

ПРИМЕР РАСЧЕТА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ

- Изымается земельный участок, используемый в качестве **склада автомобилей**

Виды деятельности, приносящие выручку:

- складская обработка,
- хранение,
- прочие услуги.

Основные показатели деятельности на складе автомобилей

Наименование	Ед. изм.	Годовой показатель
Складская обработка	автомобилей, шт.	5 388
Хранение	машино/дни	215 533
Прочие услуги а/м	шт.	5 388

Тарифы на оказываемые услуги были рассчитаны по среднему значению на основании **данных представленных в действующих договорах с учетом индекса инфляции**

ПРИМЕР РАСЧЕТА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ

Тарифы на оказываемые услуги на складе автомобилей

Наименование	Тариф
Складская обработка, руб. с НДС/за 1 автомобиль	465,0
	472,0
	413,0
Среднее значение:	450,0
Хранение, руб. с НДС/за 1 день хранения 1 автомобиля	41,0
	30,0
	41,3
Среднее значение:	37,0
Прочие услуги, руб. с НДС/за 1 автомобиль	465,0
	472,0
	439,0

Таким образом, прогнозный темп роста тарифов равен 3,17% в год.

Прогноз изменения тарифов на оказываемые услуги на складе автомобилей на срок периода неполучения доходов

Наименование	Прогнозный тариф, с учетом индексации на 3,17% в год	
	1-й год прогнозного периода	2-й год прогнозного периода
Складская обработка, руб.	450	464
Хранение, руб.	37	38
Прочие услуги, руб.	459	474

Расчет денежного потока

Наименование	1-й год прогнозного периода	2-й год прогнозного периода
Период получения доходов, лет	1,0000	1,0000
Складская обработка а/м, шт.	5 388	5 388
Хранение, машино/дни	215 533	215 533
Прочие услуги а/м, шт.	5 388	5 388
ТАРИФЫ		
Складская обработка, руб.	450	464
Хранение, руб.	37	38
Прочие услуги, руб.	459	474
ВЫРУЧКА		
Складская обработка, руб.	2 424 740,63	2 501 604,90
Хранение, руб.	7 974 702,50	8 227 500,57
Прочие услуги, руб.	2 473 235,44	2 551 637,00
Итого валовый прогнозный поток доходов, руб.:	12 872 678,56	13 280 742,47

ПРИМЕР РАСЧЕТА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ

Операционные расходы:

Оплата труда производственного персонала;

- Оплата труда административного персонала;
- Единый социальный налог с оплаты труда производственного персонала;
- Единый социальный налог с оплаты труда административного персонала;
- Расходы по обслуживанию хранимого имущества;
- Содержание служебного автомобиля;
- Канцелярские принадлежности;
- Спецодежда;
- Невозмещаемые убытки;
- Обучение персонала;
- Претензии по повреждениям груза;
- Возмещение ущерба по повреждениям груза;
- Расходные материалы;
- Командировочные расходы;
- Услуги мобильной связи;
- Страхование склада;
- Оборудование, инвентарь, оргтехника (менее 40 т.р.).

Таким образом, в процентном выражении от выручки данные расходы составляют: 45,73%.

ПРИМЕР РАСЧЕТА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ

Расчет чистого операционного дохода

Показатель	1-й год прогнозного периода	2-й год прогнозного периода
Период получения доходов, лет	1,0000	1,0000
Валовый прогнозный поток доходов, руб.	12 872 678,56	13 280 742,47
Валовый прогнозный поток расходов, руб.	5 886 675,91	6 073 283,53
Чистый операционный доход, руб.	6 986 002,66	7 207 458,94

Дисконтирование денежных потоков

Показатель	1-й год прогнозного периода	2-й год прогнозного периода
Период получения доходов, лет	1,0000	1,0000
Валовый прогнозный поток доходов, руб.	12 872 678,56	13 280 742,47
Операционные расходы, руб.	5 886 675,91	6 073 283,53
Чистый операционный доход, руб.	6 986 002,66	7 207 458,94
Ставка дисконтирования	16,39%	16,39%
Период дисконтирования (n)	0,5000	1,5000
Фактор текущей стоимости $1/(1+R)^n-0,5$	0,9269324	0,7964238
Текущий денежный поток	6 475 552,30	5 740 191,54
Итого, руб.:	12 215 743,84	

УБЫТКИ, ПРИЧИНЕННЫЕ ДОСРОЧНЫМ ПРЕКРАЩЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

Третьи лица, перед которыми обладатели прав на земельные участки могут понести ответственность:

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

РАЗМЕР УБЫТКОВ

=

расходы, возникающие в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе, расходы по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка)

+

расходы по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

ПРИМЕР

В соответствии с Договором аренды в случае досрочного расторжения договора арендодатель обязуется компенсировать арендатору разницу между текущей арендной платой за изымаемый земельный участок и рыночной арендной платой на новый земельный участок, арендуемый для восстановления нарушенного права.

Расчет рыночной ставки аренды и разницы между рыночной арендной платой и платой по договору

Наименование объекта	Арендная плата методом сравнения продаж в мес. за кв. м, руб. с НДС	Арендная плата рекапитализацией в мес. за кв. м, руб. с НДС	Среднее значение по рыночным данным в мес. за кв. м, руб. с НДС	Среднее значение по рыночным данным в год за кв. м, руб. с НДС	Разница между рыночной арендной платой и платой по договору за кв. м в год, руб. с НДС
земельный участок площадь 10 000 кв. м.	150	135	143	95	48

Расчет разницы между рыночной арендной платой и платой по договору на весь оставшийся срок аренды

Наименование объекта	Разница между рыночной арендной платой и платой по договору за кв. м. в год, руб.	Площадь изымаемой части земельного участка, кв. м	Разница между рыночной арендной платой и платой по договору в год, руб.	Оставшийся срок аренды, лет	Разница между рыночной арендной платой и платой по договору на весь оставшийся срок аренды, руб.
земельный участок площадь 10 000 кв. м.	48	10000	475 000	7	3 325 000

Благодарим за внимание!

*НП СРО «СВОД»
620089, г. Екатеринбург,
ул. Луганская, д. 4, оф. 201, а/я 112*

*8-800-333-87-38
+7 (343) 389-87-38 (39)*

info@srosvod.ru

npsvod@mail.ru

www.srosvod.ru