



**ИЗЪЯТИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

взгляд практикующего оценщика

**Филиппова Евгения Игоревна
ООО «Десоф-Консалтинг» г. Иркутск**

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

- Согласно положениям Гражданского кодекса РФ **принудительное изъятие у собственника имущества не допускается**, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится, в том числе, **отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд** (п. 3.2 ч. 2 ст. 235 ГК РФ).
- Под **государственными или муниципальными нуждами** понимаются потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества (общественно полезных целей), осуществить которые **невозможно без изъятия имущества**, находящегося в частной собственности.
- Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и **равноценного возмещения** (ч. 3 ст. 35 Конституции РФ).

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

- ▶ В силу части 3 ст. 239.2 ГК РФ отчуждение **зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке**, либо помещений или машино-мест, расположенных в таких зданиях, сооружениях, осуществляется **по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.**

Так, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанных, в том числе, с:

- **строительством, реконструкцией объектов** государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

- ▶ Если речь идет об изъятии **земельного участка**, то при определении размера возмещения в него включаются:
 - **рыночная стоимость изымаемого участка**;
 - **убытки**, причиненные изъятием земельного участка, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателем обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах. Понятие убытков закреплено в ст. 15 Гражданского кодекса.
 - **упущенная выгода**. Фактически речь идет о недополученной собственником арендной плате по заключенным договорам аренды или аналогичные потенциальные доходы.
- ▶ Если одновременно с изъятием земельного участка осуществляется изъятие расположенных на нем и принадлежащих правообладателю **объектов недвижимого имущества**, в размер возмещения **включается рыночная стоимость этих объектов**, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или **рыночная стоимость иных прав на эти объекты**, подлежащих прекращению (п. 2 ст. 56.8 ЗК РФ).
- ▶ Также **должны калькулироваться убытки и упущенная выгода по этим объектам**.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

согласно ФСО IV, п. 3:

Задание на оценку **должно** содержать следующую информацию:

1) **объект оценки**, включая **права на объект оценки**. Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и **связанных с ними ограничений и обременений**.

Состав объекта оценки:

объектом оценки является **земельный участок** и **расположенные на нем объекты** (жилые дома, нежилые здания, вспомогательные постройки и т.д.).

В случае нахождения на земельном участке нескольких объектов, отчет об оценке должен быть предоставлен **в отношении объекта оценки в целом**, с учетом иных расчетных величин.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

► Перечень объектов оценки:

№ п/п	Местоположение земельного участка	Кадастровый/условный номер земельного участка согласно чертежа межевания территории	Кадастровый №, почтовый адрес объекта недвижимости расположенного на земельном участке
-------	-----------------------------------	---	--

Задание на оценку может быть изменено в случае уточнения местоположения (изменение адреса), присвоения/изменения кадастрового номера объекта оценки.

ВАЖНО :

- иметь **четко определенный перечень** расположенных на земельном участке объектов (жилые дома, нежилые здания, вспомогательные постройки и т.д.);
- проанализировать **объем прав на объект оценки**, учитываемых при определении стоимости объекта оценки.

В случае подлежащего оценке права аренды земельного участка необходимо обратить особое внимание **на срок действия договора аренды**.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Иные расчетные величины:

- **убытки**, причиненные изъятием земельных участков, включая **убытки**, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и **упущенная выгода**,

которые определяются в соответствии с федеральным законодательством,

- **убытки**, которые собственники объектов недвижимости понесут **в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения** (в случае, если указанным в ч.6 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации соглашением **не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения**), **переездом, поиском другого жилого помещения** для приобретения права собственности на него, **оформлением права собственности** на другое жилое помещение,
- включая **упущенную выгоду**.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

согласно ФСО IV, п. 3:

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

2) **цель оценки**, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки **должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации**, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо);

Цель оценки:

оценка для цели определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд в соответствии со:

- **ст. 56.8** Земельного кодекса Российской Федерации,
- **ст. 32** Жилищного кодекса РФ, п.3, 6
- **ст. 26** Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Форма составления отчета об оценке – в форме бумажного документа в 2 (двух) экземплярах и в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

Форма составления Экспертного заключения СРО на отчетов об оценке – в форме бумажного документа в 2 (двух) экземплярах и в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Объект оценки:

земельный участок, площадью 830 кв.м., кадастровый номер, расположенный по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район, городское поселение, город, улица, уч., принадлежащий Филипповой В.А, на праве собственности.

- **оценка проводится исходя из фактически установленного ВРИ земельного участка;**
- **в рамках сравнительного подхода осуществляется выбор объектов-аналогов, аналогичных объекту оценки по ВРИ.**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Объект оценки:

земельный участок, площадью 830 кв.м., кадастровый номер, расположенный по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район, городское поселение, город, улица, уч., принадлежащий , на праве собственности.

- **оценка проводится исходя из фактически установленного ВРИ земельного участка;**
- **в рамках сравнительного подхода осуществляется выбор объектов-аналогов, аналогичных объекту оценки по ВРИ.**

Как правило есть возможность уточнить по адресу кадастровый номер, а, следовательно, **площадь** и **объем выставленных на продажу прав** на земельный участок-аналог.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Объект оценки:

- **земельный участок**, площадью 1 217 кв.м., кадастровый номер, расположенный по адресу: Иркутская область, г., ул., принадлежащий, на праве собственности;
- **жилой дом**, общей площадью 44,4 кв.м., кадастровый номер, расположенный по адресу: Иркутская область, г., ул., д., принадлежащий, на праве собственности

В наличии Технический паспорт на жилой дом:

- проверить нет ли расхождений в данных, отраженных в Техническом паспорте, с фактическим данными.

Возможна **перепланировка** и использование бывших холодных пристроев в качестве жилых помещений.
Перепланировка не узаконена. Аналогичная ситуация возможна и по объектам-аналогам.

ВАЖНО:

В рамках сравнительного подхода необходимо четко идентифицировать объекты-аналоги, в том числе с использованием данных **ПКК** – какая площадь указана в объявлении и какая зарегистрирована в ГКН.

Расчет выполняем по сопоставимым показателям.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Объект оценки:

- **земельный участок**, площадью 1 217 кв.м., кадастровый номер, расположенный по адресу: Иркутская область, г., ул., принадлежащий, на праве собственности;
- **жилой дом**, общей площадью 44,4 кв.м., кадастровый номер, расположенный по адресу: Иркутская область, г., ул., д., принадлежащий, на праве собственности

при отсутствии Технического паспорта на жилой дом:

- расчет может быть выполнен исходя из площади, учтенной в ГКН.
- возможно в процессе проведения визуального осмотра составление Акта осмотра с указанием конструктивных элементов жилого дома.

ВАЖНО:

Осмотр объекта необходим для понимания параметров объекта оценки.

С точки зрения собственника изымаемого объекта – **необходимо корректно подготовить документы, это позволит и оценщику и судебному эксперту провести корректные расчеты.**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

При наличии на земельном участке **улучшений** в виде хозяйственных построек, не зарегистрированных в ГКН, таких как сарай, теплицы, гаражи и т.д.:

при наличии **Технического паспорта** на жилой дом, с указанными в нем техническими характеристиками хозяйственных построек:

- проверить нет ли расхождения в количественном составе фактически имеющихся на земельном участке хозяйственных построек с данными, отраженных в Техническом паспорте;
- в случае расхождения ко номенклатуре и количественному составу оценка хозяйственных построек может быть выполнена:
 - ✓ в рамках затратного подхода - по **фактическим данным**, определенным оценщиком в процессе визуального осмотра;
 - ✓ в рамках сравнительного подхода - исходя из доли, приходящейся на хозяйственные постройки, в стоимости единого объекта.

ВАЖНО:

Осмотр объекта необходим для понимания параметров хозяйственных построек, входящих в состав объекта оценки.

С точки зрения собственника изымаемого объекта – **необходимо корректно подготовить документы, это позволит и оценщику и судебному эксперту провести корректные расчеты.**