

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ «РОССИЙСКИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ  
ДОРОГИ»  
(ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ «АВТОДОР»)**

**П Р И К А З**

18 августа 2020г

Москва

№

219

**Об утверждении Положения о регламентации оценочной деятельности  
в Государственной компании «Российские автомобильные дороги»**

В целях оптимизации процесса предоставления услуг по оценочной деятельности для обеспечения нужд Государственной компании «Российские автомобильные дороги», П Р И К А З Ы В А Ю:

1. Утвердить прилагаемое к настоящему приказу Положение о регламентации оценочной деятельности в Государственной компании «Российские автомобильные дороги».

2. Положение о регламентации оценочной деятельности в Государственной компании «Российские автомобильные дороги», утвержденное приказом Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от 07 октября 2015 г. №225, признать утратившим силу со дня утверждения настоящего приказа.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя правления по земельным и имущественным отношениям Д.С. Иванова.

Председатель правления



В.П. Петушенко

УТВЕРЖДЕНО  
приказом Государственной  
компания «Автодор»  
от «18» августа 2020 г. № 219

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**О регламентации оценочной деятельности**  
**в Государственной компании «Российские автомобильные дороги»**

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие положения.	4
1.1.	Предмет регулирования.	4
1.2.	Термины и определения.	4
2.	Требования к Оценочной организации/Оценщику, занимающемуся частной практикой, привлекаемой с целью оказания оценочных услуг	5
3.	Рекомендации к составу и качеству работ при проведении оценки.	8
4.	Порядок ведения реестра недобросовестных Оценочных организаций/Оценщиков, оказывающих оценочные услуги для нужд Государственной компании.	19
5.	Формы технических заданий на проведение оценки	21
5.1.	Задание на оценку вторичных материалов, образующихся в результате деятельности Государственной компании в процессе выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог Государственной компании.	21
5.2.	Задание на оценку величины субарендной платы за пользование земельным участком (частью земельного участка), предоставленного в аренду Государственной компании.	28
5.3.	Задание на оценку величины арендной платы за пользование недвижимым имуществом, предоставленным Государственной компании в доверительное управление.	36
5.4.	Задание на оценку размера возмещения в связи с изъятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкции автомобильной дороги федерального значения.	44
5.5.	Задание на оценку размера возмещения в связи с временным занятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях размещения (строительства, реконструкции, комплексного обустройства) автомобильной дороги федерального значения.	55
5.6.	Задание на оценку величины соразмерной платы за право ограниченного пользования земельным участком, частью земельного участка (сервитут), предоставленного в аренду Государственной компании	64
5.7.	Задание на оценку размера убытков, возникающих в связи с установлением ограничений/обременений в	71

отношении недвижимого имущества третьих лиц вследствие возникновения/изменения зон с особыми условиями использования территории в процессе размещения автомобильных дорог Государственной компании (включая реконструкцию иных линейных объектов в целях такого размещения)

6. Форма договора на оказание услуг по определению рыночной стоимости Объектов оценки.

## 1. Общие положения

### 1.1. Предмет регулирования

1.1.1. Настоящее Положение о регламентации оценочной деятельности (далее – Положение) устанавливает в Государственной компании «Российские автомобильные дороги» (далее – Государственная компания) общие требования к документированию и организации работы с юридическими и физическими лицами, занимающимися оценочной деятельностью, привлекаемых с целью оказания оценочных услуг для нужд Государственной компании.

1.1.2. Порядок подготовки, согласования и заключения договоров на оказание услуг по определению стоимости объектов оценки осуществляется в соответствии с Положением о договорной работе в Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и Порядком закупочной деятельности Государственной компании «Российские автомобильные дороги».

### 1.2. Термины и определения

1.2.1. Для целей настоящего Положения используются следующие основные понятия:

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – это физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценочная организация – это юридическое лицо, соответствующее требованиям ст. 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Исполнитель – оценщик или оценочная организация, несущие ответственность за выполнение условий договора на оказание услуг по оценке для нужд Государственной компании.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) – документы (нормативные правовые акты), устанавливающие базовую систему регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации, обязательные к применению всеми Оценщиками.

Отчет об оценке – представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке).

Объект оценки – объект гражданских прав, принадлежащий Государственной компании на праве собственности, доверительного управления, аренды или ином праве или физическим и юридическим лицам, на



праве собственности, аренды или ином праве, либо, в случае изъятия земельных участков для государственных нужд, изымаемое недвижимое имущество (земельные участки) права на изымаемый земельный участок, подлежащие прекращению (аренды, право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и иные), а также права на объекты недвижимости, расположенные на изымаемых земельных участках, 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.

Задание на оценку – документ, содержащий комплекс требований к проведению оценки и структуре Отчета об оценке.

## **2. Требования к Оценочной организации/Оценщику, занимающемуся частной практикой, привлекаемые с целью оказания оценочных услуг для нужд Государственной компании**

2.1. Оценочная организация/Оценщик, занимающийся частной практикой, привлекаемые с целью оказания оценочных услуг для нужд Государственной компании должны соответствовать следующим требованиям:

2.1.1. Срок работы Оценочной организации/Оценщика, занимающегося частной практикой на рынке оценочных услуг не менее 3 (трех) лет и наличие в штате оценочной организации не менее 2 (двух) оценщиков со стажем работы в оценочной деятельности не менее 3 (трех) лет.

2.1.2. Наличие у Оценщика, занимающегося частной практикой:

- документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами высшего профессионального образования или программ по профессиональной переподготовке;

- полиса страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- членства в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;

- наличие действующих квалификационных аттестатов, обеспечивающих возможность оказания услуг в сегменте оценочной деятельности по направлениям «Оценка недвижимости», «Оценка движимого имущества», «Оценка бизнеса» в соответствии со ст. 15.1, 21.2 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ.

- наличие опыта оценки одного из следующих видов объектов оценки: движимое или недвижимое имущество, право собственности, право аренды и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества, совокупность вещей, обязательства (долги), определение размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд.

2.1.3. Наличие у Оценочной организации:

1. в штате не менее 2 (двух) Оценщиков (для которых данная организация является основным местом работы) право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, при наличии у каждого из них:

- документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами высшего профессионального образования или программ по профессиональной переподготовке;

- полиса страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- членства в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;

- основного места работы у специалиста – оценщика в оценочной организации;

- наличие действующих квалификационных аттестатов, обеспечивающих возможность оказания услуг в сегменте оценочной деятельности по направлениям «Оценка недвижимости», «Оценка движимого имущества», «Оценка бизнеса» в соответствии со ст. 15.1, 21.2 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ.

- наличие опыта оценки одного из следующих видов объектов оценки: движимое или недвижимое имущество, право собственности, право аренды и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества, совокупность вещей, обязательства (долги), определение размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд; 2. действующего договора обязательного страхования ответственности со страховой суммой, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, не менее пяти миллионов рублей в соответствии со ст. 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ

2.1.4. Отсутствие у Оценщика, занимающегося частной практикой:

- неурегулированных предписаний со стороны Федеральной налоговой службы;

- вынесенного арбитражным судом определения/решения о введении процедуры банкротства;

- исполнительного производства о наложении ареста на имущество Оценщика;

- за предыдущий год отрицательных заключений экспертных советов соответствующих СРО по результатам экспертизы отчетов, выполненных специалистом-оценщиком;

- за предыдущий год признанного страховщиком или судом факта нанесения оценщиком ущерба заказчику оценочных услуг и/ или третьим лицам при осуществлении им оценочной деятельности;

- решений о применении к оценщику дисциплинарных взысканий, принятых дисциплинарным комитетом соответствующей СРО, за год, предшествующий аккредитации.

#### 2.1.5. Отсутствие у Оценочной организации:

- случаев неприятия Государственной компанией отчетов об оценке, выполненных специалистом-оценщиком;

- неурегулированных предписаний со стороны Федеральной налоговой службы;

- вынесенного арбитражным судом определения/решения о введении процедуры банкротства Оценочной организации;

- исполнительного производства о наложении ареста на имущество Оценочной организации;

- дисциплинарных санкций в отношении сотрудников Оценочной организации со стороны саморегулируемой организации оценщиков;

- за предыдущий год отрицательных заключений экспертных советов соответствующих СРО по результатам экспертизы отчетов, выполненных специалистом-оценщиком;

- за предыдущий год признанного страховщиком или судом факта нанесения оценщиком ущерба заказчику оценочных услуг и/ или третьим лицам при осуществлении им оценочной деятельности.

#### 2.2. Дополнительные требования к Оценочной организации/Оценщику:

2.2.1. В случаях, если размер возмещения в связи с изъятием земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества для нужд Российской Федерации в целях размещения, строительства, реконструкции, комплексного обустройства автомобильной дороги федерального значения, предусмотренных Программой деятельности Государственной компании на долгосрочный период, превышает 5 млн. рублей, отчеты об оценке данного возмещения подлежат обязательной экспертизе в саморегулируемой организации оценщиков, членом (членами) которой являются Оценщик или Оценщики, подписывающие такие отчеты.

Экспертиза отчетов об оценке, установленная настоящим пунктом должна быть проведена на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной Оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

### 3. Рекомендации к составу и качеству работ при проведении оценки

Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7, 8 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО №8), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, 298, 299, от 25.09.2014 № 611,



от 01.06.2015 № 326, всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик подготовивший отчет об оценке, а также настоящему Положению.

3.1. Задание на оценку.

3.2. Применяемые стандарты оценки.

3.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

3.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) Отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.

3.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

3.6. Основные факты и выводы.

В данном разделе должно содержаться основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки, а также общая информация, идентифицирующая объект оценки. Предусмотрено обязательное выведение результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке с указанием итоговой величины стоимости объекта оценки и ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. В Отчете в обязательном порядке должна быть указана информация об отсутствии/наличии обстоятельств, при которых оценщик в соответствии с действующим законодательством не имеет права осуществлять оценку. При отсутствии указанных обстоятельств, отчет об оценке должен содержать фразу «обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют». При наличии указанных обстоятельств информация о них должна быть детализирована.

3.6.1. Оценщик во всех промежуточных расчетах в рамках Отчета должен приводить информацию о наличии НДС или его отсутствии. Итоговая величина стоимости должна быть приведена с указанием наличия или отсутствия НДС.

3.6.2. В описании объектов оценки должны содержаться признаки, позволяющие однозначно идентифицировать объект. Не допускается ограничиваться указанием наименований и инвентарных номеров. Приводится описание имущественных прав на объект оценки.

3.6.3. Указывается, для каких целей предполагается использовать результаты оценки. Приводится информация об используемых стандартах оценки и иных документах (в т.ч. настоящих рекомендациях), оговаривается вид (виды) определяемой стоимости, а также дополнительно определяемые параметры и характеристики. Указывается дата, на которую проводится оценка и срок выполнения работы.

3.6.4. Приводятся используемые Оценщиком допущения и ограничивающие условия, которые могут оказать влияние на результат оценки. При определении рыночной стоимости в основе всех расчетов и предположений должны лежать достоверные рыночные данные и тенденции.

Допущения, основанные исключительно на экспертном мнении оценщика, должны быть минимизированы.

3.7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).

3.7.1. Осмотр объекта оценки проводится Оценщиком или его представителем. В подтверждение проведенного осмотра, Оценщиком или его представителем заполняется и подписывается двумя сторонами Акт осмотра оцениваемого имущества (Акт осмотра приводится Оценщиком в Приложении к отчету об оценке). Количество фотографий к Отчету об оценке определяется Оценщиком. Однако в обязательном порядке должны быть представлены следующие фотографии:

- общий вид объекта оценки (если получить общее изображение объекта невозможно, к Отчету приводятся фотографии отдельных частей зданий и сооружений, позволяющие сформировать целое изображение объекта);

- ближайшее окружение и положение объекта относительно окружающей застройки (тип застройки окружения, линия домов объекта оценки);

- подъездные пути (организация подъезда непосредственно к оцениваемому объекту, наличие парковки);

- изображения внутренних помещений объекта, позволяющие получить общее представление о состоянии и использовании внутреннего пространства. В случае если площади объекта используются по различным вариантам (офис, склад, производство, торговля), в отчете приводятся фотографии, отображающие все направления использования внутреннего пространства;

- изображения всех имеющихся повреждений (внешних и внутренних);

- изображения имеющихся инженерных коммуникаций (системы вентиляции, отопления, пожаротушения, сигнализации, видеонаблюдения и т.д.).

3.7.2. Приводится описание объекта с приведением ссылок на документы со всеми количественными и качественными характеристиками объекта оценки, которые учитывались и должны быть учтены при проведении оценки. Указывается роль объекта оценки в бизнесе или производственном процессе собственника, его значимость. Здесь же учитываются обременения объекта (если есть), оказывающие влияние на его стоимость, а также описание местоположения объекта оценки. В Отчете указываются допущения, ограничения и обременения, влияющие на рыночную стоимость оцениваемого объекта (в т.ч. невозможность их устранения Собственником Объекта оценки в одностороннем порядке). При этом должно быть указано, каким образом ограничение и обременение влияет на результат оценки (к типичным относят долгосрочные (сроком более 1 года) и/или бессрочные обременения недвижимого имущества, договоры аренды, ренты, иные ограничения по его пользованию, распоряжению и владению). В случае наличия обременений,



стоимость в отчете указывается с учетом обременений и без учета обременений.

3.7.3. Для законченных строительством объектов в Отчете исключить следующие допущения и ограничения:

- правоустанавливающие или правоподтверждающие документы на оцениваемые объекты недвижимого имущества находятся в стадии оформления, оценка проводится из предположения, что на дату оценки оцениваемый объект принадлежит Заказчику/Собственнику на праве собственности;

- земельный участок под оцениваемым зданием не сформирован как объект кадастрового учета (на кадастровый учет не поставлен), правоустанавливающие или правоподтверждающие документы на земельный участок Заказчиком не представлены (находятся в стадии оформления), оценка проводится из предположения, что на дату оценки оцениваемый объект принадлежит Заказчику/Собственнику (Правообладателю) на праве собственности/долгосрочной аренды;

- оцениваемый объект Оценщиком не осматривался, расчет рыночной стоимости проведен на основании документов и информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Для объектов, не завершенных строительством, исключить следующие допущения и ограничения:

- земельный участок под оцениваемым зданием (строением, сооружением) не сформирован как объект кадастрового учета (на кадастровый учет не поставлен), правоустанавливающие или правоподтверждающие документы на земельный участок Заказчиком не представлены (находятся в стадии оформления), оценка проводится из предположения, что на дату оценки оцениваемый объект принадлежит Заказчику/Собственнику (Правообладателю) на праве собственности/долгосрочной аренды;

- оцениваемый объект Оценщиком не осматривался, расчет рыночной стоимости проведен на основании документов и информации, предоставленной Заказчиком оценки.

3.7.4. Анализ прав на оцениваемый объект (Оценщиком заполняется таблица № 1).

Таблица № 1

Наименование показателя	Характеристика
Объект оценки <sup>1</sup>	
Адрес объекта(-ов) оценки	
<b>Имущественные права на объект:</b>	
земельный участок	вид права, правоустанавливающие, правоподтверждающие документы
объекты капитального строительства	вид права, правоустанавливающие, правоподтверждающие документы
<b>Форма собственности:</b>	
земельный участок	

<sup>1</sup> Приводится наименование объекта и его общая площадь в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права. В случае большого количества прилагается список, заверенный Заказчиком и Оценщиком.

Наименование показателя	Характеристика
объекты капитального строительства	
<b>Наименование правообладателя:</b>	
земельный участок	
объекты капитального строительства	
Балансовая стоимость объекта оценки (первоначальная), руб. <sup>2</sup>	
Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на « » 20 г. (остаточная), руб.	
Разрешенное использование:	
Обременения объекта оценки	

### 3.7.5. Анализ местоположения.

В Отчете об оценке приводится:

- карта месторасположения объекта оценки;
- краткий анализ района расположения объекта оценки;
- анализ локального местоположения, параметры сводятся в таблицу № 2.

#### Параметры местоположения<sup>3</sup>

Таблица № 2

Наименование показателя	Характеристика
Адрес объекта(-ов) оценки	
Расстояние до центра города, км	
Ближайшая крупная транспортная магистраль	
Положение фасада	
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	
Характеристика окружающей застройки	
<b>Благоустройство территории:</b>	
озеленение	
уличное освещение	
подъездные пути	
автостоянка	

В обязательном порядке должны быть представлены следующие фотографии:

- ближайшее окружение и положение объекта относительно окружающей застройки (тип застройки окружения, линия домов объекта оценки);
- подъездные пути (организация подъезда непосредственно к оцениваемому объекту, наличие парковки).

<sup>2</sup> К Отчету в обязательном порядке (в случае принадлежности объекта оценки юридическому лицу) прилагается справка о балансовой принадлежности оцениваемого имущества с указанием первоначальной, остаточной балансовой стоимости.

<sup>3</sup> Таблица может быть дополнена иной информацией, существенной для определения рыночной стоимости объекта



3.7.6. Описание земельного участка (Оценщиком заполняется таблица № 3).

#### Описание земельного участка<sup>4</sup>

Таблица № 3

Параметры	Характеристика
Площадь земельного участка, м. В.	
Кадастровый номер	
Категория земель	
Вид разрешенного использования	
Обременения, ограничения права, сервитут	
Наличие коммуникаций	

3.7.7. Объемно-планировочные характеристики, состояние конструктивных элементов. Оценщиком заполняются таблицы № 4 и № 5.

#### Объемно-планировочные характеристики<sup>5</sup>

Таблица № 4

Параметры	Характеристика
Год постройки	
Общая площадь объекта оценки, кв. м.	
Общая площадь помещений надземной части, кв. м.	
Общая площадь помещений цоколя и подвала, кв. м.	
Площадь застройки, м. кв.	
Площадь, занятая лестничными клетками, лифтовыми шахтами, кв. м.	
Перечень помещений лестничных клеток и лифтовых шахт	
Площадь, занятая прочими непригодными для аренды помещениями, кв. м.	
Перечень помещений	
Строительный объем (приводится для здания), м. куб.	
Этажность оцениваемого объекта	
Высота этажей, м	
Наличие отдельного входа	есть / нет
Наличие витринных окон	есть / нет
Наличие погрузочно-разгрузочных ворот/крытой рампы/пандуса для погрузки-разгрузки	Для производственно-складских объектов: есть / нет
Наличие обособленной зоны погрузки-разгрузки и комплектации заказов	Для производственно-складских объектов: есть / нет

<sup>4</sup> Таблица может быть дополнена иной информацией, существенной для определения рыночной стоимости объекта

<sup>5</sup> Таблица может быть дополнена иной информацией, существенной для определения рыночной стоимости объекта

Параметры	Характеристика
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Оценщик должен лично проверить и отразить соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану, а в случае выявления несанкционированной перепланировки указать, в чем она выражается. При наличии перепланировки Оценщик также указывает информацию о возможности (невозможности) ее согласования в установленном действующим законодательством порядке, а также предположительную стоимость такого согласования. Итоговая рыночная стоимость корректируется на стоимость согласования.

### Состояние конструктивных элементов<sup>6</sup>

Таблица № 5

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента	Техническое состояние конструктивного элемента
Фундамент		
Каркас		
Стены, перегородки		
Перекрытия и покрытия		
Кровля		
Полы		
Заполнение проемов		
Отделочные работы		
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства (инженерные коммуникации)	Оценщик должен лично убедиться и отразить в Отчете, подключено ли недвижимое имущество к системам инженерных коммуникаций.	
Прочие работы		

3.8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

<sup>6</sup> Таблица может быть дополнена иной информацией, существенной для определения рыночной стоимости объекта

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

### 3.9. Анализ наиболее эффективного использования.

3.9.1. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости объекта оценки.

3.9.2. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование объекта оценки, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

3.9.3. Наиболее эффективное использование объекта оценки может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

3.9.4. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта оценки, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объекта оценки при применении каждого подхода.

3.9.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

3.9.6. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта оценки, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

3.9.7. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта оценки проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

3.9.8. Наиболее эффективное использование объекта оценки, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объекта оценки.



3.9.9. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

3.9.10. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

### 3.10. Сравнительный подход.

3.10.1. В рамках сравнительного подхода, Оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести анализ объекта и аналогов по всем необходимым элементам сравнения, выбор единиц сравнения обосновывается оценщиком;

- скорректировать единицы сравнения аналогов. Все вводимые корректировки должны быть обоснованы (в отчете приводится либо расчет, либо ссылка на источник, позволяющая сделать вывод об авторстве). Если используемая в расчетах информация не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение адреса страницы Интернет, или использованная информация опубликована не в периодическом печатном издании, то к отчету прилагается копия соответствующих материалов. Если в качестве источника информации используется экспертное мнение, в Отчете должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рыночной ситуации, т.е. все корректировки должны иметь обоснования;

- согласовать результаты (Оценщик обосновывает схему согласования). Согласование производится, если разница между максимальным и минимальным значением скорректированной единицы сравнения составляет не более 20%. В противном случае, Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

В рамках сравнительного подхода информацию об используемых аналогах, проводимых расчетах и корректировках рекомендуется приводить в табличном виде.

3.10.2. Количество объектов-аналогов при проведении оценки должно не менее 4-х (для населенных пунктов с населением более 500 тысяч человек), 3-х (для прочих населенных пунктов). В приложении должны быть приведены ссылки на источники получения информации (контактные телефоны, реквизиты операторов рынка: ФИО агента и/или наименование агентства, полные ссылки на страницы сети интернет) и копии материалов (распечатки соответствующих страниц из сети интернет, коммерческих предложений, объявлений и т.п.).

3.10.3. Объекты - аналоги должны иметь схожие характеристики с объектом оценки. При оценке земельного участка необходимо учитывать категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка.

3.10.4. Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных аналогов должно составлять не



более 30% (без учета поправки на торг). В противном случае, Оценщик обосновывает такое превышение.

3.10.5. Все приведенные в отчете источники используемой информации должны быть указаны в виде, позволяющем убедиться в их адекватности.

3.10.6. Для определения стоимости прав на земельный участок используются методы, описанные в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 568-р, и в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.03 г. № 1102-р.

### 3.11. Доходный подход.

3.11.1. В рамках доходного подхода информация о доходах объекта оценки должна быть подтверждена официальными финансовыми документами и заверена надлежащим образом. В рамках доходного подхода, Оценщик должен:

- проанализировать способность объекта оценки приносить доходы;
- обосновать период прогнозирования;
- оценить валовый потенциальный доход на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов. - расчет потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Как ориентир должен использоваться среднерыночный диапазон значений данного показателя, определенный на основе анализа рыночной ситуации. Отклонение показателя недозагрузки для оцениваемого объекта от уровня среднерыночного показателя должно быть обосновано;
- рассчитанная таким образом величина недозагрузки вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- расчет операционных расходов по оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и (или) типичных издержек на данном сегменте рынка недвижимости. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются постоянные и переменные затраты, а именно: коммунальные платежи, затраты на рекламу, охрану территории, управленческие расходы и расходы на текущий ремонт, налог на имущество и пр. платежи, относящиеся к категории операционных расходов. Рассчитанная таким образом величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом. При необходимости рассчитывается показатель денежного потока, который представляет собой разницу между чистым операционным доходом и расходами по обслуживанию ипотечного кредита (в случае его получения для приобретения и эксплуатации оцениваемого объекта);
- чистый операционный доход или денежный поток пересчитывается в текущую стоимость соответствующими методами в рамках доходного подхода. Приоритетным методом определения величины коэффициента капитализации

является метод рыночной экстракции. В случае невозможности применить указанный метод (отсутствие необходимого объема достоверной рыночной информации и т.д.) отказ от использования метода рыночной экстракции должен быть аргументировано обоснован, расчет коэффициента капитализации производится методом кумулятивного построения. Для реализации метода рыночной экстракции выбираются не менее 3 (трех) объектов, принадлежащих к тому же сегменту рынка, что и объект оценки. По каждому из подобных объектов должна быть известна цена продажи/цена предложения и фактическая/предлагаемая ставка арендной платы.

3.11.2. Для определения стоимости прав на земельный участок используются методы, описанные в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 568-р, и в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.03 г. № 1102-р. Ставка капитализации для земельного участка рассчитывается без учета нормы возврата капитала.

### 3.12. Затратный подход.

3.12.1. Применение затратного подхода при оценке изымаемого имущества для нужд Российской Федерации (кроме оценки земли без улучшений) обязательно. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

3.12.2. Для определения стоимости прав на земельный участок используются методы, описанные в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 568-р, и в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.03 г. № 1102-р.

### 3.13. Согласование результатов и итоговый вывод о стоимости объекта.

3.13.1. В результате расчетов производится взвешивание результатов, полученных различными подходами. При наличии существенного расхождения проводится анализ причин и присваивается вес значимости подхода. Для получения итоговой стоимости объекта оценки, Оценщик осуществляет согласование результатов расчета стоимости при использовании различных подходов к оценке.

3.13.2. При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

3.13.3. При согласовании учитываются выводы Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный способ согласования, сделанные Оценщиком допущения, а также выбор использованных весов должны быть обоснованы.



3.13.4. При оценке нескольких объектов недвижимости (например, земельного участка и возведенных на нем построек и т.п.) в Отчете должны быть указаны по отдельности стоимости каждого объекта недвижимости, зарегистрированного в соответствии с действующим законодательством, а также совокупная стоимость всех оцениваемых объектов.

3.14. Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит и подписан оценщиком, действующим от имени оценочной компании на основании трудового договора, а также скреплен личной печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

3.15. В случае изъятия земельных участков и расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных нужд, принадлежащих одному правообладателю, отчет об оценке оформляется в отношении каждого изымаемого земельного участка с расположенными на нем изымаемыми объектами недвижимости.

3.16. Приложения.

3.17.1. В приложении к Отчету в соответствии с требованиями ФСО № 3 приводятся копии используемых документов. При использовании в качестве источников информации малотиражных региональных изданий рекомендуется включать в отчет не ссылки, а копии соответствующих страниц.

3.17.2. В приложении к Отчету должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы кадастрового учета, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

3.18. В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

3.19. Оценочная организация обязана представить в Государственную компанию проект отчета об оценке с целью проверки отчета на соответствие требованиям настоящего Положения.

3.20. В случае необходимости оценки актива, по которому типовая форма технического задания на проведение оценки отсутствует (не разработана), техническое задание на оценку данного актива разрабатывается в соответствии с требованиями настоящего Положения, с учетом требований Положения о договорной работе.

#### **4. Порядок внесения сведений в реестр недобросовестных Оценочных организаций/Оценщиков, оказывающих оценочные услуги для нужд Государственной компании**

4.1. Порядок внесения Оценочных организаций/Оценщиков, оказывающих оценочные услуги для нужд Государственной компании в реестр недобросовестных Оценочных организаций/Оценщиков.

4.1.1. Оценочные организации/Оценщики, некачественно оказывающие оценочные услуги для нужд Государственной компании могут быть внесены в реестр недобросовестных Оценочных организаций/Оценщиков.4.1.2. Структурным подразделением Государственной компании, ответственным за ведение реестра недобросовестных Оценочных организаций/Оценщиков является Департамент земельных отношений и управления имуществом.

