

ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования»

Протокол совещания

ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» и представителей оценочного сообщества

Дата проведения: 24.01.2019

Место проведения: г. Москва, ул. Бахрушина, д. 18с1, этаж 2, кабинет 204

Начало совещания: 16.00

На совещании присутствовали:

Присутствовали:

Ф.И.О.

**Ковалев Дмитрий Васильевич
Филимошин Алексей Романович
Степанов Леонид Николаевич
Грачев Иван Александрович**

**Табакова Светлана Алексеевна
Волович Николай Владимирович
Артемов Владислав Иванович
Сафонов Юрий Вячеславович**

Повестка дня:

1. Рассмотрение вопроса организации совместной деятельности в рамках подготовки разъяснений и рекомендаций для оценщиков по вопросам оценки рыночной стоимости для целей оспаривания результатов государственной кадастровой оценки.
2. Обсуждение перечня вопросов согласно Приложению.

Выступили:

Ковалев Д.В., Табакова С.А., Волович Н.В., Артемов В.И., Сафонов Ю.В.

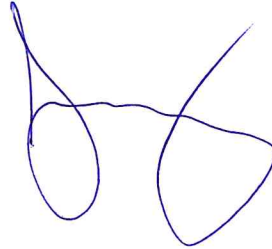
По итогам совещания решено:

1. Одобрить формат периодических совещаний ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» и представителей оценочного сообщества для обсуждения проблемных вопросов проведения оценки рыночной стоимости и подготовки разъяснений и рекомендаций для оценщиков по вопросам оценки рыночной стоимости для целей оспаривания результатов государственной кадастровой оценки.
2. Согласовать разъяснения по вопросам оценки рыночной стоимости для целей оспаривания результатов государственной кадастровой оценки согласно Приложению (далее – Разъяснения) и рекомендовать их к учету оценщиками и

подготовке отчетов и экспертных заключений для целей оспаривания результатов государственной кадастровой оценки.

3. Организовать размещение информации о Разъяснениях на информационных ресурсах сети Интернет ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования», саморегулируемых организаций оценщиков и оценочных организаций

И.о. генерального директора
ГБУ «Центр имущественных платежей
и жилищного страхования»



Д.В. Ковалев

Вопрос 1.

Учет НДС в ценах аналогов и стоимости объекта оценки/экспертизы при оспаривании кадастровой стоимости.

Вопрос 2.

Учет различных видов использования помещений в составе объекта оценки/экспертизы и аналогов.

Вопрос 3.

Особенности затратного подхода: отсутствие данных о фактическом строительном объеме и принимаемые в соответствии с этим допущения (толщина стен, потолка, учет не входящих в площадь подвалов/чердаков).

Рекомендации по вопросу 1.

Согласно статье 146 Налогового кодекса Российской Федерации объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (далее - НДС) является реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке или заключении эксперта, не может зависеть от расходов продавца или покупателя на совершение сделки, государственных пошлин и других расходов по уплате обязательных платежей в бюджетную систему Российской Федерации, произведенных в связи с реализацией объекта сделки, суммы вознаграждений за оказание посреднических услуг при приобретении объекта сделки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате любой из сторон в результате совершения сделки.

При этом налогообложение, в том числе уплата НДС, – это индивидуальная характеристика сделки и конкретных налогоплательщиков, участвующих в сделке, и зависит от используемой ими системы налогообложения.

В связи с чем величина рыночной стоимости объекта сделки не может зависеть от указанных факторов и должна быть во всех случаях одинаковой.

Письмом Минэкономразвития Российской Федерации от 12.10.2017 № Д22и-1031 «О предоставлении информации» разъяснено, что режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости.

При этом продажа объектов недвижимости может как облагаться, так и не облагаться НДС, налогоплательщик может находиться на упрощенной системе налогообложения (далее - УСН) или иметь статус физического лица.

С учетом вышеизложенного, а также в целях соблюдения главного принципа оспаривания, зафиксированного в позиции Верховного суда Российской Федерации (обеспечение сопоставимости кадастровой и рыночной стоимости объекта оценки) рекомендуем:

1. В величине рыночной стоимости не отражать факт включения или не включения затрат по совершению сделки, в том числе НДС.

2. Осуществлять выбор объектов-аналогов с учетом следующего:

2.1. В отношении аналогов, в объявлениях о предложениях продажи которых указано:

- в том числе НДС, с учетом НДС;

- НДС не облагается,

- УСН,

- продавцом является физическое лицо,

- не указана система налогообложения,

необходимо использовать цену, указанную в объявлении.

2.2. Аналоги, в объявлениях о предложениях продажи которых указано, что цена не включает НДС (например, «без учета НДС», «без НДС»), не могут использоваться по причине отсутствия четкого указания на используемую систему налогообложения, так как как субъекты сделки купли/продажи могут быть плательщиками НДС и итоговая цена сделки, возможно, будет изменена.

3. В рамках затратного подхода в отношении аналогов из справочника «Ко-Инвест» необходимо учитывать, что справочные показатели определены без учета НДС. В разделе «Информационная основа и принципы построения изданий» в подразделе «Учитываемые затраты» прямо указано «В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость». Поскольку строительно-монтажные работы и строительные материалы облагаются НДС, данные справочника необходимо увеличить на величину НДС.

Рекомендации по вопросу 2.

1. Для определения фактического назначения/использования помещения/здания используются документы достоверно характеризующие фактическое использование помещений (распределение площадей по видам использования). Использование технических паспортов для обоснования различных видов использования/назначения или текущих договоров аренды целесообразно только при соответствующем анализе и обосновании их соответствия фактическому назначению/эффективному использованию, с обязательным приложением доказательных фотоматериалов.

2. При оценке вспомогательных помещений в составе единого комплекса (например: лифтовые, щитовые, коридоры и пр.) расчет должен производиться во взаимосвязи с единым комплексом, поскольку вспомогательные помещения участвуют в формировании инфраструктуры и соответственно дохода.

3. Следует проводить анализ структуры площадей не только объекта оценки, но и аналогов. В случае, если аналоги также как и объект оценки включают в себя вспомогательные площади, необходим анализ сопоставимости доли вспомогательных площадей для внесения/невнесения корректировки.

Рекомендации по вопросу 3.

Не рекомендуется использовать затратный подход при отсутствии у Оценщика актуального технического паспорта или другой объективной и проверяемой информации о строительном объеме в соответствии с требованиями градостроительного законодательства.

При принятии решения о расчете строительного объема через площадь помещений и высоту этажа, необходимо учитывать соответствующие поправки на толщину стен/перегородок для перехода к площади по наружному обмеру и толщину перекрытий для перехода к высоте по наружному обмеру. Также должны быть учтены не входящие по документам в общую площадь части объекта (тех. этаж, подвал и пр.).