

8 (800) 200 33 08

# ОЦЕНКА

ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ  
ДОКУМЕНТАЦИЯ

**«Проблемы и препятствия при выполнении оценочных работ в рамках реализации инвестиционных программ по строительству новых линейных объектов. Изъятие земельных участков в пользу государственных компаний»**



Опыт в оценочной деятельности с 2001г.

Член экспертного совета СРО АРМО

Международный эксперт по оценке недвижимости ISO 17024

Член общественного совета РОСРЕЕСТРА РО

Член правления СРО «Кадастровые инженеры Юга»

Участие в проектах РЖД, Олимпстрой, Транснефть, ФСК, Газпром, ВАО (Крым дорога "Таврида"), Ветропарки и.д.р



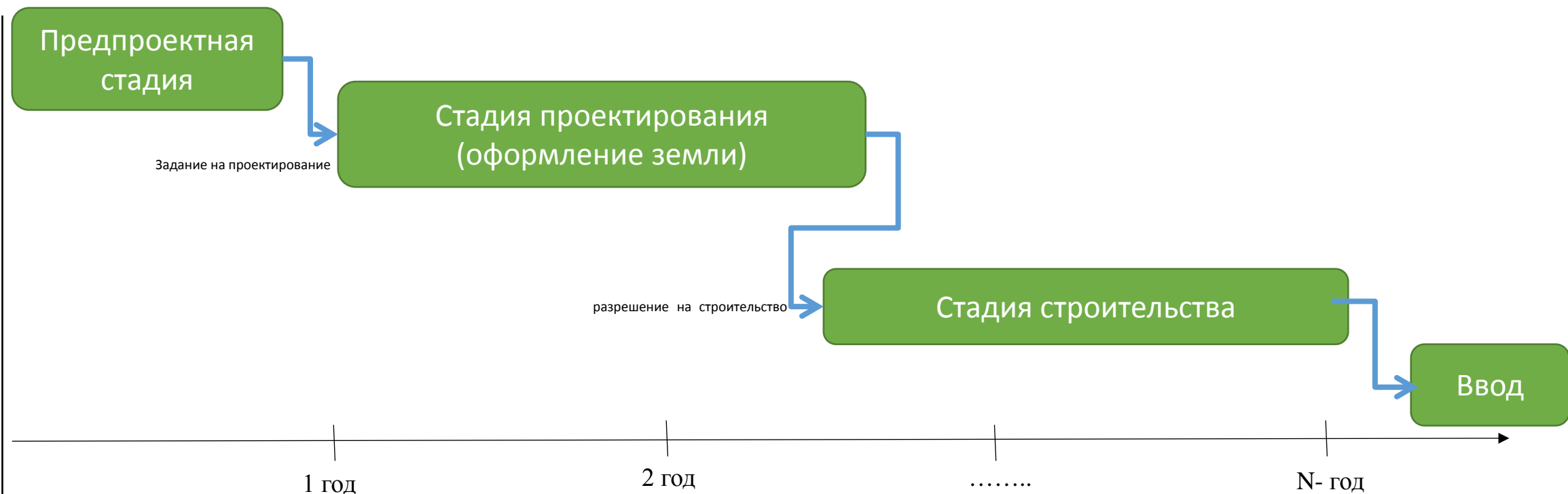
Предпроектная стадия	Стадия проектирования	Стадия строительства	Стадия ввода в эксплуатацию
----------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------------



