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
Итого:	100,0			7 842	100		25	1 993			1 651

г. Томск, пер. Шегарский, 18

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес констр. элементов объекта - аналога, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам до корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Корректировка на отсутствующие элементы, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам после корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Удельный вес констр. элементов после корректировки на отсутствующие элементы, %	Процент устранимого износа конструктивного элемента, %	Уд. веса устранимого износа в стоимости здания, %	Устранимый износ в стоимости здания, руб.	Физический срок эксплуатации, лет	Фактический срок эксплуатации, лет	Неустранимый физический износ конструкции, руб.
подземная часть	14,61	1 146	0	1 146	15	30	4,4	344	120	36	241
стены	28,94	2 269	0	2 269	29	30	8,7	681	120	36	477
перегородки и сантехкабины	8,55	671	0	671	9	30	2,6	201	120	36	141
перекрытия и покрытия	14,61	1 146	0	1 146	15	50	7,3	573	50	25	286
кровля	5,45	428	0	428	5	33	1,8	143	30	10	95
лестницы, балконы, лоджии	0,00	0	100	0	0	52	0,0	0	50	26	0
окна, двери	5,35	419	0	419	5	25	1,3	105	40	10	79
полы	6,82	535	0	535	7	25	1,7	134	40	10	100
отделка	2,27	178	0	178	2	28	0,6	50	25	7	36
прочие конструкции	13,38	1 049	0	1 049	13	75	10,0	787	20	15	197
отопление и вентиляция	0,007	0,51	0	1	0	50	0,0	0	30	15	0
водоснабжение и канализация	0,001	0,08	0	0	0	50	0,0	0	30	15	0
электроосвещение	0,001	0,11	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
слаботочные устройства	0,001	0,12	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
Итого:	100,0			7 842	100		25	1 993			1 651

г. Томск, ул. Ялтинская, 1

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес констр. элементов объекта - аналога, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам до корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Корректировка на отсутствующие элементы, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам после корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Удельный вес констр. элементов после корректировки на отсутствующие элементы, %	Процент устранимого износа конструктивного элемента, %	Уд. веса устранимого износа в стоимости здания, %	Устранимый износ в стоимости здания, руб.	Физический срок эксплуатации, лет	Фактический срок эксплуатации, лет	Неустранимый физический износ конструкции, руб.
подземная часть	16,58	1 734	0	1 734	17	30	5,1	520	120	36	364
стены	21,04	2 201	0	2 201	21	30	6,4	660	120	36	462
перегородки и сантехкабины	0,80	83	0	83	1	30	0,2	25	120	36	18
перекрытия и покрытия	6,64	694	0	694	7	50	3,4	347	50	25	174
кровля	3,01	315	0	315	3	33	1,0	105	30	10	70
лестницы, балконы, лоджии	1,92	201	100	0	0	52	0,0	0	50	26	0
окна, двери	3,84	402	0	402	4	25	1,0	101	40	10	75
полы	2,50	262	0	262	3	25	0,6	65	40	10	49
отделка	4,75	497	0	497	5	28	1,4	139	25	7	100
прочие конструкции	33,62	3 518	0	3 518	34	75	25,7	2 638	20	15	660
отопление и вентиляция	1,56	163	0	163	2	50	0,8	82	30	15	41
водоснабжение и канализация	2,61	273	0	273	3	50	1,3	137	30	15	68
электроосвещение	0,83	87	0	87	1	75	0,6	65	20	15	16
слаботочные устройства	0,29	30	0	30	0	75	0,2	23	20	15	6
Итого:	100,0			10 262	100		36	3 727			2 103

г. Томск, ул. Ялтинская, 3

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес констр. элементов объекта - аналога, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам до корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Корректировка на отсутствующие элементы, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам после корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Удельный вес констр. элементов после корректировки на отсутствующие элементы, %	Процент устранимого износа конструктивного элемента, %	Уд. веса устранимого износа в стоимости здания, %	Устранимый износ в стоимости здания, руб.	Физический срок эксплуатации, лет	Фактический срок эксплуатации, лет	Неустрашимый физический износ конструкции, руб.
подземная часть	14,61	1 146	0	1 146	15	30	4,4	344	120	36	241
стены	28,94	2 269	0	2 269	29	30	8,7	681	120	36	477
перегородки и сантехкабины	8,55	671	0	671	9	30	2,6	201	120	36	141
перекрытия и покрытия	14,61	1 146	0	1 146	15	50	7,3	573	50	25	286
кровля	5,45	428	0	428	5	33	1,8	143	30	10	95
лестницы, балконы, лоджии	0,00	0	100	0	0	52	0,0	0	50	26	0
окна, двери	5,35	419	0	419	5	25	1,3	105	40	10	79
полы	6,82	535	0	535	7	25	1,7	134	40	10	100
отделка	2,27	178	0	178	2	28	0,6	50	25	7	36
прочие конструкции	13,38	1 049	0	1 049	13	75	10,0	787	20	15	197
отопление и вентиляция	0,007	0,51	0	1	0	50	0,0	0	30	15	0
водоснабжение и канализация	0,001	0,08	0	0	0	50	0,0	0	30	15	0
электроосвещение	0,001	0,11	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
слаботочные устройства	0,001	0,12	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
Итого:	100,0			7 842	100		25	1 993			1 651

г. Томск, ул. Омская, 29

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес констр. элементов объекта - аналога, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам до корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Корректировка на отсутствующие элементы, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам после корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Удельный вес констр. элементов после корректировки на отсутствующие элементы, %	Процент устранимого износа конструктивного элемента, %	Уд. веса устранимого износа в стоимости здания, %	Устранимый износ в стоимости здания, руб.	Физический срок эксплуатации, лет	Фактический срок эксплуатации, лет	Неустранимый физический износ конструкции, руб.
подземная часть	16,58	1 734	0	1 734	17	30	5,1	520	120	36	364
стены	21,04	2 201	0	2 201	21	30	6,4	660	120	36	462
перегородки и сантехкабины	0,80	83	0	83	1	30	0,2	25	120	36	18
перекрытия и покрытия	6,64	694	0	694	7	50	3,4	347	50	25	174
кровля	3,01	315	0	315	3	33	1,0	105	30	10	70
лестницы, балконы, лоджии	1,92	201	100	0	0	52	0,0	0	50	26	0
окна, двери	3,84	402	0	402	4	25	1,0	101	40	10	75
полы	2,50	262	0	262	3	25	0,6	65	40	10	49
отделка	4,75	497	0	497	5	28	1,4	139	25	7	100
прочие конструкции	33,62	3 518	0	3 518	34	75	25,7	2 638	20	15	660
отопление и вентиляция	1,56	163	0	163	2	50	0,8	82	30	15	41
водоснабжение и канализация	2,61	273	0	273	3	50	1,3	137	30	15	68
электроосвещение	0,83	87	0	87	1	75	0,6	65	20	15	16
слаботочные устройства	0,29	30	0	30	0	75	0,2	23	20	15	6
Итого:	100,0			10 262	100		36	3 727			2 103

г. Томск, пер. Шегарский, 17

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес констр. элементов объекта - аналога, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам до корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Корректировка на отсутствующие элементы, %	Затраты на замещение по конструктивным элементам после корректировки и на отсутствующие элементы, руб.	Удельный вес констр. элементов после корректировки на отсутствующие элементы, %	Процент устранимого износа конструктивного элемента, %	Уд. веса устранимого износа в стоимости здания, %	Устранимый износ в стоимости здания, руб.	Физический срок эксплуатации, лет	Фактический срок эксплуатации, лет	Неустранимый физический износ конструкции, руб.
подземная часть	14,61	1 146	0	1 146	15	30	4,4	344	120	36	241
стены	28,94	2 269	0	2 269	29	30	8,7	681	120	36	477
перегородки и сантехкабины	8,55	671	0	671	9	30	2,6	201	120	36	141
перекрытия и покрытия	14,61	1 146	0	1 146	15	50	7,3	573	50	25	286
кровля	5,45	428	0	428	5	33	1,8	143	30	10	95
лестницы, балконы, лоджии	0,00	0	100	0	0	52	0,0	0	50	26	0
окна, двери	5,35	419	0	419	5	25	1,3	105	40	10	79
полы	6,82	535	0	535	7	25	1,7	134	40	10	100
отделка	2,27	178	0	178	2	28	0,6	50	25	7	36
прочие конструкции	13,38	1 049	0	1 049	13	75	10,0	787	20	15	197
отопление и вентиляция	0,007	0,51	0	1	0	50	0,0	0	30	15	0
водоснабжение и канализация	0,001	0,08	0	0	0	50	0,0	0	30	15	0
электроосвещение	0,001	0,11	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
слаботочные устройства	0,001	0,12	0	0	0	75	0,0	0	20	15	0
Итого:	100,0			7 842	100		25	1 993			1 651

