

Техническое задание

на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов недвижимости и прав на объекты недвижимости в связи с их изъятием для государственных нужд Ленинградской области в соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания территории в целях размещения объекта транспортной инфраструктуры регионального значения Санкт-Петербурга «Участок Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от станции «Улица Дыбенко» до станции «Кудрово» с электродепо «Правобережное» в целях включения расходов на изъятие объектов недвижимости в расходную часть областного бюджета Ленинградской области на 2026 год

1. Общие сведения.

1.1. Настоящее Техническое задание определяет порядок и условия оказания услуг по определению рыночной оценки стоимости объектов недвижимости и прав на объекты недвижимости в связи с их изъятием для государственных нужд Ленинградской области в соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания территории, утвержденными распоряжением Правительства Ленинградской области от 04.03.2022 № 122-р, в целях размещения объекта транспортной инфраструктуры регионального значения Санкт-Петербурга «Участок Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от станции «Улица Дыбенко» до станции «Кудрово» с электродепо «Правобережное» (в административных границах Ленинградской области) (далее – Объекты метрополитена) в соответствии с Договором от _____ № _____ на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов недвижимости и прав на объекты недвижимости в связи с их изъятием для государственных нужд Ленинградской области в соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания территории в целях размещения объекта транспортной инфраструктуры регионального значения Санкт-Петербурга «Участок Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от станции «Улица Дыбенко» до станции «Кудрово» с электродепо «Правобережное» в целях включения расходов на изъятие объектов недвижимости в расходную часть областного бюджета Ленинградской области на 2026 год (далее – Договор, Услуги).

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

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

1.4. Перечень оценщиков, привлекаемых для оказания Услуг, определяется при определении Исполнителя в соответствии с пунктом 1.3 настоящего Технического задания.

1.5. Общее описание Услуг: определение рыночной стоимости объектов недвижимости в границах проектирования Объектов метрополитена и в границах проектирования улично-дорожной сети с целью организации подъездов к Объектам метрополитена, а именно: земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и (или) прав на такие объекты недвижимости, подлежащих прекращению, в связи с их изъятием для государственных нужд Ленинградской области на основании Распоряжения Правительства Ленинградской области от 27.10.2025 № 642-р «Об изъятии объектов недвижимости для государственных нужд Ленинградской области в целях размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения Санкт-Петербурга «Участок Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от станции «Улица Дыбенко» до станции «Кудрово»

с электродепо «Правобережное» (далее – Распоряжение об изъятии) и в соответствии с перечнем, приведенном в Распоряжении об изъятии, а также Приложением № 1 и Приложением № 2 к настоящему Техническому заданию (далее – Объект оценки или Объекты оценки).

1.6. Цель оказания Услуг: Определение размера возмещения за Объекты оценки, подлежащие изъятию для государственных нужд Ленинградской области, в целях включения расходов на изъятие Объектов оценки в расходную часть областного бюджета Ленинградской области на 2026 год.

1.7. Срок оказания Услуг:

начало: с даты заключения Договора;

окончание: не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты заключения Договора.

1.8. Основание оказания Услуг:

- Гражданский кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»;
- приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- распоряжение Правительства Ленинградской области от 04.03.2022 № 122-р об утверждении материалов проекта планировки территории и проекта межевания территории в целях размещения объекта транспортной инфраструктуры регионального значения Санкт-Петербурга «Участок Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от станции «Улица Дыбенко» до станции «Кудрово» с электродепо «Правобережное»»;
- Распоряжение об изъятии.

2. Описание Услуг, оказываемых Исполнителем.

2.1. Перечень услуг, оказываемых Исполнителем:

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

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

2.1.3. Определение размера возмещения в отношении каждого Объекта оценки в объеме, предусмотренном ст. 56.8 Земельного кодекса РФ.

2.1.4. Обобщение результатов оценки Объектов оценки с составлением единого отчета об оценке, включающего данные по размеру возмещения в отношении каждого Объекта оценки (далее – Отчет об оценке).

2.1.5. Получение положительного экспертного заключения саморегулируемой организации оценщиков на подтверждение стоимости Объектов оценки, определенной оценщиком по каждому

Объекту оценки в Отчете об оценке, указанному в пункте 2.1.4 настоящего Технического задания, подготовленного экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются подписавшие Отчет об оценке оценщики.

3. Исходные данные для оказания Услуг:

3.1. Исходные данные для оказания Услуг, предоставляемые Заказчиком:

3.1.1. Распоряжение Правительства Ленинградской области от 04.03.2022 № 122-р «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в целях размещения объекта транспортной инфраструктуры регионального значения Санкт-Петербурга «Участок Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от станции «Улица Дыбенко» до станции «Кудрово» с электродепо «Правобережное»;

3.1.2. Материалы проекта планировки территории и проекта межевания территории в целях размещения объекта транспортной инфраструктуры регионального значения Санкт-Петербурга «Участок Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от станции «Улица Дыбенко» до станции «Кудрово» с электродепо «Правобережное»;

3.1.3. Распоряжение об изъятии;

3.1.4. Задание на оценку Объектов оценки, выдаваемое Заказчиком Исполнителю в порядке, предусмотренном Договором.

3.2. Исходные данные, получаемые Исполнителем самостоятельно:

3.2.1. Иные исходные данные об Объектах оценки, в том числе в соответствии со ст. 56.8 Земельного кодекса РФ, необходимые для оказания Услуг.

4. Требования к качеству Услуг:

4.1. Услуги должны быть оказаны в соответствии с требованиями:

- Гражданского кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ;
- Федерального закона от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»;
- приказа Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- стандартов и правил саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик выполняющий оценку.

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

5. Вид определяемой стоимости и дата проведения оценки:

5.1. Вид определяемой стоимости: рыночная.

5.2. Дата проведения оценки: Стоимость Объектов оценки определяется на дату осмотра соответствующих Объектов оценки (с учетом требований, предусмотренных ст. 56.8 Земельного кодекса РФ).

6. Допущения, на которых должна основываться оценка.

6.1. Допущения и ограничения формулируются оценщиком в процессе проведения оценки исходя из поставленной цели оценки, а также специфики Объекта оценки, и указываются в Отчете об оценке.

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

6.3. В Отчете об оценке должны быть указаны в том числе сведения, предусмотренные ст. 56.8 Земельного кодекса РФ.

7. Требования к результатам оценки.

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

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

7.3. Результат оценки размера возмещения за Объект оценки, подлежащий изъятию для нужд Ленинградской области, представляется в виде:

- рыночной стоимости земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночной стоимости иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

- рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночной стоимости иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

8. Требования к экспертизе Отчета об оценке.

8.1. Обязательность проведения экспертизы Отчета об оценке в саморегулируемой организации оценщиков на подтверждение стоимости Объектов оценки, определенной оценщиком в Отчете об оценке по каждому Объекту оценки, экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются подписавшие Отчет об оценке оценщики.

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

8.3. Положительное содержание заключения эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются подписавшие Отчет об оценке оценщики, по результатам экспертизы Отчета об оценке в саморегулируемой организации оценщиков на подтверждение стоимости Объектов оценки, определенной оценщиком в Отчете об оценке по каждому

Объекту оценки (о подтверждении стоимости Объектов оценки, определенной оценщиком в Отчете об оценке по каждому Объекту оценки).

8.4. Экспертиза выполняется в отношении единого Отчета об оценке.

9. Требования к результату оказания Услуг.

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

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

9.2.1. Отчет об оценке на бумажном носителе в 2 (двух) экземплярах и на электронном носителе в формате «Adobe Acrobat Document» (.pdf);

9.2.2. Положительное заключение эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются подписавшие Отчет об оценке оценщики, по результатам экспертизы Отчета об оценке в саморегулируемой организации оценщиков на подтверждение стоимости Объектов оценки, определенной оценщиком в Отчете об оценке по каждому Объекту оценки, на бумажном носителе в 2 (двух) экземплярах и на электронном носителе в формате «Adobe Acrobat Document» (.pdf).

10. Иные требования к оказанию Услуг.

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

Приложения:

1. Перечень земельных участков (частей земельных участков), которые подлежат рыночной оценке в связи изъятием для государственных нужд Ленинградской области, а также в связи с прекращением права аренды, в целях размещения объекта транспортной инфраструктуры регионального значения Санкт-Петербурга «Участок Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от станции «Улица Дыбенко» до станции «Кудрово» с электродепо «Правобережное».

2. Перечень объектов недвижимости (гаражей), которые подлежат рыночной оценке в связи с изъятием для государственных нужд Ленинградской области в целях размещения объекта транспортной инфраструктуры регионального значения Санкт-Петербурга «Участок Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от станции «Улица Дыбенко» до станции «Кудрово» с электродепо «Правобережное»

Перечень земельных участков (частей земельных участков), которые подлежат рыночной оценке в связи изъятием для государственных нужд Ленинградской области, а также в связи с прекращением права аренды, в целях размещения объекта транспортной инфраструктуры регионального значения Санкт-Петербурга «Участок Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от станции «Улица Дыбенко» до станции «Кудрово» с электродепо «Правобережное»

Порядковый номер	Кадастровый номер земельного участка (изымаемой/оцениваемой части земельного участка)	Площадь изымаемой/оцениваемой части земельного участка, кв. м	Примечание
1	47:07:1044001:115:3У1	6 119	Определение рыночной стоимости в связи с прекращением права аренды
2	47:07:1044001:628:3У1	4 093	Определение рыночной стоимости в связи с прекращением права аренды
3	47:07:1044001:70151:3У1 <u>В материалах ППТ и ПМ</u> <u>отображён как з.у. с</u> <u>кадастровым номером:</u> 47:07:1044001:70063:3У1	14 598	Определение рыночной стоимости в связи с изъятием
4	47:07:1044001:70151:3У2 <u>В материалах ППТ и ПМ</u> <u>отображён как з.у. с</u> <u>кадастровым номером:</u> 47:07:1044001:70063:3У2	3 444	Определение рыночной стоимости в связи с изъятием
5	47:07:1044001:70151:3У3 <u>В материалах ППТ и ПМ</u> <u>отображён как з.у. с</u> <u>кадастровым номером:</u> 47:07:1044001:70063:3У3	2 648	Определение рыночной стоимости в связи с изъятием
6	47:07:1044001:70836: 3У1 (Образован из з.у. 47:07:1044001:9070) <u>В материалах ППТ и ПМ</u> <u>отображён как з.у. с</u> <u>кадастровым номером:</u> 47:07:1044001:70066:3У1	5 191	Определение рыночной стоимости в связи с изъятием

	(06.12.2021 з.у. был поставлен на учет с кадастровым номером: 47:07:1044001:70066, затем снят с кадастрового учета, 06.05.2022 поставлен на учет с кадастровым номером: 47:07:1044001:70836)		
--	--	--	--

Перечень объектов недвижимости (гаражей), которые подлежат рыночной оценке в связи с изъятием для государственных нужд Ленинградской области в целях размещения объекта транспортной инфраструктуры регионального значения Санкт-Петербурга «Участок Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от станции «Улица Дыбенко» до станции «Кудрово» с электродепо «Правобережное»

Порядковый номер	Кадастровый номер земельного участка, на котором располагаются объекты недвижимости, подлежащие изъятию	Площадь земельного участка (части земельного участка), кв. м	Перечень существующих объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН, подлежащих изъятию
1	47:07:1044001:115:3У1	6 119	<p>47:07:1006001:511 (18 кв. м) 47:07:1006001:1661 (18 кв. м) 47:07:1044001:73206 (16,3 кв. м) 47:07:1044001:73213 (33,6 кв. м) 47:07:1006001:160 (18 кв. м) 47:07:1006001:72 (15,9 кв. м) 47:07:1006001:1104 (18 кв. м) 47:07:1006001:797 (18 кв. м) 47:07:1006001:366 (18 кв. м) 47:07:1006001:64 (36 кв. м) 47:07:1006001:988 (17,1 кв. м) 47:07:1006001:86 (17,1 кв. м) 47:07:1006001:1649 (33,6 кв. м) 47:07:1006001:146 (17,1 кв. м) 47:07:1006001:4025 (17,1 кв. м)</p> <p><u>Гаражи без координат границ, определить конкретное местоположение невозможно:</u></p> <p>47:07:1044001:68772 (15,8 кв.м) 47:07:1006001:798 (18 кв.м) 47:07:1006001:805 (18 кв.м) 47:07:1006001:959 (27 кв.м.) 47:07:1006001:1602 (18 кв.м.) 47:07:1006001:162 (18,9 кв.м) 47:07:1006001:195 (18 кв.м.) 47:07:1044001:68734 (17,3 кв.м.) 47:07:1006001:1457 (38,4 кв.м) 47:07:1006001:488 (18 кв.м) 47:07:1006001:4039 (18 кв.м)</p>
2	47:07:1044001:628:3У1	4 093	<p>47:07:1044001:68719 (25,4 кв. м) 47:07:1044001:70051 (51,9 кв. м) 47:07:1044001:70047 (26 кв. м) 47:07:1044001:70075 (25,6 кв. м) 47:07:1044001:70112 (25,8 кв. м) 47:07:1044001:70166 (25,4 кв. м)</p>

			<p> 47:07:1044001:70152 (25 кв. м) 47:07:1044001:73097 (24,8 кв. м) 47:07:1044001:73110 (25,8 кв. м) 47:07:1044001:73109 (25,5 кв. м) 47:07:1044001:73102 (24,7 кв. м) 47:07:1044001:73150 (25,4 кв. м) 47:07:1044001:73216 (24,9 кв. м) 47:07:1044001:73219 (25,1 кв. м) 47:07:1044001:74933 (24,7 кв. м) 47:07:1044001:76899 (25,7 кв. м) 47:07:1044001:82105 (25,1 кв. м) 47:07:1044001:82104 (25,7 кв. м) 47:07:1044001:82123 (25,4 кв. м) 47:07:1044001:82156 (25,6 кв. м) 47:07:1044001:82152 (25,6 кв. м) 47:07:1044001:82151 (24,7 кв. м) 47:07:1044001:82149 (24,9 кв. м) 47:07:1044001:82147 (25,8 кв. м) 47:07:1044001:82146 (24,8 кв. м) 47:07:1044001:83517 (24,9 кв. м) 47:07:1044001:83559 (25,9 кв. м) 47:07:1044001:83587 (24,7 кв. м) 47:07:1044001:83600 (26 кв. м) 47:07:1044001:83597 (44,2 кв. м) 47:07:1044001:83596 (24,8 кв. м) 47:07:1044001:83593 (25,3 кв. м) 47:07:1044001:83592 (24,9 кв. м) 47:07:1044001:83591 (25,3 кв. м) 47:07:1044001:83613 (25,9 кв. м) </p> <p> <u>Гаражи без координат границ, определить конкретное местоположение невозможно:</u> 47:07:1044001:68686 (17,1 кв.м) 47:07:1044001:68716 (25,5 кв.м) 47:07:1044001:68728 (24,5 кв.м) 47:07:1044001:68736 (25,6 кв.м) 47:07:1044001:68771 (25,8 кв.м) 47:07:1044001:68720 (24,7 кв.м) </p>
--	--	--	---