4.1.3. В случае установления фактов некачественного оказания Оценочными организациями/Оценщиками оценочных услуг для нужд Государственной компании, отвечающих критериям, определенным в пункте 2 настоящего положения, Департамент земельных отношений и управления имуществом по согласованию с Юридическим департаментом, Департаментом экономики и финансов, принимают решение по внесению данных лиц в реестр недобросовестных Оценочных организаций/Оценщиков.4.1.4. Решение о внесении Оценочных организаций/Оценщиков в реестр недобросовестных исполнителей оформляется протоколом.

4.2. Критерии внесения Оценочных организаций/Оценщиков в реестр недобросовестных Оценочных организаций/Оценщиков:

4.2.1. Оценочная организация/Оценщик нарушил сроки выполнения работ по оценке, указанные в договоре на оказание услуг по определению стоимости Объекта оценки;

4.2.2. Оценочная организация/Оценщик нарушил, установленные Государственной компанией сроки устранения замечаний, выявленных в ходе проверки (экспертизы) Отчета об оценке;

4.2.3. Оценочная организация/Оценщик не устраняет замечания, выявленные Государственной компанией в ходе проверки (экспертизы) Отчета об оценке на предмет соответствия Федеральным стандартам оценки, законодательству об оценочной деятельности, а также настоящему Положению.

4.2.4. Государственной компанией установлены недобросовестные действия со стороны Оценочной организации/Оценщика: сознательная разработка и доведение до сведения потребителя оценочных услуг отчета, содержащего ложные, неточные или предвзятые заключения; использование в отчете об оценке выводов, основанных на предупреждении любого рода, или изложении мнения о том, что такое предупреждение необходимо для достижения необходимого результата; предвзятость или корыстная заинтересованность в результатах оценки, сокрытие или игнорирование достоверных фактов, опровергающих или не вписывающихся в концепцию отчета.

4.2. Оценочные организации/Оценщики, включенные в реестр недобросовестных Оценочных организаций/Оценщиков, не могут привлекаться с целью осуществления оценочной деятельности для нужд Государственной



компании. Реестр недобросовестных Оценочных организаций/Оценщиков размещается на официальном сайте Государственной компании.

4.3. Автоматическое исключение из реестра информации о недобросовестных Оценочных организациях/Оценщиках осуществляет Департамент земельных отношений и управления имуществом по истечении одного года с даты внесения такой информации.

## 5. Формы технических заданий на проведение оценки

### 5.1. Задание на оценку вторичных материалов, образовавшихся в результате деятельности Государственной компании в процессе выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильной дороги Государственной компании.

1.	Основание для оказания услуг	Федеральный закон от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Приказ об утверждении положения о регламентации оценочной деятельности в Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от ____ № ____. Договор _____ от «___» _____ 20__ года на оказание услуг по изготовлению отчета об оценке
2.	Объект оценки	- объем вторичных материалов _____ куб. м/тонн/п.м.; - вид работ выполненных Государственной компанией _____; - адрес расположения _____ (далее – Объект оценки)
3.	Заказчик	Государственная компания «Российские автомобильные дороги»
4.	Исполнитель	Определен на основе запроса предложений / конкурса / запроса котировок
5.	Статус услуг	Заказ для нужд Государственной компании «Российские автомобильные дороги»
6.	Источник финансирования	Собственные средства
7.	Исходные данные	Отчет (заключение, акт) по инвентаризации, иные документы
8.	Имущественны	Право собственности Государственной компании

	е права на Объект оценки	«Российские автомобильные дороги»
9.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
10.	Результаты оценки	Отчет об оценке рыночной стоимости Объекта оценки (далее – Отчет)
11.	Предполагаемо е использование результатов оценки (итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки) и связанные с этим ограничения	1. Предполагаемое использование результатов оценки (итоговых величин рыночной стоимости Объектов оценки) – для заключения Государственной компанией договоров о продаже вторичных материалов. 2. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: - Отчет, подготовленный в соответствии с Договором на оказание услуг по определению стоимости объектов оценки № __ от (далее – Договор) и настоящим техническим заданием, может считаться достоверным в полном объеме лишь в целях, указанных в пункте 1. настоящего пункта технического задания на оценку -; - Заказчик, Исполнитель, Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором и настоящим техническим заданием на оценку.
12.	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
13.	Дата оценки	«    »                    20    год.
14.	Срок проведения оценки	С даты заключения Договора Сторонами __ (            ) рабочих дней.

#### Требования к проведению оценки

Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297, 298, 299, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик подготовивший Отчет об оценке.

В том числе, Отчет об оценке должен быть выполнен в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по определению стоимости объекта оценки, а также общими требованиями к составу и качеству работ, установленными внутренними документами Государственной компании «Российские автомобильные дороги».

#### Требования к содержанию Отчета об оценке

Основные разделы:

### 1. Задание на оценку.

- объект оценки;
- имущественные права на Объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

### 2. Применяемые стандарты оценки.

### 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Отчет должен отражать мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Все сделанные в отчете расчеты должны основываться исключительно на представленной Заказчиком информации, документах, информации из специализированных источников, а также на сделанных оценщиком допущениях и предположениях. В случае использования дополнительной информации, Оценщик должен указывать источник получения такой информации. Все произведенные расчеты должны быть выполнены без использования округления, если иное не оговорено. Оценщик должен указать в отчете отсутствие либо наличие каких-либо скрытых фактов, касающихся Объекта оценки способных повлиять на его рыночную стоимость. Составляемый Отчет предназначается для использования Заказчиком и носит конфиденциальный характер, разрешение на приведение выдержек из него или иные публичные ссылки на него находится в компетенции Заказчика. Дополнительные допущения и ограничения будут изложены в Отчете после изучения документов и информации в процессе проведения оценки.

В своих действиях Исполнитель и Оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты Оценщика за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.

В процессе подготовки Отчета Исполнитель и Оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматривается свободными от каких-либо претензий или ограничений.

Исходные данные, которые получены Оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Оценщиком в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем техническом задании на оценку.

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете рыночной стоимости.

Основанием для определения рыночной стоимости Объекта оценки



является заключение (отчет, акт) по инвентаризации или иной документ, подтверждающий факт наличия, количество и качество вторичных материалов

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) Отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о квалификационном аттестате по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор:

- о Заказчике - организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

- об Оценщике - работающем самостоятельно или работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о квалификационном аттестате по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности. В случае работы оценщика по трудовому договору с организацией следует указать ее организационно-правовую форму, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

6. Основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

7. Описание Объекта оценки:

Данный раздел должен быть основан на информации об Объекте оценки с приведением ссылок на документы, подтверждающие факт наличие, количество и качество вторичных материалов. Предполагаются следующие разделы:

- количественные и качественные характеристики Объекта оценки;
- информация о текущем использовании Объекта;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. А именно:
  - физические объемы (на основании материалов инвентаризации);
  - место хранения (складирования), адрес;
  - расстояние до ближайших населенных пунктов;



- наличие подъездных путей, их характеристики, виды доступного транспорта;
- способ хранения (складирования);
- условия хранения (открытая площадка, отапливаемый/неотапливаемый склад и т.д.);
- технические, физические характеристики, состояние, и т.д.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. Раздел, посвященный обзору состояния отрасли, к которой принадлежит Объект оценки в части анализа основных факторов, влияющих на его стоимость, и должен включать следующие подразделы:

- а) обзор текущего состояния;
- б) ценообразующие факторы и диапазон значений ценообразующих факторов;
- в) перспективы развития рынка Объекта оценки и его общая привлекательность;
- г) краткие выводы, характеризующие рынок;
- д) анализ региона, в котором расположен Объект оценки.

#### 9. Описание процесса оценки

Раздел, содержащий описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

#### 10. Анализ наилучшего использования

Данный анализ основывается на информации о качестве Объекта оценки. Качество - является основной характеристикой Объекта оценки в части дальнейшего использования.

#### 11. Описание процесса оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов

##### 11.1. Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с Объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

### 11.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком.

Не допускается использование иного наименования стоимости объекта – аналога, кроме рыночной<sup>7</sup> (закупочная, оптовая, восстановительная и т.д.).

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

### 11.3. Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

<sup>7</sup> Рыночная стоимость — это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

## 12. Заключение об оценке

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, Оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Должно включать в себя следующие подразделы:

а) Выводы по итогам применения каждого из подходов к оценке стоимости Объекта оценки.

б) Обоснование весовых коэффициентов и итоговое согласование подходов.

в) Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки.

## 13. Приложения

13.1. В этом разделе приводятся: копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и иные документы, а также документы кадастрового учета, фотоматериалы и другие документы по Объекту оценки.

13.2. Расчетные и вспомогательные данные.

## 14. Результаты оказания услуг

Отчет об оценке Объекта оценки в письменном виде в двух экземплярах.

Отчет передается Заказчику в электронной версии на CD (R/RW) диске в виде файлов следующего формата:

- текст отчета - Microsoft Word 2003 (.doc), PDF.

- расчетные таблицы, использованные при подготовке Отчета - Microsoft Excel 2003 (.xls).

- фотографии и изображения - Joint Photographic Experts Group (.jpg), (не ниже 6 Мрiх).

## 15. Сроки оказания услуг.

С даты заключения Договора Сторонами \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней.

### **5.2. Задание на оценку величины арендной платы за пользование земельным участком (частью земельного участка), предоставленного в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги»**

1.	Основание для оказания услуг	Федеральный закон от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
----	------------------------------	---



		«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Приказ об утверждении положения о регламентации оценочной деятельности в Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от _____ № ____. Договор _____ от « ____ » _____ 20__ года на оказание услуг по изготовлению отчета об оценке
2.	Объект оценки	Право пользования земельным участком/частью земельного участка, площадью _____, расположенного по адресу: _____, категория земель, кадастровый номер № _____ (далее – Объект оценки)
3.	Заказчик	Государственная компания «Российские автомобильные дороги»
4.	Исполнитель	Определен на основе запроса предложений / конкурса / запроса котировок
5.	Статус услуг	Заказ для нужд Государственной компании «Российские автомобильные дороги»
6.	Источник финансирования	Собственные средства
7.	Исходные данные	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельного участка (части земельного участка);
8.	Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Российской Федерации, право долгосрочной аренды Государственной компании «Российские автомобильные дороги» (Договор аренды земельного участка, заключенный между Государственной компанией и Федеральным дорожным агентством/иными уполномоченными органами)
9.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
10.	Результаты оценки	Отчет об определении величины арендной платы за пользование земельным участком (частью земельного участка) (далее – Отчет)
11.	Предполагаемое использование результатов оценки (итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки) и связанные с	1. Предполагаемое использование результатов оценки (итоговых величин рыночной стоимости Объектов оценки) – для заключения Государственной компанией «Российские автомобильные дороги» договора субаренды земельного участка (части земельного участка), предоставленного в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги». 2. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

	этим ограничения	- Отчет, подготовленный в соответствии с Договором на оказание услуг по определению стоимости объектов оценки № __ от (далее – Договор) и настоящим техническим заданием по определению величины арендной ставки, может считаться достоверным в полном объеме лишь в целях, указанных в пункте 1. настоящего пункта технического задания на оценку -; - Заказчик, Исполнитель, Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором и настоящим техническим заданием на оценку.
12.	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
13.	Дата оценки	« » 20 год.
14.	Срок проведения оценки	С даты заключения Договора Сторонами __ (____) рабочих дней.

#### Требования к проведению оценки

Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297, 298, 299 и от 25.09.2014 № 611, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик подготовивший Отчет об оценке.

В том числе, Отчет об оценке должен быть выполнен в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по определению стоимости объекта оценки, а также общими требованиями к составу и качеству работ, установленными внутренними документами компании Государственной компанией «Российские автомобильные дороги».

#### Требования к содержанию отчета об оценке

Основные разделы:

1. Задание на оценку.

- объект оценки;
- имущественные права на Объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;

- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Применяемые стандарты оценки.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Отчет должен отражать мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Все сделанные в отчете расчеты должны основываться исключительно на предоставленной Заказчиком информации, документах, информации из специализированных источников, а также на сделанных оценщиком допущениях и предположениях. В случае использования дополнительной информации, Оценщик должен указывать источник получения такой информации. Все произведенные расчеты должны быть выполнены без использования округления, если иное не оговорено. Оценщик должен указать в отчете отсутствие либо наличие каких-либо скрытых фактов, касающихся Объекта оценки способных повлиять на его рыночную стоимость. Составляемый Отчет предназначается для использования Заказчиком и носит конфиденциальный характер, разрешение на приведение выдержек из него или иные публичные ссылки на него находится в компетенции Заказчика. Дополнительные допущения и ограничения будут изложены в Отчете после изучения документов и информации в процессе проведения оценки.

В своих действиях Исполнитель и Оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты Оценщика за проведение оценки ни в какой степени не связаны с выводами и результатами оценки.

В процессе подготовки Отчета Исполнитель и Оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

Исходные данные, которые получены Оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Оценщиком в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем техническом задании на оценку.

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете рыночной стоимости.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика, сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), сведения о квалификационном аттестате по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор:

- о Заказчике - организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;



- об Оценщике - работающем самостоятельно или работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о квалификационном аттестате по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности. В случае работы оценщика по трудовому договору с организацией следует указать ее организационно-правовую форму, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

6. Основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

7. Описание Объекта оценки:

Данный раздел должен быть основан на информации об Объекте оценки с приведением ссылок на документы.

Предполагаются следующие разделы:

- количественные и качественные характеристики Объекта оценки;
- информация о текущем использовании Объекта;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. Раздел, посвященный обзору состояния рынка земли района, в котором расположен Объект оценки в части анализа основных факторов, влияющих на его стоимость, и должен включать следующие подразделы:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен

оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

9. Анализ региона, в котором расположен объект оценки, а также месторасположения оцениваемого объекта в регионе

Данный раздел должен включать в себя описание местоположения объекта, по которому определяется арендная плата в регионе и анализ ближайшего окружения.

#### 10. Анализ наилучшего использования

Данный анализ проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию. При этом оценка с учетом изменения целевого назначения объекта должна проводиться, если такое назначение уже определено и явно. В случае соответствия объекта оценки его существующему использованию, делается вывод о соответствии.

#### 11. Описание процесса оценки

Раздел, содержащий описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

#### 12. Расчет стоимости Объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов

При использовании в расчете арендной платы величины рыночной стоимости земельного участка, Оценщиком должна использоваться величина стоимости земельного участка, соответствующая диапазону цен, характерному для рынка земли определенного назначения, а также быть не ниже средней границы стоимости, установленной рынком данного региона.

При определении величины арендной платы в рамках метода

рекапитализации (метод, обратный методу капитализации), значение коэффициента капитализации должно находиться в границах интервала значений рыночного мультипликатора.

### 12.1. Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с Объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Ставка капитализации для земельного участка рассчитывается без учета нормы возврата капитала.

### 12.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком.

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

### 12.3. Затратный подход



Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Специфика оценки земли в рамках данного подхода заключается в отсутствии стоимости воспроизводства земли, возможности расчета износа и устаревания земли как объекта недвижимости. В этой связи, затратный подход при оценке различных видов прав на землю выражается в учете всех сопутствующих расходах на землю, возникающих до и в процессе эксплуатации, а также в расчете стоимости улучшений конкретного земельного участка.

### 13. Заключение об оценке

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, Оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Должно включать в себя следующие подразделы:

а) Выводы по итогам применения каждого из подходов к оценке стоимости Объекта оценки.

б) Обоснование весовых коэффициентов и итоговое согласование подходов.

в) Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки.

### 14. Приложения

14.1. В этом разделе приводятся: копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и иные документы, а также документы кадастрового учета, фотоматериалы и другие документы по Объекту оценки.

14.2. Расчетные и вспомогательные данные.

### 15. Результаты оказания услуг.

Отчет об оценке Объекта оценки в письменном виде в двух экземплярах.

Отчет передается Заказчику в электронной версии на CD (R/RW) диске в виде файлов следующего формата:

- текст отчета - Microsoft Word 2003 (.doc), PDF.

- расчетные таблицы, использованные при подготовке Отчета - Microsoft Excel 2003 (.xls).

- фотографии и изображения - Joint Photographic Experts Group (.jpg), (не ниже 6 Мрiх).

### 16. Сроки оказания услуг.

С даты заключения Договора Сторонами \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней.

**5.3. Задание на оценку величины арендной платы за пользование недвижимым имуществом, предоставленным Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление.**

1.	Основание для оказания услуг	Федеральный закон от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Приказ об утверждении положения о регламентации оценочной деятельности в Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от ____ № ____. Договор _____ от « ____ » _____ 20__ года на оказание услуг по изготовлению отчета об оценке
2.	Объект оценки	Право пользования недвижимым имуществом, расположенным по адресу: _____, площадью _____ (далее – Объект оценки)
3.	Заказчик	Государственная компания «Российские автомобильные дороги»
4.	Исполнитель	Определен на основе запроса предложений / конкурса / запроса котировок
5.	Статус услуг	Заказ для нужд Государственной компании «Российские автомобильные дороги»
6.	Источник финансирования	Средства от доверительного управления
7.	Исходные данные	Технический паспорт/технический план; инвентаризационная карточка объекта недвижимости; справка о балансовой стоимости недвижимого имущества; выписка из Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельного участка; договор аренды земельного участка под объектом недвижимости
8.	Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Российской Федерации, доверительное управление Государственной компании «Российские автомобильные дороги» (Постановление Правительства от ____ № ____, Акт приема – передачи от ____ № ____).
9.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
10.	Результаты оценки	Отчет об определении величины арендной платы за пользование недвижимым имуществом (далее – Отчет)
11.	Предполагаемое использование результатов	1. Предполагаемое использование результатов оценки (итоговых величин рыночной стоимости Объектов оценки) – для заключения Государственной компанией

	оценки (итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки) и связанные с этим ограничения	«Российские автомобильные дороги» договора аренды недвижимого имущества, переданного Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление. 2. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: - Отчет, подготовленный в соответствии с Договором на оказание услуг по определению стоимости объектов оценки № __ от (далее – Договор) и настоящим техническим заданием по определению величины арендной ставки, может считаться достоверным в полном объеме лишь в целях, указанных в пункте 1. настоящего пункта технического задания на оценку -; - Заказчик, Исполнитель, Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором и настоящим техническим заданием на оценку.
12.	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
13.	Дата оценки	« __ » _____ 20__ год.
14.	Срок проведения оценки	С даты заключения Договора Сторонами __ (____) рабочих дней.

#### Требования к проведению оценки

Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297, 298, 299 и от 25.09.2014 № 611, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик подготовивший Отчет об оценке.

В том числе, Отчет об оценке должен быть выполнен в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по определению стоимости объекта оценки, а также общими требованиями к составу и качеству работ, установленными внутренними документами компании Государственной компанией «Российские автомобильные дороги».



## Требования к содержанию отчета об оценке

Основные разделы:

## 1. Задание на оценку:

- объект оценки;
- имущественные права на Объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

## 2. Применяемые стандарты оценки.

## 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Отчет должен отражать мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Все сделанные в отчете расчеты должны основываться исключительно на представленной Заказчиком информации, документах, информации из специализированных источников, а также на сделанных оценщиком допущениях и предположениях. В случае использования дополнительной информации, Оценщик должен указывать источник получения такой информации. Все произведенные расчеты должны быть выполнены без использования округления, если иное не оговорено. Оценщик должен указать в отчете отсутствие либо наличие каких-либо скрытых фактов, касающихся Объекта оценки способных повлиять на его рыночную стоимость. Составляемый Отчет предназначается для использования Заказчиком и носит конфиденциальный характер, разрешение на приведение выдержек из него или иные публичные ссылки на него находятся в компетенции Заказчика. Дополнительные допущения и ограничения будут изложены в Отчете после изучения документов и информации в процессе проведения оценки.

В своих действиях Исполнитель и Оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты Оценщика за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.

В процессе подготовки Отчета Исполнитель и Оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматривается свободными от каких-либо претензий или ограничений.

Исходные данные, которые получены Оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Оценщиком в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем техническом задании на оценку.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при

наличии) отчество, место нахождения оценщика, сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), сведения о квалификационном аттестате по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор:

- о Заказчике - организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

- об Оценщике - работающем самостоятельно или работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество Оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о квалификационном аттестате по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности. В случае работы Оценщика по трудовому договору с организацией следует указать ее организационно-правовую форму, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

6. Основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- общая информация, идентифицирующая Объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости Объекта оценки.

7. Описание Объекта оценки:

Данный раздел должен быть основан на информации об Объекте оценки с приведением ссылок на документы.

Предполагаются следующие разделы:

- количественные и качественные характеристики Объекта оценки;
- информация о текущем использовании Объекта;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. Раздел, посвященный обзору состояния рынка недвижимого имущества района, в котором расположен Объект оценки в части анализа основных факторов, влияющих на его стоимость, и должен включать следующие подразделы:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить

представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

9. Анализ региона, в котором расположен объект оценки, а также месторасположения оцениваемого объекта в регионе

Данные раздел должен включать в себя описание местоположения объекта, по которому определяется арендная плата в регионе и анализ ближайшего окружения.

#### 10. Анализ наилучшего использования

Данный анализ проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию. При этом оценка с учетом изменения целевого назначения объекта должна проводиться, если такое назначение уже определено и явно. В случае соответствия объекта оценки его существующему использованию, делается вывод о соответствии.

#### 11. Описание процесса оценки

Раздел, содержащий описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

#### 12. Расчет стоимости Объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках



применения каждого из подходов

При определении величины арендной платы в рамках метода рекапитализации (метод, обратный методу капитализации), Оценщик должен учитывать операционные (эксплуатационные) расходы и потери от недозагрузки.

#### 12.1. Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с Объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

#### 12.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком.

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

### 12.3. Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

### 13. Заключение об оценке

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, Оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Должно включать в себя следующие подразделы:

а) Выводы по итогам применения каждого из подходов к оценке стоимости Объекта оценки.

б) Обоснование весовых коэффициентов и итоговое согласование подходов.

в) Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки.

### 14. Приложения

14.1. В этом разделе приводятся: копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и иные документы, а также документы кадастрового учета, фотоматериалы и другие документы по Объекту оценки.

14.2. Расчетные и вспомогательные данные.

### 15. Результаты оказания услуг.

Отчет об оценке Объекта оценки в письменном виде в двух экземплярах.

Отчет передается Заказчику в электронной версии на CD (R/RW) диске в виде файлов следующего формата:

- текст отчета - Microsoft Word 2003 (.doc), PDF.
- расчетные таблицы, использованные при подготовке Отчета - Microsoft Excel 2003 (.xls).
- фотографии и изображения - Joint Photographic Experts Group (.jpg), (не ниже 6 Mpix).

### 16. Сроки оказания услуг.

С даты заключения Договора Сторонами \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней.

**5.4. Задание на оценку размера возмещения в связи с изъятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкции автомобильной дороги федерального значения.**

1.	Основание для выполнения услуг	Федеральный закон от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Приказ об утверждении Положения о регламентации оценочной деятельности в Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от ____ № ____. Договор _____ от « ____ » _____ 20__ года на оказание услуг по определению размера возмещения убытков, причиненных изъятием для нужд Российской Федерации в целях размещения автомобильной дороги федерального значения
2.	Объект оценки	Земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества, расположенные на нем по адресу: _____, площадью _____, право на земельный участок, подлежащее прекращению и убытки, причиненные изъятием (далее – Объект оценки)
3.	Наименование деятельности Государственной компании	Реконструкция / строительство автомобильной дороги федерального значения _____ на участке _____.
4.	Заказчик	Государственная компания «Российские автомобильные дороги».
5.	Исполнитель	Определен на основе запроса предложений /конкурса / запроса котировок
6.	Статус услуг	Заказ для нужд Государственной компании «Российские автомобильные дороги».
7.	Источник финансирования	Субсидии Федерального бюджета/ФНБ.
8.	Исходные данные	Распоряжение Федерального дорожного агентства Министерства транспорта Российской Федерации об изъятии от _____ № _____.
9.	Имущественные права на объект оценки	Право собственности (иное право на земельный участок и/или расположенные на нем объекты недвижимого имущества) юридического или физического лица



10.	Цель оценки	<p>В соответствии со ст. 15 и ст. 279-281 Гражданского кодекса и ст. 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации определить размер возмещения за земельный участок, изымаемый для государственных нужд:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. рыночную стоимость земельного участка и (или) иных прав на земельный участок;</li> <li>2. рыночную стоимость объектов недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, зарегистрированного в ЕГРН (в случае наличия объектов недвижимости на изымаемом земельном участке);</li> <li>3. убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателем такого земельного участка обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода.</li> </ol>
11.	Результаты оценки	Отчет об определении размера возмещения в связи с изъятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкцией автомобильной дороги федерального значения.
12.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предполагаемое использование результатов оценки - для заключения Государственной компанией «Российские автомобильные дороги» соглашения об изъятии земельного участка (участков) и расположенного на нем (них) объектов недвижимого имущества, с учетом компенсации убытков, связанных с изъятием для государственных нужд.</li> <li>2. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Заказчик, Исполнитель, Оценщик не могут использовать (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором и настоящим техническим заданием на оценку.</li> </ul> </li> </ol>
13.	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
14.	Дата оценки	«    »                    20    год.
15.	Сроки выполнения работ	С    даты    заключения    Договора    Сторонами _____ (            ) рабочих дней.

## Требования к проведению оценки

Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297, 298, 299 и от 25.09.2014 № 611, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик подготовивший Отчет об оценке.

В том числе, Отчет об оценке должен быть выполнен в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по определению стоимости объекта оценки, а также общими требованиями к составу и качеству работ, установленными внутренними документами компании Государственной компанией «Российские автомобильные дороги».

## Требования к содержанию отчета об оценке

Основные разделы:

1. Задание на оценку:

- объект оценки;
- имущественные права на Объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Применяемые стандарты оценки.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Отчет должен отражать мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Все сделанные в отчете расчеты должны основываться исключительно на представленной Заказчиком информации, документах, информации из специализированных источников, а также на сделанных оценщиком допущениях и предположениях. В случае использования дополнительной информации, Оценщик должен указывать источник получения такой информации. Оценщик должен указать в отчете отсутствие либо наличие каких-либо скрытых фактов, касающихся Объекта оценки способных повлиять на его рыночную стоимость. Составляемый Отчет предназначен для использования Заказчиком и носит конфиденциальный характер, разрешение на приведение выдержек из него или иные публичные ссылки на него находятся в компетенции Заказчика. Дополнительные допущения и ограничения будут изложены в Отчете после изучения документов и информации в процессе проведения оценки.

В своих действиях Исполнитель и Оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты Оценщика за

проведение оценки не зависит от выводов и результатов оценки.

В процессе подготовки Отчета Исполнитель и Оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

Исходные данные, которые получены Оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Оценщиком в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем техническом задании на оценку.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), сведения о квалификационных аттестатах по направлениям оценочной деятельности «Оценка недвижимости», «Оценка бизнеса» (при необходимости), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор:

- о Заказчике - организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

- об Оценщике - работающем самостоятельно или работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество Оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о квалификационных аттестатах по направлениям оценочной деятельности «Оценка недвижимости», «Оценка бизнеса» (при необходимости), номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности. В случае работы Оценщика по трудовому договору с организацией следует указать ее организационно-правовую форму, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

6. Основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- общая информация, идентифицирующая Объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости Объекта оценки.

7. Описание Объекта оценки:

Данный раздел должен быть основан на информации об Объекте оценки с приведением ссылок на документы.



Предполагаются следующие разделы:

- количественные и качественные характеристики Объекта оценки;
- информация о текущем использовании Объекта;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. Раздел, посвященный обзору состояния рынка земли района, в котором расположен Объект оценки в части анализа основных факторов, влияющих на его стоимость, и должен включать следующие подразделы:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

9. Анализ региона, в котором расположен объект оценки, а также месторасположения оцениваемого объекта в регионе

Данный раздел должен включать в себя описание местоположения объекта.

10. Анализ наилучшего использования

Данный анализ проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию. При этом оценка с учетом изменения целевого назначения объекта должна проводиться, если такое назначение уже определено и явно. В случае соответствия объекта оценки его существующему использованию, делается вывод о соответствии.

11. Описание процесса оценки

Раздел, содержащий описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках

каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

## 12. Расчет стоимости Объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### 12.1. Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация (наличие официальных подтвержденных уполномоченными лицами документов), позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения: методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации.

### 12.2. Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком.

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

### 12.3. Затратный подход.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту



оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

12.4. При определении размера возмещения (убытков) при изъятии земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такой земельный участок устанавливается с учетом следующих особенностей:

1) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

2) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

3) в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

12.5. В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

### 13. Определение размера убытков

13.1. Оценщик производит расчет убытков (определяет размер возмещения), причиненных владельцу прав на земельный участок, определяет размер реального ущерба, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателем изымаемого земельного участка обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенной выгоды.



13.2. В случае, если в результате изъятия земельного участка и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, Оценщик должен приложить к Отчету об оценке документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

13.3. Под реальным ущербом понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества.

13.4. Размер упущенной выгоды равен величине, на которую могло бы увеличиться, но не увеличилось имущество собственника. Требуется определить денежную сумму, получение которой поставило бы собственника в такую же финансовую ситуацию, как если бы изъятие земельного участка (участков) и расположенных на нем (них) объектов недвижимого имущества не происходило.

13.4.1. Наличие и размер упущенной выгоды подтверждает правообладатель изымаемого земельного участка (участков) и расположенных на нем (них) объектов недвижимого имущества путем предоставления подтверждающих документов. При этом обязательно наличие доказательств получения определенных доходов.

13.4.2. Период восстановления нарушенного производства не должен превышать 2 – х лет.

13.4.3. При расчете ущерба, улучшений земельного участка (подлежащего изъятию), не зарегистрированных в ЕГРН (незавершенное строительство, здания, сооружения, строения, в том числе насаждения, растения, кустарники), составляется трехсторонний акт осмотра данного имущества, заверенный оценщиком (осуществляющий их оценку), владельцем прав на земельный участок (подлежащего изъятию) и сотрудником филиала или территориального подразделения Государственной компании «Автодор» (по месту нахождения земельного участка подлежащего изъятию).

13.4.4. В целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав).

13.5. Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

13.6. При определении размера возмещения не подлежат учету:

1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному

использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

2) неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

4) объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

5) сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

13.7. Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

13.8. Оценщик подводит итоги расчета рыночной стоимости земельного участка (участков) и расположенных на нем (них) объектов недвижимого имущества и права частной собственности, которое подлежит прекращению, или иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению в связи с изъятием.

13.9. Отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

14. Заключение об оценке и оформление Отчета.

14.1. При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в Отчете об оценке



описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, Оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Должно включать в себя следующие подразделы:

а) Выводы по итогам применения каждого из подходов к оценке стоимости Объекта оценки.

б) Обоснование весовых коэффициентов и итоговое согласование подходов.

в) Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки.

14.2. Отчет об определении размера возмещения в связи с изъятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкции автомобильной дороги федерального значения должен быть представлен в виде единого документа.

14.3. Наименование Отчета, подготовленного в соответствии с заданием на оценку должно иметь следующий вид: «Отчет об определении размера возмещения в связи с изъятием земельного участка с кадастровым номером № \_\_\_\_\_ для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкцией автомобильной дороги федерального значения».

14.4. Отчет об определении размера возмещения в связи с изъятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкцией автомобильной дороги федерального значения должен содержать следующие выводы: «Во исполнение статьи 56.8. Земельного кодекса Российской Федерации размер возмещения в связи с изъятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкцией автомобильной дороги федерального значения составляет: \_\_\_\_\_ руб. состоящий из:

- рыночной стоимости земельного участка или рыночной стоимости иных прав на земельный участок, подлежащий изъятию \_\_\_\_\_ руб.;

- убытки, причиненные изъятием земельного участка, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателем такого земельного участка обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с таким лицом договорах и упущенная выгода \_\_\_\_\_ руб.

- рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных на изымаемом земельном участке, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению \_\_\_\_\_ руб.;

## 15. Приложения.

1. В этом разделе приводятся: копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и иные документы, а также документы кадастрового учета, фотоматериалы и другие документы по Объекту оценки.



2. Расчетные и вспомогательные данные.

16. Результаты оказания услуг.

Отчет об оценке Объекта оценки в письменном виде в трех экземплярах.

Отчет передается Заказчику в электронной версии на CD (R/RW) диске в виде файлов следующего формата:

- текст отчета - Microsoft Word 2003 (.doc), PDF.

- расчетные таблицы, использованные при подготовке Отчета - Microsoft Excel 2003 (.xls).

- фотографии и изображения - Joint Photographic Experts Group (.jpg), (не ниже 6 Мрiх).

17. Сроки оказания услуг.

С даты заключения Договора Сторонами \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней.

**5.5. Задание на оценку размера возмещения в связи с временным занятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкции автомобильной дороги федерального значения.**

1.	Основание для выполнения услуг	<p>Федеральный закон от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;</p> <p>Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</p> <p>Постановление Правительства Российской Федерации от 07 мая 2003 г. № 262 «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» определить размер возмещения за земельный участок, временно занимаемый для государственных нужд»</p> <p>Приказ об утверждении Положения о регламентации оценочной деятельности в Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от _____ № _____.</p> <p>Договор _____ от «___» _____ 20__ года на оказание услуг по определению размера возмещения убытков, причиненных временным занятием для нужд Российской Федерации в целях размещения автомобильной дороги федерального значения</p>
----	--------------------------------	--

2.	Объект оценки	<p>Величина возмещения за пользование земельным участком и (или) объектами недвижимого имущества, расположенными на нем по адресу: _____, площадью _____, и убытки, причиненные временным занятием (далее – Объект оценки):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– величина арендной платы за временно занимаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества;</li> <li>– убытки, которые собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков несут в связи с временным занятием;</li> <li>– убытки, которые собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков несут в связи с обременениями, возникающими вследствие установления/изменения зон с особыми условиями использования территории.</li> </ul>
3.	Наименование деятельности Государственной компании	Реконструкция / строительство автомобильной дороги федерального значения _____ на участке _____.
4.	Заказчик	Государственная компания «Российские автомобильные дороги».
5.	Исполнитель	Определен на основе запроса предложений /конкурса / запроса котировок
6.	Статус услуг	Заказ для нужд Государственной компании «Российские автомобильные дороги».
7.	Источник финансирования	Субсидии Федерального бюджета/ФНБ.
8.	Имущественные права на объект оценки	Аренда
9.	Цель оценки	<p>В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 07 мая 2003 г. № 262 «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» определить размер возмещения за земельный участок, временно занимаемый для государственных нужд».</p>

10.	Результаты оценки	Отчет об определении размера возмещения в связи с временным занятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкцией автомобильной дороги федерального значения.
11.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	1. Предполагаемое использование результатов оценки - для заключения Государственной компанией «Российские автомобильные дороги» соглашения о временном занятии земельного участка (участков) и расположенного на нем (них) объектов недвижимого имущества, с учетом компенсации убытков, связанных с временным занятием для государственных нужд. 2. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: - Заказчик, Исполнитель, Оценщик не могут использовать (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором и настоящим техническим заданием на оценку.
12.	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
13.	Дата оценки	« ____ » _____ 20__ год.
14.	Сроки выполнения работ	С даты заключения Договора Сторонами ____ (_____) рабочих дней.

#### Требования к проведению оценки

Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297, 298, 299 и от 25.09.2014 № 611, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик подготовивший Отчет об оценке.

В том числе, Отчет об оценке должен быть выполнен в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по определению стоимости объекта оценки, а также общими требованиями к составу и качеству работ, установленными внутренними документами Государственной компанией «Российские автомобильные дороги».

#### Требования к содержанию отчета об оценке

Основные разделы:

1. Задание на оценку:



- объект оценки;
- имущественные права на Объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

## 2. Применяемые стандарты оценки.

## 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Отчет должен отражать мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Все сделанные в отчете расчеты должны основываться исключительно на представленной Заказчиком информации, документах, информации из специализированных источников, а также на сделанных оценщиком допущениях и предположениях. В случае использования дополнительной информации, Оценщик должен указывать источник получения такой информации. Все произведенные расчеты должны быть выполнены без использования округления, если иное не оговорено. Оценщик должен указать в отчете отсутствие либо наличие каких-либо скрытых фактов, касающихся Объекта оценки способных повлиять на его рыночную стоимость. Составляемый Отчет предназначается для использования Заказчиком и носит конфиденциальный характер, разрешение на приведение выдержек из него или иные публичные ссылки на него находится в компетенции Заказчика. Дополнительные допущения и ограничения будут изложены в Отчете после изучения документов и информации в процессе проведения оценки.

В своих действиях Исполнитель и Оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты Оценщика за проведение оценки не зависит от выводов и результатов оценки.

В процессе подготовки Отчета Исполнитель и Оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматривается свободными от каких-либо претензий или ограничений.

Исходные данные, которые получены Оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Оценщиком в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем техническом задании на оценку.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, о квалификационном аттестате по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор:

- о Заказчике - организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

- об Оценщике - работающем самостоятельно или работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество Оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, о квалификационном аттестате по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности. В случае работы Оценщика по трудовому договору с организацией следует указать ее организационно-правовую форму, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

6. Основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- общая информация, идентифицирующая Объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости Объекта оценки.

7. Описание Объекта оценки:

Данный раздел должен быть основан на информации об Объекте оценки с приведением ссылок на документы.

Предполагаются следующие разделы:

- количественные и качественные характеристики Объекта оценки;
- информация о текущем использовании Объекта;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;



г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

9. Анализ региона, в котором расположен объект оценки, а также месторасположения оцениваемого объекта в регионе.

Данный раздел должен включать в себя описание местоположения объекта.

#### 10. Анализ наилучшего использования

Данный анализ проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию. При этом оценка с учетом изменения целевого назначения объекта должна проводиться, если такое назначение уже определено и явно. В случае соответствия объекта оценки его существующему использованию, делается вывод о соответствии.

#### 11. Описание процесса оценки

Раздел, содержащий описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

#### 12. Расчет стоимости Объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

##### 12.1. Доходный подход.

Доходный подход основан на представлении о том, что стоимость объекта оценки аренды зависит от величины дохода, который может быть извлечен собственником из факта владения этим имуществом. При применении данного подхода анализируется способность объекта аренды генерировать определенный доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от его последующей (возможной) продажи.

Рыночная стоимость объекта оценки арендной платы, рассчитываемая доходным подходом, основана на определении текущей стоимости будущих чистых доходов от владения этим имуществом (с учетом фактора времени).



При применении доходного подхода величина арендной платы определяется методом добавочной продуктивности.

#### 12.2. Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке арендной платы основан на принципе замещения, суть которого заключается в том, что рациональный арендатор не заплатит за конкретный объект оценки сумму, большую, чем та, в которую обойдется аренда на рынке сходного объекта, обладающего такой же полезностью.

Рыночная стоимость величины арендной платы, определяемая сравнительным подходом, определяется исходя из данных о недавно совершенных сделках или предложениях о сдаче в аренду объектов недвижимости, сходных с оцениваемым. Возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации о предложениях аналогичных или сопоставимых объектов, с целью определения величины корректировок величин, влияющих на оценку стоимости. В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость величины арендной платы определяется методом сравнительного анализа арендных договоров или предложений по ставкам арендной платы.

#### 12.3. Затратный подход.

Затратный подход основан на представлении о том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить некоторый доход. В рамках затратного подхода величина рыночной стоимости арендной платы определяется методом рекапитализации.

### 13. Расчет убытков.

13.1. При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с временным занятием земельных участков.

13.2. При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков ограничением их прав, учитываются разница между рыночной стоимостью земельного участка без учета ограничений прав и рыночной стоимостью земельного участка с учетом этих ограничений, убытки, которые собственники земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав.

При определении размера убытков, причиненных землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков ограничением их прав на земельные участки, учитываются убытки, которые землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав.

13.3. При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам

земельных участков ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также затраты на проведение работ по восстановлению качества земель.

13.4. Размер упущенной выгоды равен величине, на которую могло бы увеличиться, но не увеличилось имущество собственника. Требуется определить денежную сумму, получение которой поставило бы собственника в такую же финансовую ситуацию, как если бы временное занятие земельного участка (участков) и расположенных на нем (них) объектов недвижимого имущества не происходило.

Наличие и размер упущенной выгоды подтверждает правообладатель временно занимаемого земельного участка (участков) и расположенных на нем (них) объектов недвижимого имущества путем предоставления подтверждающих документов. При этом обязательно наличие доказательств получения определенных доходов.

13.5. Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности временно занимаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

#### 14. Заключение об оценке и оформлении Отчета.

14.1. При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, Оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Должно включать в себя следующие подразделы:

а) Выводы по итогам применения каждого из подходов к оценке стоимости Объекта оценки.

б) Обоснование весовых коэффициентов и итоговое согласование подходов.

в) Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки.

14.2. Отчет об определении размера возмещения в связи с временным занятием земельного участка для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкцией автомобильной дороги федерального значения должен быть представлен в виде единого документа.

14.3. Наименование Отчета, подготовленного в соответствии с заданием на оценку должно иметь следующий вид: «Отчет об определении размера возмещения в связи с временным занятием земельного участка с кадастровым номером № \_\_\_\_\_ для нужд Российской Федерации в целях строительства, реконструкцией автомобильной дороги федерального значения».



## 15. Приложения.

1. В этом разделе приводятся: копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и иные документы, а также документы кадастрового учета, фотоматериалы и другие документы по Объекту оценки.

2. Расчетные и вспомогательные данные.

16. Результаты оказания услуг.

Отчет об оценке Объекта оценки в письменном виде в трех экземплярах.

Отчет передается Заказчику в электронной версии на CD (R/RW) диске в виде файлов следующего формата:

- текст отчета - Microsoft Word 2003 (.doc), PDF.

- расчетные таблицы, использованные при подготовке Отчета - Microsoft Excel 2003 (.xls).

- фотографии и изображения - Joint Photographic Experts Group (.jpg), (не ниже 6 Мп).

17. Сроки оказания услуг.

С даты заключения Договора Сторонами \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней.

**5.6. Задание на оценку величины платы за ограниченное право пользования частью земельного участка (сервитут), предоставленного в аренду Государственной компании**

1.	Основание для оказания услуг	Федеральный закон от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Приказ Минэкономразвития России от 04.06.2019 №321; Приказ об утверждении Положения о регламентации оценочной деятельности в Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от ____ № ____.  Договор _____ от « ____ » _____ 20__ года на оказание услуг по изготовлению отчета об оценке
2.	Объект оценки	Право ограниченного пользования частью земельного участка, площадью _____, расположенного по адресу: _____, категория земель, кадастровый номер № _____ (далее – Объект оценки)
3.	Заказчик	Государственная компания «Российские автомобильные дороги»
4.	Исполнитель	Определен на основе запроса предложений / конкурса



		/ запроса котировок
5.	Статус услуг	Заказ для нужд Государственной компании «Российские автомобильные дороги»
6.	Источник финансирования	Собственные средства
7.	Исходные данные	Выписка из ЕГРН в отношении земельного участка (части земельного участка);
8.	Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Российской Федерации, право долгосрочной аренды Государственной компании «Российские автомобильные дороги» (Договор аренды земельного участка, заключенный между Государственной компанией и Федеральным дорожным агентством/иными уполномоченными органами)
9.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
10.	Результаты оценки	Отчет об определении величины платы за ограниченное право пользования земельным участком (частью земельного участка) (далее – Отчет)
11.	Предполагаемое использование результатов оценки (итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки) и связанные с этим ограничения	<p>1. Предполагаемое использование результатов оценки (итоговых величин рыночной стоимости Объектов оценки) – для заключения Государственной компанией «Российские автомобильные дороги» соглашения об установлении сервитута.</p> <p>2. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отчет, подготовленный в соответствии с Договором на оказание услуг по определению стоимости объектов оценки № __ от (далее – Договор) и настоящим техническим заданием по определению величины платы за сервитут, может считаться достоверным в полном объеме лишь в указанных в пункте 1. настоящего технического задания на оценку целях;</li> <li>- Заказчик, Исполнитель, Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором и настоящим техническим заданием на оценку.</li> </ul>
12.	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
13.	Дата оценки	« __ » _____ 20 __ год.
14.	Срок проведения оценки	С даты заключения Договора Сторонами __ (____) рабочих дней.

## Требования к проведению оценки

Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297, 298, 299 и от 25.09.2014 № 611, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик подготовивший Отчет об оценке.

В том числе, Отчет об оценке должен быть выполнен в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по определению стоимости объекта оценки, а также общими требованиями к составу и качеству работ, установленными внутренними документами компании Государственной компанией «Российские автомобильные дороги».

## Требования к содержанию отчета об оценке

Основные разделы:

### 1. Задание на оценку:

- объект оценки;
- имущественные права на Объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

### 2. Применяемые стандарты оценки.

### 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Отчет должен отражать мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Все сделанные в отчете расчеты должны основываться исключительно на представленной Заказчиком информации, документах, информации из специализированных источников, а также на сделанных оценщиком допущениях и предположениях. В случае использования дополнительной информации, Оценщик должен указывать источник получения такой информации. Все произведенные расчеты должны быть выполнены без использования округления, если иное не оговорено. Оценщик должен указать в отчете отсутствие либо наличие каких-либо скрытых фактов, касающихся Объекта оценки способных повлиять на его рыночную стоимость. Составляемый Отчет предназначен для использования Заказчиком и носит конфиденциальный характер, разрешение на приведение выдержек из него или иные публичные ссылки на него находится в компетенции Заказчика. Дополнительные допущения и ограничения будут изложены в Отчете после изучения документов и информации в процессе проведения оценки.

В своих действиях Исполнитель и Оценщик поступают как независимые

лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты Оценщика за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.

В процессе подготовки Отчета Исполнитель и Оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

Исходные данные, которые получены Оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Оценщиком в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем техническом задании на оценку.

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете рыночной стоимости.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, о квалификационном аттестате по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор:

- о Заказчике - организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

- об Оценщике - работающем самостоятельно или работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество Оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, о квалификационном аттестате по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности. В случае работы оценщика по трудовому договору с организацией следует указать ее организационно-правовую форму, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

6. Основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- общая информация, идентифицирующая Объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;



- итоговая величина стоимости Объекта оценки.

#### 7. Описание Объекта оценки:

Данный раздел должен быть основан на информации об Объекте оценки с приведением ссылок на документы.

Предполагаются следующие разделы:

- количественные и качественные характеристики Объекта оценки;
- информация о текущем использовании Объекта;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

9. Анализ региона, в котором расположен объект оценки, а также месторасположения оцениваемого объекта в регионе

Данный раздел должен включать в себя описание местоположения объекта, по которому определяется арендная плата в регионе и анализ ближайшего окружения.

#### 10. Анализ наилучшего использования

Данный анализ проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию. При этом оценка с учетом изменения целевого назначения объекта должна проводиться, если такое назначение уже определено и явно. В случае соответствия объекта оценки его существующему использованию, делается вывод о соответствии.

#### 11. Описание процесса оценки

Раздел, содержащий описание процесса оценки объекта оценки в части

применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Раздел, содержащий методологию оценки, должен включать описание использованных подходов к проведению оценки и методов оценки, а также обоснованный отказ от применения того или иного подхода.

12. Определение соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут).

12.1. Определение величины за установление частного сервитута производится в соответствии с «Порядком определения размера платы за постоянный сервитут, максимальный размер ежегодной платы за срочный сервитут, порядок внесения платы за постоянный и срочный сервитут разработанными в соответствии с Федеральным законом от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги»<sup>8</sup>.

12.2. Определение величины за установление публичного сервитута производится в соответствии с Методическими рекомендациями по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 321.

13. Заключение об оценке

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, Оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Должно включать в себя следующие подразделы:

а) Выводы по итогам применения каждого из подходов к оценке стоимости Объекта оценки.

б) Обоснование весовых коэффициентов и итоговое согласование подходов.

<sup>8</sup> Под упущенной выгодой Государственной компании в отношении имущества обремененного сервитутом понимается: - неполученный доход Государственной компании в отношении ее имущества, обремененного сервитутом, который она получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы на данное имущество не был установлен сервитут.

в) Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки.

#### 14. Приложения

1. В этом разделе приводятся: копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и иные документы, а также документы кадастрового учета, фотоматериалы и другие документы по Объекту оценки.

2. Расчетные и вспомогательные данные.

#### 15. Результаты оказания услуг.

Отчет об оценке Объекта оценки в письменном виде в двух экземплярах.

Отчет передается Заказчику в электронной версии на CD (R/RW) диске в виде файлов следующего формата:

- текст отчета - Microsoft Word 2003 (.doc), PDF.

- расчетные таблицы, использованные при подготовке Отчета - Microsoft Excel 2003 (.xls).

- фотографии и изображения - Joint Photographic Experts Group (.jpg), (не ниже 6 Мпх).

#### 16. Сроки оказания услуг.

С даты заключения Договора Сторонами \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней.



**5.7. Задание на оценку размера убытков, возникающих в связи с установлением ограничений/обременений в отношении недвижимого имущества третьих лиц вследствие возникновения/изменения зон с особыми условиями использования территории в процессе размещения автомобильных дорог Государственной компании (включая реконструкцию иных линейных объектов в целях такого размещения)**

1.	Основание для оказания услуг	Федеральный закон от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Приказ об утверждении Положения о регламентации оценочной деятельности в Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от ____ № ____; Земельный кодекс Российской Федерации (ст. 57.1, ст.104-107). Договор _____ от « ____ » _____ 20__ года на оказание услуг по изготовлению отчета об оценке
2.	Объект оценки/иная расчетная величина	Размер убытков, возникающих вследствие ограничения/обременения земельного участка, площадью _____, расположенного по адресу: _____, категория земель, кадастровый номер № _____/объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: _____, площадью _____, кадастровый номер № _____ в использовании (невозможности использования) в связи с возникновением/изменением границ зон с особыми условиями использования территории в рамках размещения автомобильных дорог Государственной компании (включая реконструкцию иных линейных объектов в целях такого размещения) (далее – Объект оценки)
3.	Заказчик	Государственная компания «Российские автомобильные дороги»
4.	Исполнитель	Определен на основе запроса предложений/конкурса/запроса котировок
5.	Статус услуг	Заказ для нужд Государственной компании «Российские автомобильные дороги»
6.	Источник финансирования	Субсидии федерального бюджета/ФНБ
7.	Исходные данные	Выписка из ЕГРН в отношении земельного участка/объекта недвижимого имущества

8.	Имущественные права на Объект оценки	Право собственности, право аренды, право постоянного бессрочного пользования, а также иные имущественные права в отношении объектов недвижимого имущества
9.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
10.	Результаты оценки	Отчет об определении размера убытков, возникающих вследствие ограничения/обременения земельного участка, площадью _____, расположенного по адресу: _____, категория земель, кадастровый номер № _____/объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: _____, площадью _____, кадастровый номер № _____ в использовании (невозможности использования) в связи с возникновением/изменением границ зон с особыми условиями использования территории в рамках размещения автомобильных дорог Государственной компании (включая реконструкцию иных линейных объектов в целях такого размещения) (далее – Отчет)
11.	Предполагаемое использование результатов оценки (итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки) и связанные с этим ограничения	<p>1. Предполагаемое использование результатов оценки (итоговых величин рыночной стоимости Объектов оценки) – для возмещения убытков третьим лицам – правообладателям недвижимости, обременяемой правовыми режимами зон с особыми условиями использования территории, возникающих, изменяющихся (в границах) в связи с размещением автомобильных дорог Государственной компании (включая реконструкцию иных линейных объектов в целях такого размещения).</p> <p>2. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отчет, подготовленный в соответствии с Договором на оказание услуг по определению стоимости объектов оценки № __ от (далее – Договор) и настоящим техническим заданием по определению величины платы за сервитут, может считаться достоверным в полном объеме лишь в указанных в пункте 1. настоящего технического задания на оценку целях;</li> <li>- Заказчик, Исполнитель, Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором и настоящим техническим заданием на оценку.</li> </ul>
12.	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

13.	Дата оценки	«    »    20    год.
14.	Срок проведения оценки	С даты заключения Договора Сторонами __ (____) рабочих дней.

#### Требования к проведению оценки

Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297, 298, 299 и от 25.09.2014 № 611, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик подготовивший Отчет об оценке.

В том числе, Отчет об оценке должен быть выполнен в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по определению стоимости объекта оценки, а также общими требованиями к составу и качеству работ, установленными внутренними документами компании Государственной компанией «Российские автомобильные дороги».

#### Требования к содержанию отчета об оценке

Основные разделы:

1. Задание на оценку:

- объект оценки;
- имущественные права на Объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;

- вид стоимости;

- дата оценки;

- срок проведения оценки;

- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Применяемые стандарты оценки.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Отчет должен отражать мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Все сделанные в отчете расчеты должны основываться исключительно на представленной Заказчиком информации, документах, информации из специализированных источников, а также на сделанных оценщиком допущениях и предположениях. В случае использования дополнительной информации, Оценщик должен указывать источник получения такой информации. Оценщик должен указать в отчете отсутствие либо наличие каких-либо скрытых фактов, касающихся Объекта оценки способных повлиять на его рыночную стоимость. Составляемый Отчет предназначен для использования Заказчиком и носит конфиденциальный характер, разрешение на



приведение выдержек из него или иные публичные ссылки на него находятся в компетенции Заказчика. Дополнительные допущения и ограничения будут изложены в Отчете после изучения документов и информации в процессе проведения оценки.

В своих действиях Исполнитель и Оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты Оценщика за проведение оценки не зависит от выводов и результатов оценки.

В процессе подготовки Отчета Исполнитель и Оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

Исходные данные, которые получены Оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Оценщиком в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем техническом задании на оценку.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), сведения о квалификационных аттестатах по направлениям оценочной деятельности «Оценка недвижимости», «Оценка бизнеса» (при необходимости), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор:

- о Заказчике - организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН, место нахождения;

- об Оценщике - работающем самостоятельно или работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество Оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о квалификационных аттестатах по направлениям оценочной деятельности «Оценка недвижимости», «Оценка бизнеса» (при необходимости), номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности. В случае работы Оценщика по трудовому договору с организацией следует указать ее организационно-правовую форму, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

6. Основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- общая информация, идентифицирующая Объект оценки;

- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;

- итоговая величина стоимости Объекта оценки.

#### 7. Описание Объекта оценки:

Данный раздел должен быть основан на информации об Объекте оценки с приведением ссылок на документы.

Предполагаются следующие разделы:

- количественные и качественные характеристики Объекта оценки;  
- информация о текущем использовании Объекта;  
- другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. Раздел, посвященный обзору состояния рынка земли района, в котором расположен Объект оценки в части анализа основных факторов, влияющих на его стоимость, и должен включать следующие подразделы:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

9. Анализ региона, в котором расположен объект, а также месторасположения оцениваемого объекта в регионе

Данный раздел должен включать в себя описание местоположения объекта.

#### 10. Анализ наилучшего использования

Данный анализ проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию. При этом оценка с учетом изменения целевого назначения объекта должна проводиться, если такое



назначение уже определено и явно. В случае соответствия объекта его существующему использованию, делается вывод о соответствии.

#### 11. Описание процесса оценки

Раздел, содержащий описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

#### 12. Определение стоимости

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

##### 12.1. Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация (наличие официальных подтвержденных уполномоченными лицами документов), позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения: методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации.

##### 12.2. Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком.

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.



### 12.3. Затратный подход.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект имущества другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

### 13. Определение размера убытков

13.1. Убытки определяются с учетом рыночной стоимости имущества на день, предшествующий принятию решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, и иных убытков, связанных со сносом зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, приведением их параметров и (или) разрешенного использования (назначения), разрешенного использования земельных участков в соответствие с установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории ограничениями использования земельных участков, иных убытков.

13.2. При определении размера возмещения также учитываются убытки, возникающие в связи с расторжением договоров, заключенных в отношении земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, а в случае сноса жилого помещения или запрета проживания в нем также убытки, предусмотренные частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

### 14. Заключение об оценке и оформление Отчета.

14.1. При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, Оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Должно включать в себя следующие подразделы:

- а) Выводы по итогам применения каждого из подходов к оценке.
- б) Обоснование весовых коэффициентов и итоговое согласование подходов.
- в) Итоговое заключение.

14.2. Отчет об определении размера убытков, возникающих вследствие ограничения/обременения земельного участка, площадью \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, категория земель, кадастровый номер № \_\_\_\_\_/объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_, кадастровый номер № \_\_\_\_\_ в использовании (невозможности использования) в связи с возникновением/изменением границ

зон с особыми условиями использования территории в рамках размещения автомобильных дорог Государственной компании должен быть представлен в виде единого документа.

14.3. Наименование Отчета, подготовленного в соответствии с заданием на оценку должно иметь следующий вид: «Отчет об определении размера убытков, возникающих вследствие ограничения/обременения земельного участка, площадью \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, категория земель, кадастровый номер № \_\_\_\_\_/объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_, кадастровый номер № \_\_\_\_\_ в использовании (невозможности использования) в связи с возникновением/изменением границ зон с особыми условиями использования территории в рамках размещения автомобильных дорог Государственной компании».

#### 15. Приложения.

1. В этом разделе приводятся: копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и иные документы, а также документы кадастрового учета, фотоматериалы и другие документы.

2. Расчетные и вспомогательные данные.

#### 16. Результаты оказания услуг.

Отчет об оценке в письменном виде в трех экземплярах.

Отчет передается Заказчику в электронной версии на CD (R/RW) диске в виде файлов следующего формата:

- текст отчета - Microsoft Word 2003 (.doc), PDF.
- расчетные таблицы, использованные при подготовке Отчета - Microsoft Excel 2003 (.xls).
- фотографии и изображения - Joint Photographic Experts Group (.jpg), (не ниже 6 Мрiх).

#### 17. Сроки оказания услуг.

С даты заключения Договора Сторонами \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней.

## 6. Форма договора на оказание услуг по изготовлению отчетов об оценке.

### Договор № \_\_\_\_\_ на оказание услуг по изготовлению отчетов об оценке \_\_\_\_\_

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Государственная компания «Российские автомобильные дороги»**, именуемая в дальнейшем «Заказчик», зарегистрированная 12 августа 2009 года Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, учетный номер № 7714160009, запись о некоммерческой организации внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097799013652 от 14 августа 2009 года, состоящая на учете в ИФНС № 7 по городу Москве, ИНН 7717151380, КПП 770701001, осуществляющая свою деятельность на основании Федерального закона от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в лице директора Департамента земельных отношений и управления имуществом \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности \_\_\_\_\_ года, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель обязуется лично, без привлечения соисполнителей, оказать услуги (далее – Услуги) по изготовлению отчетов об оценке.

1.2. Стороны договорились, что в случае подтверждения Исполнителем задания Заказчика (в порядке, установленном Договором), Исполнитель оказывает Услуги, указанные в задании, и направляет Заказчику оформленный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации Отчет об оценке (далее – «Отчет»).

1.3. Исполнитель до заключения настоящего Договора обязан предоставить Заказчику информацию в отношении всей цепочки собственников Исполнителя, включая бенефициаров (в том числе конечных), с подтверждением соответствующими документами. Условие, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием договора, без согласования которого Договор не будет считаться заключенным.

1.4. Услуги оказываются Исполнителем в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности и смежных областях, в частности, Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и



принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и от 25 сентября 2014 года № 611 – Федеральные Стандарты Оценки, и с учетом требований, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку/оказывать Услуги:

\_\_\_\_\_. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации \_\_\_\_\_.

Документ об образовании Оценщика:

Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности \_\_\_\_\_.

Полис страхования ответственности Оценщика:

1.6. Профессиональная (дополнительная) ответственность Исполнителя застрахована \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.

1.7. При определении рыночной стоимости объектов имущества Исполнитель руководствуется стандартами, утвержденными приказами Минэкономразвития России:

- ФСО №1 – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;

- ФСО №2 - Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;

- ФСО №3 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;

- ФСО №7 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

1.8. Все взаимоотношения при исполнении настоящего Договора осуществляются Сторонами только в письменном виде.

## 2. ГАРАНТИИ

2.1. Исполнитель при оказании Услуг по Заданию гарантирует, что Исполнитель, оценщики, указанные в п. 1.5 Договора, не имеют вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки.

2.2. Исполнитель свидетельствует, что цена Услуг по Договору / по Заданию не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

2.3. Заказчик гарантирует невмешательство в деятельность Исполнителя по настоящему Договору, если вмешательство может негативно повлиять на достоверность результата оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки.

2.4. Исполнитель подтверждает, что ему известны и понятны требования Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», иных федеральных законов и нормативно-правовых актов, регулирующих отношения, связанные с проведением Заказчиком закупок (далее – Законодательство о закупках), включая порядок заключения и исполнения договоров, требование Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в том числе статей 4, 8, 10, 11, 11.1, 12, 13 и главы 2.1 и 3 указанного закона, положения статей 14.32 и 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, иных федеральных законов, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативно-правовых актов Федеральной антимонопольной службы, образующих систему нормативно-правовых актов, регулирующих отношения, связанные с защитой конкуренции, предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции (далее – Антимонопольное законодательство).

2.5. Исполнитель гарантирует, что при подписании и исполнении Договора, Исполнитель, его работники, учитывают требования действующего Антимонопольного законодательства и Законодательства о закупках, неукоснительно ими руководствуются и осознают серьезность последствий, к которым может привести их несоблюдение.

2.6. При исполнении своих обязательств по Договору, Исполнитель, его работники, не осуществляют и намерены впредь воздерживаться от запрещенных Антимонопольным законодательством и/или Законодательством о закупках действий (бездействия), влекущих ограничение, устранение, недопущение конкуренции на каком-либо рынке товаров, работ или услуг, в том числе при исполнении своих обязательств по настоящему Договору: не заключать и/или не исполнять соглашения, устные договоренности с хозяйствующими субъектами или органами и организациями, исполняющими государственные функции, в случае, если они способны привести к ограничению, устранению или недопущению конкуренции, не осуществлять в отношении конкурентов незаконных или недобросовестных действий, которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, и способны причинить другим хозяйствующим субъектам убытки или вред, а в случае, если Исполнитель занимает на каком-либо рынке товаров, работ, услуг положение, дающее ему возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем рынке, он также намерен воздерживаться от извлечения от такого положения несправедливой выгоды.

### **3. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ УСЛУГ И ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

3.1. Стоимость Услуг по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, с учетом всех предусмотренных законодательством Российской Федерации налогов и обязательных платежей.

3.2. Стоимость Услуг подлежит оплате путем перечисления Заказчиком на расчетный счет Исполнителя, указанный в п. 10 Договора, срок оплаты не более 15



(пятнадцати) рабочих дней со дня подписания Сторонами акта сдачи-приемки Услуг по заданию к Договору, выставления Исполнителем счета на оплату и предоставления счета-фактуры Исполнителя (если Исполнитель является плательщиком НДС).

3.3. Обязательства Заказчика по оплате стоимости Услуг по настоящему Договору считаются выполненными с даты списания денежных средств с расчетного счета Заказчика.

3.4. Заказчик не несет ответственности за любые задержки в перечислении Исполнителю денежных средств в рамках настоящего Договора в случае, если такие задержки вызваны несвоевременным/неполным перечислением субсидий из федерального бюджета (в случае, если у Заказчика отсутствуют иные денежные средства, за счет которых Заказчик имеет право исполнить свои обязательства перед Исполнителем).

3.5. Все расходы Исполнителя, связанные с выполнением настоящего Договора, включены в цену Услуг, если иное прямо не предусмотрено соглашением Сторон.

3.6. При необходимости Заказчик предоставляет Исполнителю Задание (по форме, предусмотренной Приложением №1 к Договору) в двух экземплярах, подписанное уполномоченным лицом Заказчика.

Исполнитель в течение 2-х рабочих дней с даты получения Задания подтверждает принятие Задания к исполнению в соответствии с указанными в нем условиями, путем подписания Задания и направления второго экземпляра Задания Заказчику, либо письменно сообщает о невозможности оказания Услуг на указанных в задании условиях.

В случае невозможности оказания Услуг Исполнителем на указанных в задании условиях, Стороны согласовывают возникшие разногласия, по итогам согласования которых Заказчик по своему усмотрению повторно направляет Исполнителю Задание или сообщает в устной или письменной форме о неактуальности оказания Услуг.

После этого Заказчик передает Исполнителю всю информацию и документацию, необходимую Исполнителю для надлежащего оказания Услуг по соответствующему заданию, указанную в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.7. По завершении оказания Услуг Исполнитель обязан в письменной форме направить Заказчику сопроводительным письмом:

- отчет в 2 (двух) экземплярах;
- акт сдачи-приемки оказанных Услуг в 2 (двух) экземплярах;
- счет,
- счет-фактуру (если Исполнитель является плательщиком НДС).

3.8. Заказчик в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения от Исполнителя документов, указанных в п. 3.7 Договора, обязан рассмотреть результат Услуг и при отсутствии замечаний подписать акт сдачи-приемки оказанных Услуг, направив один экземпляр Исполнителю.

3.9. При наличии замечаний к результату Услуг Заказчик предъявляет Исполнителю замечания (мотивированный отказ) от приемки с указанием срока для приведения результата Услуг в соответствие с условиями Договора (не менее



5 (пяти) рабочих дней с момента получения Исполнителем мотивированного отказа Заказчика).

Исполнитель обязан своими силами и за свой счет в установленные сроки устранить допущенные недостатки.

3.10. После представления Исполнителем доработанного отчета в установленные сроки приемка осуществляется в соответствии с пунктами 3.7-3.8 Договора. Акт сдачи-приемки оказанных Услуг подписывается Заказчиком после устранения Исполнителем всех выявленных при приемке недостатков.

3.11. Если недостатки Услуг в установленный Заказчиком срок не были устранены Исполнителем, Заказчик вправе отказаться от исполнения обязательств по заданию и/или Договору и потребовать возмещения убытков.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Заказчик обязуется:

4.1.1. Принять оказанные Исполнителем Услуги и оплатить их в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.2. Обеспечить Исполнителю беспрепятственное исполнение им обязательств по Договору.

4.1.3. Представить Исполнителю имеющуюся в распоряжении и необходимую для проведения оценки информацию и документацию об объекте Оценки.

4.1.4. Оказывать Исполнителю всемерное содействие в проведении оценки, в том числе, в доступе к объекту Оценки. Способствовать в получении Исполнителем дополнительной информации об объекте оценки, которая может потребоваться в ходе оценки.

4.1.5. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после получения предупреждения Исполнителя о возникновении обстоятельств, препятствующих дальнейшему оказанию Услуг (п. п. 4.3.10, 4.3.11 настоящего Договора), направить указания о возможности продолжения оказания Услуг.

4.1.6. Предоставить Исполнителю по его запросу документы, подтверждающие полномочия Исполнителя по сбору данных, необходимых для исполнения настоящего Договора.

4.1.7. Оплатить оказанные Исполнителем Услуги в размере и в сроки, предусмотренные заданием и Договором.

4.2. Заказчик имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль за оказанием Услуг по настоящему Договору, не вмешиваясь в деятельность Исполнителя.

4.2.2. Подписанием настоящего Договора Исполнитель выражает свое согласие на передачу (раскрытие) Заказчиком полученной от Исполнителя информации в соответствии с п. 1.3 настоящего Договора в Минтранс России, Росфинмониторинг и Федеральную налоговую службу (ФНС России), и отдельного документа или дополнительного соглашения для дачи (подтверждения) такого согласия не требуется. При получении, обработке и предоставлении информации в соответствии с п. п. 1.3, 4.2.2, 4.3.13 настоящего Договора Заказчик обязуется обеспечивать режим конфиденциальности.

4.3. Исполнитель обязуется:

4.3.1. Соблюдать при оказании Услуг по настоящему Договору требования, установленные законодательством Российской Федерации, правила, стандарты оценки и требования, установленные в согласованной Сторонами форме Задания с использованием своих материалов (если иное не указано Сторонами в Задании), а также Положение «О регламентации оценочной деятельности в Государственной компании «Российские автомобильные дороги», утвержденное приказом от 07.10.2015 № 225, передаваемое Исполнителю одновременно с подписанием настоящего Договора, собственными силами и средствами, осуществлять необходимые для оценки действия по месту нахождения объекта оценки.

4.3.2. Предоставлять Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя, о стандартах оценки Саморегулируемой организации, членом которой Исполнитель является.

4.3.3. Незамедлительно сообщать Заказчику о невозможности своего участия в оказании Услуг по Заданию и/или настоящему Договору вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки.

4.3.4. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от Заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки.

4.3.5. Не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе проведения оценки, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.3.6. Представить (-лять) Заказчику в установленный Заданием (-ями) срок Отчет.

4.3.7. Хранить копии Отчета в течение 3 (трех) лет.

4.3.8. В случае получения мотивированных замечаний Заказчика по Отчету устранить их в течение установленного Заказчиком срока и представить новую редакцию Отчета в порядке, установленном п.3.9 Договора.

4.3.9. Оказывать Услуги в соответствии с Заданием (-ями).

4.3.10. Своевременно информировать Заказчика о затруднениях в оказании Услуг (недоступность информации и иные препятствия), о необходимости дополнительной экспертизы, и согласовывать с Заказчиком порядок ее проведения.

4.3.11. В случае непригодности предоставленной Заказчиком документации, информации или иных не зависящих от Исполнителя обстоятельств, которые могут повлечь некачественное или несвоевременное оказание Услуг, в срок не позднее следующего рабочего дня после обнаружения соответствующих обстоятельств предупредить Заказчика, и до получения от него указаний приостановить оказание Услуг.

4.3.12. В случае несогласия с мотивированными замечаниями Заказчика по Отчету не позднее 5 (пяти) рабочих дней после их получения уведомить об этом Заказчика и по требованию Заказчика передать Отчет в Саморегулируемую организацию оценщиков для проведения экспертизы, которая осуществляется за счет Исполнителя.

4.3.13. В случае изменений в цепочке собственников Исполнителя, включая бенефициаров (в том числе конечных) и (или) в исполнительных



органах Исполнителя, не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений предоставить информацию по изменениям Заказчику с подтверждением соответствующими документами.

4.3.14. В случае, если срок действия полиса страхования ответственности Исполнителя, указанного при заключении Договора, истекает на момент оказания Услуг, Исполнитель обязан представить Заказчику заверенную им копию нового полиса страхования ответственности.

4.3.15. В случае прекращения в соответствии с законодательством статуса субъекта малого или среднего предпринимательства письменно уведомить Заказчика в течении 3 (трех) рабочих дней.

4.4. Исполнитель имеет право:

4.4.1. Самостоятельно применять подходы и методы проведения оценки в соответствии со стандартами оценки и условиями настоящего Договора.

4.4.2. Требовать своевременной и надлежащей оплаты оказанных по настоящему Договору Услуг.

4.4.3. Требовать от Заказчика при проведении оценки обеспечения доступа к документации, необходимой для осуществления оценки.

4.4.4. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления оценки.

4.4.5. Предпринимать необходимые действия с целью проверки достоверности и полноты сведений, содержащихся в любых документах, имеющих отношение к Договору.

## **5. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ**

5.1. Услуги, предусмотренные Заданием (-ями), должны быть оказаны Исполнителем в сроки, согласованные Сторонами в Задании (-ях).

5.2. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания и действует до \_\_\_\_\_.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.2. В случае нарушения Исполнителем сроков оказания Услуг, предусмотренных в Задании, Заказчик вправе взыскать с Исполнителя неустойку в размере 0.1 % (ноль целых одна десятая процента) от цены Услуг, согласованной Сторонами в Задании, за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения Исполнителем сроков доработки Отчета, указанных в мотивированном отказе Заказчика в соответствии с п. 3.9 Договора, Заказчик вправе взыскать с Исполнителя неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одной десятой процента) от цены Услуг по Договору, установленной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

6.4. В случае непредставления копии полиса страхования ответственности в порядке, установленном п.4.3.14 Договора, Заказчик вправе взыскать с Исполнителя неустойку в размере 3 % (трех процентов) от цены Услуг по Договору, установленной п.3.1 Договора.



6.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Исполнителем обязанности, предусмотренной п.4.3.13 Договора, Заказчик вправе взыскать с Исполнителя неустойку в размере 3 % (трех процентов) от цены Услуг по Договору, установленной п.3.1 Договора.

6.6. За сокрытие Исполнителем сведений, предусмотренных п.8.1 Договора, непредставление таких сведений либо предоставление сведений, не соответствующих действительности Заказчик вправе взыскать с Исполнителя неустойку в размере 3% (трех процентов) от цены Услуг по Договору, установленной п.3.1 Договора.

6.7. Суммы неустоек уплачиваются Исполнителем посредством перечисления денежных средств на счет Заказчика, указанный в реквизитах Сторон (раздел 10 настоящего Договора) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления соответствующего требования Заказчиком.

При наступлении оснований для уплаты неустойки, предусмотренных п.п. 6.2 – 6.6 настоящего Договора, Заказчик вправе зачесть неустойку, начисленную в размере, установленном п.п.6.2 – 6.6 настоящего Договора, в счет сумм платежей, подлежащих уплате Исполнителю по Договору. В этом случае Заказчик направляет Исполнителю уведомление о зачете, в котором указывается, что зачет требований производится в порядке ст. 410 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также указываются суммы и периоды возникновения обязательств, периоды просрочки.

6.8. Применение предусмотренных настоящим разделом Договора санкций не лишает Заказчика права требовать возмещения в полном объеме убытков, возникших в результате неисполнения/ненадлежащего исполнения Исполнителем своих обязательств.

6.9. Уплата неустоек (штрафа, пени), а также возмещение убытков не освобождает Исполнителя от исполнения своих обязательств в натуре.

6.10. За раскрытие информации, предоставленной в соответствии с п.п. 1.3, 4.3.13 настоящего Договора, и передачу ее третьим лицам, за исключением указанных в п. 4.2.2. настоящего Договора, убытки Исполнителя могут быть истребованы с Заказчика в размере, не превышающем 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

6.11 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

6.12. В случае причинения Заказчику убытков, или имущественного вреда третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанных в отчете, подписанном Исполнителем или оценщиками, указанными в п.1.5 Договора, указанные убытки или имущественный вред подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества Исполнителя или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред.

## 7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Расторжение Договора возможно по основаниям, предусмотренным Договором, законодательством Российской Федерации.

7.2. Расторжение Договора возможно по соглашению Сторон, по решению суда и путем одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора в соответствии с п.7.3 Договора.

7.3. Основания и порядок одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора (расторжения Договора):

7.3.1. Заказчик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке) в следующих случаях:

- задержки (нарушения срока) Исполнителем начала или окончания оказания Услуг, предусмотренных Заданием, более чем на 30 (тридцать) календарных дней по причинам, не зависящим от Заказчика;
- нарушения Исполнителем требований по качеству оказания Услуг, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Исполнителем обязательств, предусмотренных п.4.3.13 Договора;
- подачи Исполнителем в суд заявления о признании его несостоятельным (банкротом), а равно вынесения в отношении Исполнителя определения суда о введении наблюдения или иной процедуры банкротства;
- принятия учредителями (участниками) или соответствующим органом решения о ликвидации Исполнителя;
- принятия регистрирующим органом решения об исключении Исполнителя из ЕГРЮЛ;
- приостановления деятельности Исполнителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- прекращения членства Исполнителя в саморегулируемой организации;
- приостановления операций по счетам Исполнителя;
- если в течение срока действия Договора к Исполнителю были применены меры ответственности (санкции) не менее 3 (трех) раз за нарушение любых сроков оказания Услуг по Договору;
- непредставления документов в соответствии с п.8.1 Договора либо предоставления сведений, не соответствующих действительности;
- если Исполнитель уступил свои права (требования) к Заказчику без получения необходимого согласия в соответствии с п.8.2 Договора.

7.3.2. Заказчик оплачивает Исполнителю оказанные им до расторжения Договора Услуги, принятые Заказчиком, без возмещения убытков, связанных с расторжением Договора.

7.3.3. В случае одностороннего отказа Заказчика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором, он считается расторгнутым с момента, указанного Заказчиком в уведомлении об одностороннем отказе от исполнения Договора, либо если уведомление Заказчика было получено за пределами срока, указанного в уведомлении – с момента доставки уведомления Исполнителю, либо если уведомление поступило



в почтовое отделение Исполнителя, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Исполнитель не ознакомился с ним – с момента, указанного Заказчиком в уведомлении.

7.3.4. В случае одностороннего отказа Заказчика от исполнения обязательств по Договору (расторжения Договора в одностороннем внесудебном порядке) в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором, Заказчик не возмещает Исполнителю какие-либо убытки или любые иные расходы, понесенные Исполнителем в связи с таким отказом.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Исполнитель гарантирует, что Договор не является для него крупной сделкой, а также сделкой, на совершение которой в соответствии с законодательством и учредительными документами Исполнителя требуется согласие (одобрение) его органов управления, уполномоченных государственных и иных органов. В случае если для Исполнителя Договор подпадает под признаки сделки, указанной в настоящем пункте Договора, Исполнитель до его подписания обязан предоставить Заказчику документы, подтверждающие такое согласие (одобрение).

8.2. Исполнитель вправе уступить свои права (требования) к Заказчику другому лицу только при условии получения предварительного письменного согласия на совершение такой сделки (уступки требования) со стороны Заказчика.

8.3. Исполнитель в случае уступки денежного требования к Заказчику третьему лицу (в том числе в рамках договора финансирования под уступку денежного требования) без предварительного согласования с Заказчиком выплачивает штраф в размере пятидесяти процентов от суммы уступленного (подлежащего уступке) денежного требования к Заказчику.

8.4. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.5. Претензионный порядок рассмотрения споров, возникающих при исполнении Договора, обязателен для Сторон. Срок ответа на претензию – 10 (десять) рабочих дней с момента ее получения, если иной срок не указан в претензии, который не может быть менее 5 (пяти) рабочих дней.

8.6. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, спорные вопросы передаются на рассмотрение в арбитражный суд по месту нахождения Заказчика в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.7. Отношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

8.8. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, переговоры между Сторонами, относящиеся к предмету данного Договора, теряют силу, если противоречат данному Договору.

8.9. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.10. Договор заключен в электронном виде. Исполнитель, с которым заключается Договор, и Заказчик вправе продублировать подписание Договора



на бумажном носителе. Подписание Договора на бумажном носителе не является оформлением факта заключения Договора и не ведет за собой установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

8.11. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

8.12. Договор, приложения и все документы, имеющие к ним отношение, должны быть составлены на русском языке.

8.13. Любое сообщение (уведомление, требование, запрос), адресованное одной Стороной другой Стороне в связи с исполнением, расторжением или прекращением Договора, должно совершаться в письменной форме.

Сообщение считается переданным надлежащим образом и полученным адресатом:

- в момент вручения адресату, если оно доставлено курьером, в том числе его уполномоченному представителю;

- в момент доставки адресату или (в зависимости от того, что произойдет раньше) по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня сдачи его в организацию связи, если оно направлено адресату заказным либо ценным почтовым отправлением;

- на следующий рабочий день, если оно направлено телеграфом.

## **9. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

9.1. Приложение № 1: Форма Задания.

9.2. Приложение № 2: Перечень документов и материалов, представляемых Заказчиком Исполнителю для оказания Услуг по заданию.

## **10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАКАЗЧИК:**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

Государственная компания

«Российские автомобильные дороги»

**От Заказчика:**

**От Исполнителя:**

**От Заказчика:**

**От Исполнителя:**

---

---

Приложение № 1

к Договору № \_\_\_\_\_

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года

**Форма Задания**

1.1. Объект оценки:

---

1.2. Имущественные права на объект оценки:

---

1.3. Цель оценки/предполагаемое использование результатов оценки:

---

1.4. Дата оценки:

---

1.5. Даты начала и окончания оказания услуг по проведению оценки по  
Заданию \_\_\_\_\_

1.6. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

---

1.7. Стоимость работ:

---

**От Заказчика:****От Исполнителя:**

---

---

Приложение № 2

к Договору № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года**Перечень документов и материалов, представляемых Заказчиком  
Исполнителю для оказания Услуг по заданию**

- Справка из бухгалтерии о балансовой и остаточной стоимости объекта  
Оценки на дату оценки - при наличии.
- Правоустанавливающие документы, технические документы - при  
наличии.
- Сведения о наличии обременений (арест объекта, залог объекта, сдача в  
аренду (субаренду), аварийное состояние и т.д.) – при наличии.

**От Заказчика:****От Исполнителя:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_