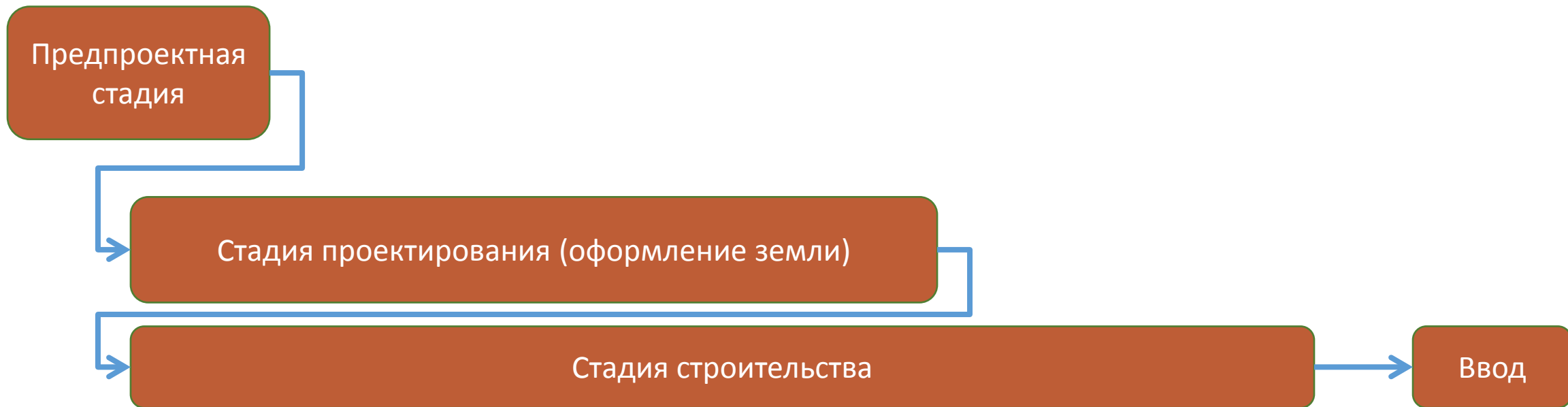
Внесение в инвестиционную программу гос. компании	Разработка проектной документации	Строительно-монтажные работы (СМР)	Подготовка комплекта документов на ввод объекта
Технико-экономическое обоснование	ППО (проект полосы отвода)	Технический надзор	
Согласование расположения объекта	Проектные решения	Вспомогательные дороги	
Изыскания, ТУ	Экология		
	Рабочая документация	Переустройство существующих коммуникаций	
Разработка альтернативных вариантов	Проект планировки территорий и проект межевания (оформление земли)	Авторский надзор	
.....			
Принятие решения	.....		
Задание на проектирование	Главгосэкспертиза		
	Получение разрешения на строительство		

Исходно-разрешительная документация

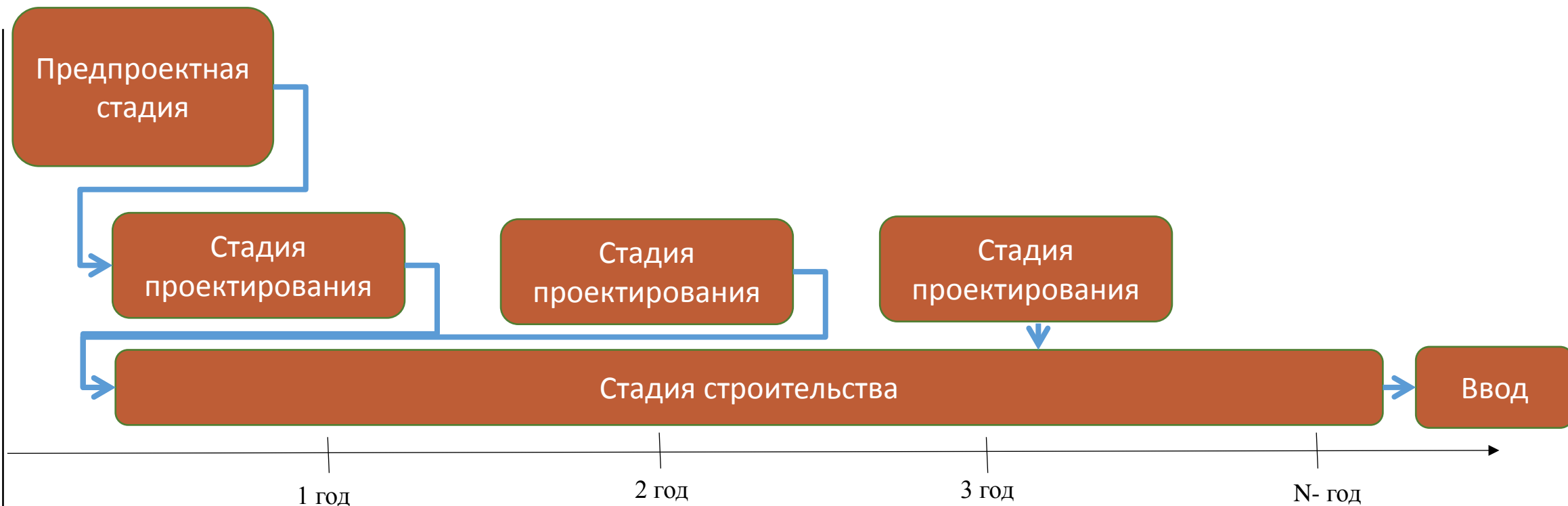
Правильная  
реализация  
проекта



Фактическая  
реализация  
проекта



Фактическая  
реализация  
проекта



Или такая





Предпроектная  
стадия

Стадия проектирования  
(оформление земли)

Стадия строительства

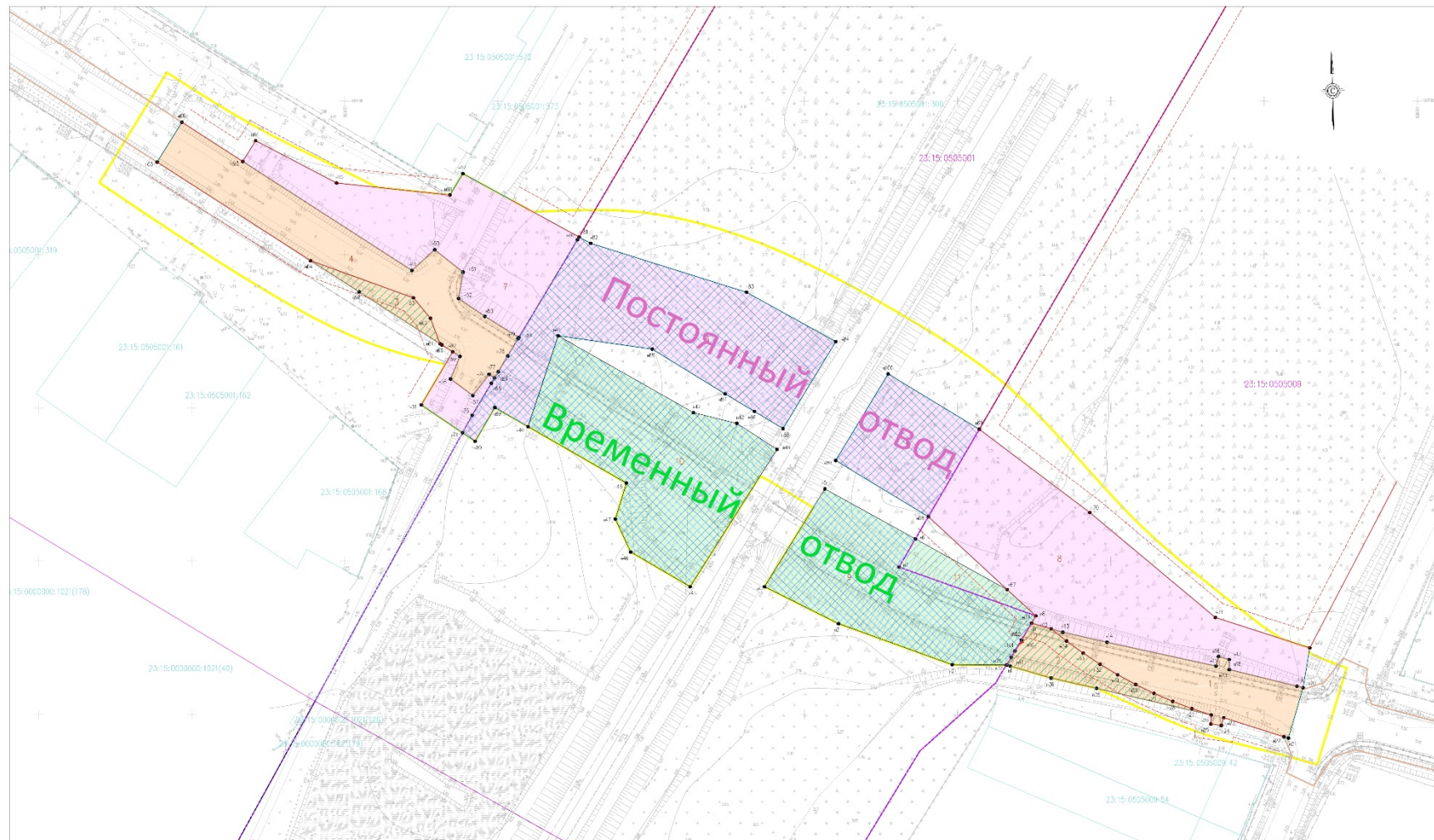
Ввод

1 год

2 год

.....

N- год



- Условные обозначения
- границы территории, в отношении которой осуществляется проект планировки
  - границы населенных пунктов
  - красные линии
  - линии отступа от красных линий
  - полоса отвода железной дороги
  - границы существующих элементов планировочной структуры
  - границы планируемых элементов планировочной структуры
  - участки, занятые полосой отвода существующей автомагистрали
  - образуемые участки в постоянное пользование
  - образуемые участки на период строительства
  - границы зон действия публичных сервитутов на основании п.3 ст. 39.37 Градостроительного Кодекса РФ
  - границы зон действия публичных сервитутов возвращаемые земли
  - границы земельных участков по сведениям ЕГРН
  - кадастровый номер земельного участка
  - границы кадастровых кварталов
  - номер кадастрового квартала
  - обозначения характерной точки границ образуемого земельного участка
  - номер образуемого земельного участка
  - ось ж.д. путей
  - светотворы
  - опкосы
  - контактная сеть
  - ЛЭП высокого напряжения
  - линия связи
  - кабель СЧБ
  - воздушной
  - дороги без покрытия
  - дороги асфальтированные
  - растительность
  - древесные насаждения
  - дорожные знаки

Примечания:

1. Система координат – МСК-23.
2. Система высот – Балтийская.
3. Поверхностные коммуникации нанесены по материалам натурной съемки и данным эксплуатирующих служб.
4. Границы полос отвода существующей автомагистрали нанесены согласно сведениям ЕГРН.
5. Границы полос отвода железной дороги не указаны в соответствии с требованиями действующего законодательства и нанесены в соответствии с проектной документацией.

				Планировочная схема на территории участка			
				наименование: 27/01/05			
				автомобильная дорога общего пользования – от улицы Барановской до улицы			
Лист	Код	Исход. док.	Лист	Дата	Страна	Лист	Страна
1	01	11.1.4	11.1.4	11.1.4	1	1	1
Проект	Исход. док.	11.1.4	11.1.4	11.1.4	Проект	Исход. док.	11.1.4
Проверка	Исход. док.	11.1.4	11.1.4	11.1.4	Проверка	Исход. док.	11.1.4
Обсуждение	Исход. док.	11.1.4	11.1.4	11.1.4	Обсуждение	Исход. док.	11.1.4
				Частная территория			
				м 1:500			
				Terra Docs Invest			

# Где и когда нужна оценка в реализации проекта?

- 1. При принятии решения о строительстве и утверждении инвестиционной программы необходим расчет стоимости затрат на реализацию проекта
- 2.1 Оценка рыночной стоимости аренды временного и постоянного отвода земельных участков
- 2.2 Оценка ущерба и упущенной выгоды на земельных участках для временного размещения объекта (арендованного)
- 2.3. Оценка биологической рекультивации земельных участков для временного отвода
- 2.4 Расчет стоимости компенсационных выплат за снос (недвижимости, сооружений, лесов либо коммуникаций)
- 2.5 Определение рыночной стоимости права аренды (арендной платы) муниципальной/ субъекта/ федеральной собственности

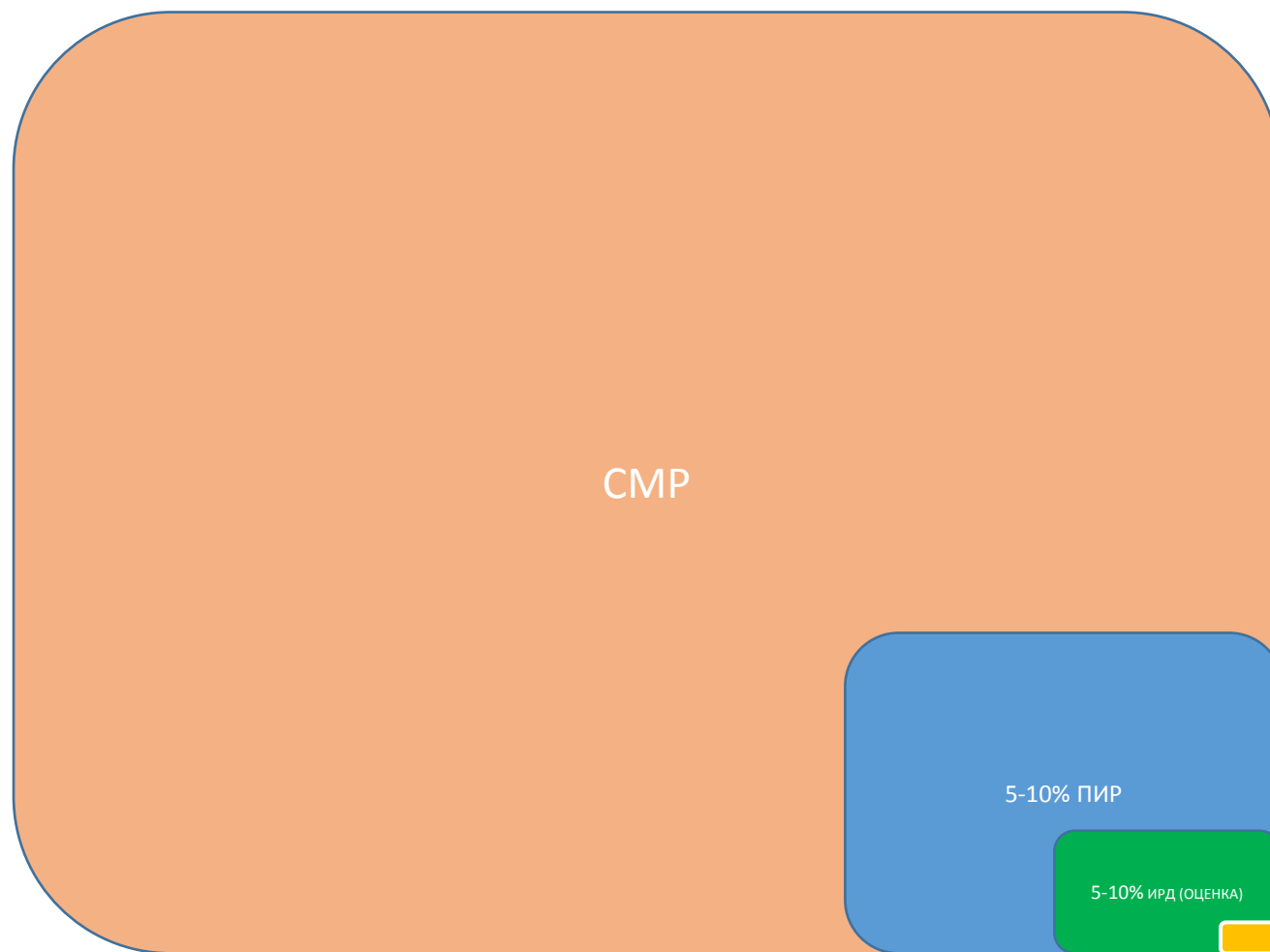
# Где и когда нужна оценка в реализации проекта?

- 3.1 Оценка для целей изъятия имущества, попадающего в зону постоянного отвода
- 3.2 Оценка ущерба и упущенной выгоды имущества, попадающего в зону постоянного отвода
- 3.3 Оценка рыночной стоимости ОКС
- 3.4 Оценка сервитута
- 3.5. Расчет стоимости расселения
- 4. Расчет стоимости платы за землю для внесения в сводный сметный расчет по проекту для Главгосэкспертизы
- 5. Расчет убытков, связанных с нанесенным ущербом во время строительства объекта (расчет компенсаций)
- 6. Актуализация отчетов об оценке
- 7. Расчет стоимости переустройства и передачи (для постановки на баланс ) третьим лицам имущества, затронутого в период реализации проекта

# Проблемы и препятствия при выполнении оценочных работ

- 1. «*зафиксировать результат*»
- 2. «а главный кто?»
- 3. «бег впереди паровоза»
- 4. «документы или их отсутствие»
- 5. «время утекает»
- 6. «Главгосэкспертиза имеет свое мнение, даже если это противоречит...»
- 7. «чем больше бумаги тем чище...»
- 8. «хочу много»
- 9. «А судьи кто?»





Стоимость строительно- монтажных работ

# Проблемы и препятствия при выполнении оценочных работ

- 1. «*зафиксировать результат*»
- 2. «а главный кто?»
- 3. «**бег впереди паровоза**»
- 4. «документы или их отсутствие»
- 5. «время утекает»
- 6. «Главгосэкспертиза имеет свое мнение, даже если это противоречит...»
- 7. «чем больше бумаги тем чище...»
- 8. «хочу много»
- 9. «А судьи кто?»

# Фото объектов



# Проблемы и препятствия при выполнении оценочных работ

- 1. «*зафиксировать результат*»
- 2. «а главный кто?»
- 3. «бег впереди паровоза»
- 4. **«документы или их отсутствие»**
- 5. «время утекает»
- 6. «Главгосэкспертиза имеет свое мнение, даже если это противоречит...»
- 7. «чем больше бумаги тем чище...»
- 8. «хочу много»
- 9. «А судьи кто?»





РЕСПУБЛИКА КРЫМ

## СОВЕТ МИНИСТРОВ

РАДА МІНІСТРІВ  
НАЗІРЛЕР ШУРАСЫ

### РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 19 сентября 2017 г. № 1065-р  
г. Симферополь

Об изъятии земельных участков  
для государственных нужд

В соответствии со статьями 10, 49, 56.2 - 56.4, 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 279, 281 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2014 года № 790 «Об утверждении федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года», статьями 83, 84 Конституции Республики Крым, статьёй 9.4 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», распоряжением Совета министров Республики Крым от 7 февраля 2017 года № 99-р «Об утверждении документации по планировке территории для размещения объекта «Строительство и реконструкция автомобильной дороги Керчь - Феодосия - Белогорск - Симферополь - Бахчисарай - Севастополь (граница Бахчисарайского района)», рассмотрев ходатайство государственного казенного учреждения Республики Крым «Служба автомобильных дорог Республики Крым» от 14 февраля 2017 года № 16/991 (далее – ГКУ РК «Служба автомобильных дорог Республики Крым»), в целях строительства и реконструкции автомобильной дороги Керчь - Феодосия - Белогорск - Симферополь - Бахчисарай - Севастополь (граница Бахчисарайского района), предусмотренных федеральной целевой программой «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2014 года № 790:



## Министерство энергетики Российской Федерации (Минэнерго России)

### П Р И К А З

10 октября 2018 г.

Москва

№ 868

Об изъятии земельных участков для государственных нужд Российской Федерации (федеральных нужд) в целях строительства объекта энергетики федерального значения «ВЛ 500 кВ Невинномысск - Моздок»

В соответствии с главой VII<sup>1</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 279 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 4.4.26 Положения о Министерстве энергетики Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 мая 2008 г. № 400, схемой территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 августа 2016 г. № 1634-р, приказом Минэнерго России от 2 июля 2018 г. № 520 «Об утверждении документации по планировке территории для размещения объекта энергетики федерального значения «ВЛ 500 кВ Невинномысск – Моздок», ходатайством ПАО «ФСК ЕЭС» от 20 сентября 2018 г., направленным письмом от 20 сентября 2018 г. № ФР-5780 и в целях строительства объекта энергетики федерального значения «ВЛ 500 кВ Невинномысск – Моздок» п р и к а з ы в а ю:

1. Изъять для государственных нужд Российской Федерации земельные участки согласно приложению к настоящему приказу.
2. Департаменту корпоративного управления, ценовой конъюнктуры и контрольно-ревизионной работы в отраслях ТЭК (А.Е. Богашову) обеспечить в установленном порядке выполнение мероприятий, необходимых для изъятия земельных участков.



МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА  
(РОСЖЕЛДОР)

### РАСПОРЯЖЕНИЕ

18 декабря 2018 г.

Москва

№

ВЧ-302-1

Об изъятии земельных участков путем выкупа для нужд Российской Федерации в целях обеспечения реализации проекта «Строительство обхода Краснодарского железнодорожного узла» в рамках комплексного инвестиционного проекта «Комплексная реконструкция участка им. М. Горького - Котельниково - Тихорецкая - Крымская с обходом Краснодарского железнодорожного узла»

В соответствии со статьями 49, 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 239.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 5.3.19 Положения о Федеральном агентстве железнодорожного транспорта, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 400, на основании откорректированной документации по планировке территории, утвержденной распоряжением Федерального агентства железнодорожного транспорта от 30 октября 2018 г. № ДП-267-р «Об утверждении откорректированной документации по планировке территории (проект планировки территории) для объекта: «Строительство обхода Краснодарского железнодорожного узла» в рамках комплексного инвестиционного проекта «Комплексная реконструкция участка им. М. Горького - Котельниково - Тихорецкая - Крымская с обходом Краснодарского железнодорожного узла» и ходатайством ПАО «РЖД», представленного письмом Дирекции по комплексной реконструкции объектов железнодорожного транспорта - филиала ОАО «РЖД» от 01 ноября 2018 г. № исх-8391/ДКРС:

1. Изъять путем выкупа для нужд Российской Федерации земельные участки в Кореновском, Калининском, Тимашевском районах Краснодарского края в соответствии с приложением к настоящему распоряжению.
2. ОАО «РЖД» обеспечить проведение мероприятий, направленных на подготовку и заключение соглашений об изъятии земельных участков для государственных нужд, в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.
3. Управлению учебных заведений и правового обеспечения Федерального агентства железнодорожного транспорта выполнить комплекс мероприятий, связанных с принятием решения об изъятии земельных участков для государственных нужд, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.
4. Контроль над исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Руководитель

Верно:

Р.С.Саутиева, УУП  
8-499-550-34-36 доб. 1047

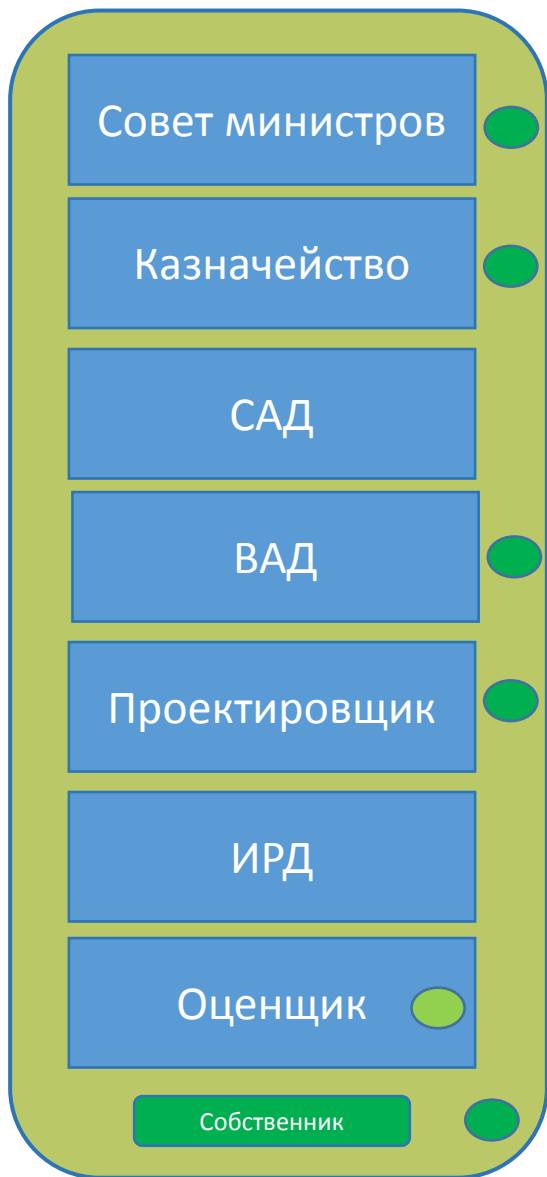


В.Ю.

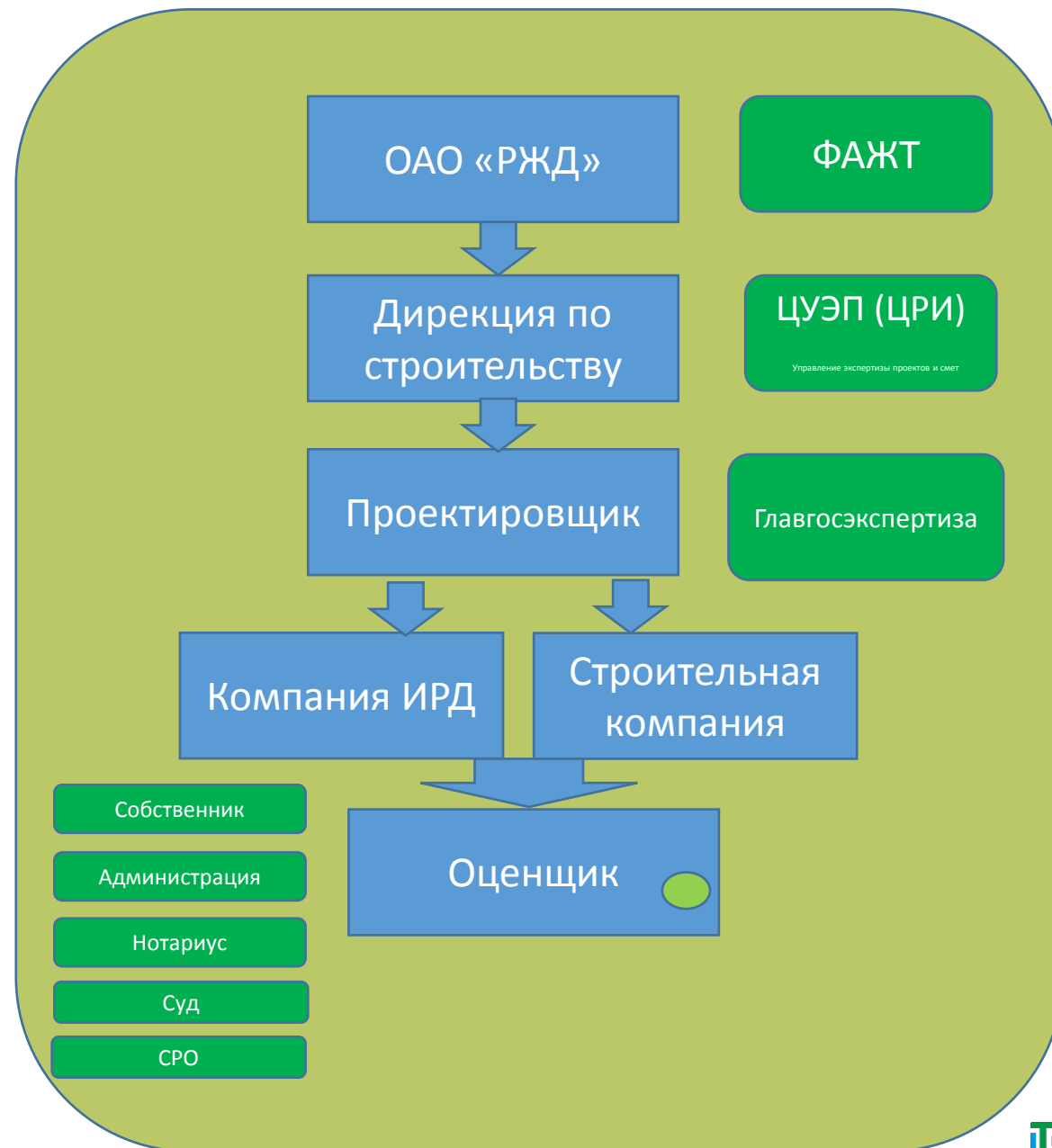
# Проблемы и препятствия при выполнении оценочных работ

- 1. «*зафиксировать результат*»
- 2. «а главный кто?»
- 3. «бег впереди паровоза»
- 4. «документы или их отсутствие»
- 5. «время утекает»
- 6. «Главгосэкспертиза имеет свое мнение, даже если это противоречит...»
- 7. «**чем больше бумаги тем чище...**»
- 8. «хочу много»
- 9. «А судьи кто?»





5 отчетов заказчику в бумажном виде 3 в электронном по Тавриде



5 отчетов в бумажном виде 12 в электронном

# Проблемы и препятствия при выполнении оценочных работ

- 1. «*зафиксировать результат*»
- 2. «а главный кто?»
- 3. «бег впереди паровоза»
- 4. «документы или их отсутствие»
- 5. «время утекает»
- 6. «Главгосэкспертиза имеет свое мнение, даже если это противоречит...»
- 7. «чем больше бумаги тем чище...»
- 8. **«хочу много»**
- 9. **«А судьи кто?»**

# Благодарю за внимание!

**Цымбал Евгений**

Член экспертного совета СРО АРМО

Международный эксперт по оценке недвижимости ISO 17024

Член общественного совета РОСРЕЕСТРА РО

Член правления СРО «Кадастровые инженеры Юга»

моб.: +7 (928) 628-04-08

[e.tsymbal@tdi-consult.ru](mailto:e.tsymbal@tdi-consult.ru)