ДОМ ЦЕНЫ

Оценщики ждут налога

переоценка

В России оценка жилой недвижимости может стать одним из инструментов оптимизации налогов. Это произойдет после того, как налог начнут взимать с рыночной стоимости домов. Как выяснил «„Ъ“-Дом», существующие технологии оценки позволяют как завысить, так и занизить реальную цену жилища.

По словам генерального директора компании «НЭО-Центр» Валерия Есауленко, существует минимум три способа оценки недвижимости

Затратные сравнения

Для оценки недвижимости используются три метода. Наиболее популярным является сравнительный метод, при котором объект недвижимости сравнивается с аналогичными. Однокомнатная квартира с однокомнатной в том же районе. При этом у оценщиков существует целый ряд коэффициентов, с помощью которых делается поправка на близость к метро или большую площадь кухни. В качестве базы данных для сравнения используются заявленные цены продаж, которые берутся, например, из газеты «Из рук в руки».

Проблема использования этого метода состоит в том, что в России нет единой базы данных по совершенным сделкам и их ценам, то есть оценка в случае использования сравнительного метода базируется не на реальных рыночных ценах, а на заявленных ценах предложения.

Кроме сравнительного метода зачастую применяется затратный метод, основанный на определении затрат, сделанных на строительство. При использовании этого метода за основу берутся затраты на возведение объекта недвижимости, из которых вычитается амортизация. Специалисты утверждают, что этот метод малоприменим к новостройкам, стоимость которых при оценке по затратному методу оказывается в два-три раза ниже рыночной.

«Применение этого метода для оценки стоимости жилья в многоквартирном доме некорректно, поскольку невозможно определить затраты на строительство отдельно взятой квартиры,— считает консультант оценочной компании „НЭО-Центр“ Виктор Макаров.— Конечно, можно взять себестоимость строительства дома и поделить ее на количество квартир, но полученная цифра будет неверна». Еще в меньшей степени затратный метод применим к оценке квартир в домах, построенных довольно давно. Например, при оценке стоимости жилья в доме 1960 года постройки за основу берутся затраты, сделанные в 60-м году за вычетом амортизации. В итоге московская хрущевка стоимостью $50 тыс., оцененная по затратному методу, стоит около $200. Тем не менее именно этот метод оценки использует БТИ (бюро технической инвентаризации).

Наименее часто в российских условиях используется доходный метод оценки недвижимости, основанный на потенциальных доходах, которые способно принести данное жилье при сдаче его в аренду в течение какого-то определенного периода времени. Чаще всего берется период в пять лет. Этот метод, по словам генерального директора компании «НЭО-Центр» Валерия Есауленко, применяется для оценки коттеджей или элитных квартир, потому что в такие объекты люди часто инвестируют с целью последующей их сдачи в аренду. «В этом случае мы считаем денежный поток за год или какой-то другой период времени,— доход, получаемый от аренды за вычетом расходов. Полученная сумма капитализируется: делится на коэффициент. В итоге получается сумма, которую собственник может получить за срок жизни квартиры»,— говорит господин Есауленко.

Налоговая оптимизация

Отметим, что российское законодательство требует использовать при оценке недвижимости все три метода, а в случае отказа от какого-то из них обосновать такое решение. «Например, отказываясь от затратного метода, мы пишем, что его применение некорректно в силу невозможности определить затраты на строительство одной отдельно взятой квартиры»,— говорит Виктор Макаров.

На деле оценщик зачастую выбирает метод оценки в зависимости от того, какой результат ему необходимо получить. Например, при оценке жилой недвижимости для целей ипотечного кредитования применяется сравнительный подход, поскольку банку необходимо знать именно рыночную стоимость недвижимости. Для целей же налогообложения, как известно, используется затратный метод, позволяющий минимизировать налог на недвижимость.

«Оценщики могут получить любую конечную стоимость недвижимости в зависимости от пожелания заказчика,— говорит руководитель проекта IRN.ru Олег Репченко.— Это отдельный бизнес. Перед оценщиками на самом деле стоит задача не определить стоимость объекта недвижимости, а обосновать ту цифру, которую хочет видеть заказчик. Очень часто к ним обращаются для того, чтобы отстоять в суде свою точку зрения. Например, доказать, что стоимость дома существенно ниже, а значит, и налог должен быть ниже, чем взимается в настоящее время. Например, дом на Рублевке реально стоит несколько миллионов долларов. Оцененный же с помощью затратного метода он стоит около $100 тыс.»

Именно поэтому профессиональные участники рынка недвижимости редко обращаются к услугам оценщиков, предпочитая делать оценку собственными силами, тем более что они обладают собственными базами данных по стоимости недвижимости. Риэлтеры считают деятельность оценочных компаний несколько ущербной в силу отсутствия у них информации по ценам реальных сделок. «Главным подводным камнем для независимых оценочных компаний является недостаток информации о реальных сделках на рынке недвижимости,— говорит управляющий директор компании Blackwood Марина Макарова.— Поэтому человеку, желающему оценить участок, лучше обращаться в компании, занимающиеся продажей подобных объектов и имеющие право заниматься оценочной деятельностью. Такие услуги оцениваются очень высоко, так как они не оторваны от рынка».

Тем не менее в скором времени рынок оценки недвижимости получит развитие в связи с принятием новой методики взимания налога на недвижимость. Напомним, что в России планируется установить налог на недвижимость, который будет взиматься с объекта недвижимости, объединяющего земельный участок и недвижимость. При этом ставка налога должна быть снижена до 2%, зато взиматься с рыночной стоимости объекта недвижимости. Очевидно, что для оценки всего массива недвижимости, имеющейся в России, государство разработает методику и в соответствии с ней проведет массовую оценку. Можно предполагать, что многие налогоплательщики, по мнению экспертов, окажутся не согласны с той оценкой их недвижимости, которую выставит государство. Понятно, что в большинстве своем недовольными окажутся владельцы дорогой недвижимости, которые и начнут обращаться к оценщикам с целью минимизации налога. Это, по всей видимости, станет дополнительным фактором роста рынка оценки, наряду с ипотечным кредитованием.

ЕЛЕНА СМИРНОВА

АНДРЕЙ БИЛЬКО

Кредит на квадратные метры

Процентная ставка: от 10,5% в долларах США, от 15% в рублях.
Сумма кредита: от 25 тыс. до 400 тыс. долларов США; от 0,5 млн до 10 млн рублей.
Срок кредита: до 20 лет.
С подробными условиями предоставления ипотечных кредитов вы можете ознакомиться в отделениях ММБ и на сайте банка **www.imb.ru**

МЕЖДУНАРОДНЫЙ МОСКОВСКИЙ БАНК

Единая справочная служба:
(095) 258-72-00

Центральный офис банка:
119034, Москва, Пречистенская наб., 9
Филиалы в Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону и Челябинске
Бесплатный телефон из любой точки РФ:
(8-800) 200-73-00

Точный расчет!

Международный Московский Банк основан в Москве в 1989 году. Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1.

15 000 квартир в год

50 лет на рынке недвижимости

АКЦИЯ ВЕРНИ СЕБЕ МИЛЛИОН 2

м. Новые Черемушки

Новые Черемушки

Севастопольский пр-т, вл. 26-28
корп. 1, 2, 3

Многофункциональный жилой комплекс "Три Капитана" состоит из 3-х монолитных жилых корпусов высотой 20-24 этажа, отдельно стоящих 3-х этажных зданий, физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и детского сада, а также 2-х уровневого подземно-наземного гаража-автостоянки. На верхних этажах жилого комплекса располагаются 2-х уровневые квартиры – пентхаусы.

Кунцевская

Можайское шоссе, вл. 45, корп. 2

Самый «зеленый» дом в Западном округе столицы. Жилой комплекс окружен пятью парками, рядом пруд, река, зоны отдыха. Район отличается хорошо сложившейся торгово-развлекательной инфраструктурой, развитой сетью городского транспорта. В доме предусмотрены 2-, 3- и 4-х комнатные квартиры с двумя санузлами. Жилой комплекс оборудован надземной и подземной автостоянкой и двумя постами автомойки.

м. Кунцевская

м. Коломенская

Коломенская

Нагатинский затон, мкр. 4
корп. 2, 3, 6

Дом самой удачной на московском рынке недвижимости серии И-155 расположен на правом берегу реки Москвы в 10 минутах от станции метро. Из окон жилого комплекса открывается прекрасный вид на набережную. Экологически благополучный район рядом с парком-музеем Коломенское. В доме предусмотрены 1-, 2-, 3-х комнатные квартиры с возможностью любых планировочных решений.

ГРУППА КОМПАНИЙ
(095) 967 14 92
(095) 719 93 30
www.su155.ru

Лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7736003162-023036-1 от 21 февраля 2005 г.