

Об утверждении стандарта оценки "Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд"

Утративший силу

Приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 16 июня 2011 года № 225. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 27 июля 2011 года № 7092. Утратил силу приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 23 апреля 2012 года № 166

Сноска. Утратил силу приказом Министра юстиции РК от 23.04.2012 № 166.

В соответствии со статьей 19 Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемый стандарт оценки "Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд".

2. Комитету регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) принять меры по размещению настоящего приказа на Интернет-ресурсе Министерства юстиции Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра юстиции Республики Казахстан Аманбаева А.Т. и председателя Комитета регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан Сексембаева М.И.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Министр

Р. Тусупбеков

У т в е р ж д е н

приказом Министра юстиции

Республики Казахстан

от 16 июня 2011 года № 225

Стандарт оценки

"Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного

участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд"

1. Общие положения

1. Настоящий Стандарт оценки отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд (далее - Стандарт) разработан на основании Закона Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, Законом Республики Казахстан от 1 марта 2011 года "О государственном имуществе", государственными и международными стандартами оценки и обязателен для применения на территории Республики Казахстан.

2. В настоящем стандарте использованы следующие термины и определения:

стоимость изъятия - нерыночный вид стоимости, определяемый в соответствии с методами, установленными в настоящем стандарте;

земельное улучшение - результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости. К земельным улучшениям относятся материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых является невозможным без их обесценения и изменения назначения, а также результаты хозяйственной деятельности или проведения определенного вида работ (изменение рельефа, улучшение грунтов, размещение посевов, многолетних насаждений, инженерной инфраструктуры и т.п.);

недвижимость - физические объекты: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также иное имущество, относящееся к недвижимости в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан;

кадастровая стоимость - установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость недвижимости, определяемая методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством Республики Казахстан, регулирующим проведение кадастровой оценки земельных участков;

нерыночная база - принципы оценки стоимости отличные от рыночной базы, которые основываются на соображениях экономической полезности или функциях имущества, а не на его способности быть купленным участниками

рынка или эффектов необычных или нетипичных условий рынка;
рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;
стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

3. Размер возмещения стоимости земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд определяется в соответствии с пунктами 4 и 5 статьи 9 Гражданского кодекса Республики Казахстан исходя из стоимости имущества и убытков в полном объеме, причиненных собственнику или негосударственному землепользователю в результате принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд и (или) вызванных досрочным прекращением исполнения собственником или негосударственным землепользователем обязательств перед третьими лицами.

4. Под убытками, связанными с изъятием земельного участка, подразумеваются расходы, которые произведены или должны быть произведены лицом, право собственности которого нарушено, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право собственности не было нарушено (упущенная выгода).

5. Недвижимое имущество, расположенное на изымаемом земельном участке (здания, сооружения, наружные сети, многолетние насаждения и иное недвижимое имущество) должно оцениваться по рыночной стоимости, которая определяется в соответствии с методами, установленными Методикой оценки недвижимого имущества при его изъятии для государственных нужд, утвержденной приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 7 декабря 2007 года № 329 (зарегистрирован в Реестре государственных нормативных правовых актов № 5041).

6. При предоставлении возмещения иным, чем деньги, имуществом его оценка должна быть произведена оценщиком по рыночной стоимости в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в

7. Стоимость изъятия земельного участка или иного недвижимого имущества, отчуждаемого в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, определяется независимым оценщиком на момент получения собственником или негосударственным землепользователем уведомления о предстоящем принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд.

8. По требованию собственника отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, направляемому в исполнительный орган, в случае возникновения спора по результатам оценки должна проводиться повторная оценка стоимости отчуждаемого для государственных нужд имущества на дату выплаты возмещения. Повторная оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества не может осуществляться оценщиком, проводившим первоначальную оценку имущества.

В случае, если с момента оценки до подписания договора о выкупе земельного участка пройдет более шести месяцев, в обязательном порядке проводится повторная оценка земельного участка и иного недвижимого участка изымаемого для государственных нужд.

2. Оценка стоимости изъятия земельного участка, находящегося в собственности

9. В связи с тем, что при изъятии земельного участка для государственных нужд собственник обязан произвести отчуждение принадлежащего ему участка, при этом он принуждается к продаже и срок реализации ограничен, стоимость изъятия относится к нерыночной базе оценки. Стоимость изъятия не может превышать величину рыночной стоимости.

