

Техническое задание
на оказание услуг по оценке размера компенсации правообладателям
при изъятии объектов недвижимого имущества и установлении сервитутов
в целях обеспечения строительства объекта «Автомобильная дорога
«Обход Адлера»

1. Цель оказываемых услуг: подготовка отчетов об оценке размера компенсации правообладателям недвижимого имущества, подлежащего изъятию для государственных нужд (включая подготовку отчетов об определении величины соразмерной платы за право ограниченного пользования земельными участками, в том числе частями земельных участков (сервитут)), в целях обеспечения реализации Объекта.

2. Исполнитель: _____.

3. Заказчик: Государственная компания «Российские автомобильные дороги».

4. Основания оказания услуг: в соответствии с п. 1.4. Договора.

5. Перечень и объем оказываемых услуг: в соответствии с п. 1.1. Договора.

6. Требования к составу и качеству работ при проведении оценки.

Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, от 25.09.2014 г. №611, Положения о регламентации оценочной деятельности в Государственной компании «Российские автомобильные дороги», утвержденного Приказом Государственной компании «Автодор» № 219 от 18.08.2020 (в т.ч. п. 2.2.1: «... если размер возмещения в связи с изъятием земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества для нужд Российской Федерации превышает 5 млн. рублей, отчеты об оценке данного возмещения подлежат обязательной экспертизе в саморегулируемой организации оценщиков), всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик подготовивший отчет об оценке, и содержать следующее:

6.1. Задание на оценку:

- объект оценки;
- имущественные права на Объект оценки;
- цель оценки;
- указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом;
- вид стоимости и предпосылки стоимости;
- дата оценки;
- специальные допущения, иные существенные допущения;
- ограничения оценки и ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке.

6.2. Применяемые стандарты оценки.

6.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Отчет должен отражать мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Все сделанные в отчете расчеты должны основываться исключительно на представленной Заказчиком информации, документах, информации из специализированных источников, а также на сделанных оценщиком допущениях и предположениях. В случае использования дополнительной информации, Оценщик должен указывать источник получения такой информации. Оценщик должен указать в отчете отсутствие либо наличие каких-либо скрытых фактов, касающихся Объекта оценки способных повлиять на его рыночную стоимость. Составляемый Отчет предназначается для использования Заказчиком и носит конфиденциальный характер, разрешение на приведение выдержек из него или иные публичные ссылки на него находятся в компетенции Заказчика. Дополнительные допущения и ограничения будут изложены в Отчете после изучения документов и информации в процессе проведения оценки.

В своих действиях Исполнитель и Оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты Оценщика за проведение оценки не зависит от выводов и результатов оценки.

В процессе подготовки Отчета Исполнитель и Оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматривается свободными от каких-либо претензий или ограничений.

Исходные данные, которые получены Оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Оценщиком в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем техническом задании на оценку.

6.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), сведения о квалификационных аттестатах по направлениям оценочной деятельности «Оценка недвижимости», «Оценка бизнеса» (при необходимости), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор:

- о Заказчике - организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

- об Оценщике - работающем самостоятельно или работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество Оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о квалификационных аттестатах по направлениям оценочной деятельности

«Оценка недвижимости», «Оценка бизнеса» (при необходимости), номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности. В случае работы Оценщика по трудовому договору с организацией следует указать ее организационно-правовую форму, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор.

6.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

6.6. Основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- общая информация, идентифицирующая Объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости Объекта оценки.

6.7. Описание Объекта оценки:

Данный раздел должен быть основан на информации об Объекте оценки с приведением ссылок на документы.

Предполагаются следующие разделы:

- количественные и качественные характеристики Объекта оценки;
- информация о текущем использовании Объекта;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

6.8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. Раздел, посвященный обзору состояния рынка земли района, в котором расположен Объект оценки в части анализа основных факторов, влияющих на его стоимость, и должен включать следующие подразделы:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

6.9. Анализ региона, в котором расположен объект оценки, а также месторасположения оцениваемого объекта в регионе

Данный раздел должен включать в себя описание местоположения объекта.

6.10. Анализ наилучшего использования

Данный анализ проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию. При этом оценка с учетом изменения целевого назначения объекта должна проводиться, если такое назначение уже определено и явно. В случае соответствия объекта оценки его существующему использованию, делается вывод о соответствии.

6.11. Описание процесса оценки

Раздел, содержащий описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

6.12. Расчет стоимости Объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

6.12.1. Доходный подход.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация (наличие официальных подтвержденных уполномоченными лицами документов), позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые

Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения: методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации.

6.12.2. Сравнительный подход.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком.

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

6.12.3. Затратный подход.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

6.12.4. При определении размера возмещения (убытков) при изъятии земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такой земельный участок устанавливается с учетом следующих особенностей:

1) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

2) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

3) в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

6.12.5. В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

6.13. Определение размера убытков

6.13.1. Оценщик производит расчет убытков (определяет размер возмещения), причиненных обладателю прав на земельный участок, определяет размер реального ущерба, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателем изымаемого земельного участка обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенной выгоды.

6.13.2. В случае, если в результате изъятия земельного участка и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, Оценщик должен приложить к Отчету об оценке документы, подтверждающие возникновение у

правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

6.13.3. Под реальным ущербом понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества.

6.13.4. Размер упущенной выгоды равен величине, на которую могло бы увеличиться, но не увеличилось имущество собственника. Требуется определить денежную сумму, получение которой поставило бы собственника в такую же финансовую ситуацию, как если бы изъятие земельного участка (участков) и расположенных на нем (них) объектов недвижимого имущества не происходило.

6.13.4.1. Наличие и размер упущенной выгоды подтверждает правообладатель изымаемого земельного участка (участков) и расположенных на нем (них) объектов недвижимого имущества путем предоставления подтверждающих документов. При этом обязательно наличие доказательств получения определенных доходов.

6.13.4.2. Период восстановления нарушенного производства не должен превышать 2 – х лет.

6.13.4.3. При расчете ущерба, улучшений земельного участка (подлежащего изъятию), не зарегистрированных в ЕГРН (незавершенное строительство, здания, сооружения, строения, в том числе насаждения, растения, кустарники), составляется трехсторонний акт осмотра данного имущества, заверенный оценщиком (осуществляющий их оценку), владельцем прав на земельный участок (подлежащего изъятию) и сотрудником филиала или территориального подразделения Государственной компании «Автодор» (по месту нахождения земельного участка подлежащего изъятию).

6.13.5. В целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав).

6.13.6. Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

6.13.7. При определении размера возмещения не подлежат учету:

1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

2) неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления

правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

4) объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

5) сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

6.13.8. Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

6.13.9. Оценщик подводит итоги расчета рыночной стоимости земельного участка (участков) и расположенных на нем (них) объектов недвижимого имущества и права частной собственности, которое подлежит прекращению, или иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению в связи с изъятием.

6.13.10. Отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

6.14. Заключение об оценке и оформление Отчета.

6.14.1. При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, Оценщик должен обосновать выбор использованных весов,

присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Должно включать в себя следующие подразделы:

а) Выводы по итогам применения каждого из подходов к оценке стоимости Объекта оценки.

б) Обоснование весовых коэффициентов и итоговое согласование подходов.

в) Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки.

6.14.2. Отчет об определении размера возмещения в связи с изъятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкции Объекта должен быть представлен в виде единого документа.

6.14.3. Наименование Отчета, подготовленного в соответствии с заданием на оценку должно иметь следующий вид: «Отчет об определении размера возмещения в связи с изъятием земельного участка с кадастровым номером № _____ для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкцией Объекта».

6.14.4. Отчет об определении размера возмещения в связи с изъятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкцией автомобильной дороги федерального значения должен содержать следующие выводы: «Во исполнение статьи 56.8. Земельного кодекса Российской Федерации размер возмещения в связи с изъятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкцией автомобильной дороги федерального значения составляет: _____ руб. состоящий из:

- рыночной стоимости земельного участка или рыночной стоимости иных прав на земельный участок, подлежащий изъятию _____ руб.;

- убытки, причиненные изъятием земельного участка, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателем такого земельного участка обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с таким лицом договорах и упущенная выгода _____ руб.

- рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных на изымаемом земельном участке, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению _____ руб.;

6.15. Приложения:

- в этом разделе приводятся: копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и иные документы, а также документы кадастрового учета, фотоматериалы и другие документы по Объекту оценки.

- расчетные и вспомогательные данные.

6.16. Результаты оказания услуг.

Отчет об оценке Объекта оценки в письменном виде в трех экземплярах.

Отчет передается Заказчику в электронной версии на CD (R/RW) диске в виде файлов следующего формата:

- текст отчета - Microsoft Word 2003 (.doc), PDF.
- расчетные таблицы, использованные при подготовке Отчета - Microsoft Excel 2003 (.xls).
- фотографии и изображения - Joint Photographic Experts Group (.jpg), (не ниже 6 Mpix).