

Техническое задание

на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта недвижимости (гаража) с кадастровым номером 47:07:0712017:257 в связи с его изъятием для государственных нужд, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0712017:44 в границах проектирования и строительства первой очереди ТПУ «Девяткино»

1. Общие сведения.

1.1. Объектом оценки является нежилое здание (гараж) с кадастровым номером 47:07:0712017:257 площадью 20,4 кв.м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринское сельское поселение, район метро «Девяткино» ПО-9 «Метро», №47, ряд 18 (далее – Объект оценки);

1.2. Настоящее Техническое задание определяет порядок и условия оказания услуг по определению рыночной стоимости нежилого здания (гаража) с кадастровым номером 47:07:0712017:257, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0712017:44, и подлежащего сносу в связи с его изъятием для нужд Ленинградской области, в целях определения размера единовременной компенсационной выплаты физическому лицу – владельцу соответствующего нежилого здания (гаража), подлежащего сносу в связи с реализацией объекта регионального значения ТПУ «Девяткино» (далее – Предмет оценки);

1.3. Заказчик: Автономная некоммерческая организация «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

1.4. Исполнитель: определяется в порядке, предусмотренном Положением о порядке размещения заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказания услуг для нужд Заказчика.

1.5. Перечень оценщиков, привлекаемых для оказания Услуг, определяется при определении Исполнителя в соответствии с пунктом 1.4 настоящего Технического задания.

1.6. Срок оказания Услуг: в соответствии с договором.

1.7. Источник финансирования: собственные средства Заказчика.

1.8. Основание оказания Услуг:

- Гражданский кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»;
- приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- распоряжение Правительства Ленинградской области от 22.07.2019 № 483-р «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории по планировке территории в целях размещения объекта регионального значения «Транспортно-пересадочный узел «Девяткино»»;
- распоряжение Правительства Ленинградской области от 11.01.2023 № 8-р «Об утверждении изменений в проект планировки территории и проект межевания территории по планировке территории в целях размещения объекта регионального значения «Транспортно-пересадочный узел «Девяткино»»;
- распоряжение Правительства Ленинградской области от 24.10.2023 № 705-р «Об утверждении изменения в проект межевания территории в целях размещения объекта регионального значения «Транспортно-пересадочный узел «Девяткино»»;
- распоряжение Правительство Ленинградской области от 24.04.2023 № 246-р «О резервировании земель для государственных нужд Ленинградской области в целях размещения объекта регионального значения ТПУ «Девяткино»»;
- распоряжение Правительства Ленинградской области об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд Ленинградской области в целях размещения объекта регионального значения «Транспортно-пересадочный узел «Девяткино»».

2. Описание Услуг, оказываемых Исполнителем.

2.1. Перечень услуг, оказываемых исполнителем:

2.1.1. Сбор данных об Объекте оценки, необходимых для оказания Услуг, в том числе данных, необходимых для подготовки задания на оценку Объекта оценки, а также непосредственно для проведения оценки Объекта оценки, в том числе предусмотренных ст. 56.8 Земельного кодекса РФ.

2.1.2. Разработка и представление на утверждение Заказчику проекта задания на оценку Объекта оценки, доработка (корректировка) проекта задания на оценку Объекта оценки по замечаниям Заказчика (в необходимых случаях).

2.1.3. Определение размера возмещения в отношении Объекта оценки.

2.1.4. Обобщение результатов оценки Объекта оценки (определения размера возмещения в отношении Объекта оценки) с составлением отчета об оценке.

2.1.5. Получение положительного экспертного заключения саморегулируемой(-ых) организации(-ий) оценщиков на подтверждение оценки по Предмету оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, указанным в пункте 2.1.4 настоящего Технического задания, подготовленных экспертом или экспертами саморегулируемой(-ых) организации(-ий) оценщиков, членами которой являются подписавшие отчет об оценке оценщики.

3. Исходные данные для оказания Услуг:

3.1. Исходные данные, предоставляемые Заказчиком:

3.1.1. распоряжение Правительства Ленинградской области об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд Ленинградской области в целях размещения объекта регионального значения «Транспортно-пересадочный узел «Девятикино»;

3.1.2. Задание на оценку по Предмету оценки, выдаваемое Заказчиком Исполнителю в порядке, предусмотренном Договором и по результатам выполнения Исполнителем услуг, указанных в пункте 2.1.2 настоящего Технического задания.

3.2. Исходные данные, получаемые Исполнителем самостоятельно:

3.2.1. Иные исходные данные, необходимые для подготовки отчета об оценке и получения заключения саморегулируемой(-ых) организации(-ий) оценщиков на подтверждение оценки по Предмету оценки, в том числе предусмотренные ст. 56.8 Земельного кодекса РФ и пунктами 2.1.1 и 2.1.5 настоящего Технического задания.

4. Требования к качеству Услуг:

4.1. Услуги должны быть оказаны в соответствии с требованиями:

- Гражданского кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ;
- Федерального закона от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»;

- приказа Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- стандартов и правил саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик выполняющий оценку.

4.2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета должны удовлетворять требованиям необходимости и достаточности для доказательства результатов оценки по Предмету оценки.

5. Цель оказания Услуг и предполагаемое использование результатов оценки по Предмету оценки:

5.1. Цель оказания услуг:

5.1.1. Определение размера возмещения за Объект оценки, подлежащий изъятию для нужд Ленинградской области.

5.2. Предполагаемое использование результатов оценки по Предмету оценки:

5.2.1. Заключение соглашения об изъятии Объекта недвижимости для нужд Ленинградской области.

6. Вид определяемой стоимости по Предмету оценки.

6.1. Рыночная стоимость.

7. Дата по состоянию на которую определяется стоимость по Предмету оценки.

7.1. Определение стоимости по Предмету оценки определяется на дату осмотра соответствующих объектов, определяющих стоимость по Предмету оценки (с учетом требований, предусмотренных ст. 56.8 Земельного кодекса РФ).

8. Допущения, на которых должна основываться оценка.

8.1. Допущения и ограничения формулируются оценщиком в процессе проведения оценки исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки, и указываются в отчете об оценке.

8.2. Все ограничения и допущения, применяемые оценщиком при проведении расчетов и написании отчета об оценке, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

8.3. В отчете об оценке по Предмету оценки должны быть указаны в том числе сведения, предусмотренные ст. 56.8 Земельного кодекса РФ.

9. Требования к результатам оценки.

9.1. Результаты оценки выражаются в валюте Российской Федерации (в рублях) по состоянию на дату оценки, без учета налога на добавленную стоимость.

9.2. Итоговый результат должен быть приведен без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная стоимость.

9.3. Результат оценки стоимости Объекта оценки предоставляется в виде рыночной стоимости Объекта оценки.

10. Требования к экспертизе отчета об оценке по Предмету оценки.

10.1. Обязательность проведения экспертизы отчета об оценке в саморегулируемой организации оценщиков на подтверждение стоимости оценки по Предмету оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются подписавшие отчет об оценке оценщики.

10.2. Соответствие заключения эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются подписавшие отчет об оценке оценщики, по результатам экспертизы отчета об оценке в саморегулируемой организации оценщиков на подтверждение стоимости оценки по Предмету оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, требованиям приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

10.3. Положительное содержание заключения эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются подписавшие отчет об оценке оценщики, по результатам экспертизы отчета об оценке в саморегулируемой организации оценщиков на подтверждение стоимости оценки по Предмету оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке (о подтверждении стоимости оценки по Предмету оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке).

11. Требования к результату оказания Услуг.

11.1. Проект задания на оценку по Предмету оценки предоставляется Исполнителем Заказчику с сопроводительным письмом на бумажном носителе в 2 (двух) экземплярах каждое и на электронном носителе в форматах «MS Word» и «Adobe Acrobat Document» (.pdf).

11.2. В целях приемки результата оказанных Услуг Исполнитель одновременно с предоставлением подписанного со стороны Исполнителя акта сдачи-приемки оказанных услуг в двух экземплярах (или по согласованию с Заказчиком – отдельно до предоставления подписанного со стороны Исполнителя акта сдачи-приемки оказанных услуг) представляет Заказчику с сопроводительным письмом:

11.2.1. Отчет об оценке по Предмету оценки на бумажном носителе в 2 (двух) экземплярах каждый и на электронном носителе в формате «Adobe Acrobat Document» (.pdf).

11.2.2. Положительное заключение эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются подписавшие отчет об оценке оценщики, по результатам экспертизы отчета об оценке по Предмету оценки в саморегулируемой организации оценщиков на подтверждение стоимости оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке на бумажном носителе в 2 (двух) экземплярах каждый и на электронном носителе в формате «Adobe Acrobat Document» (.pdf).

12. Иные требования к оказанию Услуг.

12.1. Иные требования к оказанию Услуг, включая результат оказания Услуг, определяются применимым законодательством и условиями Договора.