



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

по видам наиболее типичных убытков, причиняемых собственникам объектов недвижимого имущества его изъятием для государственных и муниципальных нужд

Подготовлен специалистами компании
«Интегрированные Консалтинговые Системы»
Москва, 2011



ОГЛАВЛЕНИЕ

I.	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ПРОЦЕДУРУ ИЗЪЯТИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД	4
II.	ОБЗОР НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНЫХ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЯЕМЫХ ИЗЪЯТИЕМ СОБСТВЕННИКАМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	5
2.1.	УПУЩЕННАЯ ВЫГОДА	5
2.1.1.	ДОКАЗАТЕЛЬСТВА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ	6
2.1.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ	7
2.1.3.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ (ВАРИАНТ №1)	13
2.1.4.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ (ВАРИАНТ №2)	20
2.1.5.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ (ВАРИАНТ №3)	37
2.1.6.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ (ВАРИАНТ №4)	40
2.2.	УБЫТКИ, ПРИЧИНЕННЫЕ ДОСРОЧНЫМ ПРЕКРАЩЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ.....	47
2.2.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ ДОСРОЧНЫМ ПРЕКРАЩЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ	47
2.2.2.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ ДОСРОЧНЫМ ПРЕКРАЩЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ	48
2.3.	УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С РЕГИСТРАЦИЕЙ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	49
2.3.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С РЕГИСТРАЦИЕЙ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	49
2.3.2.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С РЕГИСТРАЦИЕЙ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	51
2.4.	УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С УСЛУГАМИ РИЭЛТОРОВ	53
2.4.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С УСЛУГАМИ РИЭЛТОРОВ	53
2.4.2.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С УСЛУГАМИ РИЭЛТОРОВ (ВАРИАНТ №1).....	53
2.4.3.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С УСЛУГАМИ РИЭЛТОРОВ (ВАРИАНТ №2).....	54
2.5.	УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С МЕЖЕВАНИЕМ И ПОСТАНОВКОЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ	55
2.6.	УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С УТРАТОЙ НАСАЖДЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ	56
2.6.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С УТРАТОЙ НАСАЖДЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ	56
2.6.2.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С УТРАТОЙ НАСАЖДЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (ВАРИАНТ №1)	56
2.6.3.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С УТРАТОЙ НАСАЖДЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (ВАРИАНТ №2)	60
2.6.4.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С УТРАТОЙ НАСАЖДЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (ВАРИАНТ №3)	61
2.7.	УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПЕРЕБАЗИРОВАНИЕМ	63
2.7.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С ПЕРЕБАЗИРОВАНИЕМ	63
2.7.2.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С ПЕРЕБАЗИРОВАНИЕМ (ВАРИАНТ №1)	63
2.7.3.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С ПЕРЕБАЗИРОВАНИЕМ (ВАРИАНТ №2)	66



2.7.4.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С ПЕРЕБАЗИРОВАНИЕМ (ВАРИАНТ №3)	67
2.7.5.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С ПЕРЕБАЗИРОВАНИЕМ (ВАРИАНТ №4)	69
2.8.	УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С ЗАТРАТАМИ НА АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ПЕРИОД ПОИСКА НЕДВИЖИМОСТИ ВЗАМЕН ИЗЫМАЕМОЙ	70
2.8.1.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С ЗАТРАТАМИ НА АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ПЕРИОД ПОИСКА НЕДВИЖИМОСТИ ВЗАМЕН ИЗЫМАЕМОЙ	70
2.8.2.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С ЗАТРАТАМИ НА АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ПЕРИОД ПОИСКА НЕДВИЖИМОСТИ ВЗАМЕН ИЗЫМАЕМОЙ	73
2.9.	УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С ИЗЪЯТИЕМ ОБЪЕКТОВ, НЕ ОТРАЖЕННЫХ В ТЕХНИЧЕСКИХ И КАДАСТРОВЫХ ПАСПОРТАХ	74
2.9.1.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С ИЗЪЯТИЕМ ОБЪЕКТОВ, НЕ ОТРАЖЕННЫХ В ТЕХНИЧЕСКИХ И КАДАСТРОВЫХ ПАСПОРТАХ (ВАРИАНТ №1)	74
2.9.2.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С ИЗЪЯТИЕМ ОБЪЕКТОВ, НЕ ОТРАЖЕННЫХ В ТЕХНИЧЕСКИХ И КАДАСТРОВЫХ ПАСПОРТАХ (ВАРИАНТ №2)	75
2.10.	УБЫТКИ, ВЫЗВАННЫЕ ОБЯЗАННОСТЬЮ УПЛАТЫ НАЛОГОВ С ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НАХОДЯЩЕГОСЯ НА НЕМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ ИХ ИЗЪЯТИИ У СОБСТВЕННИКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.	81
2.10.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ, ВЫЗВАННЫХ ОБЯЗАННОСТЬЮ УПЛАТЫ НАЛОГОВ С ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НАХОДЯЩЕГОСЯ НА НЕМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ ИХ ИЗЪЯТИИ У СОБСТВЕННИКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.	81
2.10.2.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, ВЫЗВАННЫХ ОБЯЗАННОСТЬЮ УПЛАТЫ НАЛОГОВ С ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НАХОДЯЩЕГОСЯ НА НЕМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ ИХ ИЗЪЯТИИ У СОБСТВЕННИКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД (ВАРИАНТ №1)	86
2.10.3.	ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ, ВЫЗВАННЫХ ОБЯЗАННОСТЬЮ УПЛАТЫ НАЛОГОВ С ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НАХОДЯЩЕГОСЯ НА НЕМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ ИХ ИЗЪЯТИИ У СОБСТВЕННИКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД (ВАРИАНТ №2)	90
2.11.	УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С НАРУШЕНИЕМ ПРОИЗВОДСТВА НА ОСТАЮЩИХСЯ У ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ ЗЕМЛЯХ	91
2.12.	УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С УХУДШЕНИЕМ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ В РЕЗУЛЬТАТЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДРУГИХ ЛИЦ	91
III.	Приложения	92
3.1.	ЮРИДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВЗЫСКАНИЯ УБЫТКОВ	92



I. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ПРОЦЕДУРУ ИЗЪЯТИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

На сегодняшний день регулирование вопроса изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется на основании следующих нормативно-правовых актов:

1. изъятие земель у собственников земельных участков:

- Гражданский кодекс Российской Федерации – ст. 279-283;
- Земельный кодекс Российской Федерации – ст. 49, 55;
- Налоговый кодекс Российской Федерации.

2. изъятие земель у арендаторов, землепользователей и землевладельцев:

- Гражданский кодекс Российской Федерации – ст. 279-283;
- Земельный кодекс Российской Федерации – ст. 49, 55;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства Российской Федерации № 262 от 07.05.2003 г. «Об утверждении Правил возмещения собственниками земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».



II. ОБЗОР НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНЫХ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЯЕМЫХ ИЗЪЯТИЕМ СОБСТВЕННИКАМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Наиболее типичными убытками, которые могут быть причинены изъятием собственникам недвижимого имущества и должны быть возмещены согласно нормам гражданского законодательства¹, являются следующие виды убытков:

- упущенная выгода;
- убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;
- убытки, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- убытки, связанные с услугами риэлторов;
- убытки, связанные с межеванием и постановкой земельных участков на кадастровый учет;
- убытки, связанные с утратой насаждений на земельном участке;
- убытки, связанные с перебазированием;
- убытки, связанные с затратами на аренду недвижимого имущества на период поиска недвижимости, взамен изымаемой;
- убытки, связанные с изъятием объектов, не отраженных в технических и кадастровых паспортах;
- убытки, вызванные обязанностью уплаты налогов с величины рыночной стоимости земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества при их изъятии у собственников для государственных или муниципальных нужд;
- убытки, связанные с нарушением производства на остающихся землях у правообладателя;
- убытки, связанные с ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

2.1. Упущенная выгода

Под **упущенной выгодой** действующее гражданское законодательство России понимает неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (п.2 ст.15 ГК РФ). Например, к ней относится прибыль, не полученная в результате уменьшения объема производства или реализации продукции, изменения ассортимента изготовленной продукции, снижения ее качества и т.п.

Согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации:

«1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.»

2. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).»

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.»

Источник: http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/5_2.html#p165

Взыскание наряду с реальным ущербом упущенной выгоды есть реализация базового принципа гражданского права - полного возмещения убытков (п.1 ст.15 ГК РФ), что является важным условием функционирования любой экономической системы. Все дела о взыскании упущенной выгоды рассматриваются в арбитражных судах, в установленном законом порядке.

¹ Информация о проблемах взыскания убытков представлена в разделе 3.1. аналитического обзора



По общему правилу размер упущенной выгоды равен величине, на которую могло бы увеличиться, но не увеличилось имущество потерпевшего. Размер упущенной выгоды определяется исходя из характера нарушения договорных обязательств, а не содержания самого обязательства. Иными словами, необходимо выяснить, какое было бы положение потерпевшей стороны, если бы она и ее контрагент надлежащим образом исполнили договор. Требуется также определить ту денежную сумму, получение которой поставило бы потерпевшую сторону в такую же финансовую ситуацию, как если бы договор был исполнен. При этом стоит уделять особое внимание таким объективным факторам, как объем выпуска продукции, сезонные колебания цен, а также чрезвычайные обстоятельства, которые нельзя не учитывать.

2.1.1. Доказательства упущенной выгоды

Как и в случае с реальным ущербом, для истребования упущенной выгоды кредитору необходимо доказать каждый элемент убытков, в том числе причинную (причинно-следственную) связь между нарушением обязательств и возникшими убытками в виде упущенной выгоды.

Кроме того, при расчете данного вида убытков необходимо помнить о содержании п.4 ст.393 ГК РФ, согласно которому при определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления. Игнорирование этой правовой нормы может привести на практике к отказу судов удовлетворить исковые требования о взыскании упущенной выгоды.

Таким образом, бремя доказывания наличия и размера упущенной выгоды лежит на пострадавшей стороне (истце), которая должна доказать, что она могла и должна была получить определенные доходы и только нарушение обязательств ответчиком стало причиной, лишившей ее возможности получить прибыль от реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг).

Доказать факт наличия реальных возможностей произвести и реализовать товары (услуги), то есть получить прибыль, можно, например, через подтверждение наличия у кредитора мощностей, обеспечивающих соответствующую производственную и коммерческую деятельность, а также всех необходимых предпосылок для производства продукции (выполнения работ, оказания услуг), то есть возможности получения сырья, обладание трудовыми ресурсами, ибо при отсутствии хотя бы одного из перечисленных условий нарушение обязательств должником будет лишь совпадать по времени с уменьшением у кредитора объемов реализации продукции (выполнения работ, оказания услуг), но не является действительной причиной неполучения прибыли.

Арбитражная практика пошла по иному пути, более простому. Обычно в ходе судебного разбирательства для определения возможности действительной реализации продукции (выполнения работ, оказания услуг) проверяется только наличие или отсутствие:

- соответствующих договорных отношений истца с заказчиками (потребителями) или реальной возможности их установления;
- гарантийных писем от контрагентов истца с предложением заключить соответствующий договор или положительных их ответов на предложение заключить договор;
- предварительных договоров;
- протоколов о намерениях.

Как правомерно отмечается в работах ряда российских юристов, данная позиция суда не всегда обоснована, так как во многом противоречит логике коммерческого оборота. С экономической точки зрения более предпочтительным был бы вариант расчета размера упущенной выгоды через норму прибыли на вложенный капитал. Данная методика основана на том, что для своей производственно-коммерческой деятельности предприятие использует основные и оборотные средства. Деление размера прибыли на сумму оборотных средств дает необходимый стоимостной показатель. Сравнение нормы прибыли на вложенный капитал до правонарушения с нормой прибыли после правонарушения, а также расчет соответствующих стоимостных показателей могут дать примерную цифру размера упущенной выгоды.

Но наличие и указанных выше доказательств арбитражная практика признает недостаточным. Пункт 1 статьи 404 ГК РФ гласит о праве суда уменьшить размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению.

Таким образом, лицо, пострадавшее от неправомерных действий контрагента по договору, чтобы иметь достаточные основания требовать компенсации убытков в полном размере, обязано принять все разумные меры к уменьшению размера убытков. Например, при недопоставки товара по договору купли-продажи покупатель должен принять меры к приобретению аналогичного товара у сторонних организаций, и, наоборот, продавец при отказе покупателя от приемки товара должен попытаться перепродать товар. В противном случае считается, что убытки образовались в результате неправомерных действий, как продавца, так и покупателя. Также для возмещения упущенной выгоды истец, например, при ненадлежащем выполнении ответчиком денежных обязательств, должен доказать возможность использования по своему усмотрению средств, подлежащих получению по договору.

Подводя итоги всему вышесказанному, приведем в качестве примера следующий перечень фактов и документы, которые должен предоставить в обоснование своих требований о возмещении упущенной выгоды покупатель при нарушении продавцом условий поставки товаров, подтверждающих:



- нарушение ответчиком принятых по договору обязательств (в данном случае непоставку товара);
- размер убытков, возникших у истца в связи с нарушением ответчиком;
- своих обязательств. При их расчете необходимо учитывать предпринятые для получения прибыли меры и сделанные с этой целью приготовления, а также наличие реальных возможностей получить прибыль;
- причинную связь между понесенными покупателем убытками и нарушением со стороны продавца договорных условий;
- принятие покупателем всех разумных мер к уменьшению размера убытков.

В частности, необходимо доказать отсутствие возможности своевременно приобрести товар, аналогичный непоставленному по договору, у других продавцов, то есть:

- отсутствие иных продавцов этого товара либо экономическую нецелесообразность покупки у них товара или получение письменного отказа в продаже этого вида товара от третьих лиц (иных продавцов), в ответ на предложение заключить сделку;
- отсутствие у пострадавшей стороны денежных средств, достаточных для приобретения указанного товара, а также отсутствие возможности привлечь для этого заемные средства;
- выполнение самим покупателем обязательств по договору надлежащим образом;
- наличие возможности использования по своему усмотрению подлежащего получению товара (такой возможности, например, лишено предприятие, признанное в установленном порядке банкротом).

2.1.2. Определение размера упущенной выгоды

Согласно пункту 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации **упущенная выгода** представляет собой «неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено».

Согласно разделу 7.7 «Определение размера упущенной выгоды» Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.):

«Определение размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены. Следует отметить, что определение размера упущенной выгоды производится только в том случае, если предпринимательская деятельность осуществляется в соответствии с законодательством РФ.

Представленные предпринимателями данные следует проверить на соответствие рыночным данным. В том случае, если получение документов о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального частного предпринимателя) не представляется возможным, расчет упущенной выгоды следует производить на основании рыночных (среднеотраслевых) данных, характеризующих основные показатели деятельности рассматриваемой отрасли (средняя цена производителя, средний уровень рентабельности, средняя производительность (урожайность) и т.д.).

7.7.1 Дисконтирование денежных потоков, как если бы предполагалось их получение в середине прогнозного года (из-за сезонности производства и других факторов), имеет следующий вид:

$$DF = 1 / (1+Y)^{(I-0,5)} \quad (7.2)$$

где DF - фактор текущей стоимости;

Y - ставка дисконтирования;

I - прогнозный период (год).

В рамках периода восстановления нарушенного производства величина денежного потока, неполученного обладателями прав на земельные участки, определяется как разница между величиной денежного потока за определенный период времени, который получили бы обладатели прав на земельные участки при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены, и наиболее вероятной величиной денежного потока за соответствующий период времени, который могут получить обладатели прав на земельные участки в условиях нарушения их прав.

Основными признаками, по которым определяется идентичность (равенство) условий землепользования, могут быть объем и характер правомочий обладателей прав на земельные участки, формы и размер выгод, размер, риск и



время получения денежного потока от использования земельных участков и иные характеристики условий землепользования.

7.7.2 Определение размера денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

При определении величины денежного потока в соответствии с обычными условиями гражданского оборота учитывается следующее:

- наибольшая вероятность условий использования земельного участка обладателями прав на земельные участки;
- подтверждение анализом рынка сделанных предположений; типичность условий функционирования рынка;
- отсутствие воздействий непредвиденных обстоятельств или обстоятельств, трактуемых в качестве непреодолимой силы.

7.7.3 Анализ финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального частного предпринимателя).

Анализ финансово-хозяйственной деятельности юридического лица осуществляется на основе ретроспективного анализа Формы № 1 «Бухгалтерский баланс», Формы № 2 «Отчет о прибылях и убытках» и Формы № 5 «Приложение к бухгалтерскому балансу» (либо иных форм финансовой отчетности, представленных собственником) за трехлетний период, предшествующий дате расчета размера упущенной выгоды. Результаты анализа используются в дальнейшем для прогнозирования величины денежного потока.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности индивидуального частного предпринимателя осуществляется по данным финансовой отчетности, установленной для ведения такой деятельности законодательством Российской Федерации.

7.7.4 Анализ влияния на бизнес изымаемого имущества.

На базе анализа финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального частного предпринимателя) выявляется состав видов деятельности, к ведению которых возникают препятствия в результате нарушения прав обладателей прав на земельные участки, и определяется уровень критичности таких препятствий для ведения деятельности.

При проведении данного анализа учитываются текущие виды деятельности без учета инвестиционной программы. В случае если на дату расчета размера убытков были осуществлены инвестиции в объекты недвижимости, следует учитывать документально подтвержденные затраты.

7.7.5 Определение периода восстановления нарушенного производства (периода неполучения доходов) при изъятии земельного участка.

Определение периода восстановления нарушенного производства может осуществляться с учетом строительных норм и правил (СНиПов), проектов организации строительства (ПОСов), предусматривающих сроки строительства зданий, строений, сооружений, технико-экономических обоснований восстановления нарушенного производства, бизнес-планов и иной достаточной и достоверной информации о периоде восстановления нарушенного производства.

А) Период восстановления нарушенного производства для изымаемых объектов может складываться из следующих составляющих:

$$П_{ВП} = П_З + П_{ОФ} + П_Д, \quad (7.3)$$

где $П_З$ - период замещения объекта недвижимости;

$П_{ОФ}$ - период оформления права собственности на вновь приобретаемый объект недвижимости в соответствующих органах исполнительной власти;

$П_Д$ - период достижения юридическим лицом (индивидуальным частным предпринимателем) уровня выручки до величины предшествующей нарушению прав собственников земельных участков, землепользователей и землевладельцев.

Период замещения объекта недвижимости ($П_З$) может включать в себя время на поиск и приобретение альтернативного объекта недвижимости либо время на создание нового объекта недвижимости (покупка земельного участка и строительство на нем необходимых зданий и сооружений). Выбор одного из путей восстановления производства в каждом случае должен основываться на специфике производства. В случае ликвидации (изъятия) производства, требующего размещения в специально оборудованном объекте недвижимости, поиск которого на открытом рынке затруднен, следует учитывать время на создание нового объекта недвижимости. В случае ликвидации



(изъятия) производства, для которого приобретение альтернативного объекта недвижимости не представляет трудностей, следует учитывать время на поиск и приобретение альтернативного объекта недвижимости.

Б) Период неполучения дохода при временном занятии земельного участка складывается из следующих составляющих:

$$П_{нд} = П_{вз} + П_{вк} + П_{д}, \quad (7.4)$$

где $П_{вз}$ – период временного занятия земельного участка, определяемый соглашением сторон;

$П_{вк}$ – период восстановления качества земли;

$П_{д}$ – период достижения предприятием уровня выручки до величины, предшествующей нарушению прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

7.7.6 Определение прогнозного потока выручки (доходов).

В рамках данного раздела анализируется выручка (доходы), приходящаяся на виды деятельности, на которые оказало влияние изъятие (временное занятие, прекращение права аренды) земельного участка. Итоговые данные представляются по форме таблицы 7.1.

Таблица 7.1. Ретроспектива выручки (доходов), руб. (пример)

Показатели	2006	2007	2008	9 месяцев 2009
Объект «-----»				

Прогноз денежных поступлений строится на базе анализа финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального частного предпринимателя) и ретроспективных показателей его выручки. Если прогноз выручки (доходов) строится в номинальных единицах, то необходимо строить прогноз с учетом роста инфляции на основании данных МЭР РФ. Итоговый результат представляется по форме таблицы 7.2.

Таблица 7.2. Прогнозный план выручки (доходов), руб.

Показатели	С ----- по -----	С ----- по -----	С ----- по -----	С ----- по -----
Объект «-----»	0,00			

7.7.7 Определение прогнозного потока расходов (денежных выплат).

Для построения прогнозного потока расходов (денежных выплат) рассматриваются ретроспективные данные правообладателя по расходам, произведенным за определенный период (см. таблицу 7.3).

Таблица 7.3. Ретроспектива расходов (денежных выплат) за период с 20__ по -20__ гг., тыс. руб.

Наименование	----- г.	----- г.	----- г.
Объект «-----»			

Для составления прогнозного потока расходов определяются соотношения переменных расходов и выручки, значения которых используются при расчетах (см. пример в таблице 7.4).



Таблица 7.4. Соотношение переменных расходов и выручки за период с 2006-2008 гг., руб. (пример)

Показатели	2006	2007	2008	9 месяцев 2009	Среднее значение
Сумма переменных расходов, тыс. руб., в том числе					
....					
электроэнергия и пр.					
Выручка (доходы)					
Соотношение переменных расходов и Выручки (доходов), %					

Таким образом, прогнозная величина переменных расходов рассчитывается путем умножения среднего значения доли суммарных расходов в выручке на соответствующую выручку.

Также необходимо определить величину постоянных расходов, которые обладатель прав на земельный участок не будет нести при изъятии или временном занятии земельного участка. Итоговые значения представляются в виде таблицы (см. пример в таблице 7.5).

Таблица 7.5. Прогнозный поток расходов за период с 2010-2012гг., руб. (пример)

Наименование	С ----- по -----	2010	2011	2012
Объект «-----»				

7.7.8 Расчет денежного потока.

Денежный поток рассчитывается как разница за определенный период времени между прогнозируемыми денежными поступлениями и денежными выплатами.

Итоговый расчет денежного потока может представляется по форме таблицы 7.6.

Таблица 7.6. Расчет денежного потока (пример)

Показатели	4 кв. 2009 г.	2010	2011	2012
Денежные поступления, тыс. руб.				
Денежные выплаты, тыс. руб.				
ЧОД, тыс. руб.				

7.7.9 Расчет ставки дисконтирования.

Расчет ставки дисконтирования можно осуществлять методами рыночной экстракции или кумулятивного построения. При наличии необходимых данных об объектах, аналогичных изымаемым (временно занимаемым), расчет ставки дисконтирования следует проводить методом рыночной экстракции.

При расчете ставки дисконтирования методом рыночной экстракции следует найти аналоги, по которым известны величины их рыночной стоимости и профиль денежных потоков. После сбора этих данных, для каждого из аналогов определяется ставка дисконтирования. Полученные таким способом значения подразумеваемых ставок дисконтирования, для каждого из аналогов усредняются, и результат усреднения используется в качестве ставки дисконтирования.

Расчет ставки дисконтирования методом **кумулятивного построения** проводится в два этапа:

- определение соответствующей безрисковой ставки дохода;
- оценка величины соответствующей премии за риск.



В качестве **безрисковой ставки** дохода принимается ставка по вложениям с наименьшим уровнем риска. В рамках настоящих рекомендаций предлагается использовать доходность рынка ГКО-ОФЗ.

Премия за риск включает в себя следующие факторы:

- зависимость от ключевых сотрудников;
- корпоративное управление;
- размер компании;
- производственная и территориальная диверсификация;
- зависимость от ключевых потребителей;
- финансовая структура;
- прибыль, рентабельность и прогнозируемость.

Оценка вышеуказанных факторов осуществляется по 5-балльной шкале на основании экспертной оценки. Для этого по каждому из факторов выделены три степени риска, каждой из которых соответствует диапазон величин риска в процентном выражении:

- низкая степень риска – 1-1,9%;
- средняя степень риска – 2-3,9%;
- высокая степень риска – 4-5%.

Математическое выражение метода кумулятивного построения ставки дисконтирования выглядит следующим образом:

$$Y = Y_B + \sum_{i=1}^N dY_i, \quad (7.5)$$

где Y_B – базовая ставка;

dY_i – i -тая поправка.

7.7.10 Дисконтирование денежных потоков.

Итоговое значение приводится в текущую стоимость на дату расчета размера убытков по полученной ставке дисконтирования. Результат может быть представлен по форме таблицы 7.7.

Таблица 7.7. Расчет приведенной стоимости чистого операционного дохода (ЧОД)

Показатели	4 кв. 2009 года	2010	2011	2012
ЧОД, тыс. руб.				
Дисконтный множитель				
Приведенная стоимость, тыс. руб.				
Итого:				

Согласно разделу III «Определение размера упущенной выгоды, причиненной обладателям прав на земельные участки их изъятием или временным занятием, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» Методических рекомендаций по расчету размера убытков, утвержденных решением Правления Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» (Протокол №10 от 08 сентября 2005 года):

«Под упущенной выгодой обладателей прав на земельные участки понимается неполученный доход, который обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены. Расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены. Доходом обладателей прав на земельные участки является разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами (далее – денежный поток).



При этом под дисконтированием для целей настоящих методических рекомендаций понимается процесс приведения всех будущих доходов к дате проведения расчета убытков, по соответствующей ставке дисконтирования. При определении ставки дисконтирования следует учитывать: безрисковую доходность капитала за период; величину премии за риск, связанный с осуществлением на земельном участке предпринимательской деятельности владельцем права; доходность капитала в других отраслях предпринимательской деятельности со сравнимыми показателями предпринимательских рисков. При этом безрисковая доходность капитала определяется как доходность при наименее рискованном вложении капитала (например, доходность по депозитам банков высшей категории надежности или доходность к погашению по государственным ценным бумагам).

В рамках периода восстановления нарушенного производства величина денежного потока, неполученного владельцами прав на земельные участки, определяется как разница между величиной денежного потока за определенный период времени, который получили бы владельцы прав на земельные участки при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены, и наиболее вероятной величиной денежного потока за соответствующий период времени, который могут получить владельцы прав на земельные участки в условиях нарушения их прав.

При этом под периодом восстановления нарушенного производства для целей настоящих методических рекомендаций понимается срок, в течение которого владельцы прав на земельные участки смогут достичь таких условий землепользования, которые были бы идентичны (равны) условиям землепользования, существовавшим у владельцев прав на земельные участки до нарушения их права.

Основными признаками, по которым определяется идентичность (равенство) условий землепользования, могут быть объем и характер правомочий владельцев прав на земельные участки, формы и размер выгод, размер, риск и время получения денежного потока от использования земельных участков и иные характеристики условий землепользования. Определение периода восстановления нарушенного производства может осуществляться с учетом строительных норм и правил (СНиПов), проектов организации строительства (ПОСов), предусматривающих сроки строительства зданий, строений, сооружений, технико-экономических обоснований восстановления нарушенного производства, бизнес-планов и иной достаточной и достоверной информации о периоде восстановления нарушенного производства.

При определении величины денежного потока в соответствии с обычными условиями гражданского оборота учитываются, в том числе, следующие признаки обычных условий гражданского оборота:

наибольшая вероятность условий использования земельного участка владельцами прав на земельные участки;
подтвержденность анализом рынка сделанных предположений; типичность условий функционирования рынка;
отсутствие воздействий непредвиденных обстоятельств или обстоятельств, трактуемых в качестве непреодолимой силы.»

Таким образом, процесс определения размера упущенной выгоды в общем случае можно разделить на следующие этапы:

- Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия;
- Анализ влияния на бизнес изымаемой части имущества;
- Определение периода восстановления нарушенного производства (периода неполучения доходов) при изъятии земельного участка;
- Определение прогнозного значения денежных поступлений;
- Определение прогнозного значения денежных выплат;
- Расчет денежного потока;
- Расчет ставки дисконтирования;
- Дисконтирование денежных потоков.



2.1.3. Пример расчета размера упущенной выгоды (вариант №1)

По данным визуального осмотра на изымаемом земельном участке, арендуемом Правообладателю/ям, расположены плодоносящие виноградники, в связи с чем, в случае изъятия данного земельного участка, возможно возникновение упущенной выгоды в виде недополученных Правообладателю/ям доходов от реализации выращиваемого на нем винограда.

Так как Оценщику не были предоставлены документы, в том числе финансовые, подтверждающие осуществление предпринимательской деятельности согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации с использованием рассматриваемого земельного участка, а также получение доходов от его использования, расчет упущенной выгоды производился на основании информации, полученной в ходе проведения визуального осмотра изымаемого имущества, а также рыночных (среднеотраслевых) данных, характеризующих основные экономические показатели виноградарства (средняя цена производителя, средний уровень рентабельности, средняя производительность (урожайность) и т.д.).

