

Круглый стол: изъятие недвижимости для государственных нужд.

Методология расчета убытков, понесенных правообладателем объекта (комплекса недвижимости) при его изъятии



Алексей Лопатин
Заместитель директора
Департамент оценки и консультационных услуг
Swiss Appraisal, Russia & CIS

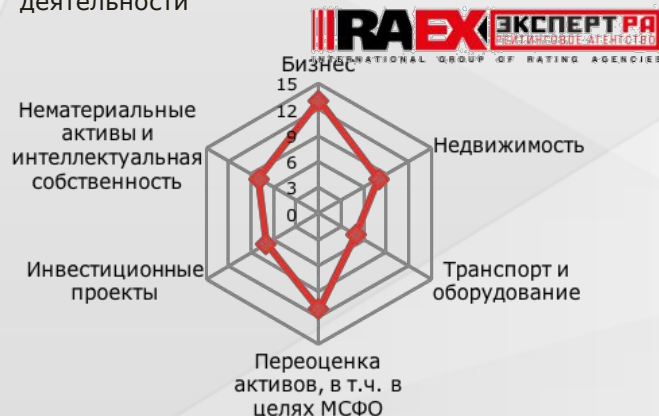
Москва
Февраль 2019

Swiss Appraisal – консалтинговая компания в сфере финансов и управления существует на рынке профессиональных услуг с 2005 г. в России и СНГ.

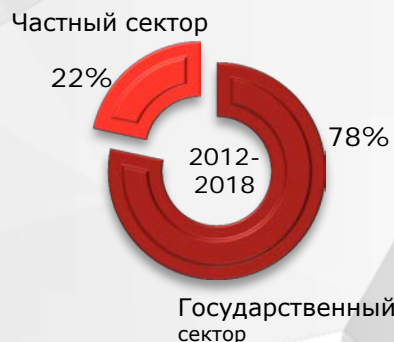
- Оценка бизнеса материальных и нематериальных активов
- Оспаривание кадастровой стоимости
- Строительный аудит и строительно-технический консалтинг
- Судебная стоимостная экспертиза
- Бизнес-планы, ТЭО
- Инвестиционный меморандум

Отчеты об оценке Swiss Appraisal готовит, как по международным, так российским стандартам

Рейтинг Swiss Appraisal по направлениям деятельности



Заказчики в проектах по изъятию



Российский офис Swiss Appraisal выполнил проекты в **26 странах мира** и более чем в **100 городах России**

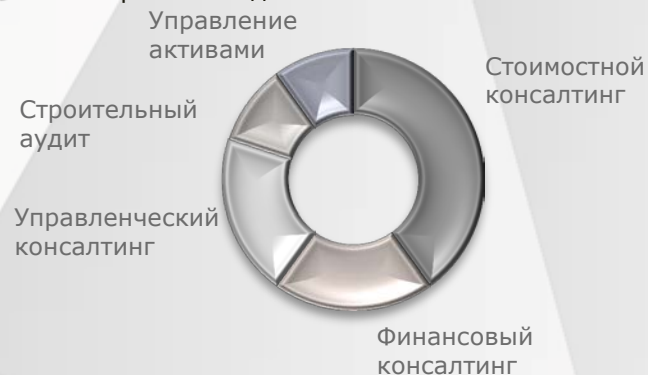


Суммарный опыт работы сотрудников в Swiss Appraisal - **свыше 250 лет**

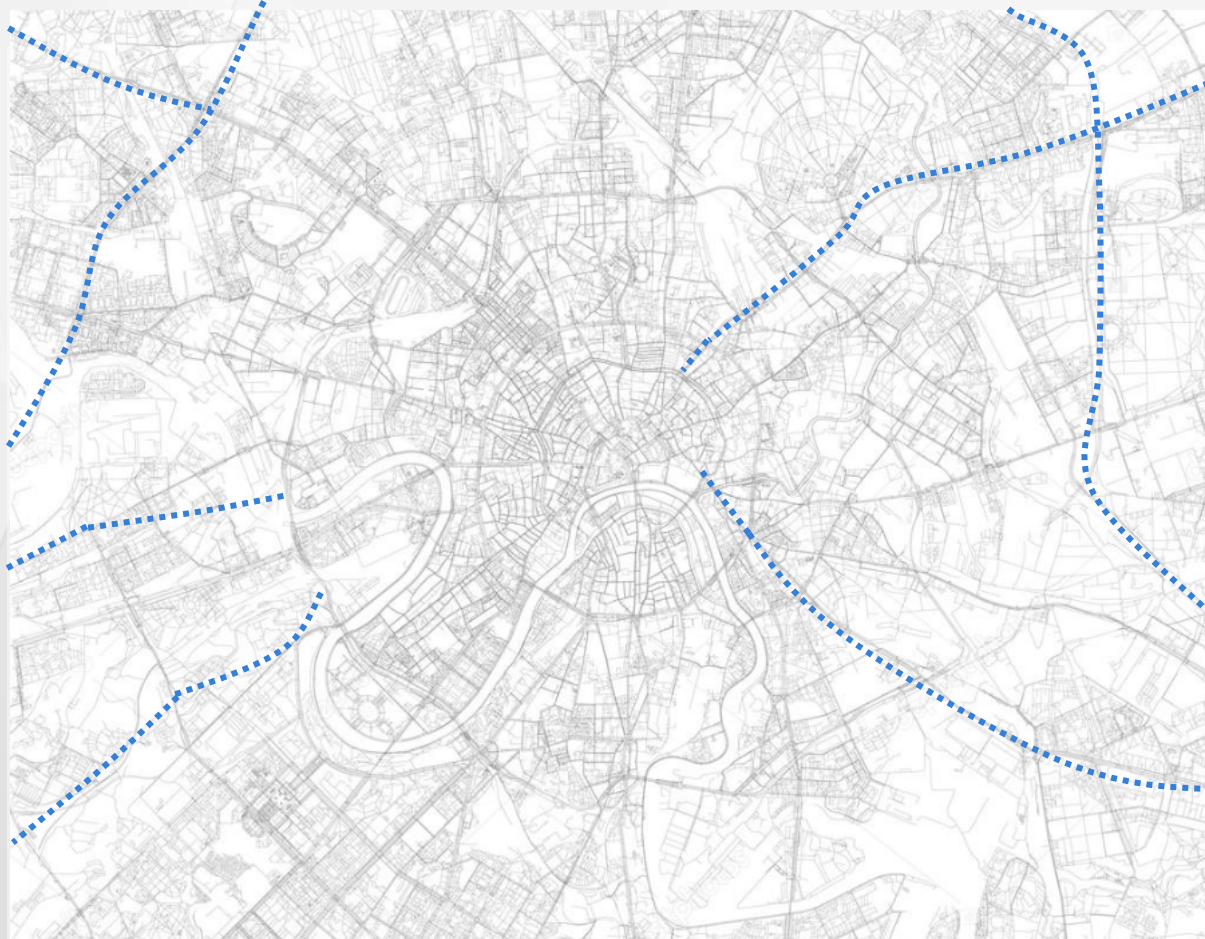
Мы работаем для Вас 24/7, стремясь найти баланс между ключевыми показателями:



Swiss Appraisal это команда экспертов по направлениям деятельности:




- ❖ Проводит оценку в рамках государственных контрактов с 2012 года.
- ❖ Основной заказчик – строительный комплекс города Москвы.
- ❖ Участие более чем в 30 проектах строительства.



- ❖ Принудительное изъятие может осуществляться для государственных и/или муниципальных нужд. Решения об изъятии принимаются федеральными органами исполнительной власти или органами исполнительной власти субъектов РФ. Выкуп производится Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.
- ❖ Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (статья 35 Конституция РФ).
- ❖ При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством (статья 56.8 Земельного кодекса РФ).
- ❖ Размер возмещения определяется на основании отчета оценщика. Оценщик выполняет работу в соответствии с ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки 1, 2, 3, 7 и прочими нормативными документами.

На законодательном уровне вопросы изъятия в Москве регулируют:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановления Правительства Москвы об утверждении проекта планировок, адресной инвестиционной программы, распоряжения об изъятии и иные нормативно-правовые акты.

- 
- Анализ исходных документов от Заказчика – (Задание на оценку, Распоряжение об изъятии, Выписки ЕГРН)
 - Осмотр объекта (участка, зданий), интервьюирование собственника
 - Изучение документов от собственника (правоустанавливающая/техническая документация, бух/финотчетность, другое)
 - Выводы о составе возмещения на дату оценки – реальный ущерб, убытки, упущенная выгода

1. Идентификация объекта оценки

- ❖ Анализ исходных документов (правоустанавливающих, технических, финансовых).
- ❖ Осмотр объекта (участка и зданий), сравнение здания «на бумаге» с фактическими характеристиками:
 - уточнение физических характеристик – площадь, этажность, материал стен, другое;
 - визуальная идентификация по каждому зданию – систем электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации;
 - анализ плана территории.

2. Анализ наиболее эффективного использования

**Юридическая
правомочность**

**Физическая
осуществимость**

**Финансовая
реализуемость**

**Максимальная
экономическая
эффективность**

Вывод о наиболее эффективном использовании – оценка Объекта как единого комплекса зданий или как отдельных зданий и сооружений.

Единый комплекс недвижимости (здания + участки) – плюсы выбора



- ❖ Соответствует истории создания (строительство) и приобретения (купля-продажа).
- ❖ Фактическое использование в виде единого комплекса – в собственных целях или сдача в аренду (доходный бизнес).
- ❖ Сделка при изъятии – выкуп всего объекта (в большинстве случаев).
- ❖ Рыночные данные – более 90-95% предложений на рынке – комплексы с разным набором зданий (капитальные склады, ангары, бытовые здания) на огороженном земельном участке.
- ❖ При выборе сопоставимых аналогов «оптовый» учет всех улучшений (зданий, ограждения, асфальтового покрытия, внутриплощадочных коммуникаций, зданий и сооружений вспомогательного назначения, прочее).
- ❖ Получаемая рыночная стоимость учитывает размер объекта и масштаб цены сделки за единый объект при единовременной продаже, что соответствуют фактическим условиям выкупа при изъятии.
- ❖ Для целей сделки рыночная стоимость единого объекта может легко быть распределена по объектам кадастрового учета, которые являются предметом сделки.

Набор независимых зданий, плюсы выбора



- ❖ Позволяет более точно учесть индивидуальные характеристики каждого здания и сооружения.
- ❖ В случае изменения проектных решений позволяет провести выкуп отдельных зданий, а не всего комплекса, без проведения повторной переоценки.
- ❖ Для незарегистрированных зданий и сооружений позволяет провести оценку затратным подходом.
- ❖ Правообладатель видит реестр стоимости по всем объектам недвижимости, понимает, что ни один объект оценщиком не потерян.

Комплекс или набор зданий?

Какой подход более верный?

Как происходит оценка в корпоративной оценке (залог, сделки, отчетность)?

Как справедливо поделить единый земельный участок между зданиями?

- ❖ Пропорционально площади зданий (например, для двух зданий площадью 1000 кв. м и 3000 кв. м, общий участок 6000 кв. м делится на участки по 1500 и 4500 кв. м).
- ❖ Исходя из рыночных данных (например, для складской недвижимости операторы рынка говорят о необходимом размере прилегающего земельного участка, равном пятну застройки).
- ❖ Отнести к зданиям участок в размере пятна застройки, оставшаяся земля считается отдельно как условно свободная.

Какой вариант более корректный с позиции рынка?

Корректировки на местоположение индустриальной недвижимости класса С ?

- Влияет ли округ и радиус местоположения на стоимость?
- Близость к станции метро – ценообразующий фактор? Зачем арендатору склада метро?
- Какие корректировки выбрать, что можно считать надежным источником – Лейфер Л. А.; аналитика Максилайн; УПКС (кадастровая стоимость) или другое?

Компания Swiss Appraisal подготовила обзор рынка индустриальной недвижимости класса С(В-) для Москвы

<http://www.swissap.ru/appraisal/press/marketresearch.php>

Используйте в расчетах!



Дата оценки определяется пунктом 5 статьи 13 Федерального закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ «на день, предшествующий принятию решения об утверждении документации по планировке территории...».

Сложности оценки на ретроспективную дату

- Дата оценки может быть 2013–2015 годов, что очень сильно удалено от даты проведения исследования.
- Ограниченное количество аналогов, трудоемкость поиска – увеличение срока оценки.
- Рыночная ситуация, уровень цен на дату оценки может существенно отличаться от текущей рыночной ситуации. Например, после «валютного» кризиса 2014 года большинство продавцов недвижимости пересчитали цены продаж с долларов США на рубли по «высокому» курсу, что привело к сильному завышению цен и отсутствию сделок на рынке.
- «Непонимание» правообладателя – когда недвижимость изымают «сегодня», а оценку проводят на «год – три» назад.

Конституционный суд провел проверку части 5 статьи 13 на предмет ее конституционности и в постановлении № 9-П от 11 февраля 2019 г. обратил внимание на то, что при изъятии недвижимости по прошествии значительного времени после принятия решения об утверждении документации не учитывается возможное изменение рыночной стоимости этого имущества. От себя добавим, что изменение стоимости могло быть разнонаправленное.

Ждем решение Пленума Верховного суда.

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). Упущенная выгода является частью убытков, которые вызываются прекращением получения дохода от объекта недвижимости.

Упущенная выгода при изъятии объекта недвижимости, используемого в качестве арендного бизнеса:

- упущенная выгода определяется как чистый операционный доход за вычетом налога на прибыль на срок нарушенного производства;
- срок нарушенного производства – в среднем 6-10 месяцев, в течение которых предполагается, что собственник должен компенсировать изымаемые площади путем поиска аналогичных объектов, а также привести объект недвижимости в состояние, аналогичное состоянию оцениваемого объекта на дату оценки.

Будущие доходы уже отражены в рыночной стоимости недвижимости (капитализация в доходном подходе) – нет ли тут двойного счета ?

**Собственник одновременно получает деньги за свой объект, которые он может:
А) положить в банк под %, купить акции, купить ОФЗ и получать доход от 6-7% годовых; Б) купить готовый арендный бизнес и сразу получать доход. Справедливо ли в этом случае выплачивать собственнику еще и упущенную выгоду?**

Прочие убытки представляют собой расходы, которые лицо понесет после освобождения земельных участков, помимо упущенной выгоды.

На практике к убыткам относят:

- затраты (работы и материалы) на восстановления незарегистрированных зданий – затратный подход;
- затраты на демонтаж и транспортировку оборудования, мебели и т.п.;
- расходы, связанные с услугами риелтора.

Насколько корректно учитывать расходы, связанные с услугами риелтора ?

Собственник может:

- положить деньги в банк, купить акции или облигации и не покупать недвижимость;
- купить недвижимость у риелторского агентства, которое выступает со стороны продавца и не берет комиссию с покупателя;
- инвестировать денежные средства в зарубежную недвижимость для личного проживания, что не связано с убытками предприятия;
- и т.п.



Алексей Лопатин

Заместитель директора

Департамент оценки и консультационных услуг

Моб.: +7 (963) 690 54 51

e-mail: a_lopatin@swissap.com

Swiss Appraisal, Russia & CIS

Входит в SRG Holding, SA (Geneva)

Бизнес-центр «Туполев плаза»

105005, Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, к. 2

Тел./факс: +7 (800) 200 7444

http: www.swissap.ru