Таблица 6 – Расчет стоимости затрат на замещение

г.Томск,											
№ п/п	Наименование показателей и поправок	Обозначение	Значение								
	Адрес		ул. Омская, 31	ул. Ялтинская, 7	ул. Ялтинская, 9	пер. Заварзинский, 17	пер. Шегарский, 18	ул. Ялтинская, 1	ул. Ялтинская, 3	ул. Омская, 29	пер. Шегарский, 17
1	Износ физический устранимый	руб.	1 878	1 993	1 993	1 993	1 993	3 727	1 993	3 727	1 993
2	Износ физический неустранимый	руб.	1 640	1 651	1 651	1 651	1 651	2 103	1 651	2 103	1 651
3	Функциональное устаревание	%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Экономическое устаревание	%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Итого затраты на замещение с учетом износа и устареваний, руб.	ЗЗи	5 204 000	1 759 000	2 242 000	2 443 000	3 052 000	9 835 000	4 831 000	9 835 000	917 000
6	Стоимость земельного участка	%	1 777 000	1 478 000	1 189 000	1 787 000	1 912 000	1 777 000	1 777 000	1 256 000	1 912 000
7	Стоимость объекта оценки по затратному подходу	руб.	6 981 000	3 237 000	3 431 000	4 230 000	4 964 000	11 612 000	6 608 000	11 091 000	2 829 000
	за кв.м.		99 871	80 124	75 241	88 866	93 308	117 293	101 818	112 030	96 884

Таблица 7 – Расчет рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
			1	2	3	4
Адрес:		г.Томск, ул. Омская, 31	Чернышевского переулок 20	ул. Ялгинская, 6	Первомайская 48	пер. Радищева
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	69,90	54	51	60	50
Цена предложения(продажи):	руб.		1 530 000	1 500 000	1 500 000	1 650 000
Цена 1 кв.м.:	руб.		28 333	29 528	25 000	33 000
Дата предложения:			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
<u>Корректировка на торг</u>	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб.		1 499 400	1 470 000	1 470 000	1 617 000
<u>Корректировка на размер земельного участка</u>			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			1 499 400	1 470 000	1 470 000	1 617 000
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб.		27 767	28 937	24 500	32 340
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки			
<u>Право собственности</u>			Право собственности			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 767	28 937	24 500	32 340
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 767	28 937	24 500	32 340
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 767	28 937	24 500	32 340
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			Апрель 16			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 767	28 937	24 500	32 340
<u>Местоположение</u>		г. Томск	аналогично			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 767	28 937	24 500	32 340
Физические характеристики						
<u>Материал стен</u>	кв.м.		дерево			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 767	28 937	24 500	32 340
<u>Площадь общая</u>	кв.м.	69,90	54	51	60	50
Корректировка	%		0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 767	28 937	24 500	32 340
<u>Наличие коммуникаций</u>		водоснабжение, электричество, отопление	водоснабжение, электричество, отопление, канализация	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	водоснабжение, электроснабжение, отопление	водоснабжение, электроснабжение, отопление
Корректировка	%		-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		26 378	27 490	24 500	32 340
<u>Техническое состояние</u>		удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка	%		0%	-5%	0%	-5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		26 378	26 116	24 500	30 723
Валовая коррекция			-7%	-12%	-2%	-7%
Весовой коэффициент:			2	1	4	3
Скорректированная цена итог:	руб./кв.м.	26 904				

Итого стоимость объекта	руб.	1 881 000				
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
			1	1	1	1
			Аналог № 1	Аналог № 1	Аналог № 1	Аналог № 1
Адрес:		г. Томск, ул. Ялтинская, 7	Донской переулок, 25	Донской переулок, 25	Донской переулок, 25	Донской переулок, 25
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	40,40	48	48	48	48
Цена предложения(продажи):	руб.		1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000
Цена 1 кв.м.:	руб.		33 333	33 333	33 333	33 333
Дата предложения:			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
<u>Корректировка на торг</u>	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб.		1 568 000	1 568 000	1 568 000	1 568 000
<u>Корректировка на размер земельного участка</u>			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			1 568 000	1 568 000	1 568 000	1 568 000
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб.		32 667	32 667	32 667	32 667
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки			
<u>Право собственности</u>			Право собственности			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Местоположение</u>		г. Томск	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
Физические характеристики						
<u>Материал стен</u>	кв.м.	дерево				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Площадь общая</u>	кв.м.	40,40	48	48	48	48
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Наличие коммуникаций</u>		водоснабжение, электричество, отопление	водоснабжение, электричество, отопление	водоснабжение, электричество, отопление	водоснабжение, электричество, отопление	водоснабжение, электричество, отопление
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Техническое состояние</u>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
Валовая коррекция			-2%	-2%	-2%	-2%
Весовой коэффициент:			1	1	1	1
Скорректированная цена итого:	руб./кв.м.	34 669				
Итого стоимость объекта	руб.	1 401 000				

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
			1	2	3	4
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес:		г. Томск, ул. Ялгинская, 9	Донской переулок, 25	Большая Каштачная, 50б	Ялгинская, 6	Большая Подгорная, 110
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	45,60	48	46	51	42
Цена предложения(продажи):	руб.		1 600 000	1 850 000	1 500 000	1 280 000
Цена 1 кв.м.:	руб.		33 333	40 217	29 528	30 476
Дата предложения:			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
<u>Корректировка на торг</u>	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб.		1 568 000	1 813 000	1 470 000	1 254 400
<u>Корректировка на размер земельного участка</u>			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			1 568 000	1 813 000	1 470 000	1 254 400
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб.		32 667	39 413	28 937	29 867
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки			
<u>Право собственности</u>			Право собственности			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Местоположение</u>		г. Томск	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
Физические характеристики						
<u>Материал стен</u>	кв.м.	дерево				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Площадь общая</u>	кв.м.	45,60	48	48	48	48
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Наличие коммуникаций</u>		водоснабжение, электричество, отопление	водоснабжени, электричество, отопление	водоснабжени, электричество, отопление	водоснабжени, электричество, отопление	водоснабжени, электричество, отопление
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
<u>Техническое состояние</u>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	32 667	32 667	32 667
Валовая коррекция			-2%	-2%	-2%	-2%
Весовой коэффициент:			1	1	1	1
Скорректированная цена итого:	руб./кв.м.	32 353				
Итого стоимость объекта	руб.	1 475 000				

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
			1	2	3	4
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес:		г. Томск, пер. Заварзинский, 17	Донской переулок, 25	Большая Каштачная, 50б	Ялгинская, 6	Большая Подгорная, 110
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	47,60	48	46	51	42
Цена предложения(продажи):	руб.		1 600 000	1 850 000	1 500 000	1 280 000
Цена 1 кв.м.:	руб.		33 333	40 217	29 528	30 476
Дата предложения:			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
<u>Корректировка на торг</u>	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб.		1 568 000	1 813 000	1 470 000	1 254 400
<u>Корректировка на размер земельного участка</u>			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			1 568 000	1 813 000	1 470 000	1 254 400
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб.		32 667	39 413	28 937	29 867
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки			
<u>Право собственности</u>			Право собственности			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	29 867
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	29 867
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	29 867
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	29 867
<u>Местоположение</u>		г. Томск	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	29 867
Физические характеристики						
<u>Материал стен</u>	кв.м.	дерево				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	29 867
<u>Площадь общая</u>	кв.м.	47,60	48	46	51	42
Корректировка	%		0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	29 867
<u>Наличие коммуникаций</u>		водоснабжение, электричество, отопление	водоснабжени, электричество, отопление	водоснабжение, электроснабжение, отопление	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	водоснабжение, электроснабжение, отопление
Корректировка	%		0%	0%	-5%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	27 490	29 867
<u>Техническое состояние</u>		хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		0%	0%	5%	5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 865	31 360
Валовая коррекция			-2%	-2%	-2%	3%
Весовой коэффициент:			1	2	3	4
Скорректированная цена итого:	руб./кв.м.	32 353				
Итого стоимость объекта	руб.	1 540 000				

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
			1	2	3	4
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес:		г. Томск, пер. Шегарский, 18	Донской переулок, 25	Большая Каштачная, 50б	Ялгинская, 6	Радищева переулок
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	53,20	48	46	51	50
Цена предложения(продажи):	руб.		1 600 000	1 850 000	1 500 000	1 650 000
Цена 1 кв.м.:	руб.		33 333	40 217	29 528	33 000
Дата предложения:			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
<u>Корректировка на торг</u>	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб.		1 568 000	1 813 000	1 470 000	1 617 000
<u>Корректировка на размер земельного участка</u>			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			1 568 000	1 813 000	1 470 000	1 617 000
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб.		32 667	39 413	28 937	32 340
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки			
<u>Право собственности</u>			Право собственности			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	32 340
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	32 340
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	32 340
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			Апрель 16			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	32 340
<u>Местоположение</u>		г. Томск	аналогично			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	32 340
Физические характеристики						
<u>Материал стен</u>	кв.м.	дерево				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	32 340
<u>Площадь общая</u>	кв.м.	53,20	48	46	51	50
Корректировка	%		0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 937	32 340
<u>Наличие коммуникаций</u>		водоснабжение, электричество, отопление	водоснабжени, электричество, отопление	водоснабжение, электроснабжение, отопление	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		0%	0%	-5%	-5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	27 490	30 723
<u>Техническое состояние</u>		хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	5%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 667	39 413	28 865	30 723
Валовая коррекция			-2%	-2%	-2%	-7%
Весовой коэффициент:			1	2	3	4
Скорректированная цена итого:	руб./кв.м.	32 098				
Итого стоимость объекта	руб.	1 708 000				

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
			1	2	3	4
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес:		г. Томск, ул. Ялтинская, 1	Крымская, 23	Водяная, 19	Каховская, 106	Чаинский переулок
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	99,00	88	100	95	83
Цена предложения(продажи):	руб.		2 600 000	2 000 000	2 500 000	2 500 000
Цена 1 кв.м.:	руб.		29 545	20 000	26 316	30 120
Дата предложения:			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
<u>Корректировка на торг</u>	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб.		2 548 000	1 960 000	2 450 000	2 450 000
<u>Корректировка на размер земельного участка</u>			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			2 548 000	1 960 000	2 450 000	2 450 000
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб.		28 955	19 600	25 789	29 518
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки			
<u>Право собственности</u>			Право собственности			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	19 600	25 789	29 518
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	19 600	25 789	29 518
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	19 600	25 789	29 518
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	19 600	25 789	29 518
<u>Местоположение</u>		г. Томск	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	19 600	25 789	29 518
Физические характеристики						
<u>Материал стен</u>	кв.м.	дерево				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	19 600	25 789	29 518
<u>Площадь общая</u>	кв.м.	99,00	88	100	95	83
Корректировка	%		0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	19 600	25 789	29 518
<u>Наличие коммуникаций</u>		водоснабжение, электричество, отопление	водоснабжени, электричество, отопление, канализация	водоснабжение, электроснабжение, отопление	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		-5%	0%	-5%	-5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 507	19 600	24 500	28 042
<u>Техническое состояние</u>		удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка	%		-5%	0%	-5%	-5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		26 131	19 600	23 275	26 640
Валовая коррекция			-12%	-2%	-12%	-12%
Весовой коэффициент:			2	1	3	4
Скорректированная цена итого:	руб./кв.м.	24 825				
Итого стоимость объекта	руб.	2 458 000				

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
			1	2	3	4
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес:		г. Томск, ул. Ялтинская, 3	Первомайская 48	пос. Каштак	Черемошинский переулок	Пер. черемошинский ба
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	64,90	60	68	66	66
Цена предложения(продажи):	руб.		1 350 000	1 800 000	1 800 000	1 300 000
Цена 1 кв.м.:	руб.		22 500	26 471	27 273	19 697
Дата предложения:			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
<u>Корректировка на торг</u>	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб.		1 323 000	1 764 000	1 764 000	1 274 000
<u>Корректировка на размер земельного участка</u>			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			1 323 000	1 764 000	1 764 000	1 274 000
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб.		22 050	25 941	26 727	19 303
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки			
<u>Право собственности</u>			Право собственности			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 050	25 941	26 727	19 303
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 050	25 941	26 727	19 303
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 050	25 941	26 727	19 303
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			Апрель 16			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 050	25 941	26 727	19 303
<u>Местоположение</u>		г. Томск	аналогично			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 050	25 941	26 727	19 303
Физические характеристики						
<u>Материал стен</u>	кв.м.	дерево				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 050	25 941	26 727	19 303
<u>Площадь общая</u>	кв.м.	64,90	60	68	66	66
Корректировка	%		0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 050	25 941	26 727	19 303
<u>Наличие коммуникаций</u>		водоснабжение, электричество, отопление	водоснабжени, электричество, отопление,	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	водоснабжение, электроснабжение, отопление
Корректировка	%		-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		20 948	24 644	26 727	19 303
<u>Техническое состояние</u>		удовлетворительное	удовлетворительное			
Корректировка	%		0%	-5%	-5%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		20 948	23 412	25 391	19 303
Валовая коррекция			-7%	-12%	-7%	-2%
Весовой коэффициент:			2	1	3	4
Скорректированная цена итого:	руб./кв.м.	21 869				
Итого стоимость объекта	руб.	1 419 000				

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
			1	2	3	4
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес:		г. Томск, ул. Омская, 29	Крымская, 23	Водяная, 19	Каховская, 106	Чаинский переулок
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	99,00	88	100	95	83
Цена предложения(продажи):	руб.		2 600 000	2 500 000	3 500 000	2 500 000
Цена 1 кв.м.:	руб.		29 545	25 000	36 842	30 120
Дата предложения:			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
<u>Корректировка на торг</u>	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб.		2 548 000	2 450 000	3 430 000	2 450 000
<u>Корректировка на размер земельного участка</u>			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			2 548 000	2 450 000	3 430 000	2 450 000
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб.		28 955	24 500	36 105	29 518
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки			
<u>Право собственности</u>			Право собственности			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	24 500	36 105	29 518
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	24 500	36 105	29 518
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	24 500	36 105	29 518
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	24 500	36 105	29 518
<u>Местоположение</u>		г. Томск	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	24 500	36 105	29 518
Физические характеристики						
<u>Материал стен</u>	кв.м.	дерево				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	24 500	36 105	29 518
<u>Площадь общая</u>	кв.м.	99,00	88	100	95	83
Корректировка	%		0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 955	24 500	36 105	29 518
<u>Наличие коммуникаций</u>		водоснабжение, электричество, отопление	водоснабжени, электричество, отопление, канализация	водоснабжение, электроснабжение, отопление	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		-5%	0%	-5%	-5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 507	24 500	34 300	28 042
<u>Техническое состояние</u>		удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка	%		-5%	0%	-5%	-5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		26 131	24 500	32 585	26 640
Валовая коррекция			-12%	-2%	-12%	-12%
Весовой коэффициент:			4	1	2	3
Скорректированная цена итого:	руб./кв.м.	27 412				
Итого стоимость объекта	руб.	2 714 000				

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
			1	2	3	4
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес:		г. Томск, пер. Шегарский, 17	ул. Севастопольская	Черемошинский переулок, 8б	Омский переулок	улица Балагурная
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв. м.	29,20	30	30	36	36
Цена предложения(продажи):	руб.		1 400 000	1 395 000	1 280 000	1 350 000
Цена 1 кв. м.:	руб.		46 667	46 500	35 556	37 500
Дата предложения:			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
<u>Корректировка на торг</u>	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб.		1 372 000	1 367 100	1 254 400	1 323 000
<u>Корректировка на размер земельного участка</u>			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			1 372 000	1 367 100	1 254 400	1 323 000
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб.		45 733	45 570	34 844	36 750
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки			
<u>Право собственности</u>			Право собственности			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		45 733	45 570	34 844	36 750
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		45 733	45 570	34 844	36 750
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		45 733	45 570	34 844	36 750
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		45 733	45 570	34 844	36 750
<u>Местоположение</u>		г. Томск	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		45 733	45 570	34 844	36 750
Физические характеристики						
<u>Материал стен</u>	кв. м.	дерево				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		45 733	45 570	34 844	36 750
<u>Площадь общая</u>	кв. м.	29,20	30	30	36	36
Корректировка	%		0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		45 733	45 570	34 844	36 750
<u>Наличие коммуникаций</u>		водоснабжение, электричество, отопление	водоснабжени, электричество, отопление, канализация	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	водоснабжение, электроснабжение, отопление	водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		-5%	-5%	0%	-5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		43 447	43 292	34 844	34 913
<u>Техническое состояние</u>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		43 447	43 292	34 844	34 913
Валовая коррекция			-7%	-7%	-2%	-7%
Весовой коэффициент:			3	2	1	4
Скорректированная цена итого:	руб./кв.м.	39 142				