

М. М. Шарина

## **Определение выкупной цены при изъятии. Камни преткновения при проведении оценки**

*При проведении оценки убытков оценщики сталкиваются с различными проблемами, решить которые не помогают действующие нормативно-правовые акты. В нормативной базе существует ряд противоречий, которые можно истолковать неоднозначно. В настоящей статье обсуждаются наиболее актуальные вопросы, возникающие при определении рыночной стоимости объектов недвижимости и величины убытков при изъятии. Основные камни преткновения при проведении оценки, рассмотренные в статье, связаны с определением даты оценки, расчетом упущенной выгоды и учетом налогов при определении убытков.*

*В связи с существующей проблематикой, оценщик при проведении оценки для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков для государственных нужд, должен подробнейшим образом рассматривать каждый конкретный случай как с экономической, так и с юридической стороны, чтобы грамотным образом сформулировать Задание на оценку и провести саму оценку.*

Процедура изъятия земельных участков не является новой для современного российского земельного законодательства. Один из первых законов Советской власти был принятый в 1917 году Декрет «О земле»<sup>1</sup>. Существует ряд примеров применения данной меры в дореволюционной России. Известен, например, случай с огородником Пышкиным, которому принадлежал земельный участок в южной части Москвы. Когда городу понадобился данный участок, он был у Пышкина выкуплен, с предоставлением гражданину права вывоза плодородной почвы в другое место<sup>2</sup>.

На сегодняшний день порядок изъятия земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости регламентируется следующими нормативными актами:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ);
2. Земельный Кодекс Российской Федерации (далее ЗК РФ);
3. Постановление Правительства РФ от 07 мая 2003 года №262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам

---

<sup>1</sup> Анисимова Л. К., Бятец С. А. Юридические и оценочные аспекты расчета компенсационных выплат при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд. Российский оценщик №II, 2007. С.50

<sup>2</sup> Шейнин Л.Б. Земельное право Российской Федерации. Кн.1. Общая часть. М., 2002. С.27.

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»;

4. Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального Закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков», разработанные НСОД (Национальный совет по оценочной деятельности).

Согласно ст. 281 Гражданского Кодекса РФ у лица, участок которого изымается, возникает право на получение выкупной цены за изымаемый земельный участок, в состав которой 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.

В современных условиях при определении выкупной цены перед оценщиком ставится задача кроме определения рыночной стоимости изымаемого имущества определить также убытки собственников и арендаторов земельных участков и других объектов недвижимости. Однако необходимо учесть, что такого объекта оценки как *убытки* в законе об оценочной деятельности (ФЗ-135) и федеральных стандартах

оценки (ФСО) пока нет. В настоящее время обсуждается проект поправок в ФЗ-135, связанных, в том числе, и с уточнением возможных объектов оценки<sup>3</sup>. Так, предлагается добавить в перечень такой объект оценки, как «убытки, включая реальный ущерб и упущенную выгоду».

Из всех вышеприведенных нормативных актов наиболее четкие представления и конкретные указания по расчету убытков дает последний документ - Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального Закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков». Данные рекомендации во многом (например, в подходе к определению упущенной выгоды) повторяют действовавшие ранее «Временные методические рекомендации по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд 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 Росземкадастром от 11.03.2004 г.<sup>4</sup>

Отмененные рекомендации являются более общими по содержанию по сравнению с документом, разработанным НСОД,

---

<sup>3</sup> Законопроект №104824-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=104824-6&02>

<sup>4</sup> Отменены Приказом Минэкономразвития России от 20.03.2009 №95. Отмена была обусловлена отсутствием государственной регистрации и официальной публикации указанных рекомендаций, а нормативно-правовые акты федеральных органов исполнительной власти, затрагивающие права, свободы и обязанности граждан, подлежат государственной регистрации в Минюсте России и официальному опубликованию. Новых рекомендаций взамен так и не появилось.

который несет в себе подробные указания по расчету составляющих выкупной цены, особое внимание уделяется оформлению результатов оценки убытков. Однако, учитывая цель разработки рекомендаций (изъятие в связи с проведением XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи), данный документ имеет достаточно узкую сферу применения и не раскрывает всех особенностей оценки для целей изъятия. Хотя, несомненно, для некоторых случаев оценки целесообразно заимствовать ряд положений из рекомендаций, разработанных НСОД.

Рассмотрим основные вопросы, возникающие при определении рыночной стоимости объектов недвижимости и величины убытков при изъятии:

#### **Дата оценки**

Процесс изъятия земельного участка является достаточно длительной процедурой. Как известно, согласно ГК РФ изъятие невозможно без согласия собственника до истечения года со дня получения собственником уведомления о его изъятии. Очевидно, что за столь длительный срок стоимость изымаемого участка может существенно измениться в силу объективных рыночных условий, а также в результате действий (бездействия) собственника или других лиц в отношении участка. В связи с этим вопрос определения даты, на которую рассчитывается выкупная цена (рыночная стоимость и убытки) является чрезвычайно важным, но, к сожалению, недостаточно регламентированным.

В соответствии со ст. 280 ГК РФ собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению

и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Таким образом, ГК РФ позволяет сделать вывод, что выкупная цена земельного участка определяется на день, предшествующий регистрации решения об изъятии земельного участка, поскольку риск несения затрат и убытков после этого момента несет собственник.

В Земельном Кодексе РФ также есть похожая норма, но она устанавливает несколько иные правила. Согласно п. 3 ст. 63 ЗК РФ расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат. Таким образом, критической точкой признается не день регистрации решения об изъятии, а момент получения уведомления о предстоящем изъятии.

В то же время согласно ст.55 ЗК РФ, порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются

гражданским законодательством. Т.е. Земельный кодекс в данном случае отсылает к Гражданскому кодексу.

Законодатели, для целей выкупа земельных участков в городе Сочи пошли еще дальше, согласно ст. 15 главы 3 Федерального Закона от 01.12.2007 N 310-ФЗ (ред. от 30.07.2010) «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 16.11.2007): размер убытков, подлежащих возмещению, определяется на день принятия решения об изъятии земельного участка.

Помимо даты принятия решения об изъятии и даты регистрации решения об изъятии, необходимо также упомянуть и о дате принятия решения об изменении использования земельного участка. День принятия данного решения предшествует указанным ранее датам и является существенным с точки зрения того, что стоимость изымаемого имущества, подвержена изменению, зачастую, именно после этой даты и непосредственно из-за распространения информации о принятии решения об изменении использования.

Следовательно, сделать однозначный вывод о дате, на которую определяется выкупная цена земли, при буквальном толковании текущих правовых норм, содержащихся в различных нормативных актах, не представляется возможным в силу их противоречивости.

В данном случае при определении даты, по состоянию на которую определяется стоимость, необходимо выделить три аспекта:

- состояние объекта;
- состояние рынка;
- дата реальной выплаты компенсации.

Если оперировать понятиями ГК РФ, то логично предположить, что оценку рыночной стоимости и убытков, необходимо выполнять на **день, предшествующий регистрации решения об изъятии земельного участка**, и состояние объекта должно соответствовать состоянию на вышеназванную дату. То есть, стоимость имущества должна быть такой, по какой это имущество могло бы быть продано при добровольном отчуждении, при условии, что изъятия как будто не происходит. Эта позиция неявно базируется на стабильном состоянии рынка в период между датами принятия решения об изменении использования земельного участка, его изъятия и выплаты компенсации. Данное допущение призвано элиминировать влияние самого факта изъятия на стоимость изымаемого имущества.

Многовековой опыт страхования свидетельствует о похожем подходе к дате определения стоимости. С точки зрения транспортного страхования (например, морского судна) существует общепринятое в страховом кругу понятие «оценка стоимости на момент возникновения страхового случая» (за одну секунду до аварии).

То же, в общем, касается и состояния рынка. Однако во время выкупа земельных участков в Сочи исключить из оценки факт изменения состояния рынка под влиянием грядущей Олимпиады оказалось весьма затруднительным. Связано это было с тем, что после объявления о проведении предстоящих Олимпийских игр в Сочи, рынок земли моментально «вздулся». Данную проблематику подробно описывает в своей статье С. П. Коростелев<sup>5</sup> В подобной ситуации, целесообразней оказалось бы предоставление собственникам равноценных земельных участков взамен изымаемым, а не возмещение их стоимости, либо проработка таких условий оценки, при которых

---

<sup>5</sup> Коростелев С. П. Проблемы оценки для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков, <http://www.soosibir.ru/etc.htm?id=185>

удалось бы исключить влияние событий связанных с изъятием/объявлением о проведении Олимпиады.

Еще одним тонким моментом является временной лаг между датой оценки и датой реальной выплаты компенсации. За этот период времени может произойти как рост рынка недвижимости, так и его падение под влиянием рыночных факторов, никак не связанных с планируемым изъятием или объектом оценки. В этом случае при оценке логично было бы разделить дату, **по состоянию на которую** определяется цена выкупа, и дату, **в ценах на которую** она рассчитывается. Тогда дату, по состоянию на которую определяется стоимость, можно привязать к Гражданскому кодексу РФ и сделать днем, предшествующим регистрации решения об изъятии земельного участка; а дату, в ценах на которую определяется выкупная цена, максимально приблизить к фактическому дню выплаты компенсации, т. е. по сути, сделать текущей датой. Данный вариант позволил бы максимально учесть изменения рынка недвижимости под влиянием факторов, не связанных с изъятием.

Таким образом, в преддверии проведения оценки, необходимо тщательным образом прорабатывать все условия оценки, учитывая особенности каждого конкретного случая и объекта. Лучшим решением в данной ситуации представляется отражение описанных выше нюансов в Задании на оценку.

### **Расчет убытков**

#### *Упущенная выгода*

Особой сложностью при расчете выкупной цены является определение упущенной выгоды. ГК РФ под упущенной выгодой подразумевает неполученные доходы, которые лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (ст. 15 ГК РФ).

В судебной практике выработано такое толкование нормы статьи 15 Гражданского Кодекса Российской Федерации, при котором, исчисляя размер неполученных доходов, истцу следует определить достоверность (реальность) тех доходов, которые он предполагал получить при обычных условиях гражданского оборота<sup>6</sup>.

Для расчета и доказательства размера понесенных убытков необходимо использовать данные бухгалтерского баланса, расходные документы по заработной плате и все другие документы бухгалтерского учета хозяйственной деятельности, в том числе и первичные, на которых эти данные основываются. Для оценщика вся эта информация чаще всего оказывается недоступной, а порой даже предоставленные документы не отражают реальную величину недополученных доходов.

В связи с этим можно обратиться к Методическим рекомендациям по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального Закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков», разработанным НСОД. Они дают достаточно четкие указания на порядок определения упущенной выгоды. В соответствии с рекомендациями, 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. В том случае, если получение данных о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица не представляется возможным, расчет упущенной выгоды следует производить на

---

<sup>6</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 03.09.2003 по делу N Ф08-3125/2003; Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 03.03.2003 по делу №КГ-А40/559-03

основании рыночных (среднеотраслевых данных), характеризующих основные показатели деятельности рассматриваемой отрасли.

Период восстановления нарушенного производства для изымаемых объектов при этом может складываться из следующих составляющих:

$$P_{ВП} = P_3 + P_{ОФ} + P_д,$$

где  $P_3$  – период замещения объекта недвижимости;  $P_{ОФ}$  – период оформления права собственности на вновь приобретаемый объект недвижимости в соответствующих органах исполнительной власти;  $P_д$  – период достижения юридическим лицом уровня выручки до величины предшествующей нарушению прав собственников земельных участков, землепользователей и землевладельцев.

Однако на упущенную выгоду с позиции разумного собственника можно посмотреть и с другой стороны. Как было замечено ранее, согласно ГК РФ изъятие невозможно без согласия собственника до истечения года со дня получения собственником уведомления о его изъятии. Таким образом, собственник уведомлен о предстоящем изъятии и имеет в своем запасе год, чтобы подготовиться к этому событию. В случае денежной компенсации у него есть, по крайней мере, две возможности:

- арендовать аналогичный изымаемому объект недвижимости и до момента выплаты суммы компенсации и приобретения/строительства за полученные средства нового объекта осуществлять производственную деятельность;
- взять кредит на период до выплаты суммы компенсации и приобрести объект, аналогичный изымаемому.

В первом случае упущенная выгода будет представлять собой, по сути, расходы по выплате арендной платы, дополнительные затраты на

переезд к арендуемому объекту<sup>7</sup>, а также неполученные доходы за периоды переезда.

В случае оформления кредита на сумму компенсации, упущенная выгода будет составлять расходы по выплате процентов по кредиту, а также неполученные доходы на период переезда.

Также необходимо помнить о первом варианте, наиболее часто используемом оценщиками, и описанном в начале данного раздела. Данный вариант предполагает последовательность действий непосредственно после изъятия без учета возможностей, описанных выше.

Можно рекомендовать оценщику рассчитывать в каждом конкретном случае упущенную выгоду различными способами и в итоге выбирать тот вариант, который минимизирует данную величину, ведь в своих расчетах оценщик, как правило, исходит из благоразумности собственника. Очевидно, что в ситуации с конкретными объектами недвижимости и с конкретными видами деятельности, осуществляемыми на них, варианты, дающие минимальные потери, окажутся разными.

#### *Учет налогов при определении убытков*

Хотелось бы подробно остановиться на НДС, поскольку перед оценщиком часто ставится задача выделения суммы НДС в итоговом результате оценки убытков.

Прежде чем говорить об аспектах оценки, рассмотрим сначала общий механизм налогообложения налогом добавленную стоимость суммы компенсации.

В соответствии со ст. 146 Налогового Кодекса Российской Федерации (далее НК РФ) объектом налогообложения налогом на

---

<sup>7</sup> Затраты на переезд от арендуемого объекта к вновь приобретенному после выплаты компенсации будут включены в состав убытков

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 НК РФ, 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.

На основании ст. 39 НК РФ реализацией товаров признается передача права собственности на товары. Пунктом 2 ст. 153 Кодекса установлено, что при определении налоговой базы выручка от реализации товаров (работ, услуг), передачи имущественных прав определяется исходя из всех доходов налогоплательщика, связанных с расчетами по оплате указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав, полученных им в денежной и (или) натуральной формах, включая оплату ценными бумагами.

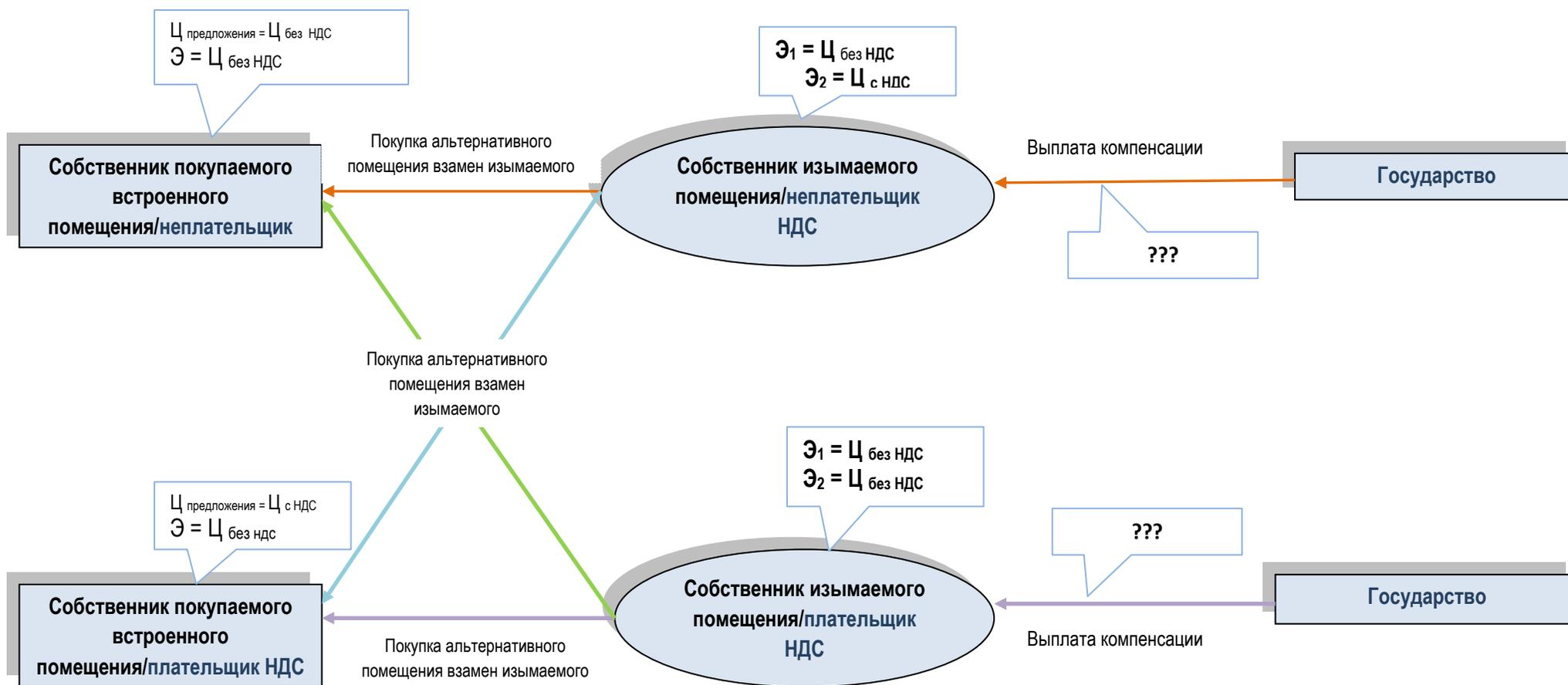
В том случае, если налогоплательщиком-собственником осуществляется снос здания (то есть его уничтожение и списание с баланса) без передачи права собственности на это здание, то данная операция, на основании ст. 146 Кодекса, не признается объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость. В связи с этим сумма компенсации, полученная налогоплательщиком за сносимое здание, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость.

Если налогоплательщиком осуществляется передача здания/встроенного помещения другому лицу, то данная операция

признается объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

Также необходимо учесть, что физические лица, согласно НК РФ не являются налогоплательщиками НДС. Следовательно, при приобретении объектов недвижимости у физических лиц объекта налогообложения не возникнет.

Ниже представлена схема выплаты компенсации с учетом юридического статуса собственника: плательщик и неплательщик НДС. Рассмотрен упрощенный пример при изъятии встроенного нежилого помещения.



Условные обозначения:  
 $\mathcal{E}$  – экономический эффект;  
 $\mathcal{C}$  – цена

Схема 1

Выше приведенная схема отражает порядок взаимодействия субъектов с момента выплаты компенсации до момента покупки собственником альтернативного помещения.

Разберем данную схему подробнее. Выделим 4 возможных вариантов развития событий:

*Вариант 1* → →

Изымается встроенное нежилое помещение у неплательщика НДС. После изъятия собственник покупает аналогичное встроенное помещение также у неплательщика НДС.

Собственник встроенного помещения - неплательщик НДС продает свое помещение по цене без НДС. Выплата компенсации государством в данном случае также не будет облагаться НДС (поскольку изъятие происходит у неплательщика НДС). Таким образом, экономическим эффектом у всех участников окажется цена без НДС. В связи с этим компенсация в этом случае не должна учитывать НДС, поскольку он не возникает у собственника изымаемого помещения и в будущем.

*Вариант 2* → →

Изымается встроенное нежилое помещение у неплательщика НДС. После изъятия собственник покупает аналогичное встроенное помещение у плательщика НДС.

В случае покупки альтернативного изымаемому встроенного помещения лицом, освобожденным от уплаты НДС, у юридического лица - плательщика НДС, покупатель (собственник изымаемого помещения) окажется косвенным плательщиком НДС (т.е. он фактически оплатит НДС, включенный продавцом в цену). В этом случае, поскольку компенсация происходит по рыночной стоимости без учета НДС<sup>8</sup> (неплательщику НДС), государство должно учесть необходимость уплаты собственником НДС при дальнейшей сделке, и невозможность его предъявления к вычету. В связи с

---

<sup>8</sup> Как правило, при оценке рыночной стоимости объекта в составе выкупной цены для выплаты компенсации физическому лицу, в отчете об оценке просят указывать рыночную стоимость без учета НДС

этим, в последнее время в Санкт-Петербурге зарождается практика в составе убытков учитывать затраты собственника объекта недвижимости, изымаемого для государственных нужд Санкт-Петербурга, по уплате в будущем НДС при приобретении аналогичного объекта у плательщика НДС.

При этом возможность ограничить выбор лица, чье право нарушено, способа восстановления данного права (покупать у плательщика или неплательщика НДС) нормами действующего законодательства не предусмотрена. Здесь оценщику можно предложить сделать анализ рынка по продаже встроенных нежилых помещений и определить преобладающее количество продавцов – плательщиков или неплательщиков НДС. В зависимости от этого необходимо решить включать или не включать НДС в состав убытков.

*Вариант 3* → →

Изымается встроенное нежилое помещение у плательщика НДС. После изъятия собственник покупает аналогичное встроенное помещение у неплательщика НДС.

При покупке помещения у неплательщика НДС, покупатель – плательщик НДС, уплачивает цену без учета НДС. При совершении сделки с государством собственник изымаемого помещения обязан будет оплатить НДС с величины сделки. Таким образом, экономический эффект у данного собственника будет цена без НДС.

*Вариант 4* → →

Изымается встроенное нежилое помещение у плательщика НДС. После изъятия собственник покупает аналогичное встроенное помещение также у плательщика НДС.

При покупке помещения у плательщика НДС, покупатель – также плательщик НДС сможет предъявить НДС к вычету. При совершении сделки с государством собственник изымаемого помещения обязан будет оплатить НДС с величины сделки. Таким образом, экономический эффект у данного собственника будет цена без НДС. Однако между уплатой НДС при сделке

по компенсации и возвратом НДС, возникающим при покупке встроенного помещения, может существовать временной лаг. Таким образом, собственнику изымаемого помещения для оплаты покупки придется взять краткосрочный кредит на величину НДС на период данного временного лага. Затраты по выплате данного кредита (процентную ставку) также возможно учитывать в составе убытков собственника.

Подобные схемы целесообразно разрабатывать при каждой конкретной оценке, чтобы оценщик смог корректным образом учесть все возможные экономические потери собственника в составе выкупной цены.

На основе рассмотренного примера, можно заключить, что убытки не являются некой средней величиной затрат для «типичного» продавца. Несмотря на то, что виды затрат могут быть и типичными, но сам состав затрат определяется индивидуально для каждого собственника. В данной особенности и заключается основное отличие природы убытков от рыночной стоимости. Это и учитывается названием рассматриваемой величины в нормативно-правовых актах – **ВЫКУПНАЯ ЦЕНА**.

### **Выводы**

Подводя итог всему вышеизложенному, отметим основные выводы и рекомендации:

- При проведении оценки убытков оценщики сталкиваются с различными проблемами, решить которые не помогают действующие нормативно-правовые акты. В нормативной базе существует ряд противоречий, которые можно истолковать неоднозначно. В связи с этим, оценщик при проведении оценки для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков для государственных нужд, должен подробнейшим образом рассматривать каждый конкретный случай как с экономической, так и с юридической стороны, чтобы грамотным образом сформулировать Задание на оценку и провести саму оценку.

- Одним из самых острых вопросов остается вопрос определения даты, на которую рассчитывается выкупная цена (рыночная стоимость и убытки). Помимо даты принятия решения об изъятии и даты регистрации решения об изъятии, фигурирующих в действующем законодательстве, необходимо также выделять и дату принятия решения об изменении использования земельного участка.
- Также при оценке логично было бы разделить дату, **по состоянию на которую** определяется цена выкупа, и дату, **в ценах на которую** она рассчитывается. Тогда дату, по состоянию на которую определяется стоимость, можно привязать к Гражданскому кодексу РФ и сделать днем, предшествующим регистрации решения об изъятии земельного участка; а дату, в ценах на которую определяется выкупная цена, максимально приблизить к фактическому дню выплаты компенсации, т. е. по сути, сделать текущей датой. Лучшим решением в данной ситуации представляется отражение описанных нюансов в Задании на оценку.
- Действующими рекомендациями, разработанными НСОД в связи с изъятиями в преддверии проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, и отмененными Временными методическими рекомендациями..., утвержденными Росземкадастром от 11.03.2004 г., предусматривается безальтернативный способ расчета упущенной выгоды. При этом с позиции разумного собственника кажется логичным своими действиями пытаться минимизировать размер упущенной выгоды. Отсюда возникают различные способы определения данной величины. В каждом конкретном случае, оценщику целесообразно рассчитывать упущенную выгоду

несколькими альтернативными способами и в итоге выбирать тот вариант, который минимизирует данную величину.

- Особую нишу в процессе выплаты компенсации занимает вопрос налогообложения. На примере, приведенном в статье, видно, как при определенных условиях у собственника встроенного помещения – неплательщика НДС при покупке помещения в будущем возникают расходы по уплате НДС. В связи с этим, в последнее время в Санкт-Петербурге зарождается практика в составе убытков собственника изымаемого объекта учитывать затраты по уплате в будущем НДС при приобретении аналогичного объекта у плательщика НДС. Подобные схемы налогообложения целесообразно разрабатывать при каждой конкретной оценке, чтобы оценщик смог корректным образом учесть все возможные экономические потери собственника в составе выкупной цены