10. Стоимость изъятия земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд (без учета убытков), приобретенного собственником у государства, определяется в размере суммы, уплаченной государству, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 11 и 12 настоящего стандарта .

Если с момента покупки до даты уведомления о предстоящем принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд прошло более года, то цена, указанная в договоре, должна быть оценена по кадастровой стоимости, базовые ставки которой установлены Постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 "Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их

предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков".

При неполной оплате суммы за земельный участок (без учета убытков), проданный государством в рассрочку, и изъятии его при принудительном отчуждении для государственных нужд цена отчуждаемого земельного участка определяется в размере выплаченной государству суммы с учетом изменения ее кадастровой стоимости за период с момента продажи.

11. Стоимость изъятия земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд, перешедшего к собственнику по гражданско-правовой сделке или по решению суда, определяется в размере стоимости, указанной в гражданско-правовом договоре или в решении суда, с учетом инфляции за прошедший период, но не превышающей рыночную стоимость. В случае, если в гражданско-правовом договоре цена за земельный участок не указана, стоимость земельного участка определяется по его кадастровой (оценочной) стоимости.

12. Стоимость изъятия земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд, предоставленного под индивидуальное жилищное строительство, для ведения личного подсобного хозяйства (кроме полевых наделов) оценивается по кадастровой стоимости. Стоимость изъятия индивидуального жилого дома с дворовыми постройками, благоустройством, ограждением, озеленением и внутриплощадочными инженерными сетями рассчитывается методами затратного подхода как их полная восстановительная стоимость без учета износа. Стоимость изъятия земельного участка с его улучшениями не может превышать их рыночную стоимость.

3. Стоимость изъятия права землепользования

13. Стоимость изъятия права землепользования, которое выкуплено у государства определяется в размере выплаченной государству суммы с учетом изменения ее кадастровой стоимости за период с момента продажи.

При расчете рыночной стоимости права землепользования, размер упущенной выгоды не определяется, в связи с тем, что будущие денежные потоки данной выгоды уже учтены при оценке рыночной стоимости права землепользования.

14. При отчуждении земельного участка, право землепользования которого не выкуплено, определяется стоимость изъятия земельных улучшений, размер убытков в связи с прекращением обязательств перед третьими лицами и размер упущенной выгоды, обусловленные изъятием прав землепользования.

4. Оценка убытков, причиненных владельцу земельного участка

15. При изъятии недвижимости, собственники несут убытки в связи с тем, что должны выехать из жилого помещения, либо коммерческой недвижимости до приобретения нового аналогичного объекта. Величина данного убытка рассчитывается оценщиком на основании анализа рынка недвижимости:

для квартир: как произведение изъятой площади на среднюю месячную арендную ставку в течение трех месяцев;

земельных участков, в том числе с улучшениями: как произведение изъятой площади на среднюю месячную арендную ставку в течение шести месяцев;

для коммерческой недвижимости малого бизнеса: как потеря наибольшей величины годового чистого дохода за последние три года деятельности организации;

для коммерческой недвижимости среднего бизнеса: как потеря наибольшей величины двух годовых чистых доходов за последние три года деятельности организации;

для коммерческой недвижимости крупного бизнеса: как потеря наибольшей величины трех годовых чистых доходов за последние три года деятельности организации.

16. Размер убытка причиненного досрочным расторжением договора с третьими лицами в связи с изъятием земельного участка, определяется на основании анализа договора и включает убыток в результате недополученной чистой прибыли и размера штрафа за досрочное расторжение договора в одностороннем порядке.

5. Отчет об оценке стоимости изъятия

17. Отчет по оценке стоимости изъятия земельного участка подготавливается в письменной форме в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" и Требованиями к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденными уполномоченным органом.

18. Помимо требований к отчету об оценке, которые оговорены в Стандарте оценки "Требования к форме и содержанию отчета об оценке", к отчету об оценке стоимости изъятия предъявляются следующие дополнительные требования:

помимо оценки стоимости изъятия отчет должен содержать расчет рыночной стоимости изымаемой недвижимости, включая земельный участок, и ее сравнение со стоимостью изъятия;

все расчетные показатели, использованные для оценки стоимости

изымаемого имущества, в том числе средняя месячная арендная ставка, чистый годовой доход организации и другая информация, должны быть документально подтверждены.

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан