

# Практические кейсы оценки земельных участков при изъятии

Старший руководитель проектов  
Группа компаний SRG  
Москва, 2019 г.

## Объект оценки

- Убытки
- Размер возмещения
- Компенсация
- Выкупная цена
- Право требования возмещения



## Земельный кодекс Российской Федерации

Ст. 57

1. Возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат **убытки**...

Например. Публичный сервитут

- **Отчет об оценке** рыночной стоимости права пользования (аренды) частью земельных участков для временного изъятия земель на условиях публичного сервитута.
- **Экспертное заключение о размере убытков**, в том числе упущенной выгоды, стоимости по проведению биологического этапа рекультивации.

## Объект оценки

<b>Изъятие обособленного участка</b>	Изымаемый участок
<b>Изъятие части земельного участка (изъятие образованного участка)</b>	Исходный участок Оставшийся участок Изымаемый участок (исходный минус оставшийся)

## Иные расчетные величины

- Упущенная выгода
- Обязательства перед третьими лицами
- Прочие убытки



## **При определении рыночной стоимости для целей изъятия**

Право постоянного (бессрочного) пользования юридического лица = право аренды

Право постоянного (бессрочного) пользования, постоянного наследуемого владения физического лица = право собственности

## Не подлежат возмещению убытки:

- строительства, реконструкции и иных улучшений недвижимого имущества, произведенных **после принятия решения об изъятии и после уведомления об изъятии**
- строительства, реконструкции и иных улучшений недвижимого имущества, произведенных **вопреки установленному виду разрешенного использования**
- **сделок, заключенных после принятия решения** об изъятии недвижимого имущества и имеющих своей целью исключительно увеличение размера убытков

## Методические рекомендации по оценке для целей изъятия

### Расчет размера убытков

#### Ключевые допущения:

- предоставленные документы являются достоверными;
- денежная компенсация понесенных убытков выплачивается единовременно;
- расчет проводится на основании рыночных данных и документально подтвержденных данных правообладателя

## Методические рекомендации по оценке для целей изъятия

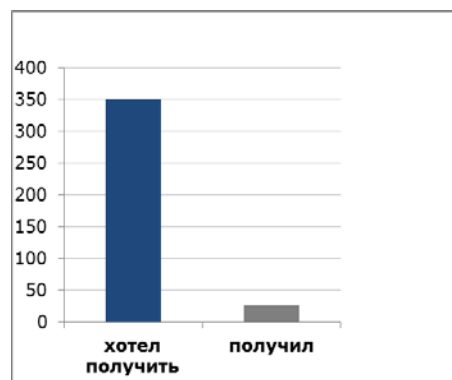
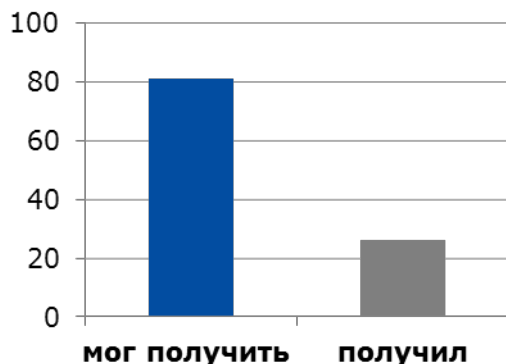
### **Ключевые виды убытков**

- плата за регистрационные действия;
- потери годового дохода (от возделывания земель);
- потери за период до восстановления плодоношения насаждений на уровне на дату оценки;
- потери за период до восстановления объемов производства в натуральном выражении на уровне на дату оценки;
- затраты, связанные с переездом;
- затраты, связанные с перебазированием производства;
- стоимость многолетних насаждений;
- затраты на благоустройство прилегающей территории;
- затраты, связанные с разработкой и согласованием проектно-сметной документации на строительство (до начала строительства);
- затраты на замещение объектов недвижимости, правоустанавливающие документы на которые отсутствуют, выявленные по результатам осмотра
- затраты на устройство систем орошения и осушения;
- иные убытки, связанные с досрочным прекращением договора аренды;
- убытки, связанные с прекращением обязательств перед третьими лицами...



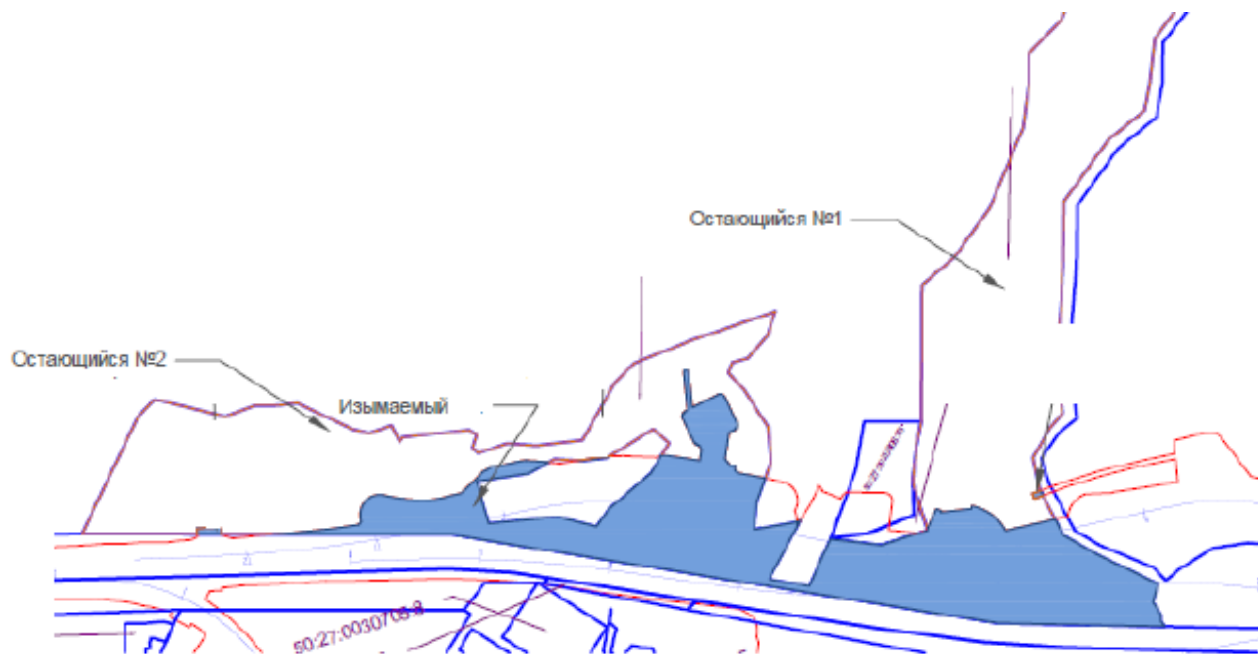
## Дело № А70-7213/2013 Департамент имущественных отношений Тюменской области против ООО "Экострой"

Дата спора	Основание	дата оценки	Стоимость, тыс. руб.
2013	оценщик 1 (истец)	17.10.2010	61 257
2013	оценщик 1 (ответчик)	16.07.2013	164 044
2013	оценщик 2 (ответчик)	10.10.2010	220 333
2013	Судебный эксперт 1	01.09.2013	315 909
2013	Судебный эксперт 2	01.10.2013	90 256
2014	оценщик 3 (истец)	01.10.2013	68 424
2014	оценщик 4 (истец)	17.09.2014	81 203
2014	Судебный эксперт 3	2014	26 402



Дата	событие	Категория	ВРИ	Фактическое использование
	исходные условия	с/х	с/х производство ЛПХ	Не используется
27.03.2008	Решение Тюменской городской Думы	Населенных пунктов	с/х производство ЛПХ	Не используется
02.09.2008	Постановление Правительства Тюменской области о строительстве дороги	Населенных пунктов	с/х производство ЛПХ	Не используется
30.11.2009	акт приемки-передачи заказчиком законченного строительством объекта	Населенных пунктов	с/х производство ЛПХ	дорога
08.2010	Переход прав собственности ответчику (ООО "Экострой")	Населенных пунктов	с/х производство ЛПХ	дорога
18.10.2010	Постановление Правительства Тюменской области об изъятии	Населенных пунктов	с/х производство ЛПХ	дорога
12.10.2010	Регистрация в росреестре решения об изъятии	Населенных пунктов	с/х производство ЛПХ	дорога
27.10.2010; 08.12.2010;	Письменные уведомления собственника об изъятии	Населенных пунктов	с/х производство ЛПХ	дорога
08.11.2010	Письменное уведомление собственника о готовности заключить соглашение	Населенных пунктов	с/х производство ЛПХ	дорога
10.06.2013	Распоряжение Правительства Тюменской области об утверждении выкупной цены	Населенных пунктов	с/х производство ЛПХ	дорога

## Кейс изъятие образованного земельного участка



Исходный участок 10 000 кв.м – 10 млн руб

**Изымаемый участок 5 000 кв.м. - ?**

### Причины снижения стоимости оставшихся участков:

- Отрезали от дороги
- Сделали участки неудобными для строительства
- Оставили земельный участок под ЛЭП
- Оставили земельный участок в прибрежной зоне реки

*Важно! Для выплаты компенсации  
изымаемые и оставшиеся участки  
должны быть разграничены и  
поставлены на кадастровый учет*

### **Причины снижения стоимости оставшихся участков:**

В силу статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать:

- факт нарушения обязательства контрагентом,
- наличие и размер убытков,
- причинную связь между допущенным правонарушением и возникшими убытками.

**Недоказанность хотя бы одного из указанных условий является достаточным основанием для отказа в удовлетворении иска о взыскании убытков.**

## Судебная практика постановлений ВАС по изъятиям

№ 309-ЭС16-6921 – при изъятии земельного участка для строительства многоквартирного дома собственник просил компенсацию от гипотетической продажи квартир -отказано



### Основа расчета упущенной выгоды



**денежный поток** (разница между денежными поступлениями и денежными выплатами)



EBITDA



Операционная прибыль



Чистая прибыль

*Лицо, права на имущество которого подлежат прекращению,  
в представленных по запросу документах,  
обязано подтвердить будущие расходы  
и их предполагаемый размер обоснованным  
расчетом и доказательствами*

## **Прочие убытки**

### ***Затраты на регистрацию прав***

Государственная пошлина

### ***Потери годового дохода (от возделывания земель)***

Среднегодовой доход от возделывания культур за последние 3 года

### ***Потери за период до восстановления плодоношения***

Убытки рассчитываются в зависимости от среднего за последние три года дохода от возделывания многолетних культур



Временное изъятие земель на условиях **публичного сервитута** при проведении строительных работ в составе стройки "Магистральный газопровод...»

### Статья 39.46. Плата за публичный сервитут

Плата за публичный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и не обремененного правами третьих лиц, устанавливается в размере 0,01 процента кадастровой стоимости такого земельного участка за каждый год использования этого земельного участка. При этом плата за публичный сервитут, установленный на три года и более, не может быть менее чем 0,1 процента кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, за весь срок сервитута.

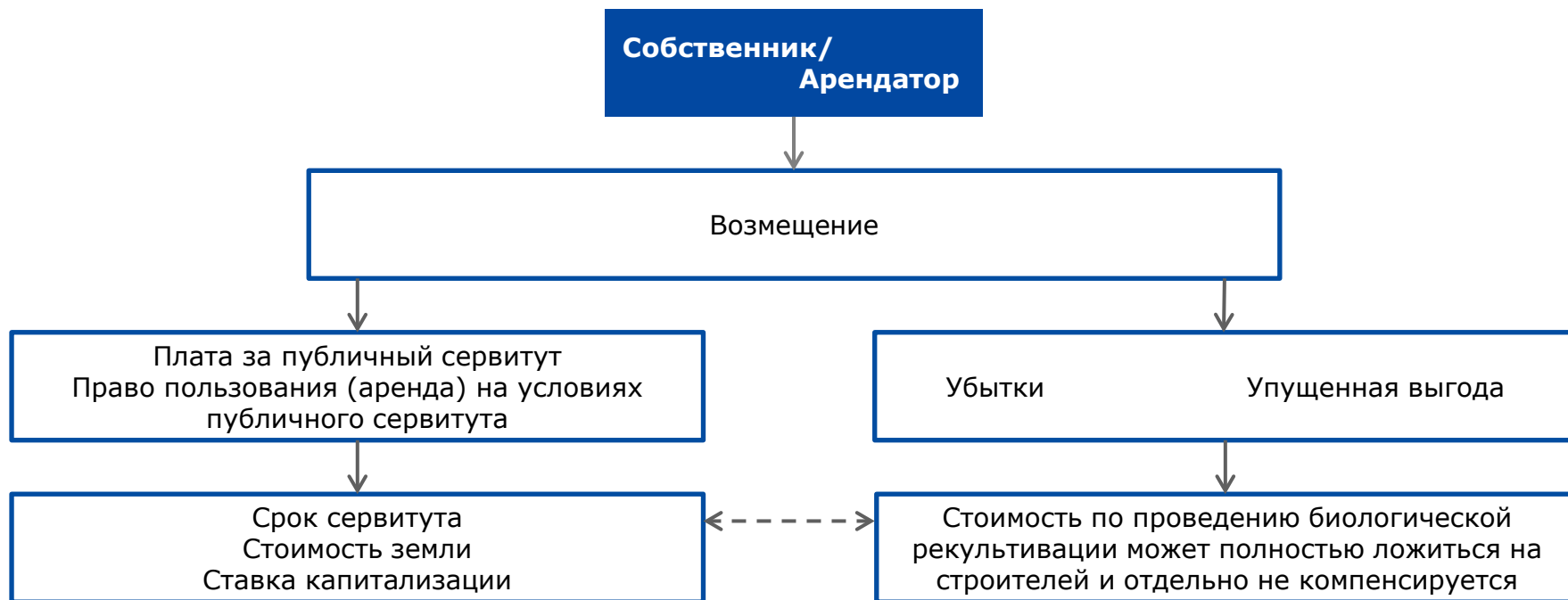
### Ст. 39.50

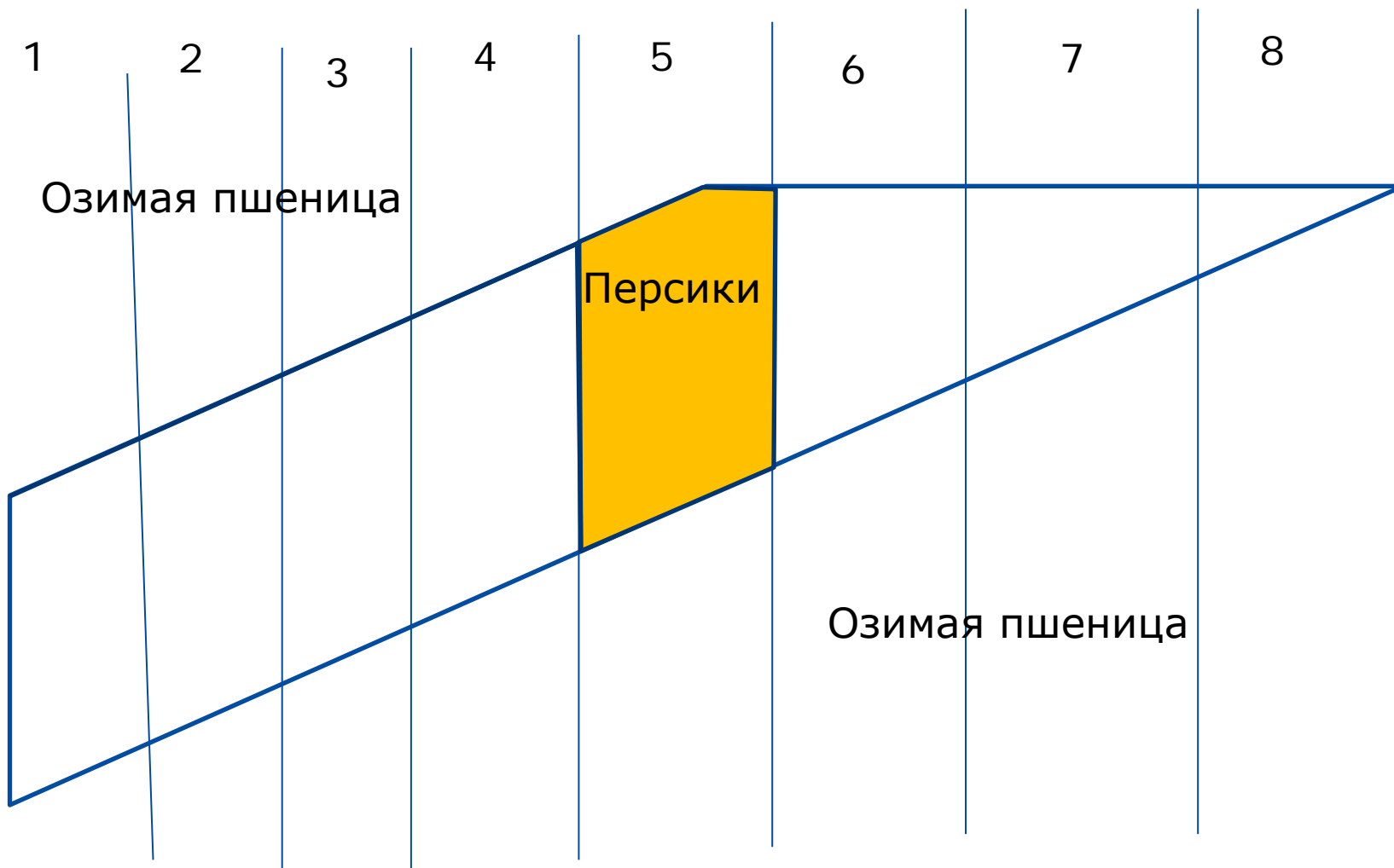
9. Владелец публичного сервитута обязан снести объекты, размещенные им на основании публичного сервитута, и осуществить при необходимости рекультивацию земельного участка в срок не позднее чем шесть месяцев с момента прекращения публичного сервитута...

В то же время Проект рекультивации может предусматривать и более длительные сроки рекультивации.

## Кейс – публичный сервитут

Обобщенно данный этап можно представить в виде следующего алгоритма:





## Расчет величины убытков

№	Характеристика	Формула	Данные, принятые к расчету
1	Название сельхоз культур		Озимая пшеница
2	Площадь изъятия, Га		0,2034
3	Семена	Норма высева, ц/Га	2,4
4		Стоимость, руб./ц с учетом НДС	1 600
5		Стоимость для изымаемой площади, руб.	Стр. 2 * Стр. 3 * Стр. 4 781
6	Минеральные удобрения	Норма внесения, ц/Га	3,0
7		Стоимость, руб./ц с учетом НДС	3 700
8		Стоимость для изымаемой площади, руб.	Стр. 2 * Стр. 6 * Стр. 7 2 243
9	Обработка почв, посев, уход, руб./Га с учетом НДС		8 270
10	Стоимость обработки площади, руб. с учетом НДС		Стр. 2 * Стр. 9 1 682
11	<b>Общая стоимость, руб.</b>		<b>Стр. 5 + Стр. 8 + Стр. 10 4 706</b>

## Расчет упущенной выгоды

№	Наименование	Ед. изм.	Период строительства (расчет упущенной выгоды для правообладателя)	Период рекультивации (расчет упущенной выгоды для собственника/арендатора)		
			1 год	2 год	3 год	4 год
1	Индекс потребительских цен	%	108,00%	106,00%	104,36%	103,76%
2	Возделываемая культура		Озимая пшеница	Озимая пшеница	Озимая пшеница	Озимая пшеница
3	Площадь изъятия	га	0,2034	0,2034	0,2034	0,2034
4	Средняя урожайность	ц/га	45,000	45,000	45,000	45,000
5	Стоимость продукции	руб./ц	1 050,0	1 113,0	1 161,6	1 205,2
6	Стоимость продукции всего (стр. 3 * стр. 4 * стр. 5)	руб.	9 611	10 187	10 632	11 031
7	Величина затрат за 1 год	руб.	6 243	6 618	6 907	7 166
8	Денежный поток (стр. 6 - стр. 7)	руб.	3 367	3 570	3 725	3 865
9	Период дисконтирования*	лет	0,53	1,53	2,53	3,53
10	Ставка дисконтирования (см. Приложение № 1)	%	10,96%	10,96%	10,96%	10,96%
11	Фактор дисконтирования	-	0,947	0,853	0,769	0,693
12	Упущенная выгода за период	руб.	3 188	3 046	2 865	2 679
13	<b>Итого, упущенная выгода</b>	<b>руб.</b>	<b>3 188</b>	<b>8 589</b>		

БАНК,  
залог объекта с  
условием, что при  
утрате объекта  
компенсация 1 млрд.  
руб.



Изымаемая  
территория

Инвестор  
Заключили инвестконтракт,  
ПИРы, прописали ТЭП...  
в случае недостижения  
показателей проекта  
компенсация убытков 2 млрд.  
руб.

Изымаемый  
участок



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ**