

К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества

Ю.В. Козырь

В работе представлено исследование корректного формата представления итоговых результатов оценок рыночной стоимости имущества, реализация которого может подпадать под обложение налогом на добавленную стоимость. Показано, что применяемый в настоящее время в большинстве оценочных отчетов формат представления итоговых результатов оценки рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, в котором отдельно указывается информация о величине НДС, является некорректным; приведены обоснования этой некорректности. Предложены способы представления корректного формата итоговых величин рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, а также способы корректных расчетов в рамках применяемых оценочных подходов.

Введение

При оценке рыночной стоимости имущества оценщики нередко приводят результаты своей работы в форматах «рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС» и/или «рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС». Давайте зададимся вопросом: откуда вообще возникли такие форматы представления результатов оценки? По сведениям автора этих строк, проблема выделения НДС в рыночной стоимости исторически возникла в 90-е гг. прошлого столетия, когда на оценочном рынке появились два основных типа заказчиков: предприятия, проводившие переоценку основных средств, и коммерческие банки, занимавшиеся (и занимающиеся поныне) кредитованием под залог. Для одних из них, как правило, результаты оценки требовалось представлять в формате «рыночная стоимость объекта оценки составляет «n» руб., в т.ч. НДС в сумме «m» рублей», для других - в формате: «рыночная стоимость объекта оценки составляет «n» руб. без учета НДС». Таким образом, формат представления результатов оценки (итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки) изначально был задан заказчиками оценки. Заметим, что в то время еще не был принят даже ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», не говоря уже о федеральных стандартах оценки.

Пойдем дальше: почему заказчикам оценки важно было получать сведения о величине НДС в составе рыночной стоимости? По мнению автора, здесь кроются две основные причины.

Во-первых, для правильного исчисления суммы НДС, уплачиваемой в бюджет, необходима информация о величине «входящего НДС». Однако информация о величине входящего НДС может быть получена сторонами сделки по купле-продаже товаров/услуг из договора купли-продажи и/или счета на оплату. В свою очередь, величина НДС, отражаемая в сопровождающих сделку документах, определяется стоимостью реализуемого имущества и применяемой продавцом (плательщиком) системой налогообложения.

Во-вторых, в самом понятии «рыночная стоимость» скрывалось (и для многих скрывается до сих пор) двойное понимание:

- с одной стороны, ее можно было трактовать как расчетную величину денежных средств, уплачиваемую покупателем товара/услуги;
- с другой стороны, ее можно было трактовать как расчетную величину денежных средств, получаемую продавцом товара/услуги в свое владение.

Очевидно, что различие между этими трактовками для большинства участников рынка, применяющих обычную систему налогообложения, заключалось в величине налога на добавленную стоимость. Однако следует отметить, что в существующей редакции ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» категория рыночной стоимости, определяемая как *«наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке¹ <...> платеж за объект оценки выражен в денежной форме»*, по мнению автора этих строк, подразумевает именно сумму денег, уплачиваемую покупателем продавцу². Такой же вывод можно сделать в результате анализа определения рыночной стоимости, приведенной в МСО: *«Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом...»* [1]. Слово сочетание «на дату оценки» предполагает, в частности, что «переход актива из рук в руки и заключение сделки происходит одновременно, без каких-либо вариаций цены». (Принципы МСО, Базы оценки).

Приведем далее цитату из статьи В.А. Шогина «Проблематика учета налогов при оценке рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода» [2]:

«...под рыночной стоимостью законодателем понимается ЕДИНСТВЕННАЯ ЦЕНА, являющаяся максимально возможной для данного типа имущества, сложившаяся в конкретный временной момент на конкретном рынке. <...> По своему смыслу рыночная стоимость – это стоимость в обмене³, когда ценности обмениваемых благ (с одной стороны, например, имущества, а с другой только денег) воспринимается сторонами обмена одинаковыми. Соответственно, стоимостным выражением рыночной стоимости является денежная сумма, переходящая из рук покупателя в руки продавца.»

Иногда приходится слышать, как некоторые специалисты говорят: *«Поскольку [в российском варианте] в определении рыночной стоимости написано, что она представляет собой цену⁴, значит, следует указывать какая это цена – с НДС или без НДС»*. Однако на это можно ответить, что отчуждение какого-либо имущества невозможно без оплаты покупателем его полной цены⁵, которая может как включать, так и

¹ Вслед за авторами данного закона оставим без комментариев понятие «открытый рынок».

² Поскольку, согласно различным определениям (в т.ч. Википедии), *платеж* – это передача денег или имущества по какому-либо обязательству («платеж по ипотеке», «платеж за коммунальные услуги»), выдача денег по какому-нибудь обязательству, расчёт за купленный товар или полученную услугу, взнос денег на счёт.

³ Это следует, например, из п. 26 принципов МСО в редакции 2011 г. – прим.

⁴ В этой связи следует отметить, что качество определения рыночной стоимости в международных стандартах оценки выше, поскольку в силу отсутствия в них слова «цена» отсутствуют также возможности различных трактовок данной категории. – прим.

⁵ Даже если реализация будет осуществляться при этом в кредит.

не включать (в случае применения покупателем упрощенной системы налогообложения или реализации продукции, не облагаемой данным налогом) НДС. Дополнительно следует отметить, что при реализации продукции, облагаемой НДС, часть цены, эквивалентная НДС, не перечисляется сразу в бюджет государства: платежи по данному налогу отличаются от транзакционных НДС как по суммам, так и по срокам оплаты. Соответственно, в силу вышеуказанного, невозможно трактовать рыночную стоимость как эквивалент цены реализации, очищенной от НДС.

Таким образом, на основе выше изложенного, можно сделать вывод о том, что в настоящее время указанная выше двойственность трактовки рыночной стоимости по факту перестала существовать⁶ и, следовательно, рыночная стоимость представляет собой единственную из вышеуказанных величину, а именно - расчетную величину денежных средств, уплачиваемую *покупателем* товара/услуги (расчетное/оценочное значение цены отчуждения, *уплачиваемой покупателем* продавцу).

В этой связи, автор данных строк имеет основания сделать следующее утверждение:

представляемые в отчетах об оценке итоговые результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки, в том числе тех, реализация которых облагается налогом на добавленную стоимость, должны приводиться (указываться) безотносительно указания (упоминания) о НДС,

потому что:

1. с экономической точки зрения, стоимость есть функция конечного спроса и предложения, и на рынке она лишь опосредованно зависит⁷ от системы налогообложения субъектов рынка (т.е. при одном и том же балансе спроса и предложения на какой-либо товар или услугу не может быть двух его/ее рыночных стоимостей);
2. в законодательстве об оценочной деятельности не содержится требований и указаний о необходимости представления итоговой величины стоимости объекта оценки с указанием какой-либо информации о налоге на добавленную стоимость: таких требований/указаний не содержится ни в одном из существующих определений видов стоимости (в т.ч. рыночной стоимости), ни в ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ни в одном из федеральных стандартов оценки. Более того, в принципах международных стандартов оценки в п. 36 прямо указано: *«Рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи или расходов покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате любой из сторон в результате совершения сделки»* [1].

Рассмотрим дополнительное обоснование этой позиции и некоторые практические следствия и рекомендации в части технологии оценки с учетом данного аспекта.

⁶ По крайней мере, можно заключить, что двойное понимание рыночной стоимости (как эквивалент наиболее вероятной цены с НДС и цены без НДС) является некорректным.

⁷ То есть не зависит прямым образом - *прим.*

1. Закон единой цены

Дальнейшие рассуждения в этой части будем проводить, базируясь на принятии гипотезы о существовании и действии закона единой цены (далее – «ЗЕЦ»)⁸.

Рассмотрим реализацию стандартной продукции (такой как Аспирин) в двух аптеках, одна из которых является плательщиком НДС, а другая не является (находится на упрощенной системе налогообложения – далее «УСН»). Можно показать, что в первом приближении разница в цене реализации одинаковой продукции в этих аптеках, если таковая имеется, определяется исключительно различиями в закупочных ценах и ценовой политике собственников аптек⁹, и не зависит от режима налогообложения.

Если бы не действие ЗЕЦ¹⁰, и, как следствие, наличие различных цен реализации продукции у плательщиков и неплательщиков НДС¹¹ (у первых выше, чем у вторых), плательщикам НДС было бы выгодно приобретать продукцию у неплательщиков НДС. Однако, как мы знаем, это не так. Наоборот, при намечающейся сделке между плательщиком НДС (выступающего в роли покупателя) и неплательщиком НДС (выступающего в роли продавца), первый может попросить второго снизить цену своей продукции в силу невозможности последующего зачета НДС. Это может означать лишь то, что цена реализации конечной продукции на рынке едина (стремится к единому равновесному уровню) и не зависит от НДС.

С другой стороны, если бы не действие закона единой цены (ЗЕЦ), неплательщикам НДС было бы невыгодно приобретать продукцию у плательщиков НДС. Однако автор этих строк не припомнит случая, когда неплательщик НДС специально выискивал на рынке контрагента по сделке, также применяющего УСН.

Соответственно, можно сделать вышеизложенный вывод: **на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет.**

Из этого вывода имеются следствия:

1. **Словосочетание «рыночная стоимость с учетом НДС/без учета НДС» является экономически некорректным.**
2. **Даже если не принимать во внимание п.1, формула:**

рыночная стоимость с учетом НДС = рыночная стоимость без учета НДС x (1 + ставка НДС/100)

⁸ Ниже будет показано, что принятие данной гипотезы не является необходимым условием для доказательства этих утверждений – прим.

⁹ Конечно, налогообложение оказывает некоторое влияние на ценовую политику собственников аптек, но лишь в той степени, чтобы с учетом прочих факторов выравнивать цены реализации с рыночным уровнем цен – прим.

¹⁰ То есть если бы на рынке не действовал ЗЕЦ – прим.

¹¹ То есть на рынке наблюдались бы различные цены реализации продукции – цены без НДС и цены с НДС – прим.

является некорректной, поскольку если бы даже не действовал закон единой цены, и на рынке действительно имелось бы два сегмента - сделки с ценами без учета НДС (сегмент «без НДС») и сделки с ценами с учетом НДС (сегмент «с НДС»), - эта формула была бы корректна только при переходе из одного сегмента в другой¹². Но поскольку на рынке нет ограничений для сделок между участниками рынка применяющими различные системы налогообложения, это означает, что при переходе к реальному миру, т.е. при снятии границ между этими двумя сегментами рынка, в начальный момент времени [после снятия границ] покупатели, которые ранее находились в сегменте рынка «с НДС», «ринутся» в сегмент рынка «без НДС» (потому что там дешевле), в результате чего резко повысится спрос в сегменте рынка «без НДС» и снизится спрос в сегменте «с НДС». Это приведет к формированию нового равновесного уровня цен – выше уровня цен в сегменте «без НДС» и ниже уровня цен в сегменте рынка «с НДС». С другой стороны, даже если граница между двумя вышеуказанными сегментами рынка оставалась бы твердой и незыблемой, среднерыночная (по всему рынку) цена сделок (эквивалент рыночной стоимости - РС) была бы равна: $PC = w_{\text{безНДС}} \times PC_{\text{без учета НДС}} + w_{\text{НДС}} \times PC_{\text{с учетом НДС}}$, где $w_{\text{безНДС}}$ – доля участников рынка, применяющих упрощенную систему налогообложения, $w_{\text{НДС}}$ - доля участников рынка, применяющих обычную систему налогообложения.

Приведем еще один аргумент в обоснование вышеуказанной позиции. Рассмотрим организацию, применяющую обычную систему налогообложения, выступающую в качестве покупателя сырья для производимой продукции. Предположим, это сырье можно приобрести у двух организаций, одна из которых применяет обычную систему налогообложения (ОСН), а другая – упрощенную систему налогообложения (УСН). Предположим также, что это сырье можно приобрести в указанных организациях по одинаковой цене. Соответственно, в случае приобретения сырья у организации, применяющей ОСН, покупатель сырья может поставить в зачет входящий НДС по приобретаемому сырью, а в случае приобретения сырья у организации, применяющей УСН, такой возможности нет. В этой ситуации, на первый взгляд, может показаться, что для покупателя приобретение сырья в первой организации (применяющей ОСН) является значительно более выгодным, чем во второй организации. Однако это не совсем так: приобретение сырья в организации, применяющей УСН, позволяет покупателю в полном объеме отнести эти затраты в состав себестоимости выпускаемой продукции, в то время как в случае приобретения сырья в организации, применяющей ОСН, в состав себестоимости покупателя можно отнести только очищенную от НДС сумму затрат. Соответственно, приобретение сырья в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль.

Таким образом, с учетом вышеуказанного, можно заключить, что учет или неучет НДС в ценах сделок участников рынка в любом случае приводит в итоге к уровню цен, который выше уровня «цен без учета НДС», но ниже уровня «цен с учетом НДС». Однако при

¹² Если быть точнее, то даже и в этом случае данная формула была бы некорректной – более корректный вариант подобной формулы является следующим: рыночная стоимость с учетом НДС = рыночная стоимость без учета НДС x (1+ РМ x НДС/100), где РМ – маржа прибыли или наценка продавца.

этом, естественно, различие между этим равновесным уровнем цен и ценами «с НДС» и «без НДС» будет ниже величины ставки НДС.

С учетом вышеизложенного, представляется разумным отказаться от представления итоговых величин стоимости в оценочных отчетах в форматах, включающих какие-либо упоминания о НДС: итоговый результат стоимости объектов оценки, реализация которых в соответствии с НК РФ подлежит (может подлежать) обложению налогом на добавленную стоимость, следует приводить безотносительно упоминания о НДС. Что касается потребностей заказчиков в такой информации, они могут самостоятельно выделять или не выделять НДС из цен сделок (равной величине стоимости, определенной в отчете об оценке, либо – в случае сложно-составных объектов оценки - части этой стоимости) в зависимости от того, являются ли они плательщиками НДС. Другой возможный вариант: оценщик в соответствии с заданием на оценку и с учетом информации о действующей системе налогообложения Заказчика оценки может дополнительно к итоговой величине стоимости объекта оценки приводить справочную информацию о НДС. Например:

1. «Величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 118 руб. Дополнительно сообщаем, что в случае реализации объекта оценки Заказчиком оценки по вышеуказанной цене величина НДС составит 18 руб.».
2. «Величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 118 руб., в том числе:
 - объектов капитального строительства в составе ... 59 руб.;
 - земельного участка ... 59 руб.

Дополнительно сообщаем, что в случае реализации объекта оценки Заказчиком оценки по вышеуказанной цене величина НДС составит 9 руб.»¹³.

3. «Величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 118 руб. Дополнительно сообщаем, что в случае реализации объекта оценки Заказчиком оценки по вышеуказанной цене величина НДС составит 0 руб.»¹⁴.

Здесь следует привести контраргумент одного из моих оппонентов, с которым я обсуждал материал данной статьи на этапе ее подготовки к публикации: *«Мне нравятся предложения по итоговым формулировкам, однако они игнорируют вопрос о том, как же все-таки была сформирована величина оценки стоимости – по ценам, включающим НДС, или без него? Если исходить из гипотезы «ЗЕЦ действует», этого вопроса не существует, т.к. равновесная цена – одна. Если же придерживаться противоположной гипотезы («ЗЕЦ не действует, есть равновесный интервал/ диапазон цен»), вопрос встает в полный рост.»*

Мой ответ на этот контраргумент заключается в следующем.

Во-первых, как уже было отмечено выше, если изначально корректно понимать сущность рыночной стоимости и в таком понимании пытаться ее оценивать (рассчитывать), проблемы с оценкой величины рыночной стоимости вообще не

¹³ В случае если Заказчик оценки применяет обычную систему налогообложения. - прим.

¹⁴ В случае если Заказчик оценки применяет упрощенную систему налогообложения. – прим.

должно возникать – сама по себе величина НДС *в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки* остается за рамками ее рассмотрения¹⁵. В дальнейшем решение проблемы с НДС может самостоятельно осуществлять бухгалтерия Заказчика оценки (которой эта задача вполне по силам), исходя из применяемой системы налогообложения и соответствующих положений НК РФ.

Во-вторых, что касается ЗЕЦ:

1. Для выяснения того, действует ЗЕЦ или нет, необходимы эмпирические исследования, при этом возможны чисто измерительные ошибки, связанные с чистотой проведения экспериментальных замеров. Соответственно, вывод о действии или бездействии ЗЕЦ может быть принят только при условии доказательства чистоты экспериментальных замеров, в которых, в случае подтверждения гипотезы о бездействии (отсутствии) ЗЕЦ, в т.ч. будет показано/доказано, что ЗЕЦ нарушается именно из-за различных систем налогообложения для упрощенцев и «обычников» (а не из-за наличия иных факторов).
2. Но даже если и будет когда-нибудь экспериментально доказано нарушение ЗЕЦ, представленные в третьем разделе настоящей статьи корректировки позволяют нивелировать эту проблему технологически в рамках оценочных подходов. Кроме того, выше приведены факторы, обеспечивающие стремление к равновесному уровню цен, который, как минимум, в первом приближении, может быть принят за единый¹⁶ (средневзвешенный) расчетный уровень рыночной стоимости.

Следует отметить, что иногда приходится слышать такой тезис: «Если Заказчик хочет получать результат оценки в формате «рыночная стоимость с учетом/без учета НДС», то мы, будучи клиентоориентированными, не можем не пойти ему навстречу». В этой связи нелишним будет заметить, что желание заказчиков может и должно учитываться лишь в той степени, в которой оно не вступает в противоречие с понятиями и терминами, принятыми в ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки, а также экономической сутью и логикой. Другими словами, здесь можно сказать, пожалуй, так: «Чем больше пожеланий заказчиков оценки, тем меньше независимой оценки».

2. *Дополнительные размышления*

Заказчики оценки обычно используют отчеты об оценке имущества для обоснования цен сделок при заключении договоров купли-продажи, аренды, выдачи кредитов и в других подобных ситуациях. При этом, помимо отчетов об оценке, формальными регуляторами начисления НДС выступают также НК РФ и «налоговый статус-кво» заказчиков оценки (т.е. применяемая ими система налогообложения). Согласно НК РФ, объектами

¹⁵ Однако она учитывается «внутри» оценочных расчетов. – прим.

¹⁶ Единый в смысле нивелировки различий между ценами с НДС и ценами без НДС, а не в смысле единого уровня стоимости вообще, наличие которого могут препятствовать другие – не «НДС-ные» - факторы – прим.

налогообложения для начисления данного налога является реализация товаров и услуг, причем далеко не всех видов. Например, реализация акций, долей участия в обществах с ограниченной ответственностью, земельных участков и объектов жилой недвижимости освобождается от начисления НДС. Отражаемые в договорах цены сделок приводятся с учетом или без учета НДС – это определяется исключительно применяемой системой налогообложения продавца товаров или услуг, а также тем, подпадает ли реализация его продукции под обложение указанным налогом. Контрагент по сделке (покупатель), в свою очередь, осуществляет или не осуществляет зачет по НДС, опять же, в зависимости от того, применяет ли он обычную или упрощенную систему налогообложения, принимая во внимание, если это необходимо, информацию о том, включает ли цена приобретаемого имущества НДС, или нет. В конце-концов, все это оказывает влияние на формирование «входящего» и «транзакционного» НДС.

3. Реализация оценочных процедур в «НДС-ракурсе» в рамках оценочных подходов

Для того чтобы иметь возможность выведения суждения об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки в обезличенном относительно учета цен (включающих или исключающих НДС) формате (далее – «обезличенный формат»¹⁷) результаты расчетов, осуществленные в рамках оценочных подходов, также должны представляться в обезличенном формате. Ниже приведены алгоритмы трансформации оценочных данных в обезличенный формат.

3.1. Трансформация ценовых уровней результатов сравнительного подхода в обезличенный формат

Информация о ценах сделок/ предложений с аналогами может быть представлена:

- с учетом НДС;
- без учета НДС;
- в неизвестном (относительно учета НДС) формате (назовем его «обезличенный формат»).

Предварительные расчеты с использованием информации об аналогах, конечно, должны осуществляться в каком-либо едином (относительно учета или неучета НДС) формате¹⁸. Однако на «выходе» результат реализации сравнительного подхода должен приводиться в «обезличенном» формате, т.е. без упоминания о НДС. Ниже представлены возможные способы того, как это можно сделать.

3.1.1. *Общий подход:*

$$V_{CA1} = w_{ндс} \times P_{ндс} + w_0 \times P_0, \quad (1)$$

¹⁷ Обезличенный относительно учета НДС формат цен по сути представляет собой средний рыночный уровень цен, на котором функционируют субъекты рынка, применяющие различные системы налогообложения – обычную и упрощенную – *прим.*

¹⁸ При этом следует иметь в виду, что, как указано в следствии 2 на стр. 4, корректирование цен аналогов посредством их умножения/деления на (1+ ставка НДС/100), строго говоря, является некорректным.

где V_{CA1} – результат оценки рыночной стоимости, полученный в рамках сравнительного подхода, выраженный в обезличенном формате,

$w_{ндс}$ – доля участников рынка, применяющих обычную систему налогообложения (доля сделок, в ценах которых включен НДС), $w_{ндс} = N_{ндс}/N_{total}$,

$N_{ндс}$ – количество сделок в данном сегменте рынка в рассматриваемый период времени, в ценах которых включен НДС¹⁹,

N_{total} – общее количество сделок в данном сегменте рынка в рассматриваемый период времени,

$P_{ндс}$ – рыночная стоимость объекта оценки, определенная на базе цен объектов-аналогов, включающих НДС,

w_0 – доля участников рынка, применяющих упрощенную систему налогообложения (доля сделок, в ценах которых не включен НДС), $w_0 = N_{безндс}/N_{total} = 1 - w_{ндс}$,

$N_{безндс}$ – количество сделок в данном сегменте рынка в рассматриваемый период времени, в ценах которых отсутствует НДС,

P_0 – рыночная стоимость объекта оценки, определенная на базе цен объектов-аналогов, не включающих НДС.

Применение выражения (1) подразумевает исключение процедуры деления или умножения цен аналогов на $(1 + \text{ставка НДС}/100)$: все аналоги, в ценах которых учтен НДС, должны формировать величину « $P_{ндс}$ », а все аналоги, из цен которых исключен НДС, должны формировать « P_0 ».

Выражение (1) можно, в частности, применять при рассмотрении сегментов рынка, на которых присутствует лишь одна из групп субъектов рынка (налогоплательщиков), либо доминирует одна из них.

3.1.2. Трансформация ценовых уровней, учитывающих НДС («с НДС») в обезличенный формат:

$$V_{CA1} = P_{ндс} \times (1 - k_{1a}) = P_{ндс} \times k_{1m}, \quad (2)$$

где k_{1a} – корректировка аддитивного типа:

$$k_{1a} = w_0 \times \left(1 - \frac{P_0}{P_{ндс}} \right) \quad (3)$$

k_{1m} – корректирующий множитель мультипликативного типа ($k_{1m} < 1$):

$$k_{1m} = 1 - k_{1a} = w_{ндс} + w_0 \times \frac{P_0}{P_{ндс}}, \quad (4)$$

остальные обозначения соответствуют ранее принятым.

¹⁹ Другой вариант: $N_{ндс}$ – сумма сделок в данном сегменте рынка в рассматриваемый период времени, в ценах которых включен НДС. При применении этого варианта параметры N_{total} и $N_{безндс}$ также должны определяться (рассчитываться) на основе сумм сделок в денежном выражении. - прим.

3.1.3. Трансформация ценовых уровней, не учитывающих НДС («без НДС») в обезличенный формат:

$$V_{CA1} = P_0 \times (1 + k_{2a}) = P_0 \times k_{2m}, \quad (5)$$

где k_{2a} – корректировка аддитивного типа:

$$k_{2a} = w_{\text{НДС}} \times \left(\frac{P_{\text{НДС}}}{P_0} - 1 \right), \quad (6)$$

k_{2m} – корректирующий множитель мультипликативного типа ($k_{2m} > 1$):

$$k_{2m} = 1 + k_{2a} = 1 + w_{\text{НДС}} \times \left(\frac{P_{\text{НДС}}}{P_0} - 1 \right), \quad (7)$$

остальные обозначения соответствуют ранее принятым.

Значения корректирующих множителей могут быть определены посредством анализа рынка с помощью приведенных выше выражений.

Если же входная информация о ценах аналогов изначально представлена в обезличенном формате (т.е. нет ясности в части учета или неучета НДС к цене конкретного аналога), дальнейшие расчеты могут/должны осуществляться без каких-либо корректировок в части НДС²⁰.

3.2. Трансформация ценовых уровней результатов затратного подхода в обезличенный формат

При оценке бизнеса

В методе скорректированных чистых активов НДС учитывается «внутри» подхода/метода, но итог расчетов всегда следует приводить без упоминания о НДС²¹.

При оценке недвижимости

Метод калькулирования себестоимости:

- покупные материалы и сырье могут быть как с учетом, так и без учета НДС;
- информация о СМР может быть доступна в двух форматах: с учетом НДС и без учета НДС.

²⁰ Конечно, это может показаться кому-то неправильным, но если ситуация такова, что доступной является только такая информация (когда нет ясности с учетом НДС в ценах аналогов), следует исходить из аналога презумпции невиновности в оценке: до тех пор пока не будет доказано обратное, цены таких аналогов следует считать корректными («правильно» усредненными) в части отражения в них НДС.

²¹ В т.ч. в силу пп.12, п. 2 стр. 146 НК РФ.

3.2.1. *Общий подход:*

$$V_{CA2} = \frac{\sum_{i=1}^k P_{НДСi} + \sum_{i=k+1}^m P_{0i}}{m} \times (1 + ПП(-ЕО)) \quad (8)$$

где V_{CA2} - результат оценки рыночной стоимости, полученный в рамках затратного подхода, выраженный в обезличенном формате,

левая часть числителя в (8) (первое слагаемое) – приведенная к дате оценки сумма затрат на воссоздание объекта оценки, включающих НДС,

правая часть числителя в (8) (второе слагаемое) - приведенная к дате оценки сумма затрат на воссоздание объекта оценки, не включающая НДС,

k - количество статей (видов) затрат (расходов), включающих НДС,

m – общее количество статей (видов) затрат (расходов), включающих и не включающих НДС,

ПП – так называемая *предпринимательская прибыль* (при наличии берется со знаком «+»),

ЕО – экономическое обесценение (при наличии берется со знаком «-»),

остальные обозначения соответствуют ранее принятым.

3.2.2. *Трансформация ценовых уровней, учитывающих НДС («с НДС») в обезличенный формат:*

$$V_{CA2} = (Prm_{сНДС} + Pсмр_{сНДС}) \times (1 - k_{1a}) \times (1 + ПП/-ЕО), \quad (9)$$

где V_{CA2} - результат оценки рыночной стоимости, полученный в рамках затратного подхода, выраженный в обезличенном формате,

$Prm_{сНДС}$ – общая сумма денег, уплаченных за сырье и материалы (необходимых для воссоздания объекта оценки) с учетом НДС,

$Pсмр_{сНДС}$ - общая сумма денег, уплаченных за строительно-монтажные работы (необходимых для воссоздания объекта оценки) с учетом НДС,

k_{1a} - корректировка аддитивного типа,

остальные обозначения соответствуют ранее принятым.

3.2.3. *Трансформация ценовых уровней, не учитывающих НДС («без НДС») в обезличенный формат:*

$$V_{CA2} = (Prm_{безНДС} + Pсмр_{безНДС}) \times (1 + k_{2a}) \times (1 + ПП/-ЕО), \quad (10)$$

$P_{гм\text{безНДС}}$ – общая сумма денег, уплаченных за сырье и материалы (необходимых для воссоздания объекта оценки) без учета НДС,

$P_{смп\text{безНДС}}$ – общая сумма денег, уплаченных за строительно-монтажные работы (необходимых для воссоздания объекта оценки) без учета НДС,

k_{2a} – корректировка аддитивного типа,

остальные обозначения соответствуют ранее принятым.

Значения корректирующих множителей могут быть определены посредством анализа рынка, аналогично приведенным выше выражениям (3), (6)²².

3.3. Трансформация ценовых уровней результатов доходного подхода в обезличенный формат

При прогнозировании денежных потоков следует отслеживать формат результата вычислений («с НДС» или «без НДС»). Результат доходного подхода также следует приводить в обезличенном формате.

При оценке крупных объектов недвижимости доходным подходом зачастую оценивается бизнес юридического лица, которому принадлежит (и на которого работает) оцениваемый объект (например, гостиница). Соответственно, в таких случаях результатом оценки становится стоимость пакета акций или доли участия в бизнесе, эксплуатирующей объект доходной недвижимости. Следовательно, в соответствии с НК РФ, результат оценок таких объектов, полученных в рамках применения доходного подхода, должен приводиться безотносительно наличия или отсутствия в рыночной стоимости НДС (т.е. в обезличенном формате).

Другая возможная ситуация: строительство и реализация объектов жилой недвижимости также не облагается НДС. Соответственно, в итоговой величине стоимости таких объектов в принципе неуместно упоминать о НДС²³.

В случаях, когда реализация товаров или услуг подлежит обложению налогом на добавленную стоимость, расчетная величина (оценка) рыночной стоимости «доходоприносящего» имущества, оцененная методами доходного подхода:

- будет зависеть от налогового статуса его собственника – в случаях применения одинаковой (единой) ставки дисконтирования/капитализации потоков доходов для собственников имущества, имеющих различный налоговый статус;

²² Принимая во внимание большую легкость получения значений корректирующих множителей методами сравнительного подхода, в некоторых случаях при реализации затратного подхода можно ориентироваться на значения данных коэффициентов, полученных посредством применения выражений (3) и/или (6) в рамках сравнительного подхода – прим.

²³ Однако осуществление оценочных расчетов при оценке таких объектов может учитывать влияние НДС. Например, в рамках доходного подхода можно применить схему расчетов, отраженную в выражении (18) – см. далее.

- не будет зависеть от налогового статуса его собственника – в случаях применения различных (дифференцированных) ставок дисконтирования/капитализации потоков доходов для собственников имущества, имеющих различный налоговый статус.

В первом случае оценку в рамках доходного подхода целесообразно проводить сначала отдельно для двух сегментов цен (с учетом и без учета НДС – см. ниже выражения (11)÷(13)), а затем получать итоговую величину стоимости объекта оценки в обезличенном формате как средневзвешенное полученных величин значение (см. выражение (14)):

$$V_{DCF_НДС} = \sum_i \frac{CF_{НДСi}^+}{(1+r^+)^i} - \sum_i \frac{CF_{НДСi}^-}{(1+r^-)^i} = \sum_i \frac{CF_{НДСi}}{(1+r)^i} \quad (11)$$

$$V_{DCF_НДС} = \sum_i \frac{CF_{НДСi}^+}{(1+r^+)^i} - \sum_i \frac{CF_{НДСi}^-}{(1+r^-)^i} - \sum_i \frac{НДС_i}{(1+r_f)^i} \quad (12)$$

$$V_{DCF0} = \sum_i \frac{CF_{0i}^+}{(1+r^+)^i} - \sum_i \frac{CF_{0i}^-}{(1+r^-)^i} = \sum_i \frac{CF_{0i}}{(1+r)^i} \quad (13)$$

$$V_{DCF} = w_{НДС} \times V_{DCF_НДС} + (1 - w_{НДС}) \times V_{DCF0}, \quad (14)$$

где

$V_{DCF_НДС}$ - результат оценки метода дисконтированных денежных потоков на базе цен, включающих НДС,

$CF_{НДСi}^+$ - положительные денежные потоки i -го периода (ожидаемые притоки денежных средств i -го периода), рассчитанные на базе цен, включающих НДС,

$CF_{НДСi}^-$ - отрицательные денежные потоки i -го периода (ожидаемые оттоки денежных средств i -го периода), рассчитанные на базе цен, включающих НДС (в $CF_{НДСi}^-$ т.ч. учитывается уплата НДС в бюджет),

$CF_{ндсi}$ – суммарные денежные потоки i -го периода (ожидаемое сальдо притоков и оттоков денежных средств i -го периода), рассчитанные на базе цен, включающих НДС (в $CF_{ндсi}$ т.ч. учитывается уплата НДС в бюджет),

r^+ - ставка дисконтирования, применяемая для дисконтирования ожидаемых притоков денежных средств (для обезличенных относительно учета НДС денежных потоков),

r^- - ставка дисконтирования, применяемая для дисконтирования ожидаемых оттоков денежных средств (для обезличенных относительно учета НДС денежных потоков),

r - ставка дисконтирования, применяемая для дисконтирования ожидаемых сальдо денежных средств (для обезличенных относительно учета НДС денежных потоков),

$CF_{\text{НДС}i}^{--}$ - отрицательные денежные потоки i -го периода (ожидаемые оттоки денежных средств i -го периода), рассчитанные на базе цен, включающих НДС, но исключающие (не учитывающие) платежи по НДС в бюджет собственником имущества,

НДС_i - выплаты по НДС в бюджет в i -м периоде,

r_f - безрисковая ставка дисконтирования,

V_{DCF0} - результат оценки метода дисконтированных денежных потоков на базе цен, исключающих НДС,

CF_{0i}^+ - положительные денежные потоки i -го периода (ожидаемые притоки денежных средств i -го периода), рассчитанных на базе цен, исключающих НДС,

CF_{0i}^- - отрицательные денежные потоки i -го периода (ожидаемые оттоки денежных средств i -го периода), рассчитанных на базе цен, исключающих НДС,

CF_{0i} - суммарные денежные потоки i -го периода (ожидаемое сальдо притоков и оттоков денежных средств i -го периода), рассчитанных на базе цен, исключающих НДС,

V_{DCF} - итоговый результат оценки метода дисконтированных денежных потоков, представленный в обезличенном (относительно учета НДС) формате,

$w_{\text{НДС}}$ - доля участников рынка, применяющих обычную систему налогообложения.

Следует отметить, что предпочтительным вариантом применения в (11) является традиционный (крайний правый) вариант формулы на базе ожидаемых сальдо притоков и оттоков денежных средств. Также следует отметить, что результаты расчетов, осуществленные по формулам (11) и (12), строго говоря, могут не оказаться равными между собой: для обеспечения точного равенства в этих выражениях ставки дисконтирования r^+ и r^- должны попарно иметь несколько различные численные значения. Однако в первом приближении этим различием можно пренебречь.

Во втором случае оценку в рамках доходного подхода можно сразу проводить в обезличенном формате в соответствии с принятой моделью дисконтирования:

$$V_{\text{DCF}} = \sum_i \frac{CF_{\text{НДС}i}^+}{(1+r_{\text{НДС}}^+)^i} - \sum_i \frac{CF_{\text{НДС}i}^-}{(1+r_{\text{НДС}}^-)^i} = \sum_i \frac{CF_{\text{НДС}i}}{(1+r_{\text{НДС}})^i} = \sum_i \frac{CF_{0i}^+}{(1+r_0^+)^i} - \sum_i \frac{CF_{0i}^-}{(1+r_0^-)^i} = \sum_i \frac{CF_{0i}}{(1+r_0)^i} \quad (15)$$

$$V_{\text{DCF}} = \sum_i \frac{CF_{\text{НДС}i}^+}{(1+r_{\text{НДС}}^+)^i} - \sum_i \frac{CF_{\text{НДС}i}^{--}}{(1+r_{\text{НДС}}^-)^i} - \sum_i \frac{\text{НДС}_i}{(1+r_f)^i} = \sum_i \frac{CF_{\text{НДС}i}^*}{(1+r_{\text{НДС}})^i} - \sum_i \frac{\text{НДС}_i}{(1+r_f)^i} \quad (16)$$

где

$CF_{\text{НДС}i}^*$ – суммарные денежные потоки i -го периода (ожидаемое сальдо притоков и оттоков денежных средств i -го периода), рассчитанные на базе цен, включающих НДС, но не учитывающие выплаты по НДС в бюджет,

$r_{\text{ндс}}^+$ – ставка дисконтирования положительных денежных потоков (ожидаемых притоков денежных средств), рассчитанных на базе цен, включающих НДС,

$r_{\text{ндс}}^-$ – ставка дисконтирования отрицательных денежных потоков (ожидаемых оттоков денежных средств), рассчитанных на базе цен, включающих НДС,

$r_{\text{ндс}}$ – ставка дисконтирования суммарных денежных потоков (ожидаемых внутри каждого периода сальдо притоков и оттоков денежных средств), рассчитанных на базе цен, включающих НДС,

r_{+0} – ставка дисконтирования положительных денежных потоков (ожидаемых притоков денежных средств), рассчитанных на базе цен, исключая НДС,

r_{-0} – ставка дисконтирования отрицательных денежных потоков (ожидаемых оттоков денежных средств), рассчитанных на базе цен, исключая НДС,

r_0 – ставка дисконтирования суммарных денежных потоков (ожидаемых внутри каждого периода сальдо притоков и оттоков денежных средств), рассчитанных на базе цен, исключая НДС,

остальные обозначения соответствуют ранее принятым.

Значения ставок дисконтирования в представленных выше выражениях следует получать на основе специального анализа рынка, в рамках которого учитываются и сравниваются сложившиеся на рынке ценовые уровни и соответствующие виды денежных потоков. В выражениях (15) и (16), строго говоря, для обеспечения сходимости результатов расчетов между (15) и (16) значения ставок дисконтирования $r_{\text{ндс}}^-$ должны немного отличаться друг от друга.

Сравнение представленных выше двух вариантов расчетов (в рамках доходного подхода), отражающих фактор учета НДС, не позволяет выбрать среди них однозначно предпочтительный вариант, поскольку при кажущейся, на первый взгляд, более простой схеме расчета во втором случае (варианте) он требует более тщательного анализа и оценок в отношении ставок дисконтирования.

В завершение данного подраздела рассмотрим еще один аспект, касающийся отражения НДС при реализации доходного подхода. Несмотря на то, что в начале этого подраздела было указано, что при оценке бизнеса и долей участия в компаниях результат расчетов приводится безотносительно отражения НДС, рассмотрим, тем не менее, возможности учета аспектов, связанных с НДС, при реализации доходного подхода в таких случаях²⁴.

Рассмотрим сначала компанию, применяющую общий режим налогообложения, имеющей структуру расходов, одна часть которой включает НДС, а другая нет. В свою очередь,

²⁴ При этом мы будем учитывать «НДС-аспекты» только «внутри» расчетных моделей, а их результаты, как и следует, будем представлять в обезличенном формате – *прим.*

реализация части продукции этой компании облагается НДС, а другая часть не облагается. Оценку такой компании в рамках доходного подхода «с прицелом на учет НДС» схематично можно осуществлять следующим образом:

$$V_{DCF} = \sum_i \frac{CF_{НДСi}}{(1+r_{НДС})^i} + \sum_i \frac{CF_{0i}}{(1+r_0)^i} \quad (17)$$

где все обозначения соответствуют ранее принятым, при этом в правой части равенства первое слагаемое представляет собой «НДС-ную» часть бизнеса компании (прогнозируемые расходы и доходы, учитывающие НДС), а второе слагаемое – «безНДС-ную» часть бизнеса (прогнозируемые расходы и доходы без НДС). Суммирование этих двух составляющих бизнеса с физико-математической точки зрения становится возможным, поскольку они являются однородными: помимо того, что все они выражены в деньгах, они [обе правые части выражения (17)] также представляют собой обезличенный относительно учета НДС формат.

Рассмотрим теперь компанию, применяющую упрощенную систему налогообложения, имеющую структуру расходов, одна часть которой включает НДС, а другая нет. Оценку такой компании в рамках доходного подхода «с прицелом на учет НДС» схематично можно осуществлять следующим образом:

$$V_{DCF} = \sum_i \frac{CF_{0i}^+}{(1+r_0^+)^i} - \sum_i \frac{CF_{0i}^-}{(1+r_0^-)^i} - \sum_i \frac{CF_{НДСi}^-}{(1+r_{НДС}^-)^i} \quad (18)^{25}$$

где все обозначения соответствуют ранее принятым, при этом в правой части равенства первое слагаемое представляет собой приведенную сумму ожидаемых потоков доходов, второе слагаемое – приведенную сумму ожидаемых расходов, исключающих начисление НДС, третье слагаемое - приведенную сумму ожидаемых расходов, включающих начисление НДС.

Отметим, что выражение (18) можно также применять и при оценке объектов, реализация которых не облагается НДС, например, объектов жилой недвижимости.

4. Заключение

В заключение мне хотелось бы сделать то, с чего обычно начинаются подобные статьи: провести небольшой библиографический обзор ранее опубликованных работ по данной тематике.

В работе [3], в частности, отмечается:

²⁵ Выражения (17) и (18) по сути являются комбинациями («склеяками») отдельных частей выражения (15).

«По мнению авторов, спор о включении или не включении НДС в рыночную стоимость не имеет теоретического решения и может быть разрешен только путем включения специального положения в стандарты (федеральные или стандарты СРО)».

По моему мнению, спор о включении или не включении НДС в состав рыночной стоимости имеет решение, суть которого отражена в начале настоящей статьи. Завершая работу [3], авторы написали:

«Те или иные расчеты, поправки всегда должны соответствовать рыночным реалиям. <...> «оценивая недвижимост, оценщики должны учитывать типичную для рынка систему налогообложения, а не фактические затраты на уплату налогов собственником объекта недвижимости. <...> именно учет типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации) позволяет говорить о рыночной стоимости.».

Я полностью согласен с этими словами. Единственное небольшое отличие моей позиции заключается в том, что учет типичной для рынка системы налогообложения следует осуществлять не в режиме выбора ключа «ИЛИ-ИЛИ», а посредством оценок долей участников соответствующего сегмента рынка, применяющих различные системы налогообложения.

В работе [4], которая в большей части мне очень понравилась, содержится множество важных и интересных тезисов, которые я разделяю вместе с ее автором. Например:

«Рекомендация 1. Оценку недвижимости, наиболее эффективное использование которой предполагает осуществление операций, подлежащих обложению НДС, можно проводить как по неочищенным от НДС потокам доходов и расходов, не забывая при этом учитывать платеж НДС в бюджет, так и по очищенным от НДС потокам, когда суммы входящего и исходящего НДС выносятся за пределы модели, а соответственно, платежи НДС в бюджет в модели не предусматриваются.».

Я полностью согласен с приведенными словами: приведенные выше выражения (11)÷(13) и (15)÷(16) отражают мой взгляд на то, как это можно делать в методологическом плане. Приведем другую цитату из указанной статьи:

«...в доходном подходе строится модель эксплуатации объекта, соответствующая рассматриваемому режиму налогообложения, при этом доходы не очищаются от НДС, а затраты по операциям, облагаемым НДС, принимаются в расчет с учетом НДС (в такой расчетной модели необходимо особое внимание уделять ставке дисконтирования, которая может отличаться от нормы доходности при общем режиме налогообложения, полученной методом экстракции, а также тому, к какому денежному потоку (до- или посленалоговому²⁶) она применяется.».

Я также согласен с этими словами: по сути, эти слова в формульном виде представлены в выражениях (15).

²⁶ Здесь в т.ч. имеется в виду налог на прибыль – прим. Ю.К.

Вместе с тем, отдельные тезисы данной работы я не вполне разделяю, либо трактую их иначе. Речь идет о нижеследующем.

- *«если операция реализации товаров, работ, услуг, имущественных прав является объектом обложения НДС, то цена таких объектов в качестве своей неотъемлемой части содержит НДС. А, следовательно, по мнению автора, рыночная стоимость для таких объектов также должна быть установлена с учетом НДС».*

В практическом плане я согласен с первым из приведенных выше предложений, но лишь в случаях, когда в рассматриваемом сегменте рынка полностью отсутствуют субъекты рынка, применяющие упрощенную систему налогообложения, либо ими (их присутствием на рынке) можно пренебречь (очень распространенная ситуация). Однако если представить себе ситуацию, когда весь рынок занимают только субъекты, применяющие УСН, в этой ситуации цена реализации таких объектов не будет содержать НДС. Что касается второго из процитированных выше предложений, я с ним согласен лишь в том, что ценовой уровень рыночной стоимости действительно устанавливается с учетом фактов совершения сделок по ценам, включающим НДС. Однако это не означает, что в формулировке итоговой величины рыночной стоимости обязательно должна содержаться информация о величине НДС.

- *«Многие сторонники формулировки «рыночная стоимость без учета НДС» цитируют при этом Международные стандарты оценки, которые содержат положение о том, что рыночная стоимость представляет собой расчетную величину цены, по которой актив может быть реализован, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов, которые могут возникнуть у участвующих в сделке сторон. При этом в Международных стандартах оценки не приведено обоснование такой рекомендации».*

Я считаю, что аргументация сторонников формулировки «рыночная стоимость без учета НДС» со ссылкой на МСО весьма неоднозначна: слова «рассчитанных без учета любых связанных со сделкой налогов» могут не означать буквально «вычитание НДС от наиболее вероятной цены сделки», а означать «без учета связанных с конкретной сделкой налогов, возникающих у сторон [этой] сделки». В такой интерпретации (а кто скажет, что она невозможна?) учет налогов априори заложен в сформированных рынком ценовых уровнях, сложившихся на момент оценки; в то же время, такая интерпретация предписывает не упоминать величину транзакционного налога в рыночном эквиваленте цены конкретной сделки. Следовательно, можно сказать, что приведенное выше положение МСО «не льет воду на мельницу» сторонников формулировки «рыночная стоимость без учета НДС».

- *«Как неоднократно указывалось в статьях и дискуссиях, посвященных вопросам НДС при оценке недвижимости, в российском оценочном законодательстве данный момент, к сожалению, никак не регламентирован.».*

Я согласен с тем, что данный вопрос у нас никак не регламентирован. В то же время, считаю, что вместо словосочетания «к сожалению» здесь следовало бы написать «к счастью», поскольку отсутствие регламентации в части отражения или не отражения

величины НДС в итоговой величине рыночной стоимости облагаемого данным налогом имущества – это именно тот случай, когда, случайно или неслучайно, законодатели оказались правы (см. выше приведенную аргументацию на этот счет).

- *«Мнение 2.: если мы будем формировать потоки доходов и расходов без НДС, на выходе мы получим стоимость без НДС; если мы будем учитывать НДС в доходах и расходах, то соответственно мы получим стоимость объекта с НДС».*

Далее автор статьи приходит к выводу об ошибочности такого мнения, приводя, в частности, такой аргумент:

«Указанное выше мнение «НДС в потоках – НДС в стоимости» является ошибочным и это можно увидеть даже чисто с математической точки зрения: если в состав расходов будут входить те статьи, которые не предполагают уплату НДС, мы уже не получим разницу в 18% между стоимостями, определенными с учетом и без учета НДС в денежных потоках».

Мое мнение относительно данного вопроса изложено выше в разделах 1 и 3.3:

- действительно, разницу в 18% мы не получим. Однако, как указано в разделе 1²⁷, этой разницы мы не получим в любом случае и ни при каких обстоятельствах – даже если в состав расходов будут входить все статьи, предполагающие уплату НДС. То есть, различие между *«рыночной стоимостью с учетом НДС»* и *«рыночной стоимостью без учета НДС»*²⁸, если таковое вообще имеется, в процентном отношении всегда меньше величины ставки НДС²⁹.
- результат оценки в таких случаях критически зависит не только от отражения НДС в потоках доходов, но и от отражения (или неотражения) НДС в ставках дисконтирования применяемых для дисконтирования этих потоков, а также (при первом варианте расчета) от оценок сложившихся на рынке долей субъектов рынка, применяющих различные системы налогообложения.

Резюмируя вышеизложенное, я хочу сделать следующие выводы.

1. Результаты оценки величины рыночной стоимости объектов имущества в отчетах об оценке следует отражать без указания информации о НДС, поскольку величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки должна являться единой величиной.
2. Информация о величине НДС в итоговых результатах оценки рыночной стоимости имущества является избыточной в части: (а) сути категории *«рыночная стоимость»*, определение которой приведено в ФЗ-135 *«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»* и Федеральном стандарте оценки №2 *«Цель оценки и виды стоимости»* (ФСО №2) и (б) распространения на нее требований ФЗ-135 *«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»* об имущественной ответственности оценщиков.

²⁷ См. второе из приведенных в разделе 1 следствий и его обоснование (стр. 4-5).

²⁸ Автор извиняется за применение «ненормативной» лексики.

²⁹ О том, как именно следует оценивать в таких ситуациях, см. выражения $(17) \div (18)$ и связанный с ними текст.

3. Желание заказчиков оценки включать в итоговые величины рыночной стоимости информацию о величине НДС по сути является стремлением заказчиков переложить на оценщиков несвойственную им функцию налогового учета.
4. Несвойственная оценщикам учетная функция по выявлению величины НДС должна выполняться бухгалтерией Заказчика оценки. В противном случае необходима дополнительная оплата услуг оценщика, а также информирование Заказчика оценки о том, что в отношении данной информации не распространяется имущественная ответственность оценщика.
5. При наличии всепоглощающего желания Заказчика оценки включить в итоговую величину рыночной стоимости оцениваемых объектов информацию о величине НДС реализация этого желания, как указано выше, должна оформляться с оговоркой о том, что эта информация носит справочный характер и на нее не распространяются положения ФЗ-135 в части имущественной ответственности оценщика. Примеры такого представления результатов оценки приведены в заключительной части раздела 1 (см. стр. 6).
6. Рынок обладает механизмами выравнивания ценовых уровней товаров и услуг вообще, и для субъектов, применяющих различные системы налогообложения, в частности.
7. В случае обнаружения оценщиками расхождений ценовых уровней товаров и услуг в отношении субъектов, применяющих различные системы налогообложения, они могут использовать предложенные в настоящей работе расчетные формулы для осуществления необходимых корректировок и/или получения искомого результата.
8. Для повышения практичности применения предложенных в настоящей работе методических приемов и расчетных формул необходимо осуществлять регулярные исследования (наладить мониторинг) рынка на предмет выявления (получения) значений параметров $\langle w_{\text{НДС}} \rangle / \langle w_{\text{безНДС}} \rangle$ для каждого из его секторов, в которых проблематика отражения НДС в итоговом формате представления информации о стоимости имущества имеет место быть. Положительный исход таких исследований во многом обеспечит прогресс в деле корректного отражения НДС при расчетах в рамках сравнительного, затратного и доходного [в рамках первого варианта реализации по формулам (11) ÷ (14)] подходов. Что касается получения численных значений параметров ставок дисконтирования ($\langle r_{\text{НДС}} \rangle$, $\langle r_{\text{безНДС}} \rangle$ и др. аналогичных), применяемых для «НДС-ных» и «безНДС-ных» денежных потоков, по моему мнению, это является задачей второго плана, поскольку применимость этих значений крайне узка (лишь во втором варианте реализации доходного подхода [формулы (15) ÷ (18)]).

В заключение я хочу выразить надежду, что «принятие на вооружение» представленной в настоящей статье идеологии отражения НДС в итоговой величине рыночной стоимости позволит избежать в дальнейшем многих кривотолков и инсинуаций, приводящих к бесконечным судебным разбирательствам, отнимающим множество времени, нерв и средств, и не приводящих в большинстве случаев ни к чему хорошему.

Завершая статью, я хочу выразить признательность коллегам-оценщикам:

- Баринову Николаю Петровичу – FRICS, к.т.н., директору по научно-методической работе ООО "Интеллектуальный Консалтинг", г. Санкт-Петербург,
- Королькову Николаю Николаевичу – директору ООО «Агентство независимой оценки «Аргумент», г. Новосибирск,
- Шогину Валерию Анатольевичу – управляющему партнеру ООО «Шогин и партнеры», г. Тула,

чье деятельное участие (положительные замечания и критические замечания) способствовало появлению настоящей статьи.

Литература

1. Международные стандарты оценки 2011. МСО 2011. Аутентичный перевод на русский язык под ред. Г.И. Микерина и И.Л. Артеменкова с печатного англоязычного оригинала, выпущенного Международным советом по стандартам оценки (МССО) 1 июля 2011 г. - М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2013 г. – 188 с.
2. Шогин В.А. Проблематика учета налогов при оценке рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода. ВКО. Appraiser.ru, 2006 г.
<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=2499>.
3. Марчук А.А., Шмелев П.В. Корректный учет НДС при оценке недвижимости. Информационно-аналитический бюллетень RWAY №175 (Октябрь 2009).
4. Вагаровская К.Е. НДС в оценке недвижимости: теоретические рассуждения и практические рекомендации. ЭСМИ Appraiser.ru, 17.06.2013 г.