Оценщиком были проанализированы различные аналитические материалы о виноградарстве и его экономической эффективности. Согласно материалам автореферата диссертации Черкунова В.А. на тему «Основные агробиологические и технологические показатели технических сортов винограда под влиянием некорневых подкормок Нутривантом плюс», проводившего исследования экономической эффективности озвученной выше подкормки на сорте винограда Виорика в 2009 году, прибыль от реализации продукции при использовании подкормки достигала значений 30510 рублей с гектара при уровне рентабельности в 67,58%. Показатель прибыли от реализации без использования подкормки находился на уровне 11330 руб. с гектара при рентабельности в 28,1%. Результаты, полученные исследователем на сорте винограда Каберне-Савиньон, - 75840 руб. с гектара (при уровне рентабельности в 148,1%) с подкормкой и 59190 руб. с гектара (при уровне рентабельности в 121,9%) без подкормки. Другими словами, минимальная чистая прибыль с гектара в работах Черкунова В.А. в 2009 году была зафиксирована на уровне 2485,3 руб. с гектара, максимальная - 45271 руб. с гектара.

Источник: <http://www.dissercat.com/>

Так как Оценщику не доступна информация о прогнозируемых показателях экономической эффективности виноградарства в 2011 году, расчет упущенной выгоды был произведен на основе официальных статистических данных о виноградарстве за предыдущие годы.

Процедура расчета включала в себя следующие этапы:

- Определение периода восстановления нарушенного сельскохозяйственного производства.
- Расчет удельного показателя валового дохода, связанного с сельскохозяйственным использованием земельного участка.
- Определение уровня рентабельности сельскохозяйственного производства.
- Определение удельного показателя чистого операционного дохода.
- Дисконтирование удельных показателей чистого операционного дохода на дату проведения расчета.
- Расчет удельного показателя упущенной выгоды (суммирование денежных потоков на период, необходимый для восстановления нарушенного производства).
- Расчет итоговой величины упущенной выгоды.

Определение периода восстановления нарушенного сельскохозяйственного производства

Учитывая, что:

- оповещение правообладателей об изъятии земель осуществляется за 1 год;
- имеется достаточное количество предложений о переуступке прав аренды на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае, занятых плодоносящими виноградниками;
- подготовительные и посевные работы носят сезонный характер;

период восстановления нарушенного производства при расчетах принимался за 1 год.

Расчет потока доходов

Так как Оценщик не располагает информацией о сортах винограда, произрастающего на изымаемом участке, расчет потока доходов основывался на средних цифрах урожайности винограда по России и её регионам.



Согласно материалов сайта kubanovedenie.ru на долю Краснодарского края в 2009 году приходилось более 50% производимого в стране винограда. Урожайность в крае в среднем составляла от 40 до 50 ц/га.

Источник: <http://kubanovedenie.ru/vinogradarstvo-krasnodarskogo-kraya.html>

Согласно данных Федеральной службы государственной статистики - урожайность столовых сортов винограда по Краснодарскому краю в 2010 году составила 72 центнера с гектара.

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2011/bul_dr/pl-cb10.rar

Согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю средняя урожайность виноградников в 2010 году в крае составляла 55 центнеров с гектара.

Источник: <http://www.krsdstat.ru/digital/region4/2007/29>

По данным сайта www.alcoexpert.ru в 2010 году несмотря на тяжелые погодные условия урожайность плодоносящих виноградников в Темрюкском районе Краснодарского края достигла 123,2 центнера с гектара.

Источник: <http://www.alcoexpert.ru/itnews/2279-dobryj-urozhaj-vinograda-sobrali-v-krasnodarskom-kray.html>

Изучив данные об урожайности виноградников из различных источников и исходя из допущения о том, что достигнутые в Темрюкском районе высокие уровни урожайности сохранятся и в 2011 году, Оценщик решил остановиться на озвученной выше цифре урожайности в 123,2 центнера с гектара, как на наиболее вероятном значении урожайности плодоносящих виноградников на изымаемом земельном участке в текущем году.

Согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю средние цены производителей винограда (без НДС) в крае в 2008 году составили 17226 руб. за тонну, в 2009 году - 16939 руб. за тонну.

Источник: http://www.krsdstat.ru/digital/region10/DocLib/3_zeni_cx.htm

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики средние цены производителей винограда в России (без НДС) за год составили:

в 2008 году - 14987 руб. за тонну;

в 2009 году - 14039 руб. за тонну;

в 2010 году - 15365 руб. за тонну.

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/2011/sx-bul2010.rar

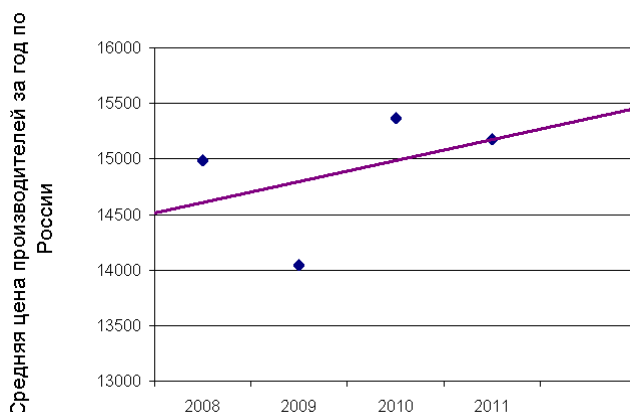
Прогноз средних цен производителей винограда по России на 2011 год был сделан на основе указанных ретроспективных данных с помощью техники построения тренда на основе методов регрессионного анализа. Оценщиком было построено следующее уравнение линейной регрессии вида:

$$y = 189x - 364904$$

где y - это средняя цена производителей винограда за год по России (руб. за тонну);

x - это год, по отношению к которому определена средняя цена производителей винограда по России.

График уравнения линейной регрессии представлен ниже.



Для $x = 2011$, y принимает значение 15175, что значит, что средняя цена производителей винограда за год по России, спрогнозированная на 2011 год по данным о средних ценах производителей по России за три предыдущих года с помощью уравнения линейной регрессии, составляет 15175 руб. за тонну (без НДС).

Так как средние цены производителей винограда за год по России и Краснодарскому краю согласно данным, представленным Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Федеральной службой государственной статистики (см. выше), разнятся, Оценщик применил повышающую корректировку к средней цене производителей винограда по России, спрогнозированной на 2011 год, чтобы получить прогнозное значение средней цены производителей винограда по Краснодарскому краю на текущий год. Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$K = \left(\frac{C_{кр.2008} + C_{кр.2009}}{C_{р.2008} + C_{р.2009}} - 1 \right) / 100 ,$$

где $C_{кр.2008}$, $C_{кр.2009}$ - средние цены производителей винограда по Краснодарскому краю за 2008 и 2009 годы, руб. за тонну (без НДС);

$C_{р.2008}$, $C_{р.2009}$ - средние цены производителей винограда по России за 2008 и 2009 годы, руб. за тонну (без НДС).

K - размер корректировки к прогнозируемой на 2011 год средней цене производителей винограда по России.

Рассчитанная по представленной выше формуле и имеющимся у Оценщика данным, корректировка K составляет 17,7%. Таким образом, прогнозируемая на 2011 год на основе данных Федеральной службы государственной статистики за 2008 - 2010 г., средняя цена производителей винограда по Краснодарскому краю составит 17861,7 руб. за тонну (без НДС).

Для получения более достоверных прогнозов Оценщик проанализировал также данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю о средних ценах производителей винограда за 2004 - 2009 годы. Эти данные представлены в таблице ниже.

Таблица 1. Средние цены производителей сельскохозяйственной продукции

Год	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Средняя цена, руб. за тонну	12916	10653	24018	24897	17226	16939

Источник: http://www.krsdstat.ru/digital/region10/DocLib/3_zeni_cx.htm

Приведенная выше таблица данных была расширена Оценщиком путем добавления значения средней цены производителей винограда по Краснодарскому краю за 2010 год, полученного с помощью корректировки, описанной выше, из значения средней цены производителей винограда за 2010 год по России.

Таблица 2. Средние цены производителей сельскохозяйственной продукции (расширенная)

Год	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*
Средняя цена, руб. за тонну	12916	10653	24018	24897	17226	16939	18085*



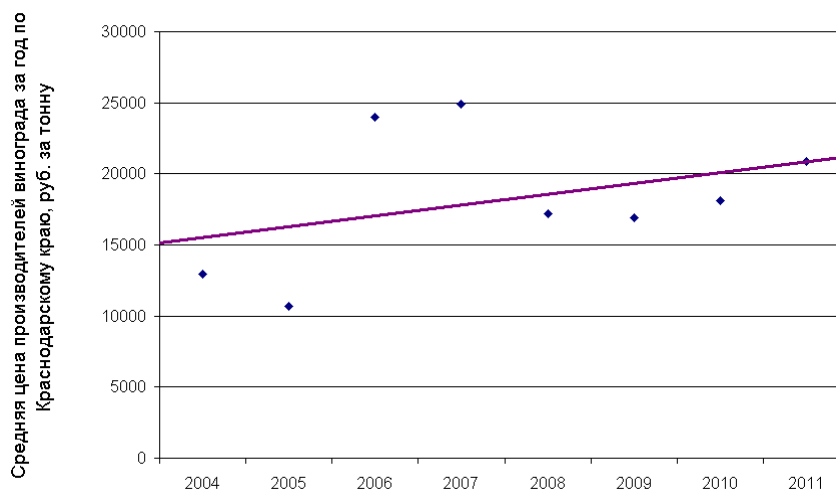
Так как цены в силу множества факторов имеют тенденцию к росту, с точки зрения Оценщика, некорректно строить прогноз о средней цене производителей винограда по Краснодарскому краю в текущем году на основе среднего значения рассматриваемых цен. Учитывая вышесказанное, прогноз был выполнен Оценщиком на основе техники построения тренда методами регрессионного анализа. Оценщиком было получено следующее уравнение линейной регрессии:

$$y = 760,25x - 1508003$$

где y - это средняя цена производителей винограда за год по Краснодарскому краю (руб. за тонну);

x - это год, по отношению к которому определена средняя цена производителей винограда по Краснодарскому краю.

График уравнения линейной регрессии представлен ниже.



Для $x = 2011$, y принимает значение 20860, что значит, что средняя цена производителей винограда за год по Краснодарскому краю, спрогнозированная на 2011 год по данным о средних ценах производителей за 7 лет с помощью уравнения линейной регрессии, составляет 20860 руб. за тонну (без НДС).

Так как у Оценщика нет весомых оснований предпочесть одно из полученных им прогнозируемых на текущий год значений цены производителей винограда другому (с одной стороны прогноз на основе цен винограда по России должен быть более достоверным, так как цены по России менее волатильны за счет минимизации регионального фактора, но с другой - объем проанализированных данных о ценах по Краснодарскому краю намного больше и должен статистически лучше отражать средний темп роста цен на виноград), им были присвоены равные веса и выведено итоговое средневзвешенное значение (см.таблицу ниже).

Таблица 3. Итоговое прогнозируемое значение средней цены производителей винограда по Краснодарскому краю за 2011

	Полученное прогнозируемое значение средней цены производителей винограда за год по Краснодарскому краю на 2011 год	Вес значения в итоговом результате
Прогноз на основе анализа данных о средней цене производителей винограда по России	17861,7 руб. за тонну (без НДС)	1/2
Прогноз на основе анализа данных о средней цене производителей винограда по Краснодарскому краю	20860 руб. за тонну (без НДС)	1/2
Итоговое прогнозируемое значение средней цены производителей винограда за 2011 по Краснодарскому краю	19360,85 руб. за тонну (без НДС)	



По спрогнозированной Оценщиком значениям средней цены производителей винограда и урожайности виноградников в текущем году по Краснодарскому краю, был рассчитан удельный показатель валового дохода на 1 кв.м. изымаемого земельного участка, занятого виноградниками.

Таблица 4. Расчет удельного валового дохода (без НДС)

Спрогнозированная урожайность виноградников в Краснодарском крае в 2011 году	123,2 центнера с гектара = 1,232 кг/кв.м.
Спрогнозированная средняя цена производителей винограда по Краснодарскому краю за 2011 год (без НДС)	19360,85 руб. за тонну = 19,36 руб./кг
Удельный валовый доход с виноградников Краснодарского края (без НДС)	12,32 * 19,36 = 23,851 руб./кв.м.

Таким образом, удельный показатель валового дохода с виноградников в 2011 году в Краснодарском крае составит - 238,51 руб./кв.м.

Определение уровня рентабельности

Согласно материалам, приведенным в книге «Устойчивое производство винограда. Состояние и перспективы развития»² рентабельность виноградарства в Краснодарском крае в 2001 году составляла 69,4%, средняя рентабельность с 1990 по 2001 год - 45,85%.

Источник: <http://www.vitis.ru/docs/book.doc>

Согласно материалам Международной научно-практической конференции, проведенной 27 июля 2010 года в г. Новочеркасск, уровень рентабельности виноградарства в 2008 году в Краснодарском крае составил 64,8%.

Источник: http://www.rusvine.ru/index.php?pub=conf2010_final

В ходе анализа рентабельности виноградарства в Краснодарском крае Оценщик объединил всю собранную из различных источников информацию в единую таблицу, представленную ниже.

Таблица 5. Рентабельность виноградарства в Краснодарском крае по годам

Год	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1997	1998	1999	2000	2001	2008
Рентабельность виноградарства, %	56,2	89	84	86,2	0,7	6,6	-3,2	-3,4	79,8	39,1	69,4	64,8

Рентабельность виноградников в Краснодарском крае в текущем году была рассчитана методом взвешивания значений рентабельности виноградников в Краснодарском крае за различные года, которые представлены в таблице выше. Формула, с помощью которой определялся вес, определяющий вклад конкретного значения рентабельности виноградников в определенном году, в итоговое значение рентабельности представлена ниже:

$$B_i = \frac{1/2011 - \Gamma_i}{\sum 1/2011 - \Gamma_i}$$

где B_i - вес i -ого значения рентабельности за год,

² Устойчивое производство винограда. Состояние и перспективы развития /Е.А. Егоров, К.А. Серпуховитина, Э.Н. Худавердов и др.: Северо-Кавказский зональный научно-исследовательский институт садоводства и виноградарства РАСХН - Краснодар, 2002. – 122 с. (см. стр. 30, таблицу 1.17)



G_i - год, в котором зафиксировано i -ое значение рентабельности.

С помощью методики взвешивания значениям рентабельности виноградников в Краснодарском крае, рассчитанным на более поздние и приближенные к текущему году, придается больший вес в итоговом результате. Следует отметить, что расчет рентабельности виноградников в Краснодарском крае был проведен в двух вариантах - с учетом всей информации, а также только по данным о рентабельности за 2000, 2001 и 2008 годы.

В первом варианте Оценщик получил следующие результаты (см. таблицу ниже):

Таблица 6. Расчет уровня рентабельности по данным за 1990 - 2008 гг.

Год	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1997	1998	1999	2000	2001	2008
Показатель рентабельности виноградарства за год, %	56,20	89,00	84,00	86,20	0,70	6,60	-3,20	-3,40	79,80	39,10	69,40	64,80
Вес показателя рентабельности в итоговом значении	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,07	0,07	0,08	0,08	0,09	0,31
Вклад показателя рентабельности в итоговое значение, %	2,47	4,11	4,08	4,42	0,04	0,38	-0,21	-0,24	6,14	3,28	6,41	19,94
Итоговое значение рентабельности виноградников, %												50,82

Во втором варианте Оценщиком были получены следующие результаты:

Таблица 7. Расчет уровня рентабельности по данным за 2000, 2001 и 2008 гг.

Год	2000	2001	2008
Показатель рентабельности виноградарства за год, %	39,10	69,40	64,80
Вес показателя рентабельности в итоговом значении	0,17	0,19	0,64
Вклад показателя рентабельности в итоговое значение, %	6,78	13,24	41,20
Итоговое значение рентабельности виноградников, %			61,22

Проанализировав полученные результаты, Оценщик посчитал более корректным расчет рентабельности на основе данных за 2000, 2001 и 2008 годы, как наиболее точно отражающих ситуацию в отрасли на текущий момент.

Таким образом, рассчитанный показатель средней рентабельности виноградников в Краснодарском крае на 2011 год составил 61,22%.

Определение размера упущенной выгоды

Упущенная выгода в результате нарушенного сельскохозяйственного производства определяется посредством суммирования дисконтированных денежных потоков на период восстановления сельскохозяйственного производства. Т.к. в рассматриваемом случае период восстановления составляет один год, то процедура дисконтирования чистого операционного дохода не проводилась. Расчет удельного показателя упущенной выгоды представлен в таблице 8. Формула, по которой рассчитывался чистый операционный доход приведена ниже:

$$ЧОД = ВД \left(1 - \frac{1}{1 + P}\right),$$

где ЧОД - чистый операционный доход,
ВД - валовый доход от реализации,



P - рентабельность.

Таблица 8. Расчет удельного показателя упущенной выгоды

Период восстановления нарушенного производства	1 год
Валовой доход (без НДС), руб./кв.м.	23,851
Рентабельность, %	61,22
ЧОД, руб./кв.м.	9,06
Удельный показатель упущенной выгоды, руб./кв.м.	9,06

Расчет размера упущенной выгоды, причиненной Правообладателю/ям изъятием земельного участка с кадастровым номером 23:30:0601000:00102, представлен в таблице

Таблица 9. Расчет размера упущенной выгоды

Площадь изымаемого земельного участка	46255
Удельный показатель упущенной выгоды, руб./кв.м.	9,06
Упущенная выгода, руб.	419070

Таким образом,

размер упущенной выгоды, причиненной Правообладателю/ям изъятием земельного участка площадью 46255 кв.м. без строений с кадастровым номером 23:30:0601000:00102 категории "земли сельскохозяйственного назначения", предназначенного для сельскохозяйственного производства и расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, территориальное отделение № 7 «Южная» ОАО АФ «Южная», для государственных и муниципальных нужд путем его выкупа в целях строительства и размещения объектов по проекту «Создание сухогрузного района морского порта Тамань», рассчитанный на XX.XX.XXXX года составляет:

419 070 (Четыреста девятнадцать тысяч семьдесят) рублей.



2.1.4. Пример расчета размера упущенной выгоды (вариант №2)

Определение периода восстановления нарушенного производства (периода неполучения доходов) при изъятии земельного участка

Поскольку все арендаторы, в связи с невозможностью дальнейшего выполнения своих производственно-хозяйственных функций, покинули арендуемые площади 01 июля 2007 г., то начало периода восстановления нарушенного производства приходится на 01 июля 2007 года.

Далее необходимо определить периоды нарушенного производства, которые будут рассматриваться в данном Заключении:

1 - период восстановления нарушенного производства для изымаемых и сносимых частей зданий (время необходимое на восстановление идентичного изымаемому производственно-складского комплекса);

2- период восстановления нарушенного производства для частей зданий неподлежащих изъятию и сносу (время необходимое на восстановление, оставшихся после изъятия, частей производственно-складского комплекса).

Период восстановления нарушенного производства для изымаемых и сносимых частей зданий будет равен 2 годам. Данный период складывается из продолжительности работ связанных с предпроектными, проектно-изыскательскими работами и непосредственно со строительно-монтажными и пуско-наладочными работами.

По словам специалиста ФГУП «Ростехинвентаризация» Танашевой О.Е., необходимое время на подготовку и оформление документов на земельный участок составляет от 0,5 до 1 года. Исполнители взяли период равный 1 году.

Определение сроков строительства производственно-складского комплекса основано на анализе рыночной информации. В таблице 10 представлены строительные компании, занимающиеся возведением производственно-складских комплексов и сроки реализации проектов:

Таблица 10. Определение сроков строительства производственно-складских комплексов

Компании, занимающиеся строительством	Характеристики построенных объектов	Источник информации (Интернет-сайты)
1. Многопрофильное строительное объединение №12	Складской комплекс, площадь 5 400 кв.м. Срок исполнения - 7 месяцев.	http://www.mso12.ru/?page=KKZ
2. Строительная компания «Технострой»	Складской комплекс, площадь 5 500 кв.м. Срок исполнения - 8 месяцев	http://www.tehnostroy.su/objects.phtml?obj_id=112
3. ООО "Строй - Монтаж"	Производственное здание, площадь 8 640 кв.м. Срок исполнения - 12 месяцев	http://www.s-montag.ru/built_1_1.html
4. ООО "Строй - Монтаж"	Складской комплекс, площадь 1 728 кв.м. Срок исполнения - 12 месяцев	http://www.s-montag.ru/built_3_2.html

На основании представленной выше информации, срок строительства нового объекта недвижимости производственно-складского назначения принят равным 1 году. В течение периода строительства нового объекта недвижимости будет осуществляться поиск арендаторов, поэтому дополнительное время в расчетах не закладывалось.

Таким образом, период восстановления нарушенного производства для изымаемых и сносимых частей зданий будет равен 2 годам.

Период восстановления нарушенного производства для частей зданий неподлежащих изъятию и сносу будет равен 1 году. Это время складывается из сроков строительства нового участка Богатырского проспекта по проекту и времени на восстановление разрушенных частей зданий и поиск арендаторов.

В соответствии с Государственным контрактом № С-XX от XX.XX.2007 срок строительства продолжения ДОРОГИ по проекту составит 1 год (с 01.07.2007 г. по 01.07.2008 г.). Предполагается, что ремонт разрушенных частей производственных корпусов, поиск новых арендаторов будут осуществлены в течение периода строительства ДОРОГИ, а именно 1 года, поэтому дополнительное время в расчетах не закладывалось.

Таким образом, период восстановления нарушенного производства для неподлежащих изъятию и сносу частей зданий будет равен 1 году.

Упущенная выгода, возникающая при других обстоятельствах

Помимо упущенной выгоды, возникающей при изъятии частей зданий и реконструкции оставшихся частей, упущенная выгода может возникнуть в случаях, если возмещение реального ущерба осуществляется за счет собственных средств



объединения. Поскольку все затраты, входящие в данное Заключение в реальный ущерб возмещаются государством, то упущенная выгода в данном случае не рассчитывается.

Общая изымаемая и сдаваемая в аренду площадь

Заказчиком была предоставлена Справка № 01 по проекту ХХ-2007 об уточненных площадях частей зданий, попадающих под снос. На основании Справки установлено, что площади сносимых частей зданий, попадающих в красные линии объекта, составляют (таблица 11):

Таблица 11. Общая и изымаемая площадь объектов недвижимости

Номер корпуса	Общая площадь, кв.м	Изымаемая площадь, кв.м
Корпус №10 (Литер Л)	2534,10	1149,76
Корпус №11 (Литер М)	1904,20	754,28
Корпус №19 (Литер С)	514,90	162,00
Корпус №18 (Литер Р)	687,40	438,47
Итого:	5640,60	2504,51

В таблице 12 отражена информация о сдаваемых в аренду площадях на период с 2003-2006 гг. Информация была предоставлена ЗАО «ХХХ» и сверена с данными бухгалтерского учета и договорами аренды.

Таблица 12. Сдаваемая в аренду площадь

Номер корпуса	2003	2004	2005	2006
Корпус №10	1912	1912	1912	1912
Корпус №11	н/д	173,4	173,4	260,4
Корпус №19	433,6	433,6	433,6	433,6
Корпус №18	700	700	700	687,4

Как видно из таблицы 12, значительных колебаний в величине сдаваемых площадей не наблюдается.

В таблице 13 представлен список арендаторов ЗАО «ХХХ» на 2006-2007 гг.:

Таблица 13. Список арендаторов за 2006- 2007 гг.

Наименование	№ договора	дата	срок действия	площадь (м ²)
<u>Корпус №10</u>				
ООО "МММ"	10/160	01.10.2006	30.04.2007	1403
ООО "ССС"	10/167	16.09.2005	30.06.2006	509
<u>Корпус №19</u>				
ООО "ААА"	10/102	01.06.2006	30.04.2007	433,6
ООО "ААА"	10/70	01.05.2007	31.10.2007	433,6
<u>Корпус №18</u>				
ЗАО "ВВВ"	10/093	19.04.2006	31.01.2007	687,4
<u>Корпус №11</u>				
ИП ТТТ	10/071	01.03.2006	31.03.2006	торг.место



Наименование	№ договора	дата	срок действия	площадь (м ²)
ИП ППП	10/047	06.03.2007	31.03.2007	31
ООО "ЫЫЫ"	10/109	01.06.2006	30.04.2007	120,4
ИП ЕЕЕ	10/155	01.10.2006	31.12.2006	торг.место
ООО "ФФФ"	10/147	01.09.2006	31.12.2006	9
ИП Снитко Н.Н.	10/222	01.01.2006	30.11.2006	40
ИП Коняева А.В.	10/094	01.05.2006	31.12.2006	торг.место
ООО "Агромир"	10/146	01.09.2006	31.12.2006	60

В соответствии с таблицей 13 на период с 2006 по 2007 гг. помещения ЗАО «XXX» сдавались в аренду. По окончании срока действия договоров, они не продлеваются.

Для составления прогнозного плана, Исполнители проанализировали величину арендопригодной площади зданий (отношение сдаваемой к общей площади здания):

Таблица 14. Арендопригодная площадь зданий

Номер корпуса	Значение
Корпус №10	75%
Корпус №11	14%
Корпус №19	84%
Корпус №18	100%
Среднее значение	86%

В соответствии с таблицей 14, корпус №11 имеет наименьшую величину сдаваемой в аренду площади. Это связано с тем, что большая часть здания используется для собственных нужд. Для расчета размера убытков Исполнители, в качестве арендопригодной площади корпуса №11, допустили среднее значение по оставшимся трем зданиям, а именно 86%.

Методика определения денежных поступлений и денежных выплат

В настоящем отчете оцениваются убытки и упущенная выгода ЗАО «XXX». Все данные, используемые в настоящем отчете – финансовые документы и бухгалтерская отчетность, заверены подписью уполномоченного лица ЗАО «XXX» (перечень используемых документов приведен в Приложении).

В соответствии с Временными методическими рекомендациями по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, под упущенной выгодой обладателей прав на земельные участки понимается неполученный доход, который обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих не полученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Доходом обладателей прав на земельные участки является разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами.

Таким образом, для оценки упущенной выгоды необходимо анализировать доходы организации (денежные поступления) и расходы (денежные выплаты).

Расходы организации подразделяются на переменные и постоянные. Переменные расходы, как правило, являются прямыми, а постоянные - косвенными.

Переменные затраты изменяются пропорционально объему оказываемых услуг, они могут быть прямыми и косвенными, производственными и непроизводственными.



Постоянные затраты имеют одну и ту же величину при различных уровнях активности в определенном временном периоде.

Условно-постоянные расходы - когда в рассмотренном периоде они постоянны при определенном, интервале объемов деятельности, но при его существенном изменении могут увеличиваться или уменьшаться на фиксированную величину.

Таким образом, при изъятии нескольких объектов недвижимости, площадь сдаваемых ЗАО «XXX» в аренду помещений изменится, также изменится и величина переменных расходов. Величина постоянных расходов останется на том же уровне, поэтому в расчетах она не корректируется.

Для определения динамики показателей доходов, расходов и прибыли Общества ретроспективным методом, была проанализирована информация за 4 года, с 01.01.2003 года по 31.12.2006 года. Рассмотренная бухгалтерская информация относится ко всему комплексу сдаваемых в аренду площадей. Вся сдаваемая ЗАО «XXX» в аренду площадь складских помещений варьируется за период с 2003-2006 гг. от 53667 до 63 279 кв.м. Изымаемая площадь равна 2 504,51 кв.м, что в общем объеме сдаваемых площадей составляет менее 5%.

В оценочной практике, для наиболее полного установления тенденций развития организаций, анализу подлежит ретроспективная информация за 3-5 лет³.

Прогнозирование затрат осуществляется укрупненным и детальным подходами.

Укрупненный подход основан на построении прогноза себестоимости путем использования информации о доле переменных затрат в выручке предприятия и условно-фиксированной величины постоянных затрат.

Рост переменных затрат прогнозируется пропорционально росту выручки. Рост постоянных затрат возможен в том случае, когда планируется резкое увеличение объема реализации в натуральном выражении, как следствие, рост затрат на аренду, рекламу и др.

Детальный подход основан на анализе себестоимости произведенной и реализованной продукции (услуг) по элементам затрат. При этом во внимание принимаются варианты условий поставок продукции и услуг. При использовании детального подхода выделяются наиболее значимые затраты, с наибольшим удельным весом в составе себестоимости:

- материальные затраты;
- заработная плата;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизационные отчисления (по существующим активам с учетом выбытия и на основе капиталовложений в прогнозном периоде);
- прочие затраты (налоги, относимые на себестоимость и др.)

В данном случае использовался укрупненный подход к прогнозу затрат, который основан на построении прогноза себестоимости путем использования информации о доле переменных затрат в выручке предприятия, поскольку при развитии организации, соотношение доходами и переменными расходами, как правило, не изменяется, а абсолютное значение доходов может варьироваться.

Расчет размера упущенной выгоды производился на основе следующих документов, представленных ЗАО «XXX»:

- данные бухгалтерского и управленческого учета, которые были оформлены службами Общества в виде справок и расчетов, регистров бухгалтерского учета;
- данные договоров аренды нежилых помещений корпусов 10,11,18 и 19;
- рабочий план счетов по видам деятельности: торговля (счет 44 «Расходы на продажу»), сдача имущества в аренду (счет 20 «Основное производство», а также общехозяйственные расходы (счет 26 «Общехозяйственные расходы»);
- оборотно-сальдовые ведомости по счету 20 «Основное производство», 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками».

Для проверки правильности расчетов данные указанных первичных документов сопоставлялись с регистрами бухгалтерского учета (Оборотно-сальдовыми ведомостями по счету 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»).

Нами проанализирована структура затрат, относящихся к деятельности по сдаче нежилых помещений в аренду.

При анализе оборотно-сальдовой ведомости по счету 20 «Основное производство» было установлено, что расходы на оплату труда, ремонт складских корпусов, оплату коммунальных услуг (вода, электроэнергия) составляют более 60% от общей величины затрат.

³ Щербаков В.А., Щербакова Н.А., Оценка стоимости предприятия (бизнеса), 2006 г., с.109.



Также было установлено, что не все расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство» бухгалтерского учета, являются переменными расходами. Часть расходов является условно-постоянной, и не была включена в состав расходов для расчета размера упущенной выгоды, а именно:

1. Юридические услуги, информационные, консультационные, рекламные, услуги связи, услуги по охране имущества;
2. Расходы по подготовке и переподготовке кадров, по охране труда и технике безопасности;
3. Оплата труда производственного персонала, единый социальный налог и иные отчисления на заработную плату, выплату пособий по нетрудоспособности;

В составе расходов на оплату труда отражена заработная плата следующих подразделений:

- Автохозяйство (водители автомашин, слесари);
- Транспортный цех (водители автопогрузчиков, аккумуляторщики, слесари-ремонтники);
- Механическая группа (плотники, слесари);
- Электроцех (электрики);
- Сантехнический участок (водопроводчики, газосварщики);
- Хозяйственный участок (работники по уборке территории, мастера по железнодорожному транспорту);
- Охрана.

Поскольку площадь изымаемых зданий в общей площади арендованных помещений составляет менее 5%, то изменение арендованной площади не приведет к сокращению численности обслуживающего персонала и, следовательно, к уменьшению расходов на оплату труда.

4. Расходы на приобретение канцелярских товаров, запчастей и расходных материалов;
5. Другие постоянные расходы, размер которых не изменится при отчуждении имущества для строительства нового участка Богатырского проспекта г. Санкт-Петербурга.

Все остальные расходы (амортизация, расходы на потребление электроэнергии, воды, ремонтные работы, налог на имущество, земельный налог, а также прочие расходы) являются переменными и были включены в расчет следующим образом:

- Данные об использованной электроэнергии по корпусам 10, 18 и 19 включены в расчет на основании справки бухгалтерии, включающей информацию о показании счетчиков и тарифов на электроэнергию за исследуемые периоды. Количество энергии по корпусу 11 было выведено расчетным путем, исходными данными для которого послужили показания счетчиков по корпусу 10;
- Ремонтные работы, непосредственно относящиеся к исследуемым корпусам, были включены в расчет в полном объеме; общие ремонтные работы (ремонт системы отопления, электроснабжения, канализации, водопровода, вентиляции, а также асфальтирование территории) были распределены пропорционально площади занимаемой зданиями из расчета общей площади всех зданий на территории. Данные для анализа были получены из регистров бухгалтерского учета (карточка по счету 96 «Резерв на выполнение ремонтных работ»);
- Земельный налог исчислен из расчета общей площади земельного участка на площадь земли, занимаемой анализируемыми постройками (корпус 10, 11, 18 и 19). Для расчета были запрошены налоговые декларации по земельному налогу за период 2003-2006 гг.;
- Данные о расходе воды включены в расчет на основании бухгалтерского регистра «Анализ субконто «ГУП Водоканал» и распределены по аналогии исходя из общей площади зданий;
- Для расчета прочих расходов, по нашему мнению являющихся переменными, была проанализирована карточка счета 20 «Основное производство» субконто «Услуги производственного характера, выполняемые сторонними организациями». В состав переменных расходов, включенных в расчет упущенной выгоды, были включены расходы по дезинфекции территории, обслуживанию холодильного оборудования, эксплуатационные услуги, техническое обслуживание теплового узла, вентиляционного оборудования. Приведенные расходы были распределены по аналогии согласно площадям, занимаемым зданиями из общей площади зданий на территории.

Денежные поступления

На основе описанной ранее методики, Исполнителями была сведена информация о денежных средствах, получаемых от сдачи в аренду четырех производственных корпусов ЗАО «XXX» за последние 4 года.

Таблица 15. Анализ фактических арендных ставок ЗАО «XXX», долл.США/кв.м

Показатели	2003	2004	2005	2006
Корпус №10	50	54	61	68



Показатели	2003	2004	2005	2006
Корпус №11	н/д	130	164	108
Корпус №19	84	91	106	117
Корпус №18	80	85	87	112

В соответствии с «Обзором производственно-складской недвижимости», значения арендных ставок ЗАО «XXX» за 2005 год по трем корпусам соответствуют среднерыночным. За 2006 год значения арендных ставок по всем корпусам соответствуют среднерыночным.

Таблица 16. Денежные поступления от всей сданной в аренду площади, руб.

Показатели	2003	2004	2005	2006	Прирост 2006 г. к 2003 г.
Корпус №10	2 949 260,0	2 964 364,8	3 290 169,6	3 570 277,6	21%
Корпус №11	н/д	647 857,1	802 824,7	766 757,4	18%
Корпус №19	1 117 647,4	1 139 457,4	1 294 512,8	1 387 476,6	24%
Корпус №18	1 714 090,0	1 711 920,0	1 711 920,0	2 104 818,8	23%

Как видно из таблицы 16, происходит постепенный рост денежных поступлений от сдачи помещений в аренду в среднем на 22% (2006 г. по отношению к 2003 г.), т.е. в среднем **5,5% в год**.

Обоснование выбора продолжительности периода прогнозирования

В соответствии с периодами восстановления нарушенного производства, упущенная выгода рассчитывается для двух объектов:

- производственно-складского комплекса, строящегося взамен изымаемых частей зданий. Период восстановления нарушенного производства (период прогнозирования) – 2 года;
- производственно-складского комплекса, подлежащего изъятию. Период восстановления нарушенного производства (период прогнозирования) – 1 год.

Прогнозный план поступления денежных средств

Для того чтобы рассчитать прогнозный план поступления денежных средств от сдачи помещений в аренду, были проанализированы фактические данные о темпах прироста денежных поступлений от сдачи помещений в аренду ЗАО «XXX». На основе данных из таблицы 16 ежегодный прирост величины денежных поступлений составляет в среднем 5,5% в год. Таким образом, в прогнозных периодах использовался темп прироста равный 5,5%. Данный темп прироста подтверждается информацией ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»⁴, в соответствии с которой темп прироста арендных ставок в рублевом выражении составляет 4-6% в год.

По данным Colliers International, объем предложения производственно-складской недвижимости к 2010 г. будет увеличиваться, что в свою очередь, приведет к снижению темпов роста арендных ставок. Согласно информации ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»⁵, темп прироста арендных ставок в рублевом выражении за 2007-2008 гг. составит 4-6% в год.

⁴ <http://www.guion.spb.ru/>

⁵ <http://www.guion.spb.ru/>



Таблица 17. Прогноз темпов роста арендных ставок на перспективу

Компании, занимающиеся анализом рынка коммерческой недвижимости	Прогноз	Источник информации
■ Astera Oncor St.Petersburg	Удовлетворения спроса на рынке складской недвижимости можно ожидать не ранее 2009 года, а то и позднее. Темпы роста арендных ставок будут снижаться.	Журнал «Деловая недвижимость»
■ Knight Frank Санкт-Петербург	Через несколько лет спрос на объекты складской недвижимости спадет. Темпы роста арендных ставок будут снижаться.	Журнал «Деловая недвижимость»
■ Colliers International	2009 год станет ключевым для данного сектора рынка. В эксплуатацию одновременно будет введено большое количество складских проектов, благодаря чему ставки аренды и прочие коммерческие условия станут более гибкими	Журнал «Деловая недвижимость»

Поскольку изымаются только части зданий, денежные поступления, от сдачи помещений в аренду, были перераспределены на изымаемую площадь с учетом величины арендопригодной площади зданий. Данная процедура выполнялась следующим образом:

- Поток доходов по каждому корпусу, полученный на основе договоров аренды делился на величину сданной в аренду площади, т.е. исчислялся денежный поток на 1 кв.м сдаваемой в аренду площади;
- По каждому корпусу определялось значение арендопригодной площади (площадь которая может быть сдана в аренду) на основе документов, предоставленных Заказчиком. Для корпуса №11 значение арендопригодной площади исчислялось как среднее этого показателя для корпусов №10,18,19;
- Затем денежный поток, приходящийся на 1 кв.м сдаваемой в аренду площади, умножался на величину изымаемой площади и корректировался на значение арендопригодной площади.

Прогнозный план денежных поступлений от *подлежащих изъятию и сносу частей зданий* в течение периода восстановления нарушенного производства будет иметь вид:

Таблица 18. Прогнозный план денежных поступлений от подлежащих изъятию и сносу частей корпусов, руб.

Показатель	2-е полугодие 2007 г.	2008 год	1-е полугодие 2009 г.
■ Корпус №10			
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	1 883 321	3 973 808	2 096 184
Поток доходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 75%), руб.	849 386	1 792 204	945 388
■ Корпус №11			
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	2 545 565	5 371 141	2 833 277
Поток доходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 86%), руб.	1 008 095	2 127 079	1 122 034
■ Корпус №19			
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	731 894	1 544 296	814 616
Поток доходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 84%), руб.	229 696	484 658	255 657
■ Корпус №18			
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	1 110 292	2 342 716	1 235 783
Поток доходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 100%), руб.	708 219	1 494 342	788 266

Прогнозный план денежных поступлений от частей зданий *неподлежащих изъятию и сносу* в течение периода восстановления нарушенного производства будет иметь вид:

**Таблица 19. Прогнозный план денежных поступлений от частей корпусов не подлежащих изъятию и сносу**

Показатель	2-е полугодие 2007 г	1-е полугодие 2008 г.
■ Корпус №10		
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	1 883 321	1 986 904
Поток доходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 75%), руб.	1 022 682	1 078 929
■ Корпус №11		
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	2 545 562	2 685 568
Поток доходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 86%), руб.	1 537 232	1 621 779
■ Корпус №19		
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	731 894	772 148
Поток доходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 84%), руб.	500 368	527 889
■ Корпус №18		
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	1 110 292	1 171 358
Поток доходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 100%), руб.	402 073	424 187

Денежные выплаты

Для исчисления денежных выплат, были проанализированы данные бухгалтерского учета, сдаваемых ЗАО «XXX» в аренду площадей за период с 2003-2006 гг.:

Таблица 20. Денежные выплаты от сдаваемых ЗАО «XXX» в аренду площадей за период с 2003-2006 гг., руб.

Номер корпуса	2003	2004	2005	2006
Корпус №10	590 808,0	799 216,0	808 776,0	873 784,0
Корпус №11	н/д	85 659,6	94 676,4	124 896,0
Корпус №19	126 567,8	153 754,6	173 570,1	246 154,7
Корпус №18	480 830,0	261 030,0	259 140,0	337 101,0

Для составления прогнозного плана денежных выплат были определены соотношения переменных расходов и денежных поступлений, средние значения которых использовались при расчетах:

Таблица 21. Величина переменных расходов в общей сумме денежных поступлений

Показатели	2003	2004	2005	2006	Среднее значение
Корпус №10	20%	27%	25%	24%	24%
Корпус №11	н/д	13%	12%	16%	14%
Корпус №19	11%	13%	13%	18%	14%
Корпус №18	28%	15%	15%	16%	15%

Величина переменных расходов в общей сумме денежных поступлений составляет в среднем 17%. Это обусловлено тем, что изымаются малые площади по сравнению с общей площадью, сдаваемой ЗАО «XXX» в аренду. Большая часть затрат, сгруппированных на счете 20 «Основное производство» является условно-постоянной, поэтому при изъятии 5% сдаваемой площади не изменится.



Т.е. прогнозная величина денежных выплат от всей арендованной площади рассчитывается путем умножения среднего значения доли переменных расходов в денежных поступлениях (см. таблицу 21) на соответствующие денежные поступления.

Прогнозный план денежных выплат от подлежащих изъятию частей зданий в течение периода восстановления нарушенного производства будет иметь вид:

Таблица 22. Прогнозный план денежных выплат от подлежащих изъятию и сносу частей корпусов, руб.

Показатель	2-е полугод 2007 г.	2008 год	1-е полугодие 2009 г.
■ Корпус №10			
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	451 997	953 714	503 084
Поток расходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 75%), руб.	203 853	430 129	226 893
■ Корпус №11			
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	356 379	1 289 074	679 986
Поток расходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 86%), руб.	141 133	297 791	157 085
■ Корпус №19			
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	102 465	216 201	114 046
Поток расходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 84%), руб.	32 157	67 852	35 792
■ Корпус №18			
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	166 544	351 407	185 367
Поток расходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 100%), руб.	106 233	224 151	118 240

Прогнозный план денежных выплат от частей зданий неподлежащих изъятию и сносу в течение периода восстановления нарушенного производства будет иметь вид:

Таблица 23. Прогнозный план денежных выплат от частей корпусов неподлежащих изъятию и сносу, руб.

Показатель	2-е полугодие 2007 г.	1-е полугодие 2008 г.
■ Корпус №10		
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	451 997	476 857
Поток расходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 75%), руб.	245 444	258 943
■ Корпус №11		
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	356 379	644 536
Поток расходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 86%), руб.	215 212	227 049
■ Корпус №19		
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	102 465	108 101
Поток расходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 84%), руб.	70 052	73 904
■ Корпус №18		
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	166 544	175 704
Поток расходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 100%), руб.	60 311	63 628



Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконта – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Величина ставки дисконтирования связана с ожидаемым инвестиционным риском. Концепция риска предполагает, что все инвестиции находятся в промежутке между полной уверенностью в окупаемости денежных средств (нулевой риск) и полной неуверенностью в их окупаемости (бесконечный риск). При рассмотрении двух инвестиционных возможностей, обещающих равную ожидаемую доходность в денежном выражении, инвестор обычно предпочитает инвестиции с наименьшей степенью риска или, напротив, рассчитывает на более высокую доходность по инвестициям с более высокой степенью риска.

Ставка дисконта, используемая для целей проведения процедуры дисконтирования потоков денежных средств от сдачи помещений ЗАО «ХХХ» в аренду, должна учитывать в себе все инвестиционные риски, присущие деятельности указанного арендодателя.

Ставка дисконта рассчитывалась **по методу кумулятивного построения**. Расчет ставки дисконта методом кумулятивного построения проводится в два этапа:

- определение соответствующей безрисковой ставки дохода;
- оценка величины соответствующей премии за риск инвестирования в данную компанию.

Для инвестора **безрисковая ставка** представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется практическим отсутствием риска и высокой степенью ликвидности. Безрисковая ставка используется как точка отсчета, к которой привязывается оценка различных видов риска, характеризующих вложения в данную компанию, на основе чего и выстраивается требуемая ставка дохода.

В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике обычно используется ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям) с аналогичным исследуемому проекту горизонтом инвестирования. Для оценки российских компаний в качестве безрисковой может быть принята ставка по вложениям с наименьшим уровнем риска (например, ставка по депозитам в Сбербанке или других наиболее надежных банках), либо доходность ООВЗ (ВЭБ).

Поскольку в данном случае оценивается российская компания и при этом денежной единицей построения денежных потоков является рубль Российской Федерации, в качестве **безрисковой ставки** была выбрана эффективная доходность по облигациям в рублях РОССИЯ 46014, погашение 29.08.2018 г. (источник: <http://www.cbonds.ru/>, данные взяты на дату оценки, дата торгов 29.06.2007 г.). В данной ставке доходности уже учтен страновой риск, поэтому нет необходимости определять его отдельно.

Премии за риск инвестирования для компании-арендодателя включают в себя следующие факторы:

- Зависимость от ключевых сотрудников.
- Размер компании.
- Производственная и территориальная диверсификация.
- Зависимость от ключевых потребителей.
- Финансовая структура.
- Прибыль, рентабельность и прогнозируемость.

Оценка вышеуказанных факторов осуществляется по 5-балльной шкале на основании экспертной оценки. Для этого по каждому из факторов выделены три степени риска, каждой из которых соответствует диапазон величин риска в процентном выражении:

- низкая степень риска – 1-1,5%;
- средняя степень риска – 2-3%;
- высокая степень риска – 4-5%.

После рассмотрения составляющих риска инвестирования в оцениваемую компанию определяется итоговая степень риска по данному фактору.

Таблица 24. Определение величины факторов риска

Фактор риска	Степень риска	Характеристика	Экспертная оценка риска, %
■ Зависимость от ключевых сотрудников	Низкая	Отсутствие зависимости от ключевых сотрудников	
	Средняя	Средняя степень зависимости – часть ключевых сотрудников может быть заменена на новых в случае их ухода	2%



	Высокая	Имеется высокая зависимость от ключевых сотрудников	
■ Размер компании	Низкая	Крупная компания, занимающая значительную долю рынка	
	Средняя	Средняя компания	2%
	Высокая	Мелкая фирма	
■ Производственная и территориальная диверсификация	Низкая	Предприятие работает по нескольким сферам деятельности, слабо коррелирующим между собой; широкий ассортимент продукции (услуг); территория рынка сбыта охватывает несколько регионов;	
	Средняя	Два-три вида деятельности, имеется возможность расширения ассортимента и выхода на новые региональные рынки	2%
	Высокая	Узкая специализация; один вид продукции; сбыт продукции ограничен территорией одного региона	
■ Зависимость от ключевых потребителей	Низкая	Имеется широко диверсифицированная клиентская база потребителей (арендаторов);	1%
	Средняя	Имеется несколько крупных потребителей, однако их возможный уход не окажет существенного материального влияния на результаты работы оцениваемой компании.	
	Высокая	Имеется несколько крупных потребителей, уход которых может оказать существенное материальное влияние на результаты работы оцениваемой компании.	
■ Финансовая структура	Низкая	Высокая ликвидность; низкий уровень «финансового рычага»	1%
	Средняя	Средняя ликвидность; средний уровень «финансового рычага»	
	Высокая	Низкая ликвидность; высокий уровень «финансового рычага»	
■ Прибыль, рентабельность и прогнозируемость	Низкая	Положительная динамика прибыли, имеются хорошие перспективы развития, увеличения спроса на продукцию (услуги)	1%
	Средняя	Падение спроса и объемов реализации не ожидается. Финансовые результаты стабильны.	
	Высокая	Отсутствуют перспективы роста. Возможен даже экономический спад. Вероятно снижение объемов производства. Отсутствует возможность увеличения объемов производства. Снижение рентабельности.	
Итого суммарная поправка на риск инвестирования в компанию			9%

Расчет ставки дисконта для ЗАО "XXX" методом кумулятивного построения представляет собой суммирование всех вышеуказанных составляющих:

Таблица 25. Определение ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение
Безрисковая ставка (R_f), %	6,24%
Премия за риск инвестирования в компанию, %	9%
Ставка дисконта (с учетом округления), %	15,2%

Расчет размера упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях объекта, подлежащих сносу

В таблицах 26-29 произведен расчет размера упущенной выгоды ЗАО "XXX".



Таблица 26. Расчет размера упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях корпуса №10, подлежащих изъятию и сносу

Показатель	Значение
Долгосрочные темпы роста денежного потока	5,5%
Изымаемая площадь, кв.м	1 149,76
Сдаваемая в аренду площадь, кв.м	1 912
Величина арендопригодной площади в общей площади здания	75%

Показатель	2-е полугодие 2007 г.	2008 год	1 полугодие 2009 г.
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	1 883 321	3 973 808	2 096 184
Поток доходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 75%), руб.	849 386	1 792 204	945 388
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	451 997	953 714	503 084
Поток расходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 75%), руб.	203 853	430 129	226 893
ЧОД от изымаемой площади, руб.	645 533	1 362 075	718 495
Ставка дисконтирования	15,20%	15,20%	15,20%
Фактор дисконтирования	0,9317	0,8681	0,8088
Стоимость денежных потоков приведенная к дате оценки	601 443	1 182 417	581 119
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях корпуса №10, подлежащих изъятию и сносу (без НДС), руб.	2 364 979		
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях корпуса №10, подлежащих изъятию и сносу (включая НДС), руб.	2 790 675		

Таблица 27. Расчет размера упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях корпуса №11, подлежащих изъятию и сносу

Показатель	Значение
Долгосрочные темпы роста денежного потока	5,5%
Изымаемая площадь, кв.м	754,28
Сдаваемая в аренду площадь, кв.м	1 656
Величина арендопригодной площади в общей площади здания	77%

Показатель	2-е полугодие 2007 г.	2008 год	1 полугодие 2009 г.
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	2 545 565	5 371 141	2 833 277
Поток доходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 86%), руб.	1 008 095	2 127 079	1 122 034
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	356 379	1 289 074	679 986
Поток расходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 86%), руб.	141 133	297 791	157 085
ЧОД от изымаемой площади, руб.	866 962	1 829 288	964 949
Ставка дисконтирования	15,20%	15,20%	15,20%
Фактор дисконтирования	0,9317	0,8681	0,8088



Показатель	2-е полугодие 2007 г.	2008 год	1 полугодие 2009 г.
Стоимость денежных потоков приведенная к дате оценки	807 748	1 588 005	780 451
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях корпуса №11, подлежащих изъятию и сносу (без НДС), руб.	3 176 204		
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях корпуса №11, подлежащих изъятию и сносу (включая НДС), руб.	3 747 921		

Таблица 28. Расчет размера упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях корпуса №19, подлежащих изъятию и сносу

Показатель	Значение
Долгосрочные темпы роста денежного потока	5,5%
Изымаемая площадь, кв.м	162,00
Сдаваемая в аренду площадь, кв.м	433,6
Величина арендопригодной площади в общей площади здания	84%

Показатель	2-е полугод 2007 г	2008 год	1 полугод 2009 год
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	731 894	1 544 296	814 616
Поток доходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 84%), руб.	229 696	484 658	255 657
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	102 465	216 201	114 046
Поток расходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 84%), руб.	32 157	67 852	35 792
ЧОД от изымаемой площади, руб.	197 539	416 806	219 865
Ставка дисконтирования	15,20%	15,20%	15,20%
Фактор дисконтирования	0,9317	0,8681	0,8088
Стоимость денежных потоков приведенная к дате оценки	184 047	361 829	177 827
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях корпуса №19, подлежащих изъятию и сносу (без НДС), руб.	723 703		
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях корпуса №19, подлежащих изъятию и сносу (включая НДС), руб.	853 970		

Таблица 29. Расчет размера упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях корпуса №18, подлежащих изъятию и сносу

Показатель	Значение
Долгосрочные темпы роста денежного потока	5,5%
Изымаемая площадь, кв.м	438,47
Сдаваемая в аренду площадь, кв.м	687,4
Величина арендопригодной площади в общей площади здания	100%



Показатель	2-е полугод 2007 г	2008 год	1 полугод 2009 год
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	1 110 292	2 342 716	1 235 783
Поток доходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 100%), руб.	708 219	1 494 342	788 266
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	166 544	351 407	185 367
Поток расходов от изымаемой площади (с учетом заполняемости 100%), руб.	106 233	224 151	118 240
ЧОД от изымаемой площади, руб.	601 986	1 270 191	670 026
Ставка дисконтирования	15,20%	15,20%	15,20%
Фактор дисконтирования	0,9317	0,8681	0,8088
Стоимость денежных потоков приведенная к дате оценки	560 870	1 102 653	541 917
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях корпуса №18, подлежащих изъятию и сносу (без НДС), руб.	2 205 440		
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях корпуса №18, подлежащих изъятию и сносу (включая НДС), руб.	2 602 419		

Таким образом, размер упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях объекта, подлежащих изъятию и сносу составит:

Таблица 30. Размер упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях объекта, подлежащих изъятию и сносу

Размер упущенной выгоды по зданиям	Значение (включая НДС), руб.
Корпус №10	2 790 675
Корпус №11	3 747 921
Корпус №19	853 970
Корпус №18	2 602 419
Итого:	9 994 985

Размер упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на площадях объекта, подлежащих изъятию и сносу составляет (включая НДС)

9 994 985 (Девять миллионов девятьсот девяноста четыре тысячи девятьсот восемьдесят пять) руб.



Расчет размера упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях объекта

В таблицах 31-35 произведен расчет размера упущенной выгоды ЗАО "XXX" от реконструкции частей зданий, не подлежащих изъятию и сносу.

Таблица 31. Расчет размера упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях корпуса №10

Показатель	Значение	
Долгосрочные темпы роста денежного потока	5,5%	
Остающаяся площадь, кв.м	1 384,34	
Сдаваемая в аренду площадь, кв.м	1 912	
Величина арендопригодной площади в общей площади здания	75%	

Показатель	2-е полугодие 2007 г	1-е полугодие 2008 г.
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	1 883 321	1 986 904
Поток доходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 75%), руб.	1 022 682	1 078 929
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	451 997	476 857
Поток расходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 75%), руб.	245 444	258 943
ЧОД от остающейся площади, руб.	777 238	819 986
Ставка дисконтирования	15,20%	15,20%
Фактор дисконтирования	0,9317	0,8681
Стоимость денежных потоков приведенная к дате оценки	724 153	711 830
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях корпуса №10 (без НДС), руб.	1 435 983	
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях корпуса №10 (включая НДС), руб.	1 694 460	

Таблица 32. Расчет размера упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях корпуса №11

Показатель	Значение	
Долгосрочные темпы роста денежного потока	5,5%	
Остающаяся площадь, кв.м	1 149,92	
Сдаваемая в аренду площадь, кв.м	1 637,61	
Величина арендопригодной площади в общей площади здания	86%	

Показатель	2-е полугодие 2007 г.	1-е полугодие 2008 г.
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	2 545 562	2 685 568
Поток доходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 86%), руб.	1 537 232	1 621 779
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	356 379	644 536
Поток расходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 86%), руб.	215 212	227 049



Показатель	2-е полугодие 2007 г.	1-е полугодие 2008 г.
ЧОД от остающейся площади, руб.	1 322 020	1 394 730
Ставка дисконтирования	15,20%	15,20%
Фактор дисконтирования	0,9317	0,8681
Стоимость денежных потоков приведенная к дате оценки	1 231 726	1 210 765
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях корпуса №11 (без НДС), руб.	2 442 491	
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях корпуса №11 (включая НДС), руб.	2 882 139	

Таблица 33. Расчет размера упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях корпуса №19

Показатель	Значение
Долгосрочные темпы роста денежного потока	5,5%
Остающаяся площадь, кв.м	352,90
Сдаваемая в аренду площадь, кв.м	433,60
Величина арендопригодной площади в общей площади здания	84%

Показатель	2-е полугодие 2007 г.	1-е полугодие 2008 г.
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	731 894	772 148
Поток доходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 84%), руб.	500 368	527 889
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	102 465	108 101
Поток расходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 84%), руб.	70 052	73 904
ЧОД от остающейся площади, руб.	430 316	453 985
Ставка дисконтирования	15,20%	15,20%
Фактор дисконтирования	0,9317	0,8681
Стоимость денежных потоков приведенная к дате оценки	400 925	394 104
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях корпуса №19 (без НДС), руб.	795 029	
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях корпуса №19 (включая НДС), руб.	938 134	

Таблица 34. Расчет размера упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях корпуса №18

Показатель	Значение
Долгосрочные темпы роста денежного потока	5,5%
Остающаяся площадь, кв.м	248,93
Сдаваемая в аренду площадь, кв.м	687,4
Величина арендопригодной площади в общей площади здания	100%



Показатель	2-е полугодие 2007 г.	1-е полугодие 2008 г.
Поток доходов от всей арендованной площади, руб.	1 110 292	1 171 358
Поток доходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 100%), руб.	402 073	424 187
Поток расходов от всей арендованной площади, руб.	166 544	175 704
Поток расходов от остающейся площади (с учетом заполняемости 100%), руб.	60 311	63 628
ЧОД от остающейся площади, руб.	341 762	360 559
Ставка дисконтирования	15,20%	15,20%
Фактор дисконтирования	0,9317	0,8681
Стоимость денежных потоков приведенная к дате оценки	318 420	313 001
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях корпуса №18 (без НДС), руб.	631 421	
Упущенная выгода, обусловленная потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях корпуса №18 (включая НДС), руб.	745 077	

Таким образом, размер упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях объекта, составит:

Таблица 35. Размер упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях объекта

Размер упущенной выгоды по зданиям	Значение (включая НДС), руб.
Корпус №10	1 694 460
Корпус №11	2 882 139
Корпус №19	938 134
Корпус №18	745 077
Итого:	6 259 810

Размер упущенной выгоды, обусловленный потерей предполагаемого дохода, который мог бы быть получен на оставшихся площадях объекта, в период строительства проспекта составляет (включая НДС)

6 259 810 (Шесть миллионов двести пятьдесят девять тысяч восемьсот десять) рублей.



2.1.5. Пример расчета размера упущенной выгоды (вариант №3)

Определение размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Документы о финансово-экономической деятельности на рассматриваемых земельных участках предоставлены не были. По данным визуального осмотра определить, какая именно сельскохозяйственная культура выращивается на участке, не представляется возможным.

В связи с вышесказанным расчет убытков проводился на основе рыночных данных⁶.

По данным территориального органа федеральной службы государственной статистики по Московской области, «по состоянию на 1 июня 2009 года в хозяйствах всех категорий (включая подсобные хозяйства, не состоящие на самостоятельном балансе) яровые зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 43,3 тысячи гектаров, картофель – на площади 47,7 тысячи гектаров, овощи – на площади 17,4 тысячи гектаров»⁷. Таким образом, можно сделать вывод о том, что картофель является наиболее распространенной сельскохозяйственной культурой в Московской области.

На основании вышеизложенного расчет упущенной выгоды, причиненной правообладателям рассматриваемых земельных участков, изъятием произведен на основании доходов, полученных от выращивания на земельных участках картофеля.

Процедура расчета выглядит следующим образом:

- Расчет валового дохода, связанного с сельскохозяйственным использованием земельного участка.
- Определение уровня рентабельности сельскохозяйственного производства.
- Определение чистого операционного дохода (путем умножения размера рентабельности на валовой доход).
- Дисконтирование чистого операционного дохода на дату проведения расчета.
- Расчет итоговой величины (суммирование денежных потоков на период, необходимый для восстановления нарушенного производства).

Расчет упущенной выгоды выполнен на 1 кв.м. условной пашни.

Определение периода восстановления нарушенного производства

Учитывая, что:

- Оповещение правообладателей об изъятии земель осуществляется за 1 год;
- Имеется достаточное количество предложений о продаже земель сельскохозяйственного назначения в Московской области;
- Сезонность подготовительных и посевных работ, период восстановления нарушенного производства при расчетах принимался 1 год.

Расчет потока доходов

Расчет урожайности сельскохозяйственных культур проводится на основе статистических данных Федеральной службы государственной статистики (источник интернет-сайт: <http://www.gks.ru/>).

Таблица 36. Урожайность сельскохозяйственных культур

Показатели	2005	2006	2007
Урожайность картофеля, ц / га	106,3	119,6	121,4

⁶ Данное допущение прописано в разделе 1.2 «Допущения и ограничительные условия, принятые при расчетах» заключения

⁷ <http://msko.fsgs.ru/digital/region4/default.aspx>



В расчетах использовался годовой показатель средней урожайности за 3 года, который составляет 116 ц/га или 1,16 кг / кв. м.

По рыночным данным средняя цена реализации 1 кг картофеля в Московской области на дату проведения расчетов составила **6 рублей 13 копеек** (без учета НДС).

Таблица 37. Цена реализации картофеля в Московской области

Фирма	Контактная информация	Сорт картофеля	Цена, с учетом НДС, руб./ кг	Цена, без учета НДС, руб./ кг	Источник информации
"Агрокомплекс Рассвет"	8-964-716-86-09	Ред Скарлет	7,5	6,36	http://www.doska.zol.ru/smds_1787944.html
КФХ "ПанРи"	8-926-950-51-26	Ред Скарлет	7,2	6,10	http://www.doska.zol.ru/smds_1789720.html
ООО "Агрохранилище"	8-909-966-88-61	Венета, розара, каратоп	7,0	5,93	http://www.agroru.com/doska/455223.htm
Средняя цена реализации				6,13	

Расчет валового дохода приведен в таблице 38.

Таблица 38. Расчет валового дохода

Показатель	1 год
Выращиваемая культура	картофель
Урожайность, кг./ кв.м	1,16
Цена реализации (без НДС), руб./кг	6,13
Валовой доход (без НДС), руб./кв.м	7,11

Определение уровня рентабельности

Уровень рентабельности растениеводства в Московской области определялся согласно статистическим данным Федеральной службы государственной статистики (источник интернет-сайт: <http://www.gks.ru/>) см. таблицу 39.

Таблица 39. Уровень рентабельности растениеводства по Московской области за 2007 – 2009 гг., %

Период	2007 г.	2008 г.	2009 г.
на 1 января	12,78	23,72	14,78
на 1 апреля	24,82	30,84	23,49
на 1 июля	31,72	22,96	21,97
на 1 октября	26,79	20,27	-
Среднегодовая рентабельность	24,03	24,45	20,08

В расчетах использовалось среднее значение среднегодовой рентабельности растениеводства по Московской области за 3 года (2007 – 2009 гг.). Таким образом, размер рентабельности составляет **22,85%**.

Расчет упущенной выгоды объекта

Упущенная выгода в результате нарушенного сельскохозяйственного производства определяется посредством суммирования дисконтированных денежных потоков на период восстановления сельскохозяйственного производства. Т.к. период восстановления составляет один год, то процедура дисконтирования чистого операционного дохода не проводилась.



В таблице 40 приведен расчет упущенной выгоды.

Таблица 40. Расчет упущенной выгоды

Показатель	1 год
Валовой доход (без НДС), руб./кв.м	7,11
Рентабельность, %	22,85
ЧОД, руб./кв.м.	1,6246
Упущенная выгода, руб./кв.м	1,6246

Размер убытков в виде упущенной выгоды, причиненных правообладателям рассматриваемых земельных участков на 1 кв.м земли составит **1,6246 руб./кв.м.**, без НДС.

Результаты расчета смотрите в таблице 41.

Таблица 41. Результаты расчета упущенной выгоды правообладателями рассматриваемых земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Упущенная выгода, руб.
1	Московская область, Раменский район, с.п. Кузнецовское, СНТ "Подшипник" (земли общего пользования)	4 961	-
2	Московская область, Раменский район, Кузнецовский с/о, т "Аист" (земли общего пользования)	2 661	-
3	Московская область, Раменский район, СНТ "Ветеран-1", уч.40	988	1 606
4	Московская область, Раменский район, Земли общего пользования СНТ "Ветеран-1"	58 140	-
5	Московская область, Раменский район, Земли общего пользования СНТ "Русь-Фенино"	Нет данных	-
ИТОГО:			1 606

Таким образом,

размер упущенной выгоды, причиненной правообладателям рассматриваемых земельных участков изъятием, на 01.07.2009 года составил

1 606 (Одна тысяча шестьсот шесть) рублей.



2.1.6. Пример расчета размера упущенной выгоды (вариант №4)

Так как земельный участок, подлежащий изъятию, относится к категории «земли сельскохозяйственного назначения», и предназначен для сельскохозяйственного производства, в случае его изъятия Правообладателю/ям может быть причинена упущенная выгода в виде недополученных доходов от реализации выращиваемых на участке сельскохозяйственных культур. В связи с тем, что Оценщику не были предоставлены документы, в том числе финансовые, подтверждающие осуществление предпринимательской деятельности согласно требованиям действующего законодательства РФ с использованием рассматриваемого недвижимого имущества, а также получение доходов от его использования, расчет упущенной выгоды, которая может быть причинена Правообладателю/ям изъятием, производился на основании информации, полученной в ходе проведения визуального осмотра Недвижимого имущества, а также рыночных (среднеотраслевых) данных, характеризующих основные экономические показатели сельского хозяйства в Ростовской области (средняя цена производителя, средний уровень рентабельности, средняя производительность (урожайность) и т.д.), согласно п.3 раздела 1.4 Заключения и требований Методических рекомендаций.

В связи с тем, что по данным визуального осмотра определить, какая именно сельскохозяйственная культура выращивается на участке, не представляется возможным, расчет упущенной выгоды основывался на данных Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации. Согласно информации Центральной базы статистических данных Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации⁸ по состоянию за 2010 год в хозяйствах всех категорий зерновые культуры посеяны на площади 2822,9 тыс. га (что составляет 64,87% от всей посевной площади), технические культуры - на площади 1179,8 тыс. га (27,11% от всей посевной площади), кормовые культуры - на площади 259,5 тыс. га (5,96% от всей посевной площади). Основной зерновой культурой в Ростовской области является озимая пшеница (2027,5 тыс. га или 46,6% от всей посевной площади).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что наиболее распространенной сельскохозяйственной культурой в Ростовской области является озимая пшеница. В связи с чем, расчет упущенной выгоды, которая может быть причинена Правообладателю/ям изъятием незастроенного земельного участка площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 61:18:0600021:228 категории "земли сельскохозяйственного назначения", предназначенного для сельскохозяйственного производства и расположенного по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, для государственных и муниципальных нужд в целях реконструкции автомобильной дороги М-4 "Дон" - от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска на участке км 933 - км 1024, с последующей эксплуатацией на платной основе, Ростовская область, производился на основе доходов от выращивания на участке озимой пшеницы.

Так как Оценщику не доступна информация о прогнозируемых показателях экономической эффективности выращивания озимой пшеницы в 2011 году, расчет упущенной выгоды был произведен на основе официальных статистических данных за предыдущие годы.

Процедура расчета включала в себя следующие этапы:

- Определение периода восстановления нарушенного сельскохозяйственного производства.
- Расчет удельного показателя валового дохода, связанного с сельскохозяйственным использованием земельного участка.
- Определение уровня рентабельности сельскохозяйственного производства.
- Определение удельного показателя чистого операционного дохода.
- Дисконтирование удельных показателей чистого операционного дохода на дату проведения расчета.
- Расчет удельного показателя упущенной выгоды (суммирование денежных потоков на период, необходимый для восстановления нарушенного производства).
- Расчет итоговой величины упущенной выгоды.

⁸ <http://www.gks.ru/dbscripts/Cbsd/DBInet.cgi>



Определение периода восстановления нарушенного сельскохозяйственного производства

Учитывая, что:

- оповещение правообладателей об изъятии земель осуществляется за 1 год;
- в Ростовской области имеется достаточное количество предложений о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- подготовительные и посевные работы носят сезонный характер;

период восстановления нарушенного производства в расчетах принимался за 1 год.

Расчет потока доходов

Согласно данным Центральной базы статистических данных Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации⁹ по состоянию за 2010 год в хозяйствах всех категорий урожайность озимой пшеницы (в расчете на убранную площадь) в Ростовской области составила 27,3 центнера с гектара. Урожайность за другие годы согласно данным этого же источника приведена в таблице ниже.

Таблица 42. Урожайность озимой пшеницы (в расчете на убранную площадь) в хозяйствах всех категорий в Ростовской области за период с 1991 по 2010 г.

Года	1991 - 1995	2008	2009	2010
Урожайность озимой пшеницы, ц/га	26,7	34,1	26,8	27,3

Согласно материалам сайта www.zol.ru в 2007 году в Ростовской области озимой пшеницы «обмолочено около 1,4 миллионов гектаров (94 процентов), намолочено 3,1 миллиона тонн при урожайности 22,9 ц/га.»

Источник: <http://www.zol.ru/z-news/showlinks.php?id=26674>

Согласно материалам сайта www.kazakh-zerno.kz от 12.08.2009 года:

«Аграрии Ростовской области завершили уборку ранних зерновых и зернобобовых культур. Урожай в 6 млн. 514 тыс. тонн зерна был собран с 2 млн. 490 тыс. га. Урожайность в среднем по области составила 26,2 ц/га. При этом средние показатели урожайности по озимой пшенице - 27,8 ц/га, по яровой пшенице - 10,4 ц/га, озимому ячменю - 35,1 ц/га, яровому ячменю - 18,3 ц/га, озимой ржи - 20,6 ц/га, гороху - 17,4 ц/га, овсу - 12,7 ц/га, сообщили ИА "REGNUM Новости" в пресс-службе администрации Ростовской области.»

Источник: http://www.kazakh-zerno.kz/index.php?option=com_content&view=article&id=9067&catid=16

Согласно материалам сайта www.r61-agro.blogspot.com от 9 июля 2009 года:

«По оперативной информации Минсельхозпрода Ростовской области на сегодняшний день озимой пшеницы убрано 56,1 тыс. га, что составляет 14,8% от уборочной площади этой культуры. Урожайность озимой пшеницы в среднем по области составляет 29,2 ц/га. Наибольшая урожайность отмечена в Азовском – 41,2 ц/га, Кагальницком – 40,1, Целинском – 37,5 ц/га районах. Наименьшие показатели урожайности отмечены в Милютинском – 18,3 ц/га, Константиновском – 19,2, Заветинском – 19,5, Зимовниковском – 20,0 ц/га районах.»

Источник: http://r61-agro.blogspot.com/2009/07/blog-post_1993.html

Изучив данные об урожайности озимой пшеницы из различных источников, Оценщик свел её в единую таблицу, представленную ниже.

⁹ <http://www.gks.ru/dbscripts/Cbsd/DBInet.cgi>

**Таблица 43. Урожайность озимой пшеницы по Ростовской области согласно материалам из различных источников**

Года		1991 - 1995	2007	2008	2009	2010
Урожайность озимой пшеницы, ц/га	Центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации	26,7		34,1	26,8	27,3
	Материалы сайта www.zol.ru		22,9			
	Материалы сайта www.kazakh-zerno.kz				26,2	
	Материалы сайта www.r61-agro.blogspot.com				29,2	
Среднее значение урожайности озимой пшеницы за год		26,7	22,9	34,1	27,4	27,3
Веса показателей средней урожайности за год в итоговом значении		5/9	1/9	1/9	1/9	1/9
Итого, среднее значение урожайности озимой пшеницы по Ростовской области за период 1991-2010 г.				27,24		

Опираясь на представленные в таблице выше данные, Оценщиком было получено среднее значение урожайности озимой пшеницы за 1991 - 2010 года. Оно составило **27,24 центнера с гектара**.

Согласно данным Центральной базы статистических данных Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации¹⁰ по состоянию на 2011 год средняя цена производителей пшеницы по Ростовской области составила **5839,59 руб. за тонну**. Средние цены по классам пшеницы представлены в таблице ниже.

Таблица 44. Средние цены производителей на пшеницу в Ростовской области по классам по состоянию на 2011 год

Класс пшеницы	Средняя цена производителей, руб. за тонну
Пшеница - всего	5839,59
Пшеница твердая (классная и неклассная)	-
Пшеница мягкая - всего	5839,59
Пшеница мягкая сильная (1 и 2 классов)	-
Пшеница мягкая 3 класса (продовольственная)	6174,04
Пшеница мягкая 4 класса (продовольственная)	5852,86
Пшеница мягкая 5 класса (фуражная)	5706,04

Источник: <http://www.gks.ru/dbscripts/Cbsd/DBInet.cgi>

Далее в таблице приведены цены предложений о продаже пшеницы по материалам сайта www.furazh.ru.

Таблица 45. Цены предложений о продаже пшеницы по материалам сайта www.furazh.ru

№ пункта	Дата предложения	Текст предложения	Источник	Цена предложения, руб. за тонну	Цена без НДС, руб. за тонну
1.	23.06.2011	Продам пшеницу фураж-4800р/т., доставка, НДС.	http://www.furazh.ru/declar/smdk_17.html?id=2404190	4800	4067,8
2.	23.06.2011	Продам пшеницу урожай 2011 года. Цена 5000 руб/тн с НДС. Тел. 89185447844.	http://www.furazh.ru/declar/smdk_17.html?id=2407160	5000	4237,29

¹⁰ <http://www.gks.ru/dbscripts/Cbsd/DBInet.cgi>



№ пункта	Дата предложения	Текст предложения	Источник	Цена предложения, руб. за тонну	Цена без НДС, руб. за тонну
3.	21.06.2011	Пшеница 3 класс. Самовывоз. тел. +79064239690 ИП Анатолий	http://www.furazh.ru/declar/smdk_17.html?id=2404192	7500	7500
5.	20.06.2011	Продам зерно пшеницы 3, 4 класс 3 класс 10 тысяч тонн, ростовская область, без НДС 6600 рублей тонна. 4 класс 2 тысячи тонн, доставка по РО и Краснодарскому краю 6900 с НДС.	http://www.furazh.ru/declar/smdk_17.html?id=2402857	6600 и 6900	6600 и 5847,46
7.	17.06.2011	продам пшеницу ростовская обл. п. Целина 400т. по 6400 р., на франко вагоне	http://www.furazh.ru/declar/smdk_17.html?id=2400590	6400	6400
9.	17.06.2011	Пшеница 4 класс кл 20 с НДС	http://www.furazh.ru/declar/smdk_17.html?id=2399367	6800	5762.71
10.	15.06.2011	пшеница 4 кл на хоз-ве 6 руб с НДС	http://www.furazh.ru/declar/smdk_17.html?id=2398115	6000	5084.75
11.	15.06.2011	ПРОДАМ ПШЕНИЦУ 4 КЛАССА С ХОЗЯЙСТВА 800 ТОНН ГОСТ БЕЗ НДС тел:89606406669	http://www.furazh.ru/declar/smdk_17.html?id=2397351	6250	6250

На основе данных, представленных в таблице 45, Оценщиком путем корректирования цен предложений (по классу пшеницы) была рассчитана средняя цена на пшеницу в Ростовской области по состоянию июнь 2011 года. При расчете размера корректировок Оценщик опирался на данные из таблицы 44. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица 46. Расчет средней цены производителей на пшеницу в Ростовской области по состоянию на июнь 2011 года

№ пункта	Дата предложения	Текст предложения	Цена предложения, руб. за тонну	Цена без НДС, руб. за тонну	Корректировка на класс пшеницы (округленно)	Скорректированная цена, руб. за тонну, без НДС
1.	23.06.2011	Продам пшеницу фураж-4800р/т., доставка, НДС.	4800	4067,8	2,34%	4163,01
2.	23.06.2011	Продам пшеницу урожай 2011 года. Цена 5000 руб/тн с НДС. Тел. 89185447844.	5000	4237,29	0%	4237,29
3.	21.06.2011	Пшеница 3 класс. Самовывоз. тел. +79064239690 ИП Анатолий	7500	7500	0%	7093,72
5.	20.06.2011	Продам зерно пшеницы 3, 4 класс 3 класс 10 тысяч тонн, ростовская область, без НДС 6600 рублей тонна. 4 класс 2 тысячи тонн, доставка по РО и Краснодарскому краю 6900 с НДС.	6600 и 6900	6600 и 5847,46	-5,42% и -0,22%	6242,48 и 5834,2
7.	17.06.2011	продам пшеницу ростовская обл. п. Целина 400т. по 6400 р., на франко вагоне	6400	6400	0%	6400
9.	17.06.2011	Пшеница 4 класс кл 20 с НДС	6800	5762.71	-0,22%	5749,64
10.	15.06.2011	пшеница 4 кл на хоз-ве 6 руб с НДС	6000	5084.75	-0,22%	5073,22
11.	15.06.2011	ПРОДАМ ПШЕНИЦУ 4 КЛАССА С ХОЗЯЙСТВА 800 ТОНН ГОСТ БЕЗ НДС тел:89606406669	6250	6250	-0,22%	6235,83
Итого, средняя цена производителей на пшеницу в Ростовской области по состоянию на июнь 2011 года, без НДС						5669,93



Как видно из таблицы, приведенной выше, средняя цена производителей на пшеницу в Ростовской области по состоянию на июнь 2011 года (без НДС), рассчитанная по данным сайта www.furazh.ru, составила **5669,93 руб. за тонну**, что на 3% ниже средней цены на пшеницу по Ростовской области за весь 2011 год по данным Центральной базы статистических данных Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (<http://www.gks.ru/dbscripts/Cbsd/DBInet.cgi>).

Так реализация пшеницы возможна в течение всего 2011 года и уборка урожая только начинается (согласно материалам сайта <http://www.zol.ru/z-news/showlinks.php?id=75166>), в качестве средней цены реализации пшеницы была взято значение в **5839,59 руб. за тонну** согласно официальным данным Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации.

По рассчитанным значениям урожайности озимой пшеницы и средней цены её производителей в Ростовской области, был рассчитан удельный показатель валового дохода на 1 кв.м. земли, подлежащей изъятию.

Таблица 47. Расчет удельного валового дохода (без НДС)

Среднее значение урожайности озимой пшеницы по Ростовской области за 1991 - 2010 года	27,24 центнера с гектара = 0,2724 кг/кв.м.
Средняя цена производителей пшеницы по Ростовской области на 2011 год (без НДС)	5839,59 руб. за тонну = 5,84 руб./кг
Удельный валовый доход от выращивания пшеницы (без НДС)	$0,2724 \times 5,84 = 1,59$ руб./кв.м.

Таким образом, удельный показатель валового дохода от выращивания пшеницы в 2011 году по Ростовской области составит - **1,59 руб./кв.м.**

Определение уровня рентабельности

Согласно материалам сайта www.kubanzem.ru от 23.05.2008 года:

«Рентабельность агробизнеса в 2008 году вряд ли сложится меньше, чем была в прошлом, когда она показала рост относительно предыдущих лет. Так, по утверждению аналитика Института конъюнктуры аграрного рынка Игоря Павенского, в 2007 году при максимальных затратах на тонну пшеницы и подсолнечника 4-4,5 тысячи и 5,5 тысячи рублей рыночная стоимость этих культур составляла 7 тысяч и 22 тысячи рублей соответственно. Рентабельность производства пшеницы в среднем составила 50%, масличных - 130%. При этом интересно, что показатель эффективности использования земель в России лишь в 1,5 раза ниже общеевропейского уровня, а уровень производства на единицу площади ниже среднеевропейского в 7 раз.»

Источник: <http://www.kubanzem.ru/news/8/>

Согласно материалам сайта <http://www.emeat.ru> от 31.05.07 года:

«Производители связывают рентабельность зернового бизнеса с ценами на внутреннем и внешнем рынках. Замгендиректора «Агрико» (выращивает зерновые, занимается трейдингом) Михаил Солдатов вспоминает, что самая высокая рентабельность выращивания пшеницы, около 37%, у его компании была в 2003 г. Тогда цены на зерно выросли в два раза, вспоминает он: в начале года оно стоило 2,8 тыс. руб./т, а к концу года – подорожало до 6 тыс. руб./т. А в зернотрейдинге при благоприятной конъюнктуре рентабельность не падает ниже 50–60%, рассуждает аналитик инвесткомпаний «Финам» Сергей Фильченков. В ИКАРе прогнозируют рост доходов крестьян от выращивания зерновых вследствие укрепления цен на мировом рынке. Например, на юге страны пшеница 3 класса с августа 2006 г. по январь 2007 г. подорожала с 3,4 до 4,75 руб./т, уточняют в ИКАРе. Об укреплении мировых цен на зерно говорят и в «Финаме»: по данным компании, благодаря удачной внешней конъюнктуре рентабельность в этом сегменте в 2006 г. выросла до 78%. В 2005 г. было 16%, уточняют в Аналитическом центре при правительстве.

.....

Впрочем, двух- и трехзначные показатели рентабельности еще не означают, что в сельском хозяйстве зарабатывают сверхприбыль. Рылько из ИКАРа замечает, что одним из самых важных для АПК экономических показателей является «масса прибыли». К примеру, у зерна самая высокая рентабельность в неурожайные сезоны, однако из-за скромных объемов производства прибыль, выраженная не в процентах, а в рублях, оказывается небольшой, говорит Рылько. Его слова подтверждаются данными Росстата. В 2002 г., когда были собраны рекордные 86,5 млн т зерна, оно резко подешевело. Убыточным зерно не стало (средняя рентабельность составила 18,4%), но общая прибыль российских агрокомпаний упала более чем в 10 раз – с 25,2 млрд руб. в 2001-м до 2,2 млрд руб. – в 2002 г.

Фильченков из «Финама», как и Рылько, обращает внимание, что финансовый оборот средней агрокомпании небольшой – он не превышает \$10–12 млн/г. Поэтому средств на развитие многим не хватает несмотря на рыночную маржу, о которой в других отраслях реальной экономики нельзя даже мечтать. Чтобы пополнить оборотные средства, крестьяне из года в год вынуждены брать кредиты в среднем под 14% годовых, что приводит к снижению их реальных



доходов. Владимир Залогин, гендиректор «Агросхлебопродукта», выращивает зерно в Ставропольском крае. Он рассказывает, что берет кредиты на пополнение оборота под 12–14% годовых, платит за лизинг, страхует посевы и в результате рентабельность не превышает 15–18%. Залогин знает зерновые компании, бизнес которых рентабелен на 70%. Все они, по его наблюдениям, развиваются на собственные средства или пользуются беспроцентными ссудами от собственников.»

Источник: <http://www.emeat.ru/new.php?id=10733>

Согласно материалам автореферата диссертации на соискание ученой степени кандидата сельскохозяйственных наук «Удобрение озимой пшеницы по различным предшественникам на черноземе обыкновенном» Хатламаджияна Амбарцума Лусегеновича:

«В среднем за три года уровень рентабельности озимой пшеницы по предшественнику озимая пшеница на контрольном варианте составил 55,1% при себестоимости 2,78 руб./кг. Наиболее высокие показатели в опыте получены при внесении при посеве удобрений в дозе N24P24K24. Здесь себестоимость – на 0,3 руб./кг меньше, чем на контроле, а уровень рентабельности – 74,3%.»

Источник: Хатламаджиян А. Л. Удобрение озимой пшеницы по различным предшественникам на черноземе обыкновенном: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата сельскохозяйственных наук. - пос. Персиановский, 2010. - 23с.
<http://dongau.ru/dissert/hatlamadjijn%20A%20L.pdf>

Таким образом, рентабельность выращивания озимой пшеницы очень волатильна из года в год, зависит от множества факторов и находится ориентировочно в диапазоне от 15% до 75%. В качестве показателя рентабельности выращивания пшеницы Оценщик в дальнейших расчетах опирался на цифру в **55,1%**, которая представляет собой среднюю рентабельность озимой пшеницы в контрольной группе за 2008, 2009 и 2010 года, полученную в ходе производственной проверки результатов исследований в Неклиновском районе Ростовской области, согласно автореферату диссертации на соискание ученой степени кандидата сельскохозяйственных наук, представленному выше. Эта цифра, по мнению Оценщика, наиболее точно отражает средний уровень рентабельности выращивания пшеницы в Ростовской области в 2011 году.

Определение размера упущенной выгоды

Упущенная выгода в результате нарушенного сельскохозяйственного производства определяется посредством суммирования дисконтированных денежных потоков на период восстановления сельскохозяйственного производства. Т.к. в рассматриваемом случае период восстановления составляет один год, то процедура дисконтирования чистого операционного дохода не проводилась. Расчет удельного показателя упущенной выгоды представлен в таблице 48. Формула, по которой рассчитывался чистый операционный доход приведена ниже:

$$\text{ЧОД} = \text{ВД} \left(1 - \frac{1}{1 + P}\right),$$

где ЧОД - чистый операционный доход,
ВД - валовый доход от реализации,
P - рентабельность.

Таблица 48. Расчет удельного показателя упущенной выгоды

Период восстановления нарушенного производства	1 год
Валовой доход (без НДС), руб./кв.м.	1,59
Рентабельность, %	55,1
ЧОД, руб./кв.м.	0,56
Удельный показатель упущенной выгоды, руб./кв.м.	0,56

Расчет размера упущенной выгоды, причиненной Правообладателю/ям изъятием рассматриваемого недвижимого имущества, представлен в таблице 49.



Таблица 49. Расчет размера упущенной выгоды

Площадь изымаемого земельного участка	1500
Удельный показатель упущенной выгоды, руб./кв.м.	0,56
Упущенная выгода, руб.	840

Таким образом,

размер упущенной выгоды, которая может быть причинена Правообладателю/ям изъятием незастроенного земельного участка площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 61:18:0600021:228 категории "земли сельскохозяйственного назначения", предназначенного для сельскохозяйственного производства и расположенного по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, для государственных и муниципальных нужд в целях реконструкции автомобильной дороги М-4 "Дон" - от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска на участке км 933 - км 1024, с последующей эксплуатацией на платной основе, Ростовская область, рассчитанный на XX.XX.XXXX года составляет:

840 (Восемьсот сорок) рубля.



2.2. Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

Согласно разделу IV «Определение размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами» Методических рекомендаций по расчету размера убытков, утвержденных решением Правления Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» (Протокол №10 от 08 сентября 2005 года):

«Размер убытков, которые несут собственники земельного участка, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами определяется путем сложения:

- сумм расходов, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе, расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка, а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством;*
- сумм недополученных доходов обладателей прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые обладатели прав получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их право не было нарушено.*

Для определения размера убытков, которые причинены обладателям прав на земельные участки, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Российской Федерации и договоров, заключенных обладателями прав на земельные участки, с третьими лицами, на предмет

- установления видов и размера ответственности, которую должны понести обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия земельных участков, ограничения их прав на земельные участки либо ухудшения качества земель в результате деятельности других лиц,*
- установления видов и размера доходов, которые обладатели прав на земельные участки недополучили в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия земельных участков, ограничения их прав на земельные участки либо ухудшения качества земель в результате деятельности других лиц.*

Например, размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка, получившему от будущего покупателя его земельного участка сумму задатка, в связи с досрочным расторжением предварительного договора, произошедшего в результате ухудшения качества земель в результате деятельности других лиц, может определяться путем сложения:

- суммы задатка, которую собственник земельного участка должен выплатить будущему покупателю из-за досрочного расторжения с ним предварительного договора и*
- суммы стоимости земельного участка, которую собственник земельного участка должен был бы получить от будущего покупателя в случае заключения договора купли-продажи, но не получил из-за досрочного расторжения с ним предварительного договора, с вычетом из нее суммы задатка.»*

2.2.1. Определение размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

Согласно разделу 7.8. «Определение размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами» Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.):

«7.8.1. Размер убытков, которые несут собственники земельного участка, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами определяется путем сложения сумм расходов, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе, расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка), а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Также следует проанализировать действующее законодательство Российской Федерации и договоры, заключенные обладателями прав на земельные участки, с третьими лицами, на



предмет установления видов и размера ответственности, которую должны понести обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия земельных участков, ограничения их прав. Выявленные в ходе анализа договоров убытки, рассчитываются в соответствии с условиями, указанными в договорах.

7.8.2. В качестве третьих лиц, перед которыми обладатели прав на земельные участки могут понести ответственность могут выступать:

- арендаторы объектов недвижимости, оборудования;
- поставщики товаров и услуг;
- потребители продукции;
- другие лица.»

2.2.2. Пример расчета размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

Оценщиком были изучены договоры аренды тех площадей, которые подлежат изъятию в целях строительства и размещения объектов по проекту «Создание сухогрузного района морского порта Тамань». Проведенный анализ арендаторов показал возникновение убытков ОАО «ХХХ» в связи с выплатой третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств.

ОАО «ХХХ» и ООО «ААА» подписали договор аренды складского помещения, расположенного по адресу: ХХХ (Корпус № 19) сроком с 01 мая 2007 г. по 31 октября 2007 г.

В соответствии с п. 4 ст. 620 Гражданского Кодекса РФ по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в случае, если имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

В рамках работ по проекту «Создание сухогрузного района морского порта Тамань» части зданий будут разрушены и, следовательно, окажутся в состоянии не пригодном для дальнейшего использования. В связи с этим, ООО «ААА» вынуждено было преждевременно расторгнуть договор аренды складского помещения.

На основании пункта 4.3 Договора аренды складского помещения, расположенного по адресу: ХХХ (Корпус № 19), заключенного между ОАО «ХХХ» и ООО «ААА», в случае преждевременного расторжения договора, Арендодатель (ОАО «ХХХ») обязуется компенсировать расходы Арендатора (ООО «ААА»), связанные с необходимостью демонтажа и перевозки оборудования, установки на новом складе в размере не более двух миллионов рублей.

ОАО «ХХХ», являясь Арендодателем по Договору аренды, и ООО «ААА», являясь Арендатором, подписали приемо-сдаточный акт, на основании которого Договор аренды был расторгнут по обоюдному согласию сторон.

Досрочное расторжение договора аренды (на основании приемо-сдаточного акта), повлекло за собой возникновение убытков ОАО «ХХХ», причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

ООО «ААА» были предоставлены договоры строительного подряда. В данных договорах представлены стоимости по демонтажу, перевозке и доставке оборудования, принадлежащего ООО «ААА», на новое место.

ООО «ААА» и ООО «СМУ» заключили договор строительного подряда №06/07. На основании данного договора ООО «СМУ» обязуется выполнить работы по устройству холодильной камеры общей площадью 240 кв.м., а ООО «ААА» обязуется принять и оплатить выполненные работы. Стоимость договора составляет 1 330 000 рублей (включая НДС). 31 июля 2007 года был подписан Акт приемки-сдачи выполненных работ. Стоимость работ составила 1 330 000 рублей (включая НДС).

02 августа 2007 г. ООО «ААА» и ООО «АС» заключили договор строительного подряда №15. На основании данного договора ООО «АС» обязуется выполнить монтаж и пусконаладку одной холодильной установки, предназначенной для охлаждения одной камеры хранения замороженной продукции в здании, а ООО «ААА» обязуется принять и оплатить выполненные работы. Стоимость договора составляет 141 100 рублей (включая НДС). 15 августа 2007 года был подписан Акт приемки-сдачи выполненных работ. Стоимость работ составила 141 100 рублей (включая НДС).

Таким образом, размер убытков ОАО «ХХХ», причиненных досрочным прекращением обязательств перед ООО «ААА» составляет 1 471 100 рублей (включая НДС).

Упущенная выгода от досрочного расторжения договоров между ОАО «ХХХ» и другими юридическими лицами отсутствует, поскольку договоры аренды, после окончания сроков их действия, не продлевались, а поиск новых арендаторов не осуществлялся.

Размер убытков, связанных с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами и причиненных ОАО «ХХХ» изъятием недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд в целях строительства и размещения объектов по проекту «Создание сухогрузного района морского порта Тамань», рассчитанный на XX.XX.XXXX составляет:

1 471 100 (Один миллион четыреста семьдесят одна тысяча сто) рублей.



2.3. Убытки, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним

2.3.1. Определение размера убытков, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Согласно разделу 7.10.2 «Определение убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости» Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.):

«При расчете размера убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости, в их состав следует включать затраты, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности (договора аренды) на вновь приобретенный объект недвижимости (имущественный комплекс), а также стоимость услуг специализированной юридической фирмы за содействие в проведении регистрации (в случае привлечения такой фирмы).

Размер государственной пошлины определяется в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Следует учитывать, что в случае, если изъятие недвижимости осуществляется с предоставлением иной недвижимости взамен изымаемой, расходы по оформлению прав правообладателей изымаемой недвижимости на предоставляемое им имущество оплачиваются государством.»

Сделки с недвижимым имуществом подлежат обязательной государственной регистрации только в случаях, предусмотренных законом, а именно Гражданским кодексом РФ и Законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Например, обязательной государственной регистрации подлежат договоры купли-продажи жилых помещений, дарения недвижимости, аренды недвижимости, заключенные на срок более одного года. Если в соответствии с законом сделка подлежит государственной регистрации, то она считается заключенной и вступает в силу только с момента государственной регистрации. Сделки с недвижимостью, которые не нужно регистрировать, считаются заключенными и вступают в силу с момента подписания сторонами договора. Что касается прав на недвижимое имущество, то государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. К другим вещным правам относятся право хозяйственного ведения, право оперативного управления, ипотека, сервитут. Право собственности на здание, сооружение, помещение, а также и другое вновь созданное недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает только с момента регистрации. Таким образом, если государственная регистрация договора не предусмотрена законом, то он считается заключенным с момента подписания его сторонами. Но в этом случае необходимо зарегистрировать право на недвижимое имущество. Оплате при этом подлежит также одно регистрационное действие — регистрация права.

Источник: <http://www.cottage.ru/articles/zagorod/19031.html>

Согласно статье 333.33 «Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий» Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117 – ФЗ (в ред. от 21.04.2011 г.):

«Государственная пошлина уплачивается в следующих размерах:

.....

22) за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктами 21, 22.1, 23 - 26, 28 - 31 и 61 настоящего пункта:

для физических лиц - 1 000 рублей;

для организаций - 15 000 рублей;

22.1) за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда, - 15 000 рублей;

23) за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме - 100 рублей;

24) за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального



гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества - 200 рублей;

25) за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, сделок, на основании которых ограничиваются (обременяются) права на них, - 100 рублей;

26) за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - 50 рублей;

27) за внесение изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктом 32 настоящего пункта:

для физических лиц - 200 рублей;

для организаций - 600 рублей;

28) за государственную регистрацию:

договора об ипотеке, включая внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке как обременений прав на недвижимое имущество:

для физических лиц - 1 000 рублей;

для организаций - 4 000 рублей;

соглашения об изменении или о расторжении договора об ипотеке, включая внесение соответствующих изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

для физических лиц - 200 рублей;

для организаций - 600 рублей.

В случае, если договор об ипотеке или договор, включающий соглашение об ипотеке, обеспечивающее исполнение обязательства, за исключением договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, заключен между физическим лицом и юридическим лицом, государственная пошлина за юридически значимые действия, предусмотренные настоящим подпунктом, взимается в размере, установленном для физических лиц;

29) за государственную регистрацию:

смены залогодержателя вследствие уступки прав по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, либо по договору об ипотеке, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, осуществляемой при смене залогодержателя, - 1 000 рублей;

смены владельца закладной, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, осуществляемой при смене владельца закладной, - 200 рублей;

30) за государственную регистрацию:

договора участия в долевом строительстве:

для физических лиц - 200 рублей;

для организаций - 4 000 рублей;

соглашения об изменении или о расторжении договора участия в долевом строительстве, уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, включая внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, - 200 рублей;

31) за государственную регистрацию сервитутов:

в интересах физических лиц - 1 000 рублей;

в интересах организаций - 4 000 рублей;

32) за внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке - 200 рублей;

33) за повторную выдачу правообладателям свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество (взамен утерянного, пришедшего в негодность, в связи с внесением в содержащуюся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о праве изменений, в том числе с исправлением в данной записи технической ошибки, за исключением ошибок, допущенных по вине органа, осуществляющего кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним):

для физических лиц - 200 рублей;

для организаций - 600 рублей».

Источник: <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=113313;p=53>



2.3.2. Пример расчета размера убытков, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним

При расчете затрат на оплату государственной пошлины за регистрацию прав на приобретаемое взамен изъятого недвижимое имущество Оценщик исходил из допущения о том, что Правообладатель для восстановления нарушенного изъятием права будет покупать земельный участок той же категории, что и изъятый. Таким образом, затраты, связанные с оплатой госпошлины за регистрацию права на земельный участок категории «земли сельскохозяйственного назначения», составят 100 рублей.

В рамках расчета убытков, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество, Оценщик также определил размер затрат, связанных с привлечением юридических фирм для содействия в проведении регистрации прав на земельный участок. Затраты на данные услуги рассчитывались из следующих допущений:

- Правообладатель в целях восстановления нарушенных изъятием прав прибегнет к услугам юридических фирм по содействию в проведении регистрации прав на земельный участок, приобретаемый взамен изъятого.
- В связи с тем, что Оценщик не может предугадать, в какую из юридических фирм обратиться Правообладатель, затраты на услуги по содействию в проведении регистрации прав на земельный участок, определялись как наиболее вероятная цена, по которой данные услуги могут быть оказаны Правообладателю на территории Краснодарского края.

Для определения затрат на услуги по содействию в проведении регистрации прав на земельный участок был проведен анализ цен на данные услуги, оказываемые организациями, расположенными на территории Краснодарского края. Вся проанализированная Оценщиком информация представлена в таблице ниже.

Таблица 50. Стоимость юридических услуг по содействию в регистрации права собственности на земельный участок на территории Краснодарского края

№ п/п	Названия и адреса организаций, предоставляющих услуги по содействию в регистрации права собственности на земельный участок в Федеральной регистрационной службе	ФИО представителя	Телефон	Стоимость услуг, руб.
1.	АНО правовое агентство "Виталекс" г. Краснодар, ул. Нефтяников шоссе, д. 11, оф. 7, район кинотеатра "Аврора" http://www.vilex.ru/	Не представился	+7(861)225-23-21 +7(861)225-33-94	от 15 000
2.	ООО "Особое мнение" 350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова 5/1 http://osoboemnenie2005.ru/	Не представился	+7 (861) 242-60-36 +7 (861) 220-16-94 +7 (918) 333-03-01	от 15 000
3.	Агентство недвижимости ГудКвартира 354000, Краснодарский край, город Сочи, улица Тургенева, д. 4/а http://www.akvs.ru/	Не представился	+7 (8622) 39-39-38	15 000
4.	Агентство недвижимости «Капитал» 354000, Краснодарский край, г. Сочи, пер. Морской, 12 http://www.kapital-realty.ru/	Не представился	8 (8622) 376 232 8-(8622)-625-999 8-(8622)-624-999 8-(8622)-621-999	12 000
5.	Юридическое агентство «Консультант» 40 лет Победы, 33/1, г. Краснодар, Россия http://www.krskonsult.ru/	Не представился	+7 (861) 252-55-30 +7 (861) 252-56-12	12 000
6.	ООО «Центр юридической помощи, КОЛЛЕГИЯ ЮРИСТОВ» 350072, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Московская 40, оф. 103 http://kollegia-uristov.tiu.ru/	Не представился	290-89-89 2-900-733 8-928-840-89-89	от 15 000
Итого (средняя стоимость)				14 000



Как видно из таблицы, средняя стоимость услуг по содействию в регистрации права собственности на земельный участок в Федеральной регистрационной службе, предоставляемых организациями Краснодарского края, составляет 14 000 руб. Мода выборки цен на указанные услуги (значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто¹¹) равна 15 000 руб. Так как цены на услуги как правило являются твердыми, выставляются согласно прайсу и не подлежат снижению путем торга, наиболее вероятной ценой, по которой Правообладателю могут быть оказаны юридические услуги по содействию в регистрации права собственности на земельный участок юридическими фирмами и другими организациями на территории Краснодарского края, будет мода представленной выше выборки цен, а именно - 15 000 руб.

Общий размер затрат на регистрацию прав на вновь приобретаемый объект недвижимости (земельный участок) приведен в таблице 51.

Таблица 51. Затраты, связанные с регистрацией прав на вновь приобретаемый объект недвижимости

Государственная пошлина за государственную регистрацию прав на земельный участок, руб.	100
Затраты, связанные с привлечением юридических фирм для содействия в проведении регистрации прав на земельный участок, руб.	15000
Итого (сумма затрат, связанных с регистрацией прав на вновь приобретаемый объект недвижимости), руб.	15100

Таким образом,

размер убытков, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним и причиненных Правообладателю/ям изъятием земельного участка площадью 18700 кв.м. без строений с кадастровым номером 23:30:0601000:00077 категории "земли сельскохозяйственного назначения", предназначенного для сельскохозяйственного производства и расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, в границах АФ «Южная», для государственных и муниципальных нужд путем его выкупа в целях строительства и размещения объектов по проекту «Создание сухогрузного района морского порта Тамань», и рассчитанных на XX.XX.XXXX года составляет:

15 100 (Пятнадцать тысяч сто) рублей.

¹¹ Определение моды выборки согласно материалам сайта
[http://ru.wikipedia.org/wiki/%CC%E4%E0_\(%F1%F2%E0%F2%E8%F1%F2%E8%EA%E0\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/%CC%E4%E0_(%F1%F2%E0%F2%E8%F1%F2%E8%EA%E0))



2.4. Убытки, связанные с услугами риэлторов

2.4.1. Определение размера убытков, связанных с услугами риэлторов

Согласно разделу 7.10.3 «Определение убытков, связанных с услугами риэлторов» Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.):

«Для приобретения имущества обладателю прав на земельный участок будет необходимо обратиться к риэлтору (риэлтерскому агентству) с целью приобретения (в том числе в аренду) земельного участка (иной недвижимости). Стоимость услуг риэлтора (риэлтерского агентства) будет являться убытком, который понесет обладатель прав.»

Расходы на риэлтерские услуги определяются на основании расценок, существующих на рынке недвижимости рассматриваемого региона. Размер комиссионных определяется по результатам сбора информации от представителей агентств недвижимости (см. таблицу 7.8).

Таблица 7.8. Результат опроса представителей агентств недвижимости

№ п/п	Название агентства	ФИО представителя	Телефон	Размер агентского вознаграждения, % от суммы сделки
1				
2				
	ИТОГО (среднее значение)			

Учет стоимости риэлтерских услуг осуществляется только в том случае, если соответствующая стоимость не включена в цены сделок (предложений), использованных при проведении оценки сравнительным подходом.»

2.4.2. Пример расчета размера убытков, связанных с услугами риэлторов (вариант №1)

Оценщиком был проанализирован рынок риэлтерских услуг в Краснодарском крае. В связи со сложившейся на этом рынке практикой стоимость услуг риэлтора как правило уже включена в цену приобретаемого недвижимого имущества (другими словами, сверх цены недвижимого имущества, по которой происходит его приобретение, покупатель ничего не платит и никакие дополнительные расходы, связанные с риэлтерскими услугами, помимо включенных в цену приобретаемого имущества не несет).

Таким образом,

размер убытков, связанных с услугами риэлторов и причиненных Правообладателю/ям изъятием земельного участка площадью 18700 кв.м. без строений с кадастровым номером 23:30:0601000:00077 категории "земли сельскохозяйственного назначения", предназначенного для сельскохозяйственного производства и расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, в границах АФ «Южная», для государственных и муниципальных нужд путем его выкупа в целях строительства и размещения объектов по проекту «Создание сухогрузного района морского порта Тамань», и рассчитанных на XX.XX.XXXX года составляет:

0 (Ноль) рублей.



2.4.3. Пример расчета размера убытков, связанных с услугами риэлторов (вариант №2)

Подбор жилых помещений производится агентствами недвижимости и риэлтерскими компаниями бесплатно. Повсеместно комиссия за работу риэлторов включается в стоимость объектов недвижимости. Вознаграждение риэлтора оговаривается в агентском договоре между агентством недвижимости и продавцом. После продажи объекта часть его стоимости переходит продавцу, а часть – агентству недвижимости.

При операциях с объектами недвижимого имущества существует риск, что права предыдущего Правообладателя на объект недвижимости были оформлены ненадлежащим образом. В этом случае сделка может быть признана недействительной. Во избежание подобных ситуаций рекомендуется так называемое страхование титула. Как правило, страховка оформляется на три года – срок, в течение которого право на недвижимое имущество может быть оспорено. Согласно информации, полученной от сотрудников компании «Росгосстрах», тел. 642-72-67 (<http://www.rgs.ru/rus/about/general/>), страхование титула для индивидуальных жилых домов составляет 1,2% от стоимости объекта недвижимости. Согласно информации полученной в компании «РЕСО-Гарантия», тел. 730-30-00 (<http://www.reso.ru/services/mortgage/>), максимальная стоимость страховки составит 1,05% от стоимости объекта. В рамках настоящего Отчета Исполнитель использовал стоимость страховки, указанную в компании «Росгосстрах». Рыночная стоимость объекта недвижимости, согласно главе 13 «Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки» настоящего Отчета, составляет 25 046 426 руб. Таким образом, убытки, связанные с поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него составляют 300 557 руб.

Таким образом,

размер убытков, связанных с поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, на дату расчетов составит:

300 557 (Триста тысяч пятьсот пятьдесят семь) рублей.



2.5. Убытки, связанные с межеванием и постановкой земельных участков на кадастровый учет

В случае частичного изъятия земельных участков, их правообладатели могут понести убытки, связанные затратами на межевание, оформление землеустроительных дел, кадастровый учет и регистрацию прав на вновь образованные земельные участки (в рамках некоторых проектов по изъятию расходы по межеванию и постановке на кадастровый учет несут органы муниципальной или федеральной исполнительной власти). При этом в состав убытков входят следующие расходы:

- Затраты на подготовку межевого плана и сопутствующие кадастровые работы;
- Затраты на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет (получение кадастровых паспортов);
- Затраты на регистрацию прав на земельные участки в УФРС;
- Государственные пошлины (согласно Налоговому кодексу Российской Федерации).

Расходы на межевание земли определяются на основании рыночных расценок специализированных организаций, осуществляющих работы по межеванию и постановке на кадастровый учет земельных участков.



2.6. Убытки, связанные с утратой насаждений на земельном участке

2.6.1. Определение размера убытков, связанных с утратой насаждений на земельном участке

Согласно разделу 7.10.5 «Определение убытков, связанных с утратой насаждений на земельном участке» Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.):

«При изъятии (утрате) насаждений, имеющих на земельном участке, убытки рассчитываются исходя из:

- стоимости саженцев, стоимости услуг по транспортировке и посадке саженцев в случаях, когда насаждения являются декоративными и не могут быть использованы в качестве законного источника дополнительного дохода правообладателя изымаемого земельного участка;

- упущенной выгоды от реализации продукции, выращиваемой на изымаемом земельном участке, в случае, когда насаждения используются или могут быть использованы в качестве законного источника дополнительного дохода правообладателя изымаемого земельного участка.»

2.6.2. Пример расчета размера убытков, связанных с утратой насаждений на земельном участке (вариант №1)

В ходе проведения визуального осмотра Оценщиком были выявлены следующие многолетние насаждения, расположенные на изымаемом земельном участке (см. таблицу ниже).

Таблица 52. Сведения о многолетних насаждениях, расположенных на изымаемом земельном участке

№ п/п	Наименование	Возраст, лет	Количество	Состояние
1.	Яблоня	6	6	Плодоносящее
2.	Груша	6	3	Плодоносящее
3.	Виноград	10	15	Плодоносящее
4.	Черешня	10	2	Плодоносящее
5.	Слива	7	4	Плодоносящее
6.	Слива	2	2	Плодоносящее
7.	Вишня	6	5	Плодоносящее
8.	Шелковица	5-6	6	Плодоносящее
9.	Вишня	7	2	Плодоносящее
10.	Киви	4	4	Плодоносящее
11.	Грейпфрут	12	1	Плодоносящее
12.	Фейхоа	5-10	9	Плодоносящее
13.	Смородина	4	2	Плодоносящее
14.	Крыжовник	4	1	Плодоносящее
15.	Инжир	7	2	Плодоносящее
16.	Хурма	10	4	Плодоносящее
17.	Хурма	8	1	Плодоносящее
18.	Калина	7	2	Плодоносящее
19.	Облепиха	12	1	Плодоносящее
20.	Малина	4	70	Плодоносящее



№ п/п	Наименование	Возраст, лет	Количество	Состояние
21.	Хурма	2	1	Плодоносящее
22.	Гранат	5	3	Плодоносящее
23.	Ежевика	3	5	Плодоносящее
24.	Эвкалипт	3	1	Плодоносящее
25.	Лавровое дерево	10	2	Плодоносящее
26.	Боярышник	10	2	Плодоносящее

Расчет стоимости многолетних насаждений приведен в таблице ниже.

Таблица 53. Расчет стоимости многолетних насаждений

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Стоимость затрат на замещение единицы объекта, руб.	Источник информации	Кндс	Крк	Кизм	Стоимость затрат на замещение объекта в целом по состоянию на 20.01.2010 г., руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Яблоня	6	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко-Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	60 563
2.	Груша	3	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко-Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	30 282
3.	Виноград	15	1 113,8	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко-Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	20 162
4.	Черешня	2	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко-Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	20 188
5.	Слива	4	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко-Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	40 376
6.	Слива	2	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко-Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	20 188
7.	Вишня	5	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко-Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	50 469
8.	Шелковица	6	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко-Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	60 563
9.	Вишня	2	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко-Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	20 188
10.	Киви	4	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко-	1,18	0,94	1,088	40 376



№ п/п	Наименование объекта	Количество	Стоимость затрат на замещение единицы объекта, руб.	Источник информации	Кндс	Крк	Кизм	Стоимость затрат на замещение объекта в целом по состоянию на 20.01.2010 г., руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
				Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330				
11.	Грейпфрут	1	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	10 094
12.	Фейхоа	9	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	90 845
13.	Смородина	2	1 113,8	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	2 688
14.	Крыжовник	1	1 113,8	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	1 344
15.	Инжир	2	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	20 188
16.	Хурма	4	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	40 376
17.	Хурма	1	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	10 094
18.	Калина	2	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	20 188
19.	Облепиха	1	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	10 094
20.	Малина	70	1 113,8	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	94 090
21.	Хурма	1	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	10 094
22.	Гранат	3	8 364,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	30 282
23.	Ежевика	5	1 113,8	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	6 721



№ п/п	Наименование объекта	Количество	Стоимость затрат на замещение единицы объекта, руб.	Источник информации	Кндс	Крк	Кизм	Стоимость затрат на замещение объекта в целом по состоянию на 20.01.2010 г., руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
24.	Эвкалипт	1	19 978,1	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.328	1,18	0,94	1,088	24 110
25.	Лавровое дерево	2	1 113,8	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	2 688
26.	Боярышник	2	1 113,8	Справочник оценщика «Жилые дома», Ко- Инвест, 2009 г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	2 688
Итого:								739 939

Примечание: в графе 4 принятая расценка учитывает затраты на подготовку посадочных мест, усредненную стоимость посадочного материала и затраты по уходу по годам вегетации.

В графе 6 приведен коэффициент Кндс, учитывающий налог на добавленную стоимость в размере 18%. В графе 7 приведен регионально-климатический коэффициент в соответствии с разделом 6.1. Справочника. В графе 8 приведен коэффициент изменения цен после издания Справочника, принимаемый равным величине инфляции в 2009 году, (8.8%, источник информации - официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации - <http://www.economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/>)

Таким образом,

размер убытков, связанных с утратой насаждений на земельном участке и причиненных Правообладателю/ям изъятием земельного участка, рассчитанный на 20.01.2010 года составляет:

739 939 (Семьсот тридцать девять девятьсот тридцать девять) рублей.



2.6.3. Пример расчета размера убытков, связанных с утратой насаждений на земельном участке (вариант №2)

Расчет убытков, связанных с затратами на восстановление многолетних насаждений.

Затраты на восстановление многолетних насаждений включают в себя стоимость посадочного материала и доставки. Стоимость посадочного материала определялась на основании данных компаний, специализирующихся на продаже саженцев растений.

Стоимость доставки зависит от величины посадочного материала, его количества, но, в среднем, согласно данным компании Greenver (www.greenver.ru) стоимость доставки по Московской области в пределах 20-30 км от МКАД составляет 900 рублей.

Расчет рыночной стоимости посадочного материала представлен в таблице ниже. Перечень многолетних насаждений предоставлен правообладателем земельного участка.

Таблица 54. Расчет рыночной стоимости посадочного материала многолетних насаждений

Наименование	Количество, ед.	Источник №1	Стоимость предложения, руб./ед.	Источник №2	Стоимость предложения, руб./ед.	Средняя стоимость, руб./ед.	Рыночная цена, руб.
Слива	2	www.lono.ru	4 500	www.greenver.ru	4 000	4 250	8 500
Крыжовник	3	www.profiland.ru	500	www.greenver.ru	400	450	1 350
Малина	200	www.timiryazewets.ru	250	www.lono.ru	200	225	45 000
Смородина	8	www.sadonline.ru	400	www.lono.ru	350	375	3 000
Яблоня	12	www.tissa.ru	6 000	www.lono.ru	5 480	5 740	68 880
Клубника	100	www.timiryazewets.ru	50	www.tissa.ru	30	40	4 000
Виноград	1	www.sadovod.net	229	www.abies-shop.ru	350	290	290
Груша	2	www.tissa.ru	3 000	www.greenver.ru	2 900	2 950	5 900
Вишня	3	www.profiland.ru	2 500	www.lono.ru	2 500	2 500	7 500
Абрикос	2	www.tissa.ru	2 400	www.plantatorg.ru	2 300	2 350	4 700
Пион	30	www.timiryazewets.ru	470	www.tissa.ru	430	450	13 500
Флокс	3	www.timiryazewets.ru	250	www.lono.ru	300	275	825
Жасмин	1	www.moy-sad.narod.ru	400	www.ginkgo.ru	450	425	425
Многолетние цветы	150	www.sadtorg.ru	80	www.superklumba.narod.ru	100	90	13 500
Стоимость доставки		www.greenver.ru	900				900
Итоговая рыночная стоимость посадочного материала многолетних насаждений с учетом доставки, руб.							178 270

Таким образом,

размер убытков, связанных с утратой насаждений на земельном участке и причиненных Правообладателю/ям изъятием земельного участка, рассчитанный на 04.05.2010 года составляет:

178 270 (Сто семьдесят восемь тысяч двести семьдесят) рублей.



2.6.4. Пример расчета размера убытков, связанных с утратой насаждений на земельном участке (вариант №3)

По независящим от Исполнителя причинам, Исполнитель не располагал информацией о количестве и породах деревьев, произрастающих на изымаемом земельном участке. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что на изымаемом участке произрастают яблони, так как именно яблони являются наиболее распространенным плодовым деревом в Центральной России. Согласно информации, полученной из открытых источников, яблони рекомендуется сажать на расстоянии 5 м между деревьями. Согласно информации, полученной в результате визуального осмотра, изымаемый земельный участок практически полностью отведен под плодовые деревья. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Исполнитель рассчитывал количество деревьев, произрастающих на изымаемом земельном участке по формуле:

$$C = (S_{3y} - S_o - S_3) / S_d,$$

где:

C – количество деревьев, произрастающих на изымаемом земельном участке;

S_{3y} – площадь изымаемого земельного участка;

S_o – площадь огорода (Как правило огород засаживается однолетними травянистыми растениями, и упущенная выгода для таких насаждений не рассчитывается. Площадь огорода определена согласно Техническому паспорту на изымаемый жилой дом);

S_3 – общая площадь зданий и сооружений, расположенных на изымаемом земельном участке;

S_d – площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации 1 дерева (5*5 м).

Таким образом, количество яблонь, произрастающих на изымаемом земельном участке, составляет, ориентировочно, **15 деревьев.**

В соответствии с методикой расчета размера платежа за вырубку зеленых насаждений, изложенной в Постановлении Правительства Москвы «О совершении порядка компенсации озеленения в городе Москве» от 29 июля 2003 года, № 616-ПП, компенсация за плодово-декоративные деревья (сливы, яблони, груши) определяется на дату расчетов по формуле:

$$Скд = (Спд + Су * Квд) * Км * Кв * К_{2003} * ИПЦ_{12.2002-10.2008},$$

$Скд$ – компенсация стоимости одного плодово-декоративного дерева, руб.;

$Спд$ – сметная стоимость посадки одного дерева с комом 1,0*1,0*0,6 м с учетом стоимости посадочного материала (дерева), руб.;

Сметная стоимость посадки одного дерева ($Спд$) равна сумме стоимости посадочного материала и стоимости работ по созданию ЗН (зеленых насаждений);

$Су$ – сметная стоимость годового ухода за деревом, руб.;

$Квд$ – количество лет восстановительного периода, учитываемого при расчете компенсации за вырубимые деревья, лет;

$Км$ – коэффициент поправки на местоположение зеленых насаждений на территории Москвы;

$Кв$ – коэффициент поправки на водоохранную ценность зеленых насаждений;

$К_{2003}$ – коэффициент пересчета в ценах 2003 года;

$ИПЦ_{12.2002-7.2008}$ – индекс потребительских цен с 2003 г. на дату определения величины убытков (см. график 1).

