



Оценка для целей изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Данилов Эдуард MRICS

Директор департамента по оценке
группы компаний SRG

Член Экспертного совета СМАО

Москва, 2016г.

Объект оценки

Изъятие обособленного участка	Изымаемый участок
Изъятие части земельного участка (изъятие образованного участка)	Исходный участок Оставшийся участок Изымаемый участок (исходный минус оставшийся)

Иные расчетные величины

- Упущенная выгода
- Обязательства перед третьими лицами
- Прочие убытки



Объект оценки

- Убытки
- Размер возмещения
- Компенсация
- Выкупная цена
- Право требования возмещения



Идентификация объекта оценки и аналогов

- ВРИ земельного участка на дату, предшествующую дате решения об изъятии
- Для выплаты компенсации оценивается земельный участок, поставленный на кадастровый учет
- Аналоги должны иметь кадастровые номера
- Анализ цен сделок Росреестра
- Сами границы не переносим и не берем на себя функции уполномоченного органа

- Статья 239.2., 279 ГК РФ
- Глава VII.1 ЗК РФ
- Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных и муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта
- Рекомендации МЭР РФ по применению ФЗ от 31.12.2014 г № 499-ФЗ (О внесении изменений в Земельный кодекс РФ)