

СОЮЗ ТПП РФ
ЭКСПЕРТИЗА
100
1923-2023 ЛЕТ

Оценочная экспертиза
при изъятии объектов
недвижимости
в рамках комплексного
развития территорий

Оксана ПОЛЫГАЛОВА,
зам. генерального директора,
«СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ



ВИДЫ КРТ (ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС)

комплексное развитие территории жилой застройки

комплексное развитие территории нежилой застройки

комплексное развитие незастроенной территории

комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

п. 34 ст. 1 ГрК РФ

**+
ФЗ № 494-ФЗ
от 30 декабря
2020 года**

КРТ является механизмом комплексного планирования и стратегического развития города, который включает в себя не только изменение территориальных границ земельных участков, но и реализацию социальных, экономических и экологических программ.

ОБЪЕКТЫ, ПОПАДАЮЩИЕ ПОД ИЗЪЯТИЕ ПРИ КРТ



СОЮЗ ТПП РФ
ЭКСПЕРТИЗА

ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



МКД,
признанные
аварийными



МКД, не
признанные
аварийными



Объекты
коммерческого
назначения

Отдельно стоящие
здания, гаражи,
встроенные
помещения
на первых этажах
жилых домов



Объекты
инженерной
инфраструктуры,

требующие
согласно плану
мероприятий
сноса или выноса
с территории за
счет средств
инвестора-
застройщика



Объекты
гражданской
обороны*

Бомбоубежища

* с оценкой
подобных
объектов
возникают
сложности.

*Данные
объекты должны
находиться
в собственности,
соответственно,
возникает вопрос
предоставления
вновь
построенных
объектов
гражданской
обороны силами
застройщика*

ОБЪЕКТЫ, ПОПАДАЮЩИЕ ПОД ИЗЪЯТИЕ ПРИ КРТ



СОЮЗ ТПП РФ
ЭКСПЕРТИЗА

ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (по инициативе правообладателей)



Объекты коммерческого
назначения



Объекты производственно-
складского назначения

ЭТАПЫ ОЦЕНОЧНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В РАМКАХ КОМПЛЕКСНОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ ПРИ ИЗЪЯТИИ В РАМКАХ КРТ

ДОСУДЕБНАЯ ОЦЕНКА

I. Формирование перечня объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию в рамках КРТ

II. Сбор и анализ документов на изымаемые объекты недвижимости*

* в том числе – получение информации от собственников изымаемой недвижимости об убытках, причинённых изъятием недвижимого имущества, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких объектов обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенной выгоде

III. Проведение осмотра изымаемой недвижимости

IV. Подготовка Отчета об оценке

V. Прохождение процедуры экспертизы отчета об оценке в СРО (при необходимости)

VI. Заключение соглашения об изъятии недвижимого имущества с собственником объекта

все заинтересованы договориться обоюдно, но нет...

ВОЗМОЖНЫЕ СЛОЖНОСТИ



Разная правовая принадлежность : частные лица, муниципальная собственность, государственная и федеральная собственность, неразграниченная собственность на ЗУ



Поиск собственников объектов недвижимости



Отсутствие контакта при переговорах с собственниками



Отсутствие полного пакета документов для оценки



Наличие незарегистрированных объектов капстроения на земельных участках



Несовпадение данных с реальным положением дел*

* фактические объемно-планировочные решения объектов капитального строительства не соответствуют фактическому состоянию согласно визуального осмотра

ЭТАПЫ ОЦЕНОЧНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРИ ИЗЪЯТИИ В РАМКАХ КРТ

СУДЕБНЫЙ ПРОЦЕСС

В случае несогласия собственника с определенной оценщиком рыночной стоимостью изымаемого имущества, обладатель договора КРТ **обращается в суд о принудительном изъятии объектов недвижимости по выкупной стоимости, определенной оценщиком.**

Собственник объекта, попавший в зону КРТ, **обращается в суд о несогласии о размере компенсационных выплат.**

Процедура назначения, оспаривания, рецензирования и тд.

В части размера возмещения за изымаемое недвижимое имущество список расчетных показателей возмещения расширяется:

- рыночная стоимость выражается величиной реального ущерба,
- величина убытков, причиненных изъятием недвижимого имущества (государственная пошлина, риэлторские услуги, переезд, демонтаж каких-либо элементов или оборудования, временная аренда помещения на время поиска объекта, иные убытки),
- величина упущенной выгоды в случае если объект приносил доход и данный доход подтвержден собственником. Рассчитывается на срок, в течении которого собственник сможет восстановить свои права.

КЕЙС ПО ИЗЪЯТИЮ. ЗУ+ОКС (зона КРТ нежилкой застройки)

Исходные данные:

земельный участок площадью более 3 га, объекты капитального строительства советских годов постройки (не зарегистрированы в ЕГРН), имеется **строительно-техническое заключение о неудовлетворительном состоянии объектов**

Назначена **вторая повторная судебная экспертиза по определению размера возмещения при изъятии недвижимого имущества.**

С даты первого Отчета об оценке для соглашения до момента второй повторной экспертизы прошло **более 3 лет.**

При анализе материалов дела были исследованы: **4 отчета об оценке + 2 заключения эксперта**

Разбег величины реального ущерба – от **48** до **111 млн рублей.**

Разбег величины убытков (в т.ч. за незарегистрированные объекты недвижимости) – от **3** до **40 млн рублей.**

Разбег величины упущенной выгоды – от **0** до **600 млн рублей (!!!).**

Общий размер возмещения варьировался от **60** до **700 млн рублей**

Рыночная стоимость земельного участка. Рынок +/- ограничен, на разные даты определения стоимости представлены различные объекты – аналоги + в течение трех лет имела тенденция к увеличению стоимости (согласно в том числе данным аналитики)

Определение убытков (стоимости незарегистрированных объектов).

Использована разная справочная информация (УПВС и КО-Инвест) + принятие/ не принятие во внимание заключения строительно-технической экспертизы.

Величина УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ

Суть: собственник земельного участка планировал с 2018 года строительство комплекса по производству энергоэффективных домов «BarnHouse».

До момента накрытия зоной КРТ:

- подготовлен инвестиционный проект, заключен договор с инвестором, в котором были прописаны обязательства собственника и застройщика,
- отсыпана часть дороги и установлен забор.

Вопрос: есть ли здесь упущенная выгода? Взгляды оценщиков и экспертов разделились: где-то в результатах был 0, где-то был рассчитана недополученная прибыль от реализации инвестпроекта.

В рамках **второй повторной экспертизы** были проанализированы условия заключенного инвестиционного соглашения, фактически сделанные шаги собственника и инвестора для реализации проекта, которые документально подтверждены. Также, во внимание был принят тот факт, что на момент проведения осмотра все незарегистрированные объекты имелись на земельном участке, находились в неудовлетворительном состоянии, признаки начала освоения земельного участка отсутствовали.

Важно! С даты заключения соглашения до даты распоряжения прошло **более 2 лет**. По дорожной карте к этому времени **производство должно было выйти в положительное сальдо по результатам деятельности**.

РЕЗУЛЬТАТ (!!!) Вторая повторная экспертиза была принята судом и устояла в рамках допроса сторон. Это стало возможным **благодаря комплексному подходу к анализу документов, анализу объектов экспертизы и проведение натурного осмотра**.

СОЮЗ ТПП РФ
ЭКСПЕРТИЗА
100
1923-2023 ЛЕТ

РАДЫ БЫТЬ
ПОЛЕЗНЫМИ!

Контактное лицо:
Оксана ПОЛЫГАЛОВА,
+7 (495) 660-58-68,
soex@soex.ru