В дальнейших расчетах Исполнитель использовал следующие данные:

Таблица 55. Данные для расчета затрат на воспроизводство деревьев

Наименование	Единица измерения	Значение	Источник информации
Группы по ценности деревьев		II группа	Приложение №1 к постановлению Правительства Москвы "Порядок проведение компенсационного озеленения" от 29 июля 2003 г. № 616-ПП, Таблица 1
Стоимость работ по созданию ЗН в ценах 1998 г.	руб.	1 545,85	Приложение №1 к постановлению Правительства Москвы "Порядок проведение компенсационного озеленения" от 29 июля 2003 г. № 616-ПП
Стоимость посадочного материала, в ценах 1998 г.	руб.	1 021,73	
$Су$, в ценах 1998 г.	руб.	319,26	
$Квд$	лет	5	



Наименование	Единица измерения	Значение	Источник информации
<i>Км</i>	-	1,00	
<i>Кв</i>	-	1,00	
<i>К₂₀₀₃</i>	-	3,0160	
<i>ИПЦ_{12.2002-7.2008}</i>	-	1,8361	
Количество деревьев	шт.	15	Данные Госкомстата, http://www.gks.ru
Согласно допущениям, описанным в главе 14.6.6			

График 1. Индекс потребительских цен с декабря 2002 г. до октября 2008 г.

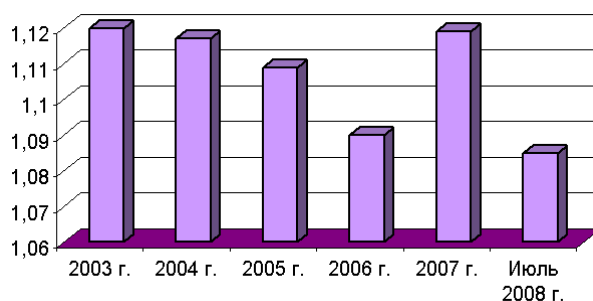


Таблица 56. Расчет компенсации за деревья, произрастающие на изымаемом земельном участке

Наименование	Единица измерения	Значение
Стоимость работ по созданию ЗН в ценах 1998 г.	руб.	1 545,85
Стоимость посадочного материала, в ценах 1998 г.	руб.	1 021,73
Су, в ценах 1998 г.	руб.	319,26
Квд	лет	5
Км	-	1,00
Кв	-	1,00
К ₂₀₀₃	-	3,0160
ИПЦ _{12.2002-7.2008}	-	1,8361
Количество деревьев	шт.	15
Компенсация стоимости деревьев	руб.	345 873

Таким образом,

размер убытков, связанных с утратой насаждений на земельном участке и причиненных Правообладателю/ям изъятием земельного участка, рассчитанный на 01.10.2008 года составляет:

345 873 (Триста сорок пять тысяч восемьсот семьдесят три) рубля.



2.7. Убытки, связанные с перебазированием

2.7.1. Определение размера убытков, связанных с перебазированием

Согласно разделу 7.10.1 «Определение убытков, связанных с перебазированием» Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.):

«При расчете размера убытков, связанных с перебазированием, следует учитывать, что в их состав должны входить расходы, связанные с демонтажем и последующем монтажом оборудования на новом месте, услуги по упаковке имущества, услуги грузчиков, а также услуги по доставке имущества на новое место.»

А) Демонтаж оборудования предприятия, организации

Затраты на демонтаж оборудования рассчитываются исходя из действующих нормативных и методических документов в процентах от стоимости аналогичного имущества и оборудования по каждому типу оборудования в зависимости от целей, в которых данное оборудование демонтируется (для дальнейшего использования, утилизации и пр.). При монтаже учитываются дополнительные затраты на монтаж необходимого оборудования, как перебазированного, так и устанавливаемого взамен оборудования, не подлежащего перебазированию. Стоимость работ по демонтажу/монтажу оборудования также может приниматься в соответствии с локальным сметным расчетом на данный вид работ, либо на основании сложившихся расценок на такие работы в специализированных организациях, либо, если предприятие, организация выполняет их своими силами, по внутренним расценкам предприятия, в соответствии с расценками на монтаж оборудования, установленными в специализированных сборниках, с применением соответствующих установленных коэффициентов индексации.

Б) Вывоз имущества и оборудования

При расчете следует учитывать:

- затраты на оплату работ по погрузке имущества и оборудования и его вывозу;*
- затраты на оплату используемой погрузочно-разгрузочной техники и транспорта;*
- затраты на оплату складирования некондиционного оборудования, лома, отходов на свалке.*

Расчет стоимости работ по погрузке/выгрузке оборудования и его вывозу осуществляется на основании сложившихся рыночных расценок на такие работы (руб./куб. м, руб./кв. м и т.д.) в специализированных организациях либо, если юридическое лицо (индивидуальный частный предприниматель) выполняет их своими силами, по внутренним расценкам предприятия.

При расчете затрат осуществляется суммирование всех затрат по каждой единице погрузочно-разгрузочной техники и транспортных средств с учетом фактического времени их работы, а также расстояния, на которое осуществляется перевозка грузов, и зоны перевозки.»

2.7.2. Пример расчета размера убытков, связанных с перебазированием (вариант №1)

В затраты на переезд включены услуги грузчиков и услуги по упаковке имущества. В составе расходов на оплату услуг по транспортировке движимого имущества правообладателя изымаемого земельного участка можно выделить следующие статьи затрат (необходимо отметить тот факт, что ряд транспортных компаний работают по принципу «всё включено», когда единый тариф включает все указанные ниже статьи):

- оплата погрузо-разгрузочных работ;
- оплата непосредственно транспортировки движимого имущества;
- оплата времени, необходимого на подачу машины;
- оплата простоя транспортного средства при проведении погрузо-разгрузочных работ.

Расходы на оплату услуг по транспортировке движимого имущества правообладателя изымаемого земельного участка в общем случае рассчитаны, исходя из следующих допущений/условий:

- переезд будет осуществлен в пределах ближайшего района (наиболее вероятная зона переезда);



- транспортировка движимого имущества будет осуществляться автотранспортом (учитывая предполагаемый район переезда и характер перемещаемого движимого имущества);
- для перевозки движимого имущества из жилого помещения площадью 50 кв. м. требуется порядка 30 куб. м. объема транспортного средства при массе перемещаемого имущества на уровне 5 тонн (например, автомобиль МАЗ-4370¹² с габаритами кузова 2,4 x 2,5 x 4,5 м.);
- продолжительность использования услуг транспортного средства составит 4 часа (в том числе, час на проведение погрузо-разгрузочных работ; источник информации - ООО «Андеррайтинг», тел. 8-495-771-27-69, контактное лицо - Гарбузов Максим Александрович).

Для определения величины указанных расходов была изучена информация о грузовых автомобильных перевозках в городе Сочи, размещенная в сети Интернет, на сайтах транспортных компаний. Анализ тарифов на перевозку грузов, а также консультации со специалистами компаний позволили сделать вывод, что стоимость подачи машины, на которую в среднем уходит 1 час, включается в минимальную стоимость заказа. Также в ходе проведенного анализа был сделан вывод, что затраты на переезд из домовладения или квартиры площадью менее 50 кв. м. находятся на одном уровне с вышеуказанным тарифом, поскольку при перевозке имущества с меньшей площади и неполной загрузке машины, стоимость услуг по перевозке не изменяется. При этом использование автомобилей меньшей грузоподъемности (например, 1,5-тонные ГАЗели) не позволит произвести перевозку всего имущества за 1 рейс и в итоге обойдется дороже (необходимо два или три рейса на транспорте, стоимость 1 машино-часа которого незначительно ниже стоимости 1 машино-часа 5-тонного транспорта, существенно возрастают затраты на погрузчиков).

В результате проведенных консультаций с представителями нескольких небольших фирм и частными предпринимателями, занимающимися перевозками грузов по Адлерскому району города Сочи, можно сделать вывод, что наиболее вероятные затраты на переезд у жилого помещения площадью 50 кв. м. лежат в диапазоне 4 400 - 5 500 руб. В тоже время стоит отметить, что зачастую окончательные затраты на переезд с привлечением небольшой фирмы или частного предпринимателя определяются индивидуально и зависят от конкретного маршрута следования и перевозимого груза.

Расчет удельных затрат по перебазированию движимого имущества из усредненного домовладения общей площадью 50 кв. м. с использованием стандартного транспортного средства приведен в таблице.

Таблица 57. Расчет удельных затрат на перебазирование движимого имущества

Показатель	Значение			
Источник информации	ООО «Юнилог-Сочи» тел.: +7 (8622) 37-38-32 http://www.unilog-sochi.ru/	Компания «ГРУЗОВОЗОВ» тел.: +7 (495) 502-18-42 http://www.gruzovozoff.ru/	Транспортная компания города Сочи тел.: +7 (8622) 37-48-37 http://www.perevozki93.ru/	ТК «Байкал-Сервис» тел.: +7 (8622) 60-82-44 http://www.baikalsr.ru/
Стоимость доставки груза, руб. ¹³	3 600	3 900	3 120	4 400
Время загрузки/выгрузки, не включаемое в тариф доставки, час.	2,5	-	-	1
Простой при погрузке/выгрузке, руб./час.	450	-	-	500
Оплата услуг грузчиков (2 чел.), руб.	Включено в стоимость доставки	1 200	1 200	Включено в стоимость доставки
Затраты на переезд, руб.	4 725	5 100	4 320	4 900
Средние затраты на переезд с учетом округления, руб.	4 800			

¹² Далее по тексту сопоставимое транспортное средство называется «стандартным»

¹³ С учетом характера перебазированного недвижимого имущества (мебель, домашняя утварь, личные вещи)



Для подтверждения полученной средней величины затрат на переезд из нежилого строения общей площадью 50 кв. м. были проведены консультации с рядом небольших фирм, занимающихся перевозками грузов по Центральному району и всему Большому Сочи на автомобилях грузоподъемностью 5 тонн. Полученная информация представлена в таблице ниже.

Таблица 58. Затраты на переезд

№	Наименование организации	Контактная информация	Наименование услуг	Единица измерения	Тарифы, руб.	Общие затраты, руб. ¹⁴
1.	Диспетчерская служба «Русь»	Тел.: 8 (8622) 37-60-22	Грузовые перевозки	1 час	800	4400
			Услуги грузчиков	1 чел. в час	300	
2.	Частный предприниматель	Тел.: 8 (918) 916-24-74	Перевозка грузов по Адлерскому району с услугами по погрузке-разгрузке	1 перевозка	5000 - 5500	5000 - 5500
3.	Частный предприниматель	Тел.: 8 (8622) 37-48-37	Перевозка груза по Адлерскому району (4 часа с учетом 1,5-2 часов на погрузку-разгрузку)	1 перевозка	4000	5000
	ООО «Трансферто»	Тел.: 8 (8622) 34-99-33	Услуги грузчиков	1 чел. в час	250	

В результате проведенных консультаций с представителями нескольких небольших фирм и частными предпринимателями, занимающимися перевозками грузов по Центральному району города Сочи, можно сделать вывод, что наиболее вероятные затраты на переезд лежат в диапазоне 4400 - 5500 руб. В то же время стоит отметить, что зачастую окончательные затраты на переезд с привлечением небольшой фирмы или частного предпринимателя определяются индивидуально и зависят от конкретного маршрута следования и перевозимого груза. Таким образом, принимать в качестве затрат на переезд среднее значение стоимости, озвученной представителями таких организаций, не вполне корректно. Однако, проведенный анализ позволил подтвердить достоверность средней величины затрат на переезд, полученной по данным крупных грузоперевозчиков.

С учетом вышеизложенного, средние затраты на перебазирование движимого имущества (усреднено) из домовладения общей площадью 50 кв. м. составит **4800 рублей**.

В случае, если правообладатель выбирает денежную форму компенсации за изымаемый земельный участок и связанные с этим убытки (подобная модель поведения является наиболее вероятной при отсутствии информации о земельных участках и (или) иных объектах недвижимого имущества, предоставляемых взамен изымаемых объектов недвижимости), **затраты на перебазирование движимого имущества** у него возникают **два раза**: первый раз при переезде во временное жилье на время поиска недвижимости взамен изымаемой, второй - при переезде в недвижимость, приобретенную взамен изъятый.

Таблица 59. Площадь, с которой перебазировать имущество

Наименование объекта оценки	Жилой дом	Веранда
Наименование на плане / литера	А	а
Назначение здания	Жилой дом	Веранда
Год постройки	1995--1997	2004
Общая площадь, кв. м.	82,5	10,9
Суммарная площадь, с которой перебазировать имущество Гражданин N, кв. м.	46,5 (с учетом доли правообладателя)	
Суммарная площадь, с которой перебазировать имущество Гражданин M, кв. м.	46,5 (с учетом доли правообладателя)	

¹⁴ Общие затраты были рассчитаны исходя из необходимости найма двух грузчиков и минимального времени, требуемого на перевозку имущества по Центральному району (4 часа с учетом времени на погрузку/разгрузку)



Таким образом, размер убытков, связанных с перебазированием движимого имущества, рассчитанный на 20.01.2010 года составит:

46,5 кв. м. х (4800 руб. / 50 кв. м.) х 2 = **8928 руб.** (с учетом долей правообладателя Гражданина N);

46,5 кв. м. х (4800 руб. / 50 кв. м.) х 2 = **8928 руб.** (с учетом долей правообладателя Гражданина М);

где 46,5 кв. м. - площадь жилого дома (литер А), веранды (литер а) с учетом доли правообладателя;

(4800 руб. / 50 кв. м.) х 2 - стоимость затрат на перебазирование движимого имущества из домовладения (или квартиры) общей площадью до 50 кв. м.

2.7.3. Пример расчета размера убытков, связанных с перебазированием (вариант №2)

При расчете размера убытков, связанных с перевозкой имущества, следует учитывать, что в их состав должны входить расходы, связанные с демонтажем и последующем монтажом оборудования на новом месте, услуги по упаковке имущества, услуги грузчиков, а также услуги по доставке имущества на новое место.

Демонтаж оборудования предприятия, организации

Затраты на демонтаж оборудования рассчитываются исходя из действующих нормативных и методических документов в процентах от стоимости аналогичного имущества и оборудования по каждому типу оборудования в зависимости от целей, в которых данное оборудование демонтируется (в целях дальнейшего использования на территории перебазирования, хранения, утилизации в качестве лома).

Стоимость работ по демонтажу оборудования определяется на основании сложившихся расценок на такие работы в специализированных организациях либо, если предприятие, организация выполняет их своими силами, по внутренним расценкам предприятия в соответствии с расценками на монтаж оборудования, установленными в специализированных сборниках, с применением соответствующих установленных коэффициентов индексации.

В случае перебазирования предприятия, организации, отдельного производства аналогично учитываются дополнительные затраты на монтаж необходимого оборудования, как перебазированного, так и устанавливаемого взамен оборудования, не подлежащего перебазированию в силу технических и технологических особенностей.

Стоимость работ по демонтажу/монтажу оборудования также может приниматься в соответствии с локальным сметным расчетом на данный вид работ.

В данном случае компенсация затрат на демонтаж оборудования предприятия, организации **не предусматривается**.

Вывоз имущества и оборудования

При расчете затрат по вывозу имущества и оборудования следует учитывать следующие затраты:

- на оплату работ по погрузке и вывозу имущества и оборудования;
- на оплату используемой погрузочно-разгрузочной техники и транспорта;
- на оплату складирования некондиционного оборудования, лома, отходов на свалке.

Расчет стоимости работ по погрузке имущества и оборудования, его вывозу осуществляется на основании сложившихся рыночных расценок на такие работы в специализированных организациях.

Расчет убытков, связанных с затратами по перевозке имущества представлен в таблице ниже.

Для расчета средней стоимости перевозки движимого имущества было выбрано транспортное средство ЗИЛ фургон грузоподъемностью 5 тонн, а также стоимость услуг трех грузчиков. Далее на основании расценок специализированных компаний была рассчитана средняя стоимость перевозки в пределах 20 км от оцениваемого объекта исходя из предположения, что движимое имущество, принадлежащее собственнику Объекта оценки будет складировано в том же районе.

Таблица 60. Расчет средней стоимости затрат по перевозке имущества

№ п/п	Тип автомобиля	Стоимость 6 часов перевозки, погрузки, руб.	Стоимость перевозки движимого имущества Объекта оценки, руб.	Источник
1	ЗИЛ фургон, грузоподъемность 5 тонн	3850 + 16 руб./км + 5850 руб. (средняя стоимость услуг 3 грузчиков в течении 6	10 404	http://www.poveze.ru



№ п/п	Тип автомобиля	Стоимость 6 часов перевозки, погрузки, руб.	Стоимость перевозки движимого имущества Объекта оценки, руб.	Источник
		часов)		
2	ЗИЛ фургон, грузоподъемность 5 тонн	3850 + 18 руб./км + 3600 руб. (средняя стоимость услуг 3 грузчиков в течении 6 часов)	8 242	http://www.gruz-pro.ru
3	ЗИЛ фургон, грузоподъемность 5 тонн	3150+ 18 руб./км + 5850 руб. (средняя стоимость услуг 3 грузчиков в течении 6 часов)	9 792	http://www.autotransservice.ru
Средняя стоимость перевозки, руб.			9 479	

Расчет затрат на складирование некондиционного оборудования, лома, отходов на свалке осуществляется по рыночным расценкам. В данном случае компенсация затрат по данной статье **не предусматривается**.

Таким образом,

размер убытков, связанных с перебазированием и причиненных правообладателю изъятием земельного участка на 04.05.2010 года составляет:

9 479 (Девять тысяч четыреста семьдесят девять) рублей.

2.7.4. Пример расчета размера убытков, связанных с перебазированием (вариант №3)

Затраты по перебазированию учитывались для земельных участков с улучшениями.

При этом под перебазированием понималась перевозка движимого имущества, принадлежащего собственнику изымаемого земельного участка, на приобретенный земельный участок:

- для домовладений – мебель, домашняя утварь, хозяйственный и садовый инвентарь и т.д.;
- для объектов коммерческой недвижимости – технологическое, торговое и прочее оборудование, сырье, материалы и прочие материальные ценности и т.д.

Среднее расстояние перевозки имущества было принято равным 10 км. При определении расстояния, на которое будет перевозиться имущество, Оценщик исходил из предположения, что собственник земельного участка предпочтет приобрести земельный участок взамен изъятый в той же местности, где располагается изымаемый земельный участок, со схожими природно-ландшафтными условиями.

В рамках настоящего Заключения Оценщиком были проанализированы рыночные данные о стоимости услуг компаний Москвы и Московской области, осуществляющих услуги по перевозке грузов.

При расчете стоимости услуг по перевозке имущества Оценщиком были проведены устные консультации со специалистами компаний-перевозчиков (таблица 61), в ходе которых были получены данные о затратах на перевозку имущества из наиболее типичного дачного (садового) дома площадью 60 кв. м. Согласно этим данным для осуществления переезда требуется работа 3 грузчиков в течении 5 часов, а также аренда транспортного средства грузоподъемностью 10 тонн на 5 часов.

Также следует учесть, что поездка за пределы МКАД оплачивается отдельно в среднем по 21,3 рубля за каждый километр пути в оба конца. Исходя из расположения рассматриваемых объектов недвижимости, расстояние, которое будет необходимо преодолеть, составляет около 45 километров в одну сторону или 90 километров в обе стороны.

Таким образом, приблизительная стоимость перевозки имущества из дома общей площадью 60 кв. м составляет 11 032 рублей (3х5х290+5х953+90х21,3) или 184 рубля в расчете на 1 квадратный метр дома.

После этого, была рассчитана удельная величина стоимости перевозки имущества в расчете на 1 кв. м дома, которая составила 184 рубля за квадратный метр (таблица 61).

**Таблица 61. Удельная стоимость перебазирования в расчете на 1 кв. м. здания**

№ п/п	Наименование организации	Стоимость аренды транспортного средства, руб./час	Оплата выезда за пределы МКАД, руб./км	Стоимость работы грузчика, руб./час	Стоимость переезда, руб./кв.м.
1	Компания EASTLINES http://www.eastlines.ru/tariffs2/ Телефон: (495) 786 - 97 - 92; (495) 974 - 22 - 19	910	н/д	300	183
2	Best Перевозки http://www.bestperevozki.ru/ Телефон: (495) 644 - 52 - 83; (495) 991 - 05 - 14	1050	22	250	184
3	ООО "БК-Транс" http://www.vozov.ru/ Телефон: (495) 721 - 09 - 71	950	н/д	300	186
4	МОБИЛАВТОТРАНС http://www.mobilautotrans.ru/ Телефон: (495) 737 - 97 17	995	22	300	191
5	Компания "Метрополис" http://www.gruzanet.ru/ Телефон: (495) 649 - 49 - 72	860	20	300	175
Среднее значение		953	21,3	290	184

Таким образом, стоимость перевозки имущества в расчете на 1 кв. м дома, составляет **184 рубля** за квадратный метр. Размер затрат на перебазирование приведен в таблице 62.

Таблица 62. Расчет затрат, связанных с перебазированием

№ п/п	Адрес (местоположение)	Площадь строений, кв. м.	Затраты на перебазирование, руб.
1	Объект №1	21	3 864
2	Объект №2	21	3 864
3	Объект №3	21	3 864
4	Объект №4	17	3 128
5	Объект №5	20	3 680
6	Объект №6	20	3 680
7	Объект №7	22	4 048
8	Объект №8	22	4 048
9	Объект №9	20	3 680
10	Объект №10	23	4 232
11	Объект №11	22	4 048
12	Объект №12	21	3 864
13	Объект №13	22	4 048
14	Объект №14	217	39 983
Итого:			90 031



Таким образом,

размер убытков, связанных с перебазированием и причиненных Правообладателю/ям изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд путем его выкупа, рассчитанный на 01.07.2009 года составляет:

90 031 (Девяносто тысяч тридцать один) рубль.

2.7.5. Пример расчета размера убытков, связанных с перебазированием (вариант №4)

Убытки, связанные с переездом, включают перевозку движимого имущества Правообладателя объекта недвижимости на новое место жительства, включая погрузочно-разгрузочные работы.

По информации, полученной от сотрудников компании ООО «Элефант», затраты на перевозку имущества по Москве с учетом погрузочно-разгрузочных работ, составят от 45 000 руб. По информации, предоставленной в компании «Грузоперевозчик», стоимость переезда в среднем составляет 50 000 – 60 000 руб. В рамках настоящего Отчета, Исполнитель принял средние затраты на переезд в размере 55 000 руб. В начале Правообладатель будет переезжать в арендуемое жилое помещение, которое он будет снимать в время поиска жилого помещения для приобретения его в собственность. Затем имущество Правообладателя необходимо будет перевезти из арендуемого помещения во вновь купленное.

Таким образом,

размер убытков, связанных с перебазированием, на дату расчетов составит:

110 000 (Сто десять тысяч) рублей.



2.8. Убытки, связанные с затратами на аренду недвижимого имущества на период поиска недвижимости взамен изымаемой

В случае изъятия земельных участков со строениями, используемыми для проживания и (или) хранения личного имущества, их правообладатели несут убытки, связанные с затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (затраты на временное проживание и хранение имущества).

2.8.1. Пример расчета размера убытков, связанных с затратами на аренду недвижимого имущества на период поиска недвижимости взамен изымаемой

В условиях разнесения во времени момента выселения собственника и момента приобретения им нового объекта недвижимости возникает необходимость предоставления ему равной (сопоставимой) по классу/характеристикам недвижимости для временного проживания и хранения движимого имущества. Применительно к типичному правообладателю изымаемой недвижимости, у представителей государства отсутствует возможность предоставления собственнику указанной недвижимости во временное пользование на безвозмездной основе. Решением является предоставление собственнику денежных средств - компенсации для самостоятельной аренды недвижимости для проживания.

Затраты на аренду объекта для проживания и хранения имущества рассчитываются по приведенным ниже соотношениям:

$$УБ = АП \times t$$

где $УБ$ - убытки, связанные с арендой собственником недвижимого имущества, ден. ед.;

$АП$ - арендная плата за арендуемое недвижимое имущество, ден. ед. / ед. времени;

t - длительность периода аренды недвижимости, ед. времени.

$$t = T - t_{\text{выс}} + t_{\text{рег}}$$

где T - среднерыночный период поиска недвижимости взамен изымаемой, ед. времени;

$t_{\text{выс}}$ - период времени, в течение которого собственник изымаемого земельного участка обязан его освободить (устанавливается Соглашением об изъятии), ед. времени;

$t_{\text{рег}}$ - период времени на государственную регистрацию прав на вновь приобретенную недвижимость (1 месяц), ед. времени.

Величина месячной арендной платы жилой недвижимости (домовладений) определялась на основании среднерыночных ставок арендной платы на аналогичные объекты. В процессе исследования рынка аренды Оценщик установил, что условно можно разделить предполагаемые к сдаче объекты на группы до 49 кв. м., от 50 до 99 кв. м., от 100 до 199 кв. м., от 200 до 400 кв. м. и свыше 400 кв. м. Внутри этих групп площадь дома не влияет на размер арендной платы. В рамках настоящего Отчета проанализированы предложения к аренде жилых домов в сегменте от 50 до 99 кв. м. Жилой дом на изымаемом земельном участке является типичным в данном сегменте и может являться сопоставимым жильем на период временного проживания и хранения движимого имущества. Для целей анализа Оценщиком были отобраны домовладения в различных сегментах.

Ниже приведены средние значения стоимости аренды для различных групп домовладений (в зависимости от площади).

Таблица 63. Определение величины месячной арендной платы жилой недвижимости (домовладений) площадью до 49 кв. м.

№ п/п	Тип	Район	Микрорайон, улица	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб	Источник информации (аренда/продажа)
1.	Дом	Хостинский	Мацеста	25	9 000	Газета «Экспресс-Сочи» №3 (259) 18 января 2010 г. Тел.: 8 (918) 00-22-386
2.	Дом	Центральный	Центр, ул. Нагорная	30	13 000	Газета «Экспресс-Сочи» №3 (259) 18 января 2010 г. Тел.: 8 (988) 188-23-77
3.	Дом	Центральный	Центр, ул. Нагорная	30	15 000	Журнал «Справочник по недвижимости» №50 (126) 28 декабря 2009 г. Тел.: 8 (918) 202-72-46



№ п/п	Тип	Район	Микрорайон, улица	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб	Источник информации (аренда/продажа)
4.	Дом	Лазаревский	Дагомыс, ул. Барановское шоссе	40	10 000	Газета «Экспресс-Сочи» №3 (259) 18 января 2010 г. Тел.: 8 (918) 101-44-38
	Среднее арифметическое значение, руб.				11 750	

Таблица 64. Определение величины месячной арендной платы жилой недвижимости (домовладений) площадью от 50 до 99 кв. м.

№ п/п	Тип	Район	Микрорайон, улица	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб	Источник информации (аренда/продажа)
1.	Дом	Центральный	Донская, ул. Пасечная	60	12 000	Журнал «Справочник по недвижимости» №50 (126) 28 декабря 2009 г. Тел.: 8 (918) 306-16-80
2.	Дом	Центральный	Центр, ул. Нагорная	70	30 000	Газета «Экспресс-Сочи» №3 (259) 18 января 2010 г. Тел.: 8 (988) 188-23-77
3.	Дом	Хостинский	Мацеста, ул. Челтенхема	80	25 000	Журнал «Справочник по недвижимости» №50 (126) 28 декабря 2009 г. Тел.: 8 (963) 161-52-75
4.	Дом	Хостинский	Светлана, ул. Я.Фабрициуса	85	25 000	Журнал «Справочник по недвижимости» №50 (126) 28 декабря 2009 г. Тел.: 8 (918) 103-23-38
5.	Дом	Центральный	Н.Сочи	50	20 000	Газета «Экспресс-Сочи» №3 (259) 18 января 2010 г. Тел.: 8 (988) 413-98-98
6.	Дом	Центральный	Завокзальный, ул. Альпийская	50	20 000	Журнал «Справочник по недвижимости» №50 (126) 28 декабря 2009 г. Тел.: 33-84-84
	Среднее арифметическое значение, руб.				22 000	

Таблица 65. Определение величины месячной арендной платы жилой недвижимости (домовладений) площадью от 100 до 199 кв. м.

