

ДОЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ. УЧЕТ НДС И ИЗНОСА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ключевые слова: стоимость недвижимости, доля земельного участка, объект капитального строительства, износ, результат оценки, учет НДС

Аннотация

Рассмотрены практические вопросы определения доли земельного участка в стоимости оцениваемого объекта недвижимости при различных состояниях объектов капитального строительства объекта оценки и базового объекта. Получены соотношения для пересчета справочной доли земельного участка в стоимости объекта, определенной в разных базах результата оценки — «с учетом НДС» и «без учета НДС». Также получены выражения для выделения НДС из стоимости объекта и начисления его с учетом доли земельного участка, исчисленной в разных базах.

В ряде практических задач по оценке объектов недвижимости (ОН), представляющих собой застроенный земельный участок (ЗУ), стоимость условно свободного участка не рассчитывается. Однако при этом заказчику необходимо знать (и это отражено в задании на оценку) не только оценку стоимости объекта в целом, но также и условный вклад в эту стоимость ЗУ и находящегося на нем объекта капитального строительства (ОКС) по отдельности. Как правило, в таких случаях определение условного вклада составных частей ОН в его стоимость осуществляется на основе доли ЗУ, известной из специализированных справочников или публикаций с результатами исследований ее значений. При применении таких справочных значений возникает ряд практических вопросов, связанных с различием условий определения доли земли и ее применения в условиях конкретной оценочной задачи.

В настоящей публикации исследованы вопросы, связанные с учетом различного состояния (износа) ОКС оцениваемого и справочного (базового) ОН. Также рассмотрены условия пересчета значения доли ЗУ при различных условиях ее определения, а также представления результата оценки для различных условий налогообложения — «с учетом НДС» или «без учета НДС». Кроме того, затронуты вопросы выделения НДС из результата оценки стоимости ОН и начисления налога с учетом доли необлагаемого ЗУ.

КОРРЕКТИРОВКА ДОЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА РАЗЛИЧИЕ В ИЗНОСЕ (СОСТОЯНИИ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОЦЕНИВАЕМОГО И БАЗОВОГО ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Если необходим учет износа находящегося на ЗУ ОКС, скорректированную долю ЗУ можно определить следующим образом.

Исходные предположения:

1. Объекты недвижимости различаются только износом (состоянием) ОКС, стоимость ЗУ неизменна ($V_L = \text{const}$).

2. Стоимости объектов и доли ЗУ определены в одной базе налогообложения (с учетом НДС либо без НДС).

Введем следующие обозначения:

k_c — коэффициент состояния ОКС (отношение его текущей стоимости к стоимости как нового);

$k_n = 1 - k_c$ — коэффициент износа ОКС;

V_L — стоимость ЗУ;

V_B — стоимость ОКС как нового;

$k_c V_B$ — стоимость ОКС с учетом износа;

$V_0 = V_L + V_B$ — стоимость ОН с ОКС как новым;

$V_1 = V_L + k_c V_B$ — стоимость ОН с изношенным ОКС;

$L_0 = V_L / V_0$ — доля ЗУ в стоимости ОН с «новым» ОКС;

$L_1 = V_L / V_1$ — доля ЗУ в стоимости ОН с изношенным ОКС;

$B = V_B / V_0$ — доля «нового» ОКС в стоимости ОН.

Из принятых обозначений очевидно, что

$$\frac{L_1}{L_0} = \frac{V_L / V_1}{V_L / V_0} = \frac{V_0}{V_1},$$

отсюда

$$L_1 = \frac{L_0 V_0}{V_1} = \frac{L_0 (V_L + V_B)}{V_L + k_c V_B}. \quad (1)$$

Представляя стоимость ОКС как нового в виде $V_B + k_c V_B - k_c V_B = k_c V_B + (1 - k_c) V_B$, подставляя его в выражение $V_L + V_B$ числителя (1) и проведя необходимые сокращения, получаем:

$$\begin{aligned} L_1 &= \frac{L_0 (V_L + k_c V_B + (1 - k_c) V_B)}{V_L + k_c V_B} = \frac{L_0 (V_L + k_c V_B)}{V_L + k_c V_B} + \frac{L_0 (1 - k_c) V_B}{V_L + k_c V_B} = \\ &= L_0 + L_0 \frac{(1 - k_c) V_B}{V_L + k_c V_B} = L_0 \left(1 + \frac{(1 - k_c) V_B}{V_L + k_c V_B} \right). \end{aligned}$$

Поделив числитель и знаменатель дроби в полученном выражении на V_0 , переходим к выражению, содержащему только относительные коэффициенты:

$$L_1 = L_0 \left(1 + \frac{(1 - k_c) V_B / V_0}{(V_L + k_c V_B) / V_0} \right) = L_0 \left(1 + \frac{(1 - k_c) B}{V_L / V_0 + k_c V_B / V_0} \right) = L_0 \left(1 + \frac{(1 - k_c) B}{L_0 + k_c B} \right). \quad (2)$$

Выражая долю земли L_0 в знаменателе (2) через долю ОКС как нового $L_0 = 1 - B$, имеем

$$L_1 = L_0 \left(1 + \frac{(1 - k_c) B}{L_0 + k_c B} \right) = L_0 \left(1 + \frac{(1 - k_c) B}{1 - B + k_c B} \right) = L_0 \left(1 + \frac{(1 - k_c) B}{1 - (1 - k_c) B} \right). \quad (3)$$

Упрощая запись выражения (3) с учетом $k_n = 1 - k_c$ и приводя выражение в скобках к общему знаменателю, приходим к итоговому выражению:

$$L_1 = L_0 \left(1 + \frac{(1 - k_c) B}{1 - (1 - k_c) B} \right) = L_0 \left(1 + \frac{k_n B}{1 - k_n B} \right) = L_0 \left(\frac{1 - k_n B + k_n B}{1 - k_n B} \right) = \frac{L_0}{1 - k_n B} = \frac{L_0}{1 - k_n (1 - L_0)}. \quad (4)$$

Если задан коэффициент состояния ОКС $k_c = 1 - k_n$, выражение (4) для доли L_1 принимает вид

$$L_1 = \frac{L_0}{1 - (1 - k_c)(1 - L_0)} = \frac{L_0}{k_c - k_c L_0 + L_0} = \frac{L_0}{L_0 + k_c(1 - L_0)} = \frac{L_0}{k_c + L_0(1 - k_c)}. \quad (5)$$

Выражение (5) можно записать иначе, поделив числитель и знаменатель на $1 - L_0$:

$$L_1 = \frac{L_0}{L_0 + k_c(1 - L_0)} = \frac{L_0 / (1 - L_0)}{L_0 / (1 - L_0) + k_c} = \frac{L_0 / B}{L_0 / B + k_c}. \quad (6)$$

Обозначая отношение долей земельного участка и «нового» ОКС как вспомогательную величину $M = L_0/B$, получаем еще более простое выражение для доли ЗУ в стоимости ОН с учетом состояния ОКС:

$$L_1 = \frac{L_0/(1-L_0)}{L_0/(1-L_0) + k_c} = \frac{L_0/B}{L_0/B + k_c} = \frac{M}{M + k_c}. \quad (7)$$

Обратим внимание, при выводе этих формул коэффициент состояния «нового» ОКС базового (справочного) ОН принимали равным единице. Однако формулы не теряют общности при отличии этого коэффициента от единицы. Для этого нужно лишь определять коэффициент состояния k_c как отношение коэффициента состояния ОКС объекта оценки $k_{c.o}$ к коэффициенту состояния ОКС базового (справочного) ОН $k_{c.б}$: $k_c = k_{c.o}/k_{c.б}$. В рассмотренном выше частном случае базового объекта с «новым» ОКС $k_{c.б} = 1$ и $k_c = k_{c.o} < 1$. Однако формулы остаются справедливыми и в случаях, когда состояние ОКС объекта оценки лучше, чем у ОКС базового объекта, т. е. когда $k_c > 1$.

Таким образом, зная коэффициент состояния ОКС $k_{c.б}$ базового ОН, для которого определено известное значение доли ЗУ L_0 , и коэффициент состояния ОКС $k_{c.o}$ оцениваемого объекта, имеющего ту же стоимость ЗУ, что и базовый объект, мы можем определить скорректированное значение доли земли L_1 в стоимости оцениваемого объекта.

Все приведенные выше формулы дают долю ЗУ, равную единице, ожидаемую при полностью изношенном ОКС объекта оценки ($k_c = 0$). Точнее, нулевое значение k_c следует принимать при примерном равенстве затрат на снос оцениваемого ОКС выручке от реализации годных остатков.

Приведенные формулы верны для значений доли земли менее единицы $L < 1$. Для ОН, у которых стоимость ЗУ как незастроенного превышает стоимость объекта с существующими ОКС, формулы могут давать некорректные результаты. Необходимо помнить об этом ограничении условий их применения.

Представляет интерес отношение L_1/L_0 , значение которого служит поправочным коэффициентом к базовому значению доли L_0 : $L_1 = kL_0$. Формулу для него легко получить из (6) или (7):

$$k = \frac{L_1}{L_0} = \frac{L_0/B}{L_0/B + k_c} = \frac{1/B}{L_0/B + k_c} = \frac{1/B}{M + k_c}.$$

Значения поправочного коэффициента при известных значениях доли ЗУ в «базовом» ОН L_0 и соотношения коэффициентов состояния оцениваемого и базового ОКС $k_c = k_{c.o}/k_{c.б}$ приведены в таблице.

Поправочные коэффициенты $k = L_1/L_0$ к доле ЗУ в стоимости базового объекта L_0 при различных значениях этой доли и отношения коэффициентов состояния ОКС оцениваемого и базового объекта $k_c = k_{c.o}/k_{c.б}$

| k_c | Доля ЗУ в стоимости базового объекта L_0 | | | | | | | | |
|-------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 |
| 0,2 | 3,57 | 2,78 | 2,27 | 1,92 | 1,67 | 1,47 | 1,32 | 1,19 | 1,09 |
| 0,3 | 2,70 | 2,27 | 1,96 | 1,72 | 1,54 | 1,39 | 1,27 | 1,16 | 1,08 |
| 0,4 | 2,17 | 1,92 | 1,72 | 1,56 | 1,43 | 1,32 | 1,22 | 1,14 | 1,06 |
| 0,5 | 1,82 | 1,67 | 1,54 | 1,43 | 1,33 | 1,25 | 1,18 | 1,11 | 1,05 |
| 0,6 | 1,56 | 1,47 | 1,39 | 1,32 | 1,25 | 1,19 | 1,14 | 1,09 | 1,04 |
| 0,7 | 1,37 | 1,32 | 1,27 | 1,22 | 1,18 | 1,14 | 1,10 | 1,06 | 1,03 |
| 0,8 | 1,22 | 1,19 | 1,16 | 1,14 | 1,11 | 1,09 | 1,06 | 1,04 | 1,02 |
| 0,9 | 1,10 | 1,09 | 1,08 | 1,06 | 1,05 | 1,04 | 1,03 | 1,02 | 1,01 |
| 1,0 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 2,0 | 0,53 | 0,56 | 0,59 | 0,63 | 0,67 | 0,71 | 0,77 | 0,83 | 0,91 |
| 3,0 | 0,36 | 0,38 | 0,42 | 0,45 | 0,50 | 0,56 | 0,63 | 0,71 | 0,83 |
| 4,0 | 0,27 | 0,29 | 0,32 | 0,36 | 0,40 | 0,45 | 0,53 | 0,63 | 0,77 |
| 5,0 | 0,22 | 0,24 | 0,26 | 0,29 | 0,33 | 0,38 | 0,45 | 0,56 | 0,71 |

Видно, что поправки к доле ЗУ, учитывающие состояние ОКС объекта оценки, наиболее значимы при низких значениях этой доли у базового объекта. Например, при изменении значения коэффициента состояния $k_c = k_{c.o}/k_{c.б}$ в пределах 1,0...0,4 поправочный коэффициент изменяется на 117 % при доле $L_0 = 0,1$, и лишь на 22 % при доле $L_0 = 0,7$. И это логично: чем больший вклад в стоимость объекта вносит ОКС, тем больше влияние оказывает износ этого ОКС. Очевидно также, что поправка уменьшается при сближении уровней состояния ОКС базового и оцениваемого объектов, т. е. при стремлении к единице значения k_c .

Оценим значение поправки к доле земли на примере из реального отчета об оценке.

Доля стоимости земельного участка в стоимости объекта-аналога определена в размере $L_0 = 0,13$ на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2022 г.¹ (рис. 1).

| № | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,07 | 0,19 | 0,13 |
| 2 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью | 0,13 | 0,34 | 0,22 |
| 3 | Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,06 | 0,24 | 0,16 |

Рис. 1. Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости. Итоги расчета «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Поскольку фактическое состояние ОКС объекта оценки хорошее ($k_{с.о} = 0,91$, рис. 2)², необходима корректировка на состояние здания.

| № | Общая оценка состояния | Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Отличное современное востребованное рынком | Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | | | 1,00 |
| 2 | Хорошее современное востребованное рынком | Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | 0,88 | 0,94 | 0,91 |
| 3 | Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое | Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием | 0,63 | 0,85 | 0,73 |
| 4 | Условно-удовлетворительное | Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания | 0,37 | 0,57 | 0,46 |

Рис. 2. Фактическое состояние ОКС объекта оценки по данным «СтатРиелт»

Итак, коэффициент состояния ОКС оцениваемого торгового объекта $k_{с.о} = 0,91$ (накопленный износ 9 %), коэффициент состояния ОКС базового объекта $k_{с.б} = 0,5 \cdot (1 + 0,91) = 0,955$ (см. указания справочника), отсюда $k_c = k_{с.о}/k_{с.б} = 0,953$. Доля ЗУ в стоимости объекта, по данным справочника, $L_0 = 0,13$. Отсюда $B = 1 - L_0 = 0,87$, $M = 0,1494$, $M + k_c = 1,1023$ и $L_1 = 0,1355$. То есть доля ЗУ корректируется примерно на 4,2 % — вместо 0,13 получаем 0,136. Учитывая «точность» знания исходной доли ЗУ (возможные значения — от 0,07 до 0,19, см. выше), вряд ли можно назвать значимым такое значение поправки при небольшом различии состояния ОКС базового и оцениваемого объектов.

Для более изношенного ОКС (в удовлетворительном состоянии) объекта оценки:

$$k_{с.о} = 0,73; k_{с.б} = 0,955; k_c = 0,764; B = 0,27; L_0 = 0,13; \\ M = 0,1494; M + k_c = 0,9138; L_1 = 0,1635.$$

¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2896-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhimosti-na-01-07-2022-goda>

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2878-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

То есть доля ЗУ из 0,13 превращается в 0,164, поправка составляет примерно 26 %, и это уже существенное изменение.

Таким образом, уточнение оправдано, если различия в состоянии ОКС сравниваемых объектов существенны, а исходная доля земли известно относительно точно, хотя это — относительная редкость (например, по тому же справочнику «СтатРиелт» при среднем значении доли 13 %, ее значения колеблются от 7 до 19 %, а по другим источникам³ среднее значение равно 22 %).

УЧЕТ НДС ПРИ РАСЧЕТЕ ДОЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Размер доли земельного участка L в стоимости объекта недвижимости может быть определен по отношению к стоимости объекта, включающей НДС, $V_{\text{ндс}}$ (как, например, в справочнике «СтатРиелт»), либо к стоимости объекта без НДС V . В то же время задание на оценку может требовать отражения результата оценки в любой форме — как с учетом НДС, так и без его учета. Поэтому может возникать необходимость пересчета известной доли земельного участка, определенной с учетом/без учета НДС в иную базу — без учета/с учетом НДС.

Здесь и далее, в отличие от предыдущего раздела, стоимости объекта V , $V_{\text{ндс}}$, и ОКС — V_B , рассматриваются как относящиеся к объектам с любым состоянием ОКС.

Формула для расчета доли земли L в стоимости объекта V «без учета НДС» по известной доле земли $L_{\text{ндс}}$ в стоимости объекта $V_{\text{ндс}}$ «с учетом НДС» может быть получена из следующих известных соотношений:

$$L = \frac{V_L}{V} = \frac{V_L}{V_L + V_B}; \quad L_{\text{ндс}} = \frac{V_L}{V_{\text{ндс}}} = \frac{V_L}{V_L + V_B(1+T)},$$

где V_B — стоимость ОКС (независимо от состояния) без учета НДС, T — ставка НДС.

Отсюда отношение долей «без учета НДС» и «с учетом НДС»

$$\frac{L}{L_{\text{ндс}}} = \frac{V_L/V}{V_L/[V_L + V_B(1+T)]} = \frac{V_L + V_B(1+T)}{V} = \frac{V_{\text{ндс}}}{V}.$$

Помня, что $V_L/V = L$ и $V_B/V = B = 1 - L$, получаем выражение для поправочного коэффициента для пересчета известных значений $L_{\text{ндс}}$ в значения L :

$$\frac{L}{L_{\text{ндс}}} = \frac{V_L + V_B(1+T)}{V} = L + B(1+T) = L + (1-L)(1+T) = 1 + T(1-L). \quad (8)$$

Помножая обе части равенства (8) на $L_{\text{ндс}}$, переходим к определению доли L :

$$L = L_{\text{ндс}} [1 + T(1-L)] = L_{\text{ндс}} + L_{\text{ндс}}T(1-L) = L_{\text{ндс}} + L_{\text{ндс}}T - L_{\text{ндс}}LT.$$

Переносим в левую часть уравнения слагаемое, содержащее L , получаем

$$L + L_{\text{ндс}}LT = L_{\text{ндс}} + L_{\text{ндс}}T,$$

откуда

$$L(1 + L_{\text{ндс}}T) = L_{\text{ндс}}(1 + T)$$

и, наконец,

$$L = \frac{L_{\text{ндс}}(1+T)}{1 + L_{\text{ндс}}T}. \quad (9)$$

Как видно из (8), поправочный коэффициент для доли земельного участка при фиксированной ставке НДС тем больше, чем меньше доля земельного участка в стоимости объекта. Коэффициент ожидаемо ограничен значением $1 + T$ при доле ОКС, стремящейся к единице (доле ЗУ, стремящейся к нулю). Поправочный коэффициент для типичных значений доли $L_{\text{ндс}} = 10...35\%$ при ставке НДС, действующей в период подготовки статьи, $T = 20\%$ составляет 1,18...1,13.

³ <http://www.avg.ru/articles/category2/issledovanie-1/>

Для неизвестной доли $L_{\text{ндс}}$ из (8) также имеем точное соотношение с известной долей L :

$$L = L_{\text{ндс}} + L_{\text{ндс}}T - L_{\text{ндс}}LT = L_{\text{ндс}}(1 + T - LT) = L_{\text{ндс}}[1 + T(1 - L)],$$

откуда

$$L_{\text{ндс}} = \frac{L}{1 + T(1 - L)}. \quad (10)$$

В этом случае аналогичный (8) поправочный коэффициент определяется выражением

$$\frac{L_{\text{ндс}}}{L} = \frac{1}{1 + T(1 - L)}.$$

Заметим, что полученные соотношения верны для застроенных земельных участков с неотрицательной стоимостью их улучшений, т. е. для $L_{\text{ндс}} \leq 1$ и $L \leq 1$. При нулевой стоимости улучшений (ОКС) доля ЗУ составляет 100 % стоимости ОН независимо от учета в ней НДС, т. е. $L_{\text{ндс}} = L = 1$, что отражается и в выражениях (9) и (10).

РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НДС ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ЕГО ИЗ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ИЛИ НАЧИСЛЕНИИ НАЛОГА

При выделении или начислении НДС различают ситуации, когда ЗУ находится у продавца в собственности либо на праве аренды. Если передается право аренды земли (реализация которого облагается НДС), выделение НДС из стоимости ОН или начисление его ведется по общим правилам, исходя из стоимости всего объекта и действующей ставки налога.

Если же продается ОН, ЗУ и расположенный на нем ОКС которого принадлежат продавцу на праве собственности, НДС на стоимость ЗУ не начисляется. При выделении (начислении НДС) необходимо учитывать долю ЗУ. Такие ситуации подразделяют на несколько частных.

А. Доля земли $L_{\text{ндс}}$ определена по отношению к стоимости объекта, включающей НДС:

А1. Требуемая база результата оценки — «с учетом НДС», исходные данные о ценах объектов — также «с учетом НДС», необходимо выделить сумму НДС в результате оценки объекта.

Общая формула для расчета НДС для выделения его из стоимости объекта «с учетом НДС» $V_{\text{ндс}}$ при известной доле ЗУ $L_{\text{ндс}}$, выводится из следующих соотношений.

Очевидно,

$$V_{\text{ндс}} = V_L + V_B(1 + T) \text{ и } V_L = L_{\text{ндс}}V_{\text{ндс}},$$

отсюда

$$V_{\text{ндс}} = L_{\text{ндс}}V_{\text{ндс}} + V_B(1 + T).$$

Группируя в левой части уравнения слагаемые, содержащие $V_{\text{ндс}}$, получаем

$$V_{\text{ндс}}(1 - L_{\text{ндс}}) = V_B(1 + T),$$

откуда

$$V_B = \frac{V_{\text{ндс}}(1 - L_{\text{ндс}})}{1 + T}; \quad \text{НДС} = V_B T = \frac{V_{\text{ндс}}(1 - L_{\text{ндс}})T}{1 + T}. \quad (11)$$

При действующей ставке $T = 20\%$ значение $\text{НДС} = V_{\text{ндс}}(1 - L_{\text{ндс}})/6$.

А2. Требуемая база результата оценки — «без учета НДС», исходные данные о ценах ОН — «с учетом НДС», требуется очистить стоимость объекта оценки $V_{\text{ндс}}$ от НДС.

Общая формула с учетом (11):

$$V = V_{\text{ндс}} - \text{НДС} = V_{\text{ндс}} - \frac{V_{\text{ндс}}(1 - L_{\text{ндс}})T}{1 + T} = V_{\text{ндс}} \left[1 - (1 - L_{\text{ндс}}) \frac{T}{1 + T} \right] = V_{\text{ндс}} \frac{1 + TL_{\text{ндс}}}{1 + T}.$$

При ставке НДС 20 % результат оценки «без учета НДС»: $V = V_{\text{ндс}}(1 + 0,2L_{\text{ндс}})/1,2$.

А3. Требуемая база — «с учетом НДС», исходные данные о ценах ОН — без учета НДС, необходимо добавить сумму НДС к оценке стоимости объекта V .

Общая формула для расчета НДС имеет вид

$$\text{НДС} = V_B T = V(1-L)T.$$

Выражение для доли земли L в стоимости объекта «без НДС» по известной доле земли $L_{\text{ндс}}$ в стоимости «с учетом НДС», см. (9): $L = \frac{L_{\text{ндс}}(1+T)}{1+L_{\text{ндс}}T}$.

С учетом (9) выражение для НДС принимает вид

$$\text{НДС} = V_B T = V(1-L)T = V \left[1 - \frac{L_{\text{ндс}}(1+T)}{1+L_{\text{ндс}}T} \right] T.$$

При ставке $T = 20\%$ сумма налога:

$$\text{НДС} = 0,2V[1 - 1,2L_{\text{ндс}}]/(1 + 0,2L_{\text{ндс}}).$$

Б. Доля земли L определена по отношению к стоимости объекта без учета НДС:

Б1. Требуемая база результата оценки — «с учетом НДС», исходные данные о ценах объектов — также «с учетом НДС», необходимо выделить сумму НДС в оценке стоимости объекта $V_{\text{ндс}}$.

Общая формула для расчета НДС имеет вид

$$\text{НДС} = V_{\text{ндс}} T = V_{\text{ндс}} (1 - L_{\text{ндс}}) T.$$

Формула для определения доли земли $L_{\text{ндс}}$ по известной доле земли L , см. (10):

$$L_{\text{ндс}} = \frac{L}{1 + T(1-L)}.$$

С учетом (10) выражение для НДС можно записать как

$$\text{НДС} = TV_{\text{ндс}} (1 - L_{\text{ндс}}) = TV_{\text{ндс}} \left[1 - \frac{L}{1 + T(1-L)} \right].$$

При ставке $T = 20\%$ сумма налога определяется как $\text{НДС} = 0,2V_{\text{ндс}}[1 - L/(1,2 - 0,2L)]$.

Б2. Требуемая база — «без учета НДС», исходные данные о ценах объектов — «с учетом НДС», необходимо очистить от НДС стоимость объекта $V_{\text{ндс}}$.

Общая формула для стоимости объекта без учета НДС

$$V = V_{\text{ндс}} - \text{НДС} = V_{\text{ндс}} - V_{\text{ндс}} (1 - L_{\text{ндс}}) T = V_{\text{ндс}} [1 - (1 - L_{\text{ндс}}) T].$$

С учетом выражения (10) для доли земли $L_{\text{ндс}}$ при известной доле земли L (см. выше), общую формулу для стоимости V можно записать как

$$V = V_{\text{ндс}} [1 - (1 - L_{\text{ндс}}) T] = V_{\text{ндс}} \left[1 - \left(1 - \frac{L}{1 + T(1-L)} \right) T \right] = V_{\text{ндс}} \left[1 - T - \frac{LT}{1 + T(1-L)} \right].$$

При действующей ставке $T = 20\%$ стоимость объекта «без учета НДС»

$$V = V_{\text{ндс}} [0,8 - 0,2L/(1,2 + 0,2(1-L))].$$

Б3. Требуемая база — «с учетом НДС», исходные данные о ценах ОН — без учета НДС, необходимо добавить сумму НДС к оценке стоимости объекта V .

Формула для расчета суммы налога имеет вид

$$\text{НДС} = V_B T = V(1-L)T.$$

Стоимость объекта «с учетом НДС»

$$V_{\text{ндс}} = V + \text{НДС} = V + V(1-L)T = V[1 + T(1-L)].$$

При ставке налога $T = 20\%$ стоимость объекта «с учетом НДС»

$$V_{\text{ндс}} = V(1,2 - 0,2L).$$

ВЫВОДЫ

Определены расчетные соотношения, связывающие значения долей ЗУ в стоимости ОН при различных состояниях (износах) ОКС, расположенных на ЗУ объекта оценки и базового объекта, для которого определена известная доля земли. Получены выражения для пересчета доли ЗУ в стоимости ОН, определенной в разных базах — «с учетом НДС» и «без учета НДС». Также представлены формулы для выделения НДС из стоимости он или начисления его с учетом доли ЗУ.

Полученные соотношения могут быть полезными для практикующих оценщиков.

Баринов Николай Петрович, e-mail: n.barinov@bk.ru

Статья поступила в редакцию 25.08.2023