№ п/п	Тип	Район	Микрорайон, улица	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб	Источник информации (аренда/продажа)
1.	Дом	Центральный	КСМ, Леселидзе	1770	20 000	Журнал «Справочник по недвижимости» №50 (126) 28 декабря 2009 г. Тел.: 8 (918) 300-88-96
2.	Дом	Центральный	Мацеста	140	45 000	ООО «Олимп» Тел.: (9882) 36-96-36 (Вергун Александра Александровна) http://www.olymprealty.ru/
3.	Дом	Хостинский	Раздольное, Механизаторов	180	20 000	Журнал «Справочник по недвижимости» №50 (126) 28 декабря 2009 г. Тел.: 8 (963) 161-52-75
	Среднее арифметическое значение, руб.				28 333	

Длительность периода поиска жилого дома для аренды недвижимости была определена по результатам телефонного интервьюирования представителей агентств недвижимости города Сочи.



Таблица 66. Результаты опроса представителей агентств недвижимости

№ п/п	Название агентства недвижимости	ФИО представителя	Телефон	Период поиска объектов недвижимости, мес.
1.	«Городской Риэлтерский Центр»	Голоктионова Оксана	(8622) 64-44-88, 64-15-60	2
2.	«КАПИТАЛ»	Гукин Борис Олегович	(8622) 625-111, 625-999	1,5
3.	Департамент недвижимости «ВАНТ»	Саврасова Юлия Александровна	(8622) 624-111, 624-888	1,5
4.	«Олимп»	Кравцова Ольга	8 (9882) 378-378	1,33
5.	«Винсент Недвижимость»	Басых Андрей	(8622) 645-444	1
Среднее значение				1,5

Среднерыночный период поиска недвижимости необходимо уменьшить на период времени, который предоставлен собственнику объекта на переезд. Данный период должен быть определен в соответствии с «Соглашением, заключаемым в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества». В связи с небольшим сроком данного периода, данный показатель принят равным нулю.

Таким образом, длительность периода аренды недвижимости составляет:

$$t = 1,5 \text{ мес.} - 0 \text{ мес.} + 1 \text{ мес.} = 2,5 \text{ месяца.}$$

Домовладения как правило сдаются ежемесячно. Таким образом, длительность периода аренды с учетом округления составляет **3 месяца**.

Убытки, связанные с арендой собственником недвижимого имущества составят:

$$УБ = 22\,000 \text{ руб.} \times 3 \text{ мес.} = 66\,000 \text{ руб.,}$$

(в том числе с учетом долей правообладателей: 33 000 руб. для Гражданина N и 33 000 руб. для Гражданина М).



2.8.2. Пример расчета размера убытков, связанных с затратами на аренду недвижимого имущества на период поиска недвижимости взамен изымаемой

При изъятии рассматриваемого земельного участка его Правообладатель вынужден будет до приобретения в собственность другого жилого помещения временно арендовать аналогичное жилое помещение.

Жилой дом, расположенный на изымаемом земельном участке, включает более 3 комнат. Общая площадь жилого дома, расположенного на изымаемом земельном участке, составляет 160,4 кв. м. Таким образом, чтобы условия проживания Правообладателя на время поиска другого жилого помещения для приобретения его в собственность не ухудшились, Правообладателю необходимо арендовать квартиру, площадью не менее 160,40 кв. м и содержащую не менее 3 комнат.

По информации риэлтерских агентств г. Москвы Оценщиком выявлен срок экспозиции, обычный для объектов, на которые не распространяются условия обязательной ускоренной продажи:

Таблица 67. Срок экспозиции квартир

Наименование агентства	Информация о сроке экспозиции в зависимости от общей площади в кв. м., мес.		
	до 200 м ²	от 200 до 400 м ²	Свыше 400 м ²
МИАН	2	4	6
ИНКОМ	2,5	4,5	6,5
МИЭЛЬ	2	4	6
БЭСТ-Недвижимость	1,5	3,5	5,5
Среднее значение	2	4	6

Таким образом, общий срок временного пользования иным жилым помещением, по мнению Исполнителя, составит **2 месяца**.

Средняя ставка арендной платы для 3-комнатных квартир в Москве, по данным агентства недвижимости «Миэль» (<http://rent.miel.ru/press-centre/analytics/2008/08/1777/>), по состоянию на июль 2008 г. в среднем составляет 1 415 долл. США за месяц (без коммунальных платежей).

Расчет убытков, связанных с временным пользованием иным жилым помещением, представлен в таблице 68.

Таблица 68. Расчёт убытков, связанных с временным пользованием иным жилым помещением

Наименование	Значение
Средняя ставка арендной платы для 3-комнатных квартир в Москве, долл. США в мес.	1 415,00
Срок поиска другого жилого помещения, мес.	2,00
Затраты, связанные с временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, долл. США	2 830
Курс доллара США, руб. / долл. США	23,5125
Затраты, связанные с временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, руб.	66 540

По результатам проведенных расчетов размер убытков, связанных с затратами на аренду недвижимого имущества на период поиска недвижимости взамен изымаемой, на дату расчетов составляет:

66 540 (Шестьдесят шесть тысяч пятьсот сорок) рублей.



2.9. Убытки, связанные с изъятием объектов, не отраженных в технических и кадастровых паспортах

Рассматриваемый вид убытков правообладатели недвижимого имущества могут понести в случае изъятия земельных участков со строениями, не отраженными в технических и кадастровых паспортах. Так как права на указанные строения не оформлены должным образом и вследствие этого они не могут участвовать в гражданском обороте, при определении рыночной стоимости изымаемых объектов недвижимости в рамках соответствующих отчетов об оценке неоформленные должным образом строения не учитываются. Согласно статье 15 «Возмещение убытков» Гражданского кодекса Российской Федерации:

«1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

2. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.»

Источник: http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/5_2.html#p165

Таким образом, убытки, связанные с изъятием объектов, не отраженных в технических и кадастровых паспортах, согласно нормам Гражданского кодекса Российской Федерации входят в состав реального ущерба, причиненного изъятием правообладателям недвижимого имущества, и подлежат компенсации в размере рыночной стоимости этих объектов.

2.9.1. Пример расчета размера убытков, связанных с изъятием объектов, не отраженных в технических и кадастровых паспортах (вариант №1)

В ходе визуального осмотра на земельном участке были выявлены объекты недвижимого имущества, не отраженные в кадастровых и технических паспортах. Перечень объектов приведен ниже:

- Теплица
- Септик
- Выгребная яма
- Смотровая камера водопровода

Расчет рыночной стоимости указанных объектов недвижимого имущества представлен в таблице ниже:

Таблица 69. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, не отраженных в технических и кадастровых паспортах

№ п/п	Наименование объекта	Величина затрат, необходимых на замещение объекта по состоянию на 20.01.2010 г., руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Сумма физического износа и функционального устаревания, %	Сумма физического износа и функционального устаревания, руб.	Рыночная стоимость объектов, определенная затратным подходом с учетом НДС по состоянию на 20.01.2010 г., руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Теплица	73 014	20	0	20	14 603	58 411
2	Септик	285 995	20	0	20	57 199	228 796
3	Выгребная яма	34 508	20	0	20	6 902	27 606
4	Смотровая камера водопровода	13 459	20	0	20	2 692	10 767
	Итого:	406 976					325 580



Таким образом,

размер убытков, связанных с изъятием объектов, не отраженных в технических и кадастровых паспортах, и причиненных правообладателю изымаемого земельного участка, на дату расчета составляет:

325 580 (Триста двадцать пять тысяч пятьсот восемьдесят) рублей.

2.9.2. Пример расчета размера убытков, связанных с изъятием объектов, не отраженных в технических и кадастровых паспортах (вариант №2)

Расчет затрат на замещение вспомогательных сооружений, не отраженных в технических и кадастровых паспортах

Согласно Ведомости инвентаризации жилых и нежилых строений в зону производства работ по городскому заказу попадают вспомогательные сооружения, такие как заборы, ограждения, элементы декоративного уличного благоустройства. Описание элементов благоустройства приведено в нижеследующей таблице.

Таблица 70. Описание элементов благоустройства

№ ¹⁵	Правообладатель (согласно Ведомости инвентаризации)	Адресные ориентиры	Материал изготовления	Длина, м	Высота, м	Тип конструкции	Фотографии
2	Информация отсутствует	ул. Балтийская	Железобетон	45	0,9	Невозможно идентифицировать объект	
5	Информация отсутствует	ул. Балтийская	Металл	380	-	Невозможно идентифицировать объект	
6	Информация отсутствует	г. Москва, ул. Клары Цеткин, д. 3	Забор металл	50	3	Решетчатый	
9	Информация отсутствует	г. Москва, ул. Клары Цеткин, вл. 3	Забор металл	20	3	Профнастил	

¹⁵ по Инвентаризационной ведомости



№ ¹⁵	Правообладатель (согласно Ведомости инвентаризации)	Адресные ориентиры	Материал изготовления	Длина, м	Высота, м	Тип конструкции	Фотографии
19	Средняя школа № 213	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д. 23	Забор металл	120	2	Решетчатый	
47	Информация отсутствует	г. Москва, ул. Балтийская, д. 14	Забор железобетон	180	2,5	Бетонный	
48	Информация отсутствует	г. Москва, ул. Балтийская, д. 15	Забор металл	75	2,5	Профнастил	
49	Информация отсутствует	г. Москва, ул. Балтийская, д. 15	Забор железобетон	35	2,5	Бетонный	
51	Информация отсутствует	г. Москва, ул. Балтийская, д. 15	Забор металл, железобетон	-	-	Решетчатый на бетонном основании	
54	Информация отсутствует	г. Москва, ул. Балтийская, напротив д. 8	Забор металл	380	0,9	Ограждение газонов	



№ ¹⁵	Правообладатель (согласно Ведомости инвентаризации)	Адресные ориентиры	Материал изготовления	Длина, м	Высота, м	Тип конструкции	Фотографии
56	Информация отсутствует	г. Москва, ул. Балтийская, напротив д. 6	Забор металл	330	0,9	Ограждение газонов	
60	Информация отсутствует	г. Москва, ул. Балтийская, д. 7	Забор металл	65	0,9	Решетчатый на бетонном основании	

Расчет затрат на замещение без учета износа

Расчет затрат на замещение вспомогательных сооружений без учета износа произведен на основании рыночных данных о затратах на строительство аналогичных объектов.

Таблица 71. Рыночные данные о затратах на строительство вспомогательных сооружений

Тип забора	Стоимость забора с учетом затрат на монтаж конструкции, руб. / м (с учетом НДС)	Название компании	Ссылка	Телефон
Ограждение газонов	590	"Забора"	http://www.zaboria.ru/about/	748-69-31
Забор из профнастила	1 260			
Забор металлический решетчатый	1 200			
Ограждение газонов на бетонном основании	2 250			
Бетонный забор	2 222	ООО "Бетон- Трейд"	http://www.beton-trade.ru/price.html/	764-34-67

Расчет затрат на замещение без учета износа приведен в нижеследующей таблице.

**Таблица 72. Затраты на замещение вспомогательных сооружений**

№ ¹⁶	Адресные ориентиры	Материал изготовления	Длина, м	Высота, м	Тип конструкции	Правообладатель (согласно Ведомости инвентаризации)	Стоимость забора с учетом затрат на монтаж конструкции, руб./ кв. м (с учетом НДС)	Стоимость забора с учетом затрат на монтаж конструкции, руб. (с учетом НДС)
6	ул. Клары Цеткин, д. 3	Металл	50	3	Решетчатый	-	1 200	60 000
9	ул. Клары Цеткин, д. 3	Металл	20	3	Профнастил	-	1 260	25 202
19	ул. Космонавта Волкова	Металл	120	2	Решетчатый	Средняя школа № 213	1 200	144 000
47	ул. Балтийская	Железобетон	180	2,5	Бетонный	-	2 222	399 984
48	ул. Балтийская	Металл	75	2,5	Профнастил	-	1 260	94 506
49	ул. Балтийская	Железобетон	35	2,5	Бетонный	-	2 222	77 775
51	ул. Балтийская	Железобетон, металл	32	-	Решетчатый на бетонном основании	Спорт Медиио № 0035	1 915	61 280
54	ул. Балтийская	Металл	380	0,9	Ограждение газонов	-	590	224 200
56	ул. Балтийская	Металл	330	0,9	Ограждение газонов	-	590	194 700
60	ул. Балтийская	Металл	65	0,9	Решетчатый на бетонном основании	-	1 915	124 475

Определение износа вспомогательных сооружений

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустрашимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

В рамках настоящего Отчета физический износ определен косвенным методом¹⁷ на основании шкалы, приведенной в нижеследующей таблице.

Таблица 73. Ориентировочная оценка физического износа строений косвенным методом.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий
10-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том

¹⁶ по Инвентаризационной ведомости

¹⁷ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.



Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий
	числе небольших трещин в простенках и перемычках.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Учитывая, что все элементы рассматриваемых сооружений на момент проведения визуального осмотра находились в хорошем состоянии, существенных дефектов обнаружено не было. Оценщик присвоил величину физического износа для всех сооружений на уровне 15% как среднее значение диапазона, указанного в таблице 73 для схожего состояния объектов.

Расчет затрат на замещение с учетом износа

Расчет затрат на замещение вспомогательных объектов приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 74. Затраты на замещение вспомогательных сооружений с учетом износа

№ п/п	№ по инвентаризационной ведомости	Тип конструкции	Стоимость забора с учетом затрат на монтаж конструкции, руб. (с учетом НДС)	Износ, %	Стоимость с учетом затрат на монтаж конструкции, руб. с учетом износа (с учетом НДС)
1	2	Невозможно идентифицировать объект	-	-	-
2	5	Невозможно идентифицировать объект	-	-	-
3	6	Решетчатый	60 000	15	51 000
4	9	Профнастил	25 202	15	21 421
5	19	Решетчатый	144 000	15	122 400
7	47	Бетонный	399 984	15	339 986
8	48	Профнастил	94 506	15	80 330
9	49	Бетонный	77 775	15	66 108
10	51	Решетчатый на бетонном основании	61 280	15	52 088
11	54	Ограждение газонов	224 200	15	190 570
12	56	Ограждение газонов	194 700	15	165 495
13	60	Решетчатый на бетонном основании	124 475	15	105 804

Таким образом,

размеры прочих убытков, связанных с необходимостью компенсации затрат на строительство вспомогательных сооружений (№№ в инвентаризационной ведомости 6, 9, 19, 47, 48, 49, 51, 54, 56, 60), не отраженных в технических и кадастровых паспортах составляют:

**Таблица 75. Прочие убытки, связанные с компенсацией затрат на строительство вспомогательных объектов**

№ ¹⁸	Наименование Правообладателя	Тип объекта недвижимости	Адресные ориентиры	Прочие убытки, руб. с учетом НДС
6	Информация отсутствует	Забор металл	г. Москва, ул. Клары Цеткин, д. 3	51 000
9	Информация отсутствует	Забор металл	г. Москва, ул. Клары Цеткин, вл. 3	21 421
19	Средняя школа № 213	Забор металл	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д. 23	122 400
47	Информация отсутствует	Забор железобетон	г. Москва, ул. Балтийская, д. 14	339 986
48	Информация отсутствует	Забор металл	г. Москва, ул. Балтийская, д. 15	80 330
49	Информация отсутствует	Забор железобетон	г. Москва, ул. Балтийская, д. 15	66 108
51	Информация отсутствует	Забор металл, железобетон	г. Москва, ул. Балтийская, д. 15	52 088
54	Информация отсутствует	Забор металл	г. Москва, ул. Балтийская, напротив д. 8	190 570
56	Информация отсутствует	Забор металл	г. Москва, ул. Балтийская, напротив д. 6	165 495
60	Информация отсутствует	Забор металл	г. Москва, ул. Балтийская, д. 7	105 804

¹⁸ в Инвентаризационной ведомости



2.10. Убытки, вызванные обязанностью уплаты налогов с величины рыночной стоимости земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества при их изъятии у собственников для государственных или муниципальных нужд.

2.10.1. Определение размера убытков, вызванных обязанностью уплаты налогов с величины рыночной стоимости земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества при их изъятии у собственников для государственных или муниципальных нужд.

Согласно разделу 7.10.6 «Определение размера убытков, вызванных обязанностью уплаты налогов с величины рыночной стоимости земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества при их изъятии у собственников для государственных или муниципальных нужд» Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.):

«Включение в состав компенсируемых убытков расходов на уплату налогов связано со следующим обстоятельством.

Согласно позиции налоговых органов выкупная цена учитывается:

- в составе доходов организаций и индивидуальных предпринимателей (в том числе, применяющих упрощенную систему налогообложения и переведенных на уплату на ЕНВД), что приводит к уплате налога на прибыль, единого налога, налога на добавленную стоимость в соответствии с требованиями глав 21, 25 и 26 Налогового кодекса Российской Федерации;*
- в составе доходов физических лиц, не занимающихся предпринимательской деятельностью, и индивидуальных предпринимателей, что приводит к уплате налога на доходы в соответствии с требованиями главы 23 Налогового кодекса Российской Федерации.*

Налоговые последствия при изъятии недвижимости у собственников в зависимости от гражданско-правового статуса субъекта и применяемой им системы налогообложения будут различны.

Следует отметить, что в отношении налогообложения компенсируемых убытков появляется положительная арбитражная практика, встающая на сторону налогоплательщика. Так, например, в Постановлении ФАС СЗО от 15.01.2007 г. №А56-11621/2006 суд сделал вывод:

«денежные средства, полученные в виде компенсации убытков в связи с изъятием земельных участков, правомерно не учтены заявителем в качестве внереализационных доходов при расчете налога на прибыль».

Если же исходить из того предположения, что выкупная стоимость включается в налогооблагаемую базу, то представляется обоснованным в рамках действующего законодательства по налогообложению при расчете выкупной стоимости изымаемой недвижимости учитывать расходы на налоги дифференцированно, а именно:

- по видам изымаемой недвижимости (земельные участки и здания, сооружения);*
- по субъектам (юридические лица, физические лица);*
- по юридическим лицам и ИП с учетом особенностей применяемой системы налогообложения (общий режим, УСН, ЕНВД и др.)*

Следует отметить, что даже при учете всех вышеперечисленных факторов при расчетах не исключены искажения либо необоснованное увеличение выкупной стоимости по различным причинам, например:

- в связи с неправильным расчетом организациями и ИП остаточной стоимости амортизируемого имущества;*
- убыточной деятельностью организаций и ИП, при которой доход от выкупной стоимости полностью перекрывается расходами от текущей деятельности, и налога на прибыль или единого налога (при базе доход – расход) не возникает;*

Поэтому для расчета налоговых последствий, вызванных необходимостью уплаты налогов с величины выкупной стоимости при изъятии имущества у собственников (юридических и физических лиц), целесообразно привлекать аудиторов.»

Согласно позиции Министерства финансов Российской Федерации и налоговых органов (письма Минфина России от 13.03.2008 N 03-03-06/4/15, от 05 декабря 2008 года N 03-03-06/1/678 и от 03.02.2006 N 03-03-04/1/85, УФНС по г. Москве от



08.10.2008 N 20-12/094106, от 29.08.2008 N 20-12/082055, от 28 апреля 2009 г. N 16-15/041707@ и от 28.03.2007 N 20-12/031917, ФНС РФ ОТ 19.03.2010 N 3-1-11/192@) денежные средства, полученные организацией в качестве платы за изымаемый земельный участок, а также в погашение убытка (включая упущенную выгоду), образованного в результате изъятия земли для государственных или муниципальных нужд, для целей налогообложения прибыли рассматриваются в качестве внереализационных доходов.

При этом, по мнению столичных налоговиков, в составе внереализационных расходов бухгалтер вправе отразить затраты, понесенные в связи с изъятием земли. Например, на основании пп. 8 п. 1 ст. 265 НК РФ можно учесть остаточную стоимость изъятых зданий, строений и сооружений, расположенных на данных участках (письма УФНС по г. Москве от 08.10.2008 N 20-12/094106 и от 29.08.2008 N 20-12/082055).

УФНС по Ленинградской области в подтверждение обоснованности позиции о необходимости уплатить налог на прибыль с суммы полученной компенсации в приложении к Письму от 02.03.2009 N 05-15/03115@ привело даже выдержку из Постановления ФАС СЗО от 08.10.2008 N A56-52606/2007, в котором арбитры поддержали решение инспекции о начислении организации недоимки по налогу на прибыль с суммы полученной за изъятие земли компенсации в счет упущенной выгоды и возмещения убытка. Добавим, что в данном случае предприятию не удалось добиться передачи дела в Президиум ВАС для пересмотра в порядке надзора (Определение ВАС РФ от 28.01.2009 N ВАС-265/09).

Тем не менее, в арбитражной практике более широко представлена противоположная точка зрения. Все тот же ФАС СЗО неоднократно заявлял, что полученная организацией компенсация за изъятие земельного участка не может быть квалифицирована в качестве внереализационного дохода для целей налогообложения прибыли (см., например, постановления от 15.01.2007 N A56-11621/2006 и от 12.11.2007 N A56-38300/2006). Примечательно, что в первом из названных документов ВАС РФ отказал налоговому органу в передаче дела в свой Президиум для пересмотра в порядке надзора (Определение от 04.07.2007 N 5047/07).

Кроме того, решения в пользу налогоплательщиков были приняты в постановлениях ФАС МО от 26.05.2009 N КА-А40/4352-09-П и от 09.07.2008 N КА-А41/5975-08, ФАС СЗО от 15.04.2009 N Ф04-2207/2009(4504-А70-49) и от 01.03.2011 по делу № А81-1212/2009 и др.

Вместе с тем ФАС СКО в Постановлении от 18.11.2008 N Ф08-6924/2008 пришел к выводу о том, что поступившие на расчетный счет организации денежные средства в счет возмещения убытков за уничтоженные многолетние насаждения в связи с изъятием земли следует рассматривать как внереализационные доходы, которые подлежат обложению налогом на прибыль в общеустановленном порядке. Поскольку налогоплательщик не представил документы, подтверждающие несение расходов, связанных с изъятием земель, для целей налогообложения принимается вся поступившая в погашение убытков сумма.

Не согласившись с этим решением, организация подала в ВАС РФ заявление о его пересмотре в порядке надзора, указав на нарушение единообразия в толковании и применении судом норм материального права. В Определении от 21.04.2009 N ВАС-2019/09, принятом на основании данного заявления, высший хозяйственный суд страны отметил следующее. Изучение судебной-арбитражной практики показало, что при разрешении аналогичных споров отсутствует единообразие в вопросах толкования и применения положений действующего налогового законодательства при схожих обстоятельствах. При разрешении вопроса о включении во внереализационные доходы компенсации за освобождение и изъятие земель для государственных и муниципальных нужд ряд окружных арбитражных судов исходят из того, что положения п. 3 ст. 250 НК РФ относят к внереализационным доходам штрафы, пени, иные санкции, убытки и ущерб, которые можно получить в качестве возмещения исходя из договорных отношений, действующих согласно принципу равенства сторон. В рассматриваемом случае прекращение права владения и пользования земельными участками не зависит от волеизъявления землепользователя и реализуется на основании специальных актов органов власти (постановления ФАС СЗО от 15.01.2007 N A56-11621/2006, ФАС МО от 09.07.2008 N А41-К2-16521/07). В этом случае, как полагают суды, налогоплательщик не получает доход в смысле, придаваемом указанному понятию ст. 41 НК РФ, соответственно, не обязан включать получаемые средства в налогооблагаемую базу при исчислении налога на прибыль. Учитывая отсутствие единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, коллегия ВАС передала дело в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора.

Президиум ВАС в Постановлении от 23.06.2009 N 2019/09 подчеркнул, что взимание с собственника земельного участка, изъятых для государственных нужд, налога на прибыль с суммы убытка (включая упущенную выгоду) нарушает принцип полного возмещения, определенный законодателем для таких ситуаций:

«Исходя из статей 279 и 281 Гражданского кодекса Российской Федерации земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа; при определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

При этом Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 07.05.2003 N 262, не предусматривают включения в сумму возмещения налога на прибыль, подлежащего уплате собственником земельного участка, изъятых для государственных нужд.



Следовательно, взимание с собственника земельного участка, изъятого для государственных нужд, налога на прибыль с суммы возмещения нарушало бы принцип полного возмещения, определенный законодателем для таких случаев.

Так как в рассматриваемом случае имело место прекращение права владения и пользования земельным участком при его изъятии, а также лишение общества права собственности на иное имущество, расположенное на данном участке, средства, полученные обществом в виде компенсации указанных убытков, не подлежали включению в налоговую базу при исчислении налога на прибыль.»

При этом то обстоятельство, что денежные суммы были получены на основании судебного акта¹⁹, не меняет характера сложившихся между обществом и администрацией города правоотношений и не влияет на налоговые последствия получения этой суммы.

Таким образом, если налогоплательщик будет придерживаться мнения, что с сумм компенсации налог на прибыль платить не надо (не учтет в составе доходов для исчисления налога на прибыль суммы компенсаций за изъятие земельного участка), он должен быть готов к тому, что свою точку зрения ему придется защищать в суде. Если налоговики начислят недоимку, суд отменит решение инспекции, поскольку арбитры на местах должны руководствоваться указанным выше постановлением Президиума ВАС.

Налогоплательщикам, не желающим спорить с проверяющими, следует включать в доходы для исчисления налога на прибыль полученные суммы компенсаций за изъятие земельного участка.

Следовательно, согласно позициям Министерства финансов Российской Федерации и налоговых органов (о том, что денежные средства, полученные организацией в качестве платы за изымаемый земельный участок, а также в погашение убытка (включая упущенную выгоду), образованного в результате изъятия земли для государственных или муниципальных нужд, для целей налогообложения прибыли рассматриваются в качестве внереализационных доходов), Президиума Высшего Арбитражного суда (о соблюдении принципа полного возмещения), а также в соответствии с требованиями Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.) в рамках заключений о величине убытков, причиненных изъятием недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд, производится расчет размера убытков, вызванных обязанностью уплаты налогов с денежных сумм, получаемых в компенсацию за изъятие недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Пример расчета убытков, вызванных обязанностью уплаты налогов, приведен в Разделе 2.10.2 настоящего аналитического обзора.

В таблице 76 приведены виды налогов, которые, по мнению налоговых органов, подлежат взиманию при изъятии недвижимости у собственников для государственных или муниципальных нужд и получении ими выкупной стоимости, в зависимости от гражданско-правового статуса субъекта и применяемой им системы налогообложения²⁰.

¹⁹ Поскольку администрация города свою обязанность по выплате указанной компенсации не исполнила, организация была вынуждена обратиться в арбитражный суд. В результате администрация перечислила денежные средства в счет возмещения убытков от изъятия земли.

²⁰ В отношении возникновения налоговой базы по НДС вопрос спорный. Налоговые органы в ряде случаев считают, что возникает объект обложения НДС; арбитражная практика складывается в ряде случаев в пользу налогоплательщиков.

В связи с изложенным, делается допущение о том, что:

- при изъятии свободных земельных участков объекта обложения НДС не возникает, так как, если даже рассматривать такое изъятие как сделку купли-продажи, то в соответствии с пп.6, п.2 ст.146 НК РФ «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения НДС;
- при изъятии недвижимости, находящейся на земельном участке, в случае квалификации изъятия как сделки купли-продажи, НК РФ не предусматривает освобождение от НДС, и, соответственно риски по претензиям налоговых органов по уплате НДС более существенны. Поэтому ниже рассмотрен пример расчета поправки для организаций, находящихся на общей системе налогообложения, в случае уплаты НДС в бюджет с выкупной стоимости амортизируемого имущества.

**Таблица 76. Виды налогов, подлежащих взиманию при изъятии объектов недвижимого имущества**

№ п/п	Состав выкупной стоимости	Категории налогоплательщиков, получающих компенсационные выплаты (выкупную стоимость)			
		Организации на общем режиме налогообложения	Юридические лица и ИП, находящиеся на специальных режимах налогообложения ²¹		Физические лица, не занимающиеся предпринимательской деятельностью
			Организации и ИП, перешедшие на УСН	Организации и ИП, переведенные на ЕНВД	
			Налоговая база по ставке 6% от дохода	Налоговая база по ставке 15% от разницы дохода и расхода	

■ Изъятие свободного земельного участка

1	РС	Налог на прибыль по ставке 20%	Единый налог по ставке 6%	Единый налог по ставке 15%	Организации - налог на прибыль по ставке 20%, ИП-НДФЛ по ставке 13%	Не облагается НДФЛ согласно пп. 1.1 п.1 ст. 220 НК РФ
2	Уув	Существенные риски по налогу на прибыль по ставке 20%	Единый налог по ставке 6%	Единый налог по ставке 15%	Существенные риски: Организации - налог на прибыль по ставке 20%, ИП-НДФЛ по ставке 13%	Не облагается НДФЛ согласно пп. 1.1 п.1 ст. 220 НК РФ
3	Утл	Существенные риски по налогу на прибыль по ставке 20%	Единый налог по ставке 6%	Единый налог по ставке 15%	Существенные риски: Организации - налог на прибыль по ставке 20%, ИП-НДФЛ по ставке 13%	Не облагается НДФЛ согласно пп. 1.1 п.1 ст. 220 НК РФ
4	Упр	Существенные риски по налогу на прибыль по ставке 20%. Есть возможность часть прочих убытков покрыть затратами, связанными с изъятием*	Единый налог по ставке 6%	Существенные риски по единому налогу по ставке 15%. Есть возможность часть прочих убытков покрыть затратами, связанными с изъятием **	Существенные риски: Организации - налог на прибыль по ставке 20%. ИП - НДФЛ по ставке 13%. Есть возможность часть прочих убытков отнести к затратам, связанным с изъятием*	Не облагается НДФЛ согласно пп. 1.1 п.1 ст. 220 НК РФ

■ Изъятие объекта недвижимости, находящегося на земельном участке

1	РС	Налог на прибыль по ставке 20%. Существенные риски по НДС ***, ставка 18%	Единый налог по ставке 6%	Единый налог по ставке 15%	Организации - налог на прибыль по ставке 20%. ИП-НДФЛ по ставке 13%. Существенные риски по НДС для обеих категорий по ставке 18%	Не облагается НДФЛ согласно пп. 1.1 п.1 ст. 220 НК РФ. Согласно ст. 143 НК РФ физические лица не являются налогоплательщиками НДС.
2	Уув	Налог на прибыль по	Единый	Единый налог по	Организации - налог	Не облагается НДФЛ

²¹ Рассмотрены основные режимы налогообложения

* См. письма УФНС по г. Москве от 08.10.2008 N 20-12/094106 и от 29.08.2008 N 20-12/082055

** См. статью 346.16 НК РФ

*** Согласно Письму ФНС РФ от 19.03.2010 N 3-1-11/192@ в случае если налогоплательщиком-собственником осуществляется снос здания (то есть его уничтожение и списание с баланса) без передачи права собственности на это здание, то данная операция, на основании ст. 146 НК РФ, не признается объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость. В связи с этим сумма компенсации, полученная налогоплательщиком за сносимое здание, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость.



№ п/п	Состав выкупной стоимости	Категории налогоплательщиков, получающих компенсационные выплаты (выкупную стоимость)				
		Организации на общем режиме налогообложения	Юридические лица и ИП, находящиеся на специальных режимах налогообложения ²¹		Физические лица, не занимающиеся предпринимательской деятельностью	
			Организации и ИП, перешедшие на УСН	Организации и ИП, переведенные на ЕНВД		
			Налоговая база по ставке 6% от дохода	Налоговая база по ставке 15% от разницы дохода и расхода		
		ставке 20%.	налог по ставке 6%	ставке 15%	на прибыль по ставке 20%. ИП-НДФЛ по ставке 13%.	согласно пп. 1.1 п.1 ст. 220 НК РФ. Согласно ст. 143 НК РФ физические лица не являются налогоплательщиками НДС.
3	У _{тл}	Налог на прибыль по ставке 20%	Единый налог по ставке 6%	Единый налог по ставке 15%	Организации - налог на прибыль по ставке 20%. ИП-НДФЛ по ставке 13%.	Не облагается НДФЛ согласно пп. 1.1 п.1 ст. 220 НК РФ. Согласно ст. 143 НК РФ физические лица не являются налогоплательщиками НДС.
4	У _{пр}	Существенные риски по налогу на прибыль по ставке 20%. Есть возможность часть прочих убытков покрыть затратами, связанными с изъятием* Существенные риски по НДС **, ставка 18%	Единый налог по ставке 6%	Существенные риски по единому налогу по ставке 15%. Есть возможность часть прочих убытков покрыть затратами, связанными с изъятием ***	Существенные риски: Организации - налог на прибыль по ставке 20%. ИП - НДФЛ по ставке 13%. Есть возможность часть прочих убытков отнести к затратам, связанным с изъятием* Существенные риски по НДС **, ставка 18%	Не облагается НДФЛ согласно пп. 1.1 п.1 ст. 220 НК РФ. Согласно ст. 143 НК РФ физические лица не являются налогоплательщиками НДС.

* См. письма [УФНС по г. Москве от 08.10.2008 N 20-12/094106](#) и [от 29.08.2008 N 20-12/082055](#)

** Согласно [Письму ФНС РФ от 19.03.2010 N 3-1-11/192@](#) в случае если налогоплательщиком-собственником осуществляется снос здания (то есть его уничтожение и списание с баланса) без передачи права собственности на это здание, то данная операция, на основании [ст. 146 НК РФ](#), не признается объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость. В связи с этим сумма компенсации, полученная налогоплательщиком за сносимое здание, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость.

*** См. статью 346.16 НК РФ



2.10.2. Пример расчета размера убытков, вызванных обязанностью уплаты налогов с величины рыночной стоимости земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества при их изъятии у собственников для государственных или муниципальных нужд (вариант №1)

В рассматриваемом в настоящем Заключении случае изъятию подлежит Недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности Правообладателю/ям. Каких-либо сведений о системе налогообложения, применяемой данным юридическим лицом, Оценщику предоставлено не было. Принимая во внимание указанное выше, расчет убытков, вызванных обязанностью уплаты налогов с денежных сумм, получаемых в компенсацию за изъятие недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, согласно Заданию на расчет убытков был произведен исходя из допущения о том, что юридическое лицо использует в своей хозяйственной деятельности общую систему налогообложения.

Организации, находящиеся на общей системе налогообложения

1. Налог на прибыль организаций

В соответствии с п. 3 ст. 250 Налогового кодекса Российской Федерации:

«Налогоплательщиками налога на прибыль организаций (далее в настоящей главе - налогоплательщики) признаются:

российские организации;

иностранные организации, осуществляющие свою деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства и (или) получающие доходы от источников в Российской Федерации.»

Источник: http://www.consultant.ru/popular/nalog2/3_4.html#p5350

Согласно п. 1 ст. 284 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая ставка устанавливается в размере 20 процентов, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 -5.1 статьи 284.

Согласно позиции Министерства финансов Российской Федерации и налоговых органов (письма Минфина России от 13.03.2008 N 03-03-06/4/15, от 05 декабря 2008 года N 03-03-06/1/678 и от 03.02.2006 N 03-03-04/1/85, УФНС по г. Москве от 08.10.2008 N 20-12/094106, от 29.08.2008 N 20-12/082055, от 28 апреля 2009 г. N 16-15/041707@ и от 28.03.2007 N 20-12/031917, ФНС РФ ОТ 19.03.2010 N 3-1-11/192@) денежные средства, полученные организацией в качестве платы за изымаемый земельный участок, а также в погашение убытка (включая упущенную выгоду), образованного в результате изъятия земли для государственных или муниципальных нужд, для целей налогообложения прибыли рассматриваются в качестве внереализационных доходов.

Таким образом, с денежных сумм, получаемых юридическим лицом в компенсацию за изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в соответствии с позицией Министерства финансов и налоговых органов, представленной выше, подлежит уплате налог на прибыль организации по ставке 20%.

Согласно позиции налоговых органов, прослеживающейся в письмах УФНС по г. Москве от 08.10.2008 N 20-12/094106 и от 29.08.2008 N 20-12/082055, а также ФНС РФ от 19.03.2010 N 3-1-11/192@, налоговая база по налогу на прибыль организаций может быть уменьшена при надлежащем документальном оформлении на расходы, связанные с приобретением изымаемого земельного участка²².

Принимая во внимание все факты, приведенные выше, размер налога на прибыль с величины денежных сумм, получаемых в компенсацию за изъятие земельного участка, составит:

$$НП = (У_{ув} + У_{тл} + У_{пр} + РС - ЦП - РП) \times Н, \quad (3)$$

где

НП - налог на прибыль, руб.;

У_{ув} - упущенная выгода, руб.;

У_{тл} - убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, руб.;

У_{пр} - прочие убытки²³, руб.;

²² См. также Примечание в конце данного подраздела «Налог на прибыль организаций».

²³ Здесь и далее по Разделу настоящего Заключения прочие убытки У_{пр} рассматриваются без учета убытков, вызванных обязанностью уплаты налогов с денежных сумм, получаемых в компенсацию за изъятие недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд



РС - рыночная стоимость изымаемого земельного участка, руб.;

ЦП - цена, по которой ранее правообладателями был приобретен изымаемый земельный участок, руб.;

РП - расходы «на приобретение земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых находятся здания, строения, сооружения или которые приобретаются для целей капитального строительства объектов основных средств на этих участках» согласно ст. 264.1 Налогового кодекса Российской Федерации;

Н - ставка налога на прибыль организаций ($N=20\%$), %.

Таким образом, чтобы у юридического лица, применяющего в своей хозяйственной деятельности общую систему налогообложения, после уплаты налога на прибыль оставалась возможность полностью восстановить нарушенное право за счет денежных выплат, получаемых в компенсацию за изъятие земельного участка, в их состав необходимо включать денежные суммы на покрытие налога на прибыль организаций.

Так как в настоящем Заключении размер упущенной выгоды, которая может быть причинена Правообладателю/ям изъятием незастроенной части земельного участка площадью 1500 кв.м., входящей в состав земельного участка с кадастровым номером 61:18:0600021:228 категории "земли сельскохозяйственного назначения", предназначенного для сельскохозяйственного производства и расположенного по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, рассчитывался без учета налога на прибыль организаций, величина рассматриваемого налога с налоговой базы в виде размера упущенной выгоды компенсации не подлежит.

Формула расчета денежных сумм в компенсацию налога на прибыль выведена ниже. Согласно позиции налоговых органов:

$$ДС_{\text{после уплаты налога}} = ДС_{\text{полученные организацией}} - (ДС_{\text{полученные организацией}} - ЦП - РП) \times Н, \quad (4)$$

где

ДС_{после уплаты налога} - денежные суммы, полученные в компенсацию за изъятие земельного участка и остающиеся у организации после уплаты налога на прибыль;

ДС_{полученные организацией} - денежные суммы, полученные организацией в компенсацию за изъятие земельного участка до уплаты налога на прибыль;

ЦП - цена приобретения земельного участка;

РП - расходы «на приобретение земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых находятся здания, строения, сооружения или которые приобретаются для целей капитального строительства объектов основных средств на этих участках» согласно ст. 264.1 Налогового кодекса Российской Федерации;

Н - ставка налога на прибыль организаций.

Преобразовав формулу (4) получим:

$$ДС_{\text{полученные организацией}} = (ДС_{\text{после уплаты налога}} - (ЦП + РП) \times Н) / (1 - Н), \quad (5)$$

Согласно принципу полного возмещения (см. п. 1 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также Постановление Президиума ВАС от 23.06.2009 года № 2019/09), а также принимая во внимание то, что размер упущенной выгоды в настоящем Заключении рассчитывался без учета налога на прибыль организаций:

$$ДС_{\text{после уплаты налога}} = У_{\text{УВ}} \times (1 - Н) + РС + У_{\text{ТЛ}} + У_{\text{ПР}}, \quad (6)$$

Подставив формулу (6) в (5) и выразив *ДС_{полученные организацией}*, получим:

$$ДС_{\text{полученные организацией}} = У_{\text{УВ}} + (РС + У_{\text{ТЛ}} + У_{\text{ПР}}) / (1 - Н) - (ЦП + РП) \times Н / (1 - Н), \quad (7)$$

где *ДС_{полученные организацией}* - денежная сумма, которую должна получить организация для полного восстановления нарушенных прав и покрытия всех убытков с учетом обязанности уплаты налога на прибыль.

Разница между денежной суммой, которую должна получить организация для полного восстановления нарушенных прав и покрытия всех убытков с учетом обязанности уплаты налога на прибыль организаций, и суммой всех статей убытков, включая рыночную стоимость изымаемого земельного участка, представляет собой размер компенсации, необходимый для покрытия убытков, вызванных обязанностью уплаты налога на прибыль. Формула расчета размера компенсации приведена ниже:

$$ДК = (РС + У_{\text{ТЛ}} + У_{\text{ПР}} - ЦП - РП) \times Н / (1 - Н), \quad (8)$$

где *ДК* - размер компенсации, необходимый для покрытия убытков юридического лица, применяющего общую систему налогообложения, вызванных обязанностью уплаты налога на прибыль организаций.

Примечание: следует учесть, что с 01.01.2007 г. во 2-ю часть Налогового Кодекса Российской Федерации в главу 25 введена новая статья 264.1 «Расходы на приобретение права на земельные участки», позволяющая учесть в затратах



организаций расходы «на приобретение земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых находятся здания, строения, сооружения или которые приобретаются для целей капитального строительства объектов основных средств на этих участках» в порядке, указанном в статье и в зависимости от варианта, выбранного в учетной политике.

Согласно пп. 1 п. 3 ст. 264.1 Налогового кодекса Российской Федерации:

«Расходы на приобретение права на земельные участки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, включаются в состав прочих расходов, связанных с производством и (или) реализацией, в следующем порядке:

1) по выбору налогоплательщика сумма расходов на приобретение права на земельные участки признается расходами отчетного (налогового) периода равномерно в течение срока, который определяется налогоплательщиком самостоятельно и не должен быть менее пяти лет, либо признается расходами отчетного (налогового) периода в размере, не превышающем 30 процентов исчисленной в соответствии со статьей 274 настоящего Кодекса налоговой базы предыдущего налогового периода, до полного признания всей суммы указанных расходов, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

Порядок признания расходов на приобретение права на земельные участки применяется в соответствии с принятой организацией учетной политикой для целей налогообложения.

Для расчета предельных размеров расходов, исчисляемых в соответствии с настоящей статьей, налоговая база предыдущего налогового периода определяется без учета суммы расходов указанного налогового периода на приобретение права на земельные участки.

Если земельные участки приобретаются на условиях рассрочки, срок которой превышает указанный в абзаце первом настоящего подпункта срок, то такие расходы признаются расходами отчетного (налогового) периода равномерно в течение срока, установленного договором;

2) сумма расходов на приобретение права на земельные участки подлежит включению в состав прочих расходов с момента документально подтвержденного факта подачи документов на государственную регистрацию указанного права.

В целях настоящей статьи под документальным подтверждением факта подачи документов на государственную регистрацию прав понимается расписка в получении органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов на государственную регистрацию указанных прав.»

Источник: http://www.consultant.ru/popular/nalog2/3_4.html#p6723

Таким образом, изымаемые земельные участки, приобретенные организациями в соответствии со ст. 264.1 НК РФ, начиная с 2007 г., могут также иметь «остаточную» налоговую (не бухгалтерскую) стоимость, что следует учитывать при расчетах аналогично учету амортизации по объектам амортизируемых основных средств.

2. Налог на добавленную стоимость (НДС)

Согласно Письму ФНС РФ от 19.03.2010 года № 3-1-11/192@:

«В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 146 Кодекса объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость признаются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, а также передача имущественных прав.

При этом операции по реализации земельных участков (долей в них), на основании пп. 6 п. 2 ст. 146 Кодекса, не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

Следовательно, компенсационные выплаты, получаемые налогоплательщиками в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд, налогом на добавленную стоимость не облагаются.»

Источник: <http://www.subschet.ru/subschet.nsf/docs/933653D2B98A9C6AC32577E1006F4B0A.html>

Таким образом, каких-либо убытков, связанных с обязанностью уплаты НДС, у обладателей прав на свободные изымаемые земельные участки не возникает.

Расчет размера компенсации, необходимой для покрытия убытков юридического лица, применяющего общую систему налогообложения, вызванных обязанностью уплаты налогов

Так как в рассматриваемом случае изъятию подлежит незастроенная часть земельного участка, принадлежащего на праве собственности Правообладателю/ям, каких-либо убытков, связанных с обязанностью уплаты НДС, у данной организации не возникает.



Расчет размера компенсации, необходимой для покрытия убытков, вызванных обязанностью уплаты налога на прибыль организаций, производился по формуле (8) и приведен в таблице ниже.

Таблица 77. Расчет размера убытков, вызванных обязанностью уплаты налога на прибыль организаций

Рыночная стоимость земельного участка*, руб.	12000000
Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами**, руб.	0
Прочие убытки***, руб.	15100
Цена приобретения земельного участка****, руб.	0
Расходы на приобретение земельного участка*****руб.	0
Ставка налога на прибыль организаций, %	20
Размер убытков, которые вызваны обязанностью уплаты налогов с денежных сумм, получаемых в компенсацию за изъятие недвижимого имущества, рассчитанный по формуле (8), руб.	3003780

* - согласно данным из «Отчета № 06-05/11 об оценке рыночной стоимости незастроенной части земельного участка площадью 1500 кв.м., входящей в состав земельного участка с кадастровым номером 61:18:0600021:228 категории "земли сельскохозяйственного назначения", предназначенного для сельскохозяйственного производства и расположенного по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, подлежащей изъятию для государственных или муниципальных нужд путем выкупа в целях реконструкции автомобильной дороги М-4 "Дон" - от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска на участке км 933 - км 1024, с последующей эксплуатацией на платной основе, Ростовская область».

** - так как расчет убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, не проводился по причине отсутствия какой-либо документально подтвержденной информации о существующих договорных отношениях между владельцем(ами) прав на Недвижимое имущество, подлежащее изъятию, и третьими лицами, и данные убытки не включены в итоговый результат, их размер для расчета в данной таблице принимается равным 0.

*** - без учета убытков, вызванных обязанностью уплаты налогов с денежных сумм, получаемых в компенсацию за изъятие недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

**** - так как каких-либо данных цене приобретения земельного участка Оценщику не предоставлено, принимая во внимание цели и назначение настоящих работ, расчет производился из допущения о том, что цена приобретения земельного участка равна 0.

***** - согласно ст. 264.1 Налогового кодекса Российской Федерации. Так как какими-либо сведениями о намерениях и возможности приобретения юридическим лицом земельного участка из земель в государственной или муниципальной собственности, а также учетной политике организации Оценщик не располагает, принимая во внимание цели и назначение настоящих работ, расчет убытков, вызванных обязанностью уплаты налогов с денежных сумм, получаемых в компенсацию за изъятие недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд, проводился из допущения о том, что юридическое лицо не будет уменьшать налоговую базу по налогу на прибыль организаций на величину расходов связанных с приобретением земельного участка согласно ст. 264.1 Налогового кодекса Российской Федерации.

Таким образом,

размер убытков, которые вызваны обязанностью уплаты налогов с денежных сумм, получаемых в компенсацию за изъятие недвижимого имущества, и могут быть причинены Правообладателю/ям изъятием незастроенной части земельного участка площадью 1500 кв.м., входящей в состав земельного участка с кадастровым номером 61:18:0600021:228 категории "земли сельскохозяйственного назначения", предназначенного для сельскохозяйственного производства и расположенного по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, для государственных и муниципальных нужд в целях реконструкции автомобильной дороги М-4 "Дон" - от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска на участке км 933 - км 1024, с последующей эксплуатацией на платной основе, Ростовская область, рассчитанный на XX.XX.XXXX года составляет:

3 003 780 (Три миллиона три тысячи семьсот восемьдесят) рублей.



2.10.3. Пример расчета размера убытков, вызванных обязанностью уплаты налогов с величины рыночной стоимости земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества при их изъятии у собственников для государственных или муниципальных нужд (вариант №2)

В рассматриваемом в настоящем Заклучении случае изъятию подлежит незастроенная часть земельного участка, принадлежащего на праве собственности физическому лицу.

Физические лица, не занимающиеся предпринимательской деятельностью.

Доход физических лиц, не занимающихся предпринимательской деятельностью, полученный в виде выкупной цены изымаемого недвижимого имущества, фактически не облагается НДФЛ в связи с введением Федеральным законом от 27.12.2009 № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с организацией и проведением XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи и развитием города Сочи как горноклиматического курорта» подпункта 1.1 в пункт 1 статьи 220 Налогового кодекса РФ. Согласно ст. 143 Налогового кодекса Российской Федерации физические лица не являются налогоплательщиками НДС.

Таким образом, каких-либо налоговых последствий, связанных с изъятием недвижимого имущества, у физических лиц не возникает.

Таким образом,

размер убытков, которые вызваны обязанностью уплаты налогов с денежных сумм, получаемых в компенсацию за изъятие недвижимого имущества, и могут быть причинены Правообладателю/ям изъятием незастроенной части земельного участка площадью 1500 кв.м., входящей в состав земельного участка с кадастровым номером 61:18:0600021:228 категории "земли сельскохозяйственного назначения", предназначенного для сельскохозяйственного производства и расположенного по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, для государственных и муниципальных нужд в целях реконструкции автомобильной дороги М-4 "Дон" - от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска на участке км 933 - км 1024, с последующей эксплуатацией на платной основе, Ростовская область, рассчитанный на XX.XX.XXXX года составляет:

0 (Ноль) рублей.



2.11. Убытки, связанные с нарушением производства на остающихся у правообладателя землях

Этот вид убытков возникает у правообладателей недвижимого имущества в случае, если процесс изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд и сопровождающий его процесс изменения категории и целевого использования изъятной земли, оказывает непосредственное влияние на хозяйственную деятельность с использованием оставшихся (не затронутых изъятием) земельных участков. Нарушение производства может произойти, например, в случае изъятия части земельного участка, которая связывает оставшиеся земли правообладателя с подъездными путями к участку. Определение размера убытков, связанных с нарушением производства на остающихся у правообладателя землях, производится путем анализа влияния изъятия на хозяйственную деятельность, которая ведется на рассматриваемых объектах недвижимого имущества. Так, в случае возможности и экономической целесообразности восстановления производства, рассматриваемые убытки рассчитываются как затраты правообладателя на этот процесс, в случае, если восстановление хозяйственной деятельности не возможно (экономически нецелесообразно) - убытки рассчитываются как разница в рыночной стоимости недвижимого имущества до и после изъятия (реальный ущерб).

2.12. Убытки, связанные с ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц

Этот вид убытков возникает у правообладателей недвижимого имущества в случае, если процесс изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд и сопровождающий его процесс изменения категорий и целевого использования изъятной земли, оказывает непосредственное влияние на ценообразующие характеристики недвижимого имущества. Так, например, в процессе изъятия земель могут изменяться такие характеристики земельных участков, как транспортная доступность, расположение относительно защитных санитарных зон (возможность размещения объектов жилой недвижимости), категория и вид разрешенного использования и многие другие. Изъятие земель для государственных и муниципальных нужд для целей строительства и размещения различных объектов может оказывать значительное влияние на стоимость расположенных неподалеку объектов недвижимого имущества как в положительную (рост стоимости имущества), так и в отрицательную сторону (реальный ущерб правообладателям). Для определения размера убытков, связанных с ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, необходимо провести подробный анализ ценообразующих характеристик недвижимого имущества до и после изъятия, а также определить характер его воздействия на стоимость недвижимости. В случае выявления негативного вклада процесса изъятия и последующего строительства и размещения объектов в стоимость рассматриваемых объектов недвижимости, определению подлежит реальный ущерб, определяемый как разница в рыночной стоимости недвижимости до и после изъятия и размещения объектов.



III. ПРИЛОЖЕНИЯ

3.1. Юридические аспекты взыскания убытков

Применение взыскания убытков

К этому способу защиты прав (взыскание убытков) в большинстве случаев прибегают в последнюю очередь, когда иные способы защиты прав исчерпаны или затруднены.

Применение взыскания убытков в большинстве случаев сопряжено с расторжением договора, признанием его незаключенным или недействительным. В этой части взыскание убытков является естественным следствием установления судом данных обстоятельств спора.

Цель использования (правовые последствия) взыскания убытков

Взыскание убытков имеет целью восстановление положения, существовавшего до нарушения права, возможно, с учетом упущенной выгоды.

Проблемы взыскания убытков

Как в случае со спорами в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязательств, так и в случае причинения вреда, заявитель убытков должен доказать следующие обстоятельства:

- нарушением действиями (бездействиями) ответчика условий договора или норм права
- факт несения истцом убытков
- размер понесенного ущерба (убытков)
- причинную связь между действиями ответчика и возникшими убытками

Конструкция доказывания убытков в суде является достаточно сложной. Особенно это касается доказывания конкретного размера убытков и причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) ответчика и возникновением ущерба, перерастающего в убытки.

Состав убытков, закрепленный в ГК РФ, предполагает возмещение двух видов убытков: реального ущерба и упущенной выгоды (п. 2 ст. 15 ГК).

Под реальным ущербом понимаются как расходы, которые лицо фактически понесло, так и расходы, которые лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права. Также в понятие реального ущерба входит утрата или повреждение имущества. Таким образом, при подаче иска о взыскании реального ущерба истец должен доказать необходимость несения таких расходов и их предполагаемый размер.

Под упущенной выгодой понимаются неполученные доходы, которые лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено.

При этом если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, то лицо, право которого нарушено, может требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем названные доходы. Таким образом, для определения размера убытков в этом случае истцу достаточно доказать размер полученных ответчиком доходов.

Однако размер неполученного дохода (упущенной выгоды) должен определяться с учетом разумных затрат, которые кредитор должен был понести, если бы обязательство было исполнено. Следовательно, упущенная выгода не сводится к сумме, которую выручил бы истец, если бы его право не было нарушено. При определении упущенной выгоды из суммы выручки, которую истец мог получить при реализации товара, следует исключить необходимые затраты (например, стоимость сырья, затраты на электроэнергию, коммунальные услуги, заработную плату, транспорт и т.д.). Истец должен представить соответствующий расчет с учетом данных требований. Подтверждение размера затрат, подлежащих исключению из суммы упущенной выгоды, может осуществляться первичными, в том числе бухгалтерскими, документами.

При определении упущенной выгоды также необходимо учитывать меры, предпринятые кредитором для ее получения, и приготовления, сделанные с этой целью, поскольку именно эти действия кредитора свидетельствуют о возможности реального получения дохода.

Вышеперечисленные требования к построению конструкции взыскания убытков в виде упущенной выгоды, делают этот вид убытков крайне сложным для доказывания в суде. Логика суда, рассматривающего убытки в виде упущенной выгоды достаточно проста: вы никогда не сможете доказать, что смогли бы получить именно заявляемый размер дохода при сравнимых условиях хозяйственного оборота.

Вместе с тем, заявление убытков в виде упущенной выгоды не является абсолютно бесполезным. При составлении правильной конструкции, при сборе достаточного количества доказательств (которые в отдельных случаях могут включать в себя даже расчеты в части риск-менеджмента), взыскание упущенной выгоды может быть вполне реальным.



Дополнительным риском при работе с упущенной выгодой является п. 1 ст. 404 ГК РФ, в соответствии с которой кредитор должен принять меры к уменьшению убытков.

Также необходимо учитывать, что при определении размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено, в день добровольного удовлетворения должником требования кредитора. В случае, если требование добровольно удовлетворено не было, учитываются цены на день предъявления иска. Исходя из данных обстоятельств суд может удовлетворить требование о возмещении убытков, принимая во внимание цены, существующие в день вынесения решения (ст. 393 ГК РФ).

В случае, если истец наряду с убытками просит взыскать неустойку или проценты за пользование чужими денежными средствами, убытки обычно не могут быть взысканы в полной сумме одновременно с неустойкой и процентами.

Так, по общему правилу, установленному п. 1 ст. 394 ГК РФ, убытки взыскиваются в части, не покрытой неустойкой. Возможность одновременного взыскания убытков в полной сумме и неустойки может иметь место только тогда, когда неустойка носит штрафной характер. Суд будет устанавливать, имеется ли в договоре условие о взыскании штрафной неустойки. Только при наличии данного условия возможно одновременное удовлетворение требований истца о взыскании убытков и неустойки. Когда такое условие отсутствует и неустойка полностью покрывает предъявленные убытки, в удовлетворении исковых требований о взыскании убытков должно быть отказано.

Если истцом заявлен иск о взыскании одновременно убытков и процентов за пользование чужими денежными средствами, убытки согласно п. 2 ст. 395 ГК РФ могут быть взысканы только в части, превышающей сумму процентов. В случае, если сумма процентов покрывает сумму убытков, в удовлетворении требований в части взыскания убытков должно быть отказано.

Гражданским законодательством установлена презумпция вины нарушителя обязательства или причинителя вреда. Это означает, что бремя доказывания отсутствия вины возлагается на ответчика. Если последний не представит соответствующих доказательств, его вина будет считаться установленной.

В то же время при применении ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства при осуществлении предпринимательской деятельности должник отвечает независимо от вины. При этом обстоятельства освобождения от ответственности сужены до обстоятельств непреодолимой силы. В данном случае на должника лежит бремя доказывания невозможности надлежащего исполнения вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

При рассмотрении исков о взыскании убытков требования к использованию определенных доказательств для подтверждения обстоятельств (наличие вины) установлены п. 2 ст. 1070 ГК РФ. В соответствии с данным пунктом вред, причиненный при осуществлении правосудия, возмещается в случае, если вина судьи установлена приговором суда, вступившим в законную силу. Таким образом, в этом случае надлежащим доказательством наличия вины будет являться приговор суда.

Так, в подтверждение размера убытков могут представляться соответствующие договоры, сметы (калькуляции) затрат на устранение недостатков товаров, работ, услуг и т.п.

При применении при взыскании убытков существующих цен такие цены могут подтверждаться такими доказательствами, как договоры, накладные на отпуск товара и т.д.

Кроме того, установление причин возникновения убытков зачастую требует специальных познаний, ввиду чего по данной категории споров целесообразно проведение экспертизы. Иногда экспертиза требуется и для того, чтобы установить факт нарушения обязательств со стороны ответчика, например, при взыскании убытков, возникших в связи с некачественным выполнением подрядных работ.

Источник: <http://www.arbitr-hmao.ru/vziskanie-ubitkov/vziskanie-ubitkov>