



GI Consulting

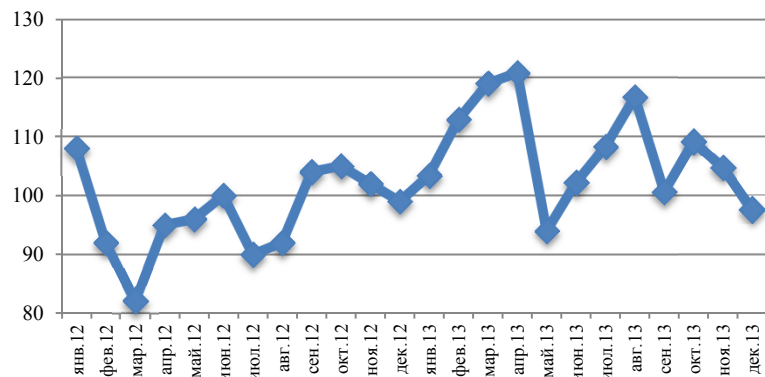
www.giconsulting.ru

КРУГЛЫЙ СТОЛ: «Актуальные вопросы уточнения кадастровой оценки»

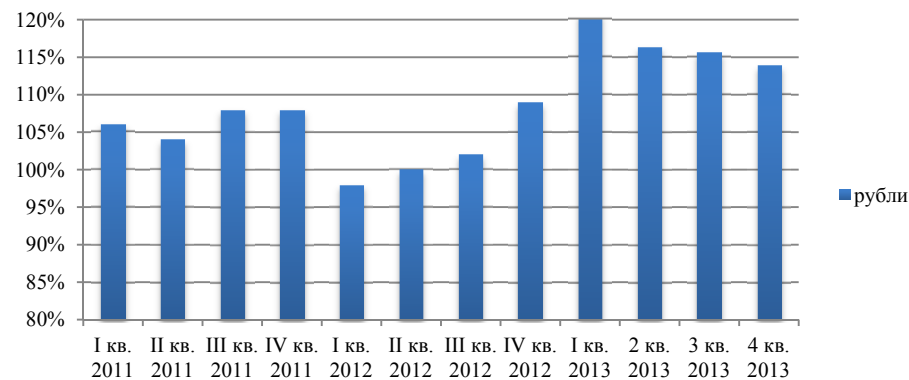
Доходы и покупательная способность населения

В 2013г., по данным Мосгорстата, реальные располагаемые денежные доходы москвичей показали динамику не намного лучшую, чем в 2012г.

Реально располагаемые доходы населения



Среднедушевые доходы, в % к соответствующему периоду прошлого года



Индекс потребительской уверенности россиян в 2013 снижался

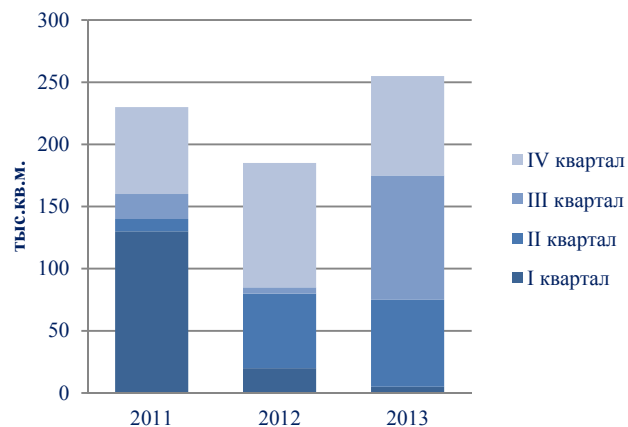
Индекс потребительской уверенности россиян



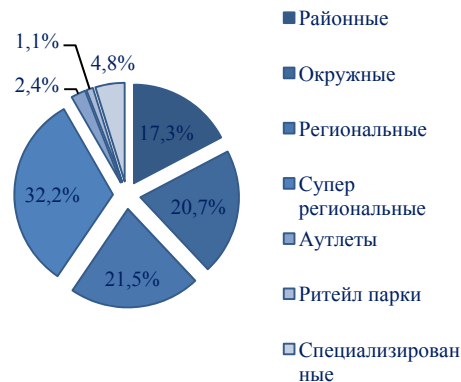
Торговые площади г. Москвы

В 2013г. в Москве открылось 13 современных торговых центра, суммарной площадью 371 тыс. кв. м. Общий объем качественных аренднопригодных площадей в торговых центрах достиг 3,9 млн. кв. м. Из них 90% являются классическими ТЦ.

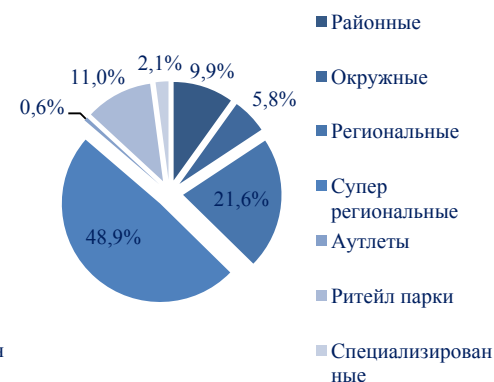
Ввод торговых центров современного уровня, тыс. кв. м. GLA



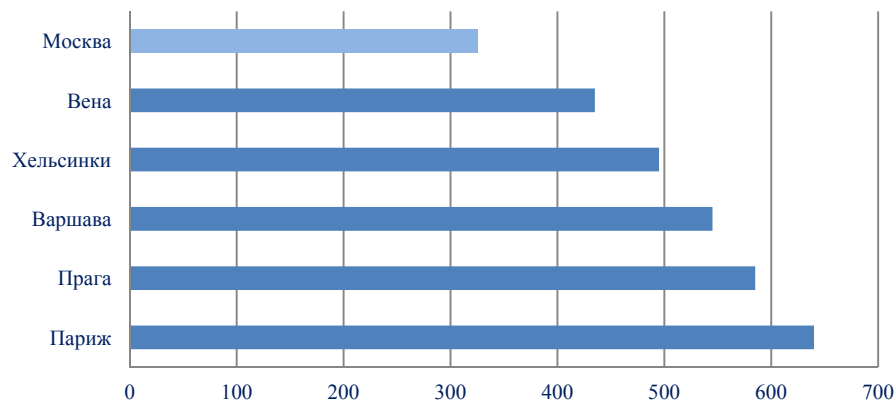
Структура предложений современных торговых центров по форматам по площадям, %
Существующие



Строящиеся



Обеспеченность населения Москвы современными торговыми площадями, кв.м./ 1 000 жителей



Текущая обеспеченность жителей Москвы современными торговыми площадями составила 325 кв. м. на 1 000 жителей.

Москва значительно уступает многим городам Европы по показателю обеспеченности торговыми площадями.

По сравнению с ростом численности населения Москвы, прирост качественных торговых площадей незначителен.

Нормы по налогообложению недвижимого имущества в г. Москва в 2013 г.

Законы:

- Налоговый Кодекс РФ, глава 30, ст. 372-386.1
- Закон Москвы от 05.11.2003 N 64 "О налоге на имущество организаций"

Налогоплательщики

- Организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения.
- От уплаты налога на имущество освобождены организации, которые применяют специальные режимы налогообложения (УСН, ЕНВД и др.).

Объект налогообложения

- Недвижимое имущество (в том числе переданное во временное владение, пользование, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность, или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе как основные средства.

Налоговая база

- Определяется самостоятельно как среднегодовая стоимость имущества. Учитывается по его остаточной стоимости. Для иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в РФ - по инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Налоговая ставка

- 2,2%.

Порядок и сроки уплаты налога

- Налог, подлежащий уплате по истечении налогового периода, уплачивается не позднее 30 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом.
- Авансовые платежи по налогу по итогам отчетного периода уплачиваются не позднее 30 дней с даты окончания соответствующего отчетного периода.
- Налоговые декларации по итогам налогового периода представляются не позднее 30 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Нормы по налогообложению недвижимого имущества в г. Москва в 2014 г.

Законы:

- Налоговый Кодекс РФ, глава 30, ст. 372-386.1
- Закон города Москвы от 20 ноября 2013 года №63 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 "О налоге на имущество организаций"
- Закон Москвы от 05.11.2003 N 64 "О налоге на имущество организаций"

Объект налогообложения, в отношении которых налоговой базой является кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества

- административно-деловые и торговые центры (общей площадью свыше 5 тыс. кв. м) и помещения в них;
- здания (строения, сооружения), предназначенные для использования или фактически используемые в целях размещения объектов делового, административного или коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства;

Налоговая ставка

- 0,9% - в 2014г.; 1,2% - в 2015; 1,5% - в 2016; 1,8% - в 2017 и 2,0% в 2018 г.

Налоговые льготы на объекты недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость.

- 1. Налоговая база уменьшается на величину кадастровой стоимости 300 кв. метров площади объекта недвижимого имущества на одного налогоплательщика в отношении одного объекта по выбору налогоплательщика при одновременном соблюдении следующих условий:
 - налогоплательщик-организация является субъектом малого предпринимательства;
 - налогоплательщик-организация состоит на учете в налоговых органах не менее чем три календарных года, предшествующих налоговому периоду, в котором налоговая база подлежит уменьшению;
 - за предшествующий налоговый период средняя численность работников налогоплательщика, указанного в пунктах 1 и 2 настоящей части, составила не менее 10 человек и сумма выручки от реализации товаров (работ, услуг) на одного работника составила не менее 2 млн. рублей.
- 2. Налогоплательщики уплачивают налог в размере 25 процентов суммы налога, исчисленной в отношении расположенных в административно-деловых центрах и торговых центрах (комплексах) помещений, используемых:
 - налогоплательщиками для осуществления образовательной деятельности и (или) медицинской деятельности;
 - научными организациями, выполняющими научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы за счет средств бюджетов, средств Российского фонда фундаментальных исследований и Российского фонда технологического развития, при условии, что указанные средства составляют не менее 30 процентов всех доходов, полученных научной организацией в отчетном (налоговом) периоде.

В отношении остальных объектов недвижимости будет действовать прежний порядок налогообложения

Порядок оспаривания включения в список по новому порядку налогообложения

- ❑ Постановление правительства Москвы N 772-ПП от 29 ноября 2013 г.

Постановлением установлен следующий порядок оспаривания:

Срок оспаривания в Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы – 18 декабря 2013 г.

Порядок оспаривания:

- ❑ заявлением о проведении проверки соответствия фактического использования здания (строения, сооружения) и вида разрешенного использования земельного участка, на котором находится здание (строение, сооружение)
- ❑ результаты проверки направляются Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы в Департамент городского имущества города Москвы
- ❑ в случае подтверждения фактов несоответствия фактического использования здания (строения, сооружения) и вида разрешенного использования земельного участка, на котором находится здание (строение, сооружение) подготавливает проект постановления Правительства Москвы о внесении соответствующих изменений в настоящее постановление, а в случаях, установленных законодательством, принимает решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка, на котором находится здание (строение, сооружение)

Объекты налогообложения

Постановлением правительства г. Москвы N 772-ПП от 29 ноября 2013 г. определен список из 1842 объектов недвижимости.

Общая площадь этих объектов ~ 30 млн кв.м.

Дополнительный доход в бюджет г. Москвы в 2014г. - 15-17 млрд. руб.



Примеры изменения налога

Объект 1

Торговый центр
Общая пл. - 160 000 кв.м.
Балансовая стоимость - 232 млн. руб.
Кадастровая стоимость – 3,5 млрд. руб.
Чистая прибыль за 2012 г - 35 млн.

Налог на имущество в 2013г. – 5 млн. руб.

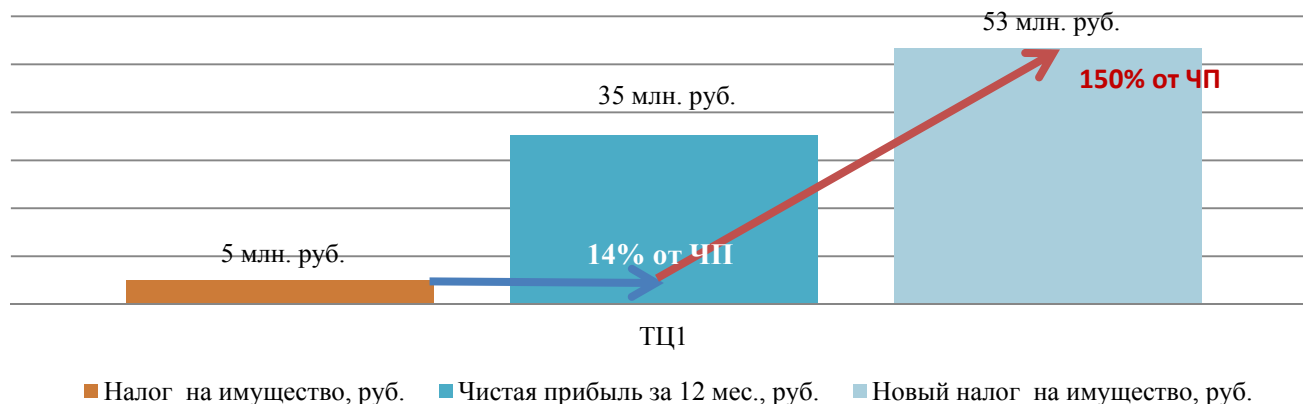
Налог на имущество в 2014 г. – 53 млн. руб.

Объект 2

Торговый центр
Общая пл. - 19 000 кв.м.
Балансовая стоимость - 28 млн. руб.
Кадастровая стоимость – 421 млн. руб.

Налог на имущество в 2013 г. – 624 тыс.руб.

Налог на имущество в 2014 г. – 6,3 млн. руб.



Налог вырастет в 10 раз
В 1,5 раза превысит чистую прибыль собственника

Алгоритм действий собственника

1. Оценка текущей ситуации.

- Проверка соответствия разрешенного использования
- Сравнение балансовой стоимости, кадастровой стоимости, рыночной стоимости

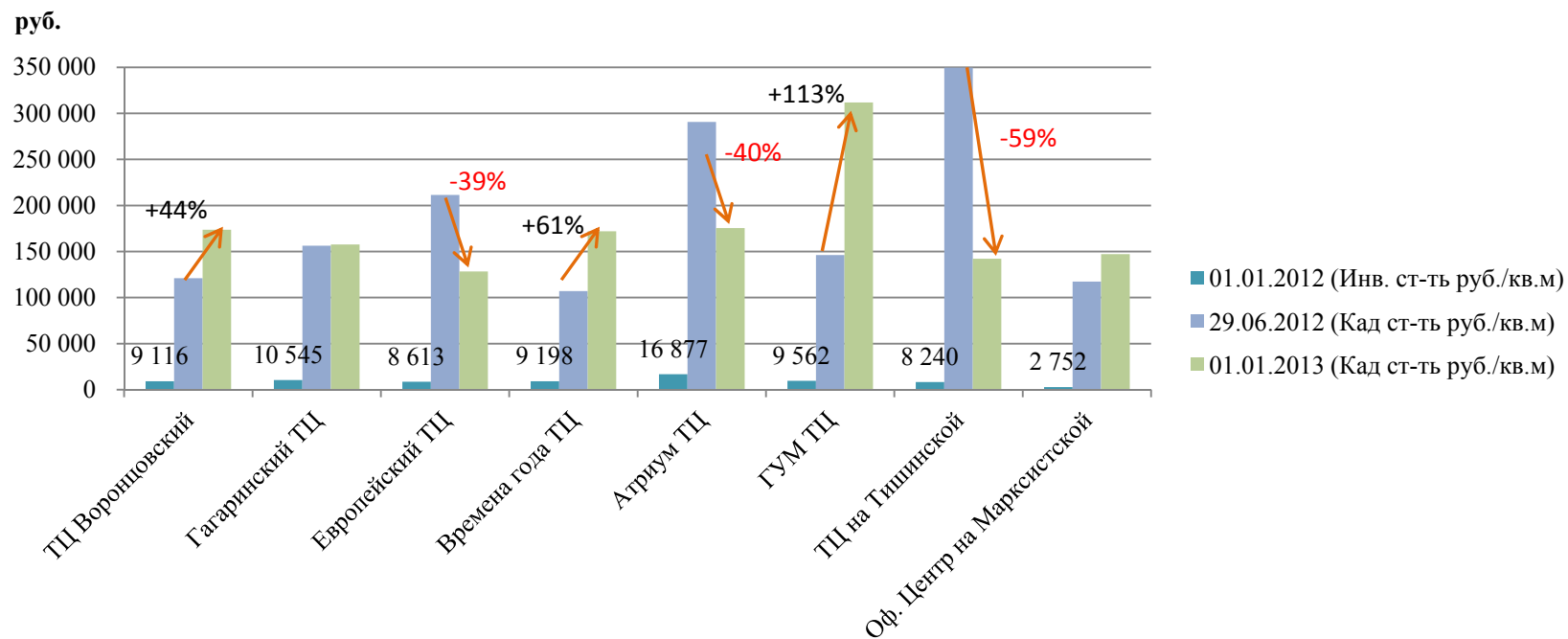
2. При обнаружении не соответствия разрешенного использования – обращение в Государственную инспекцию по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы до 18 декабря 2013 г.

3. При обнаружении существенных различий кадастровой стоимости от рыночной стоимости – оценка рыночной стоимости независимым оценщиком и оспаривание кадастровой стоимости в судебном порядке.

Сравнительный анализ кадастровой стоимости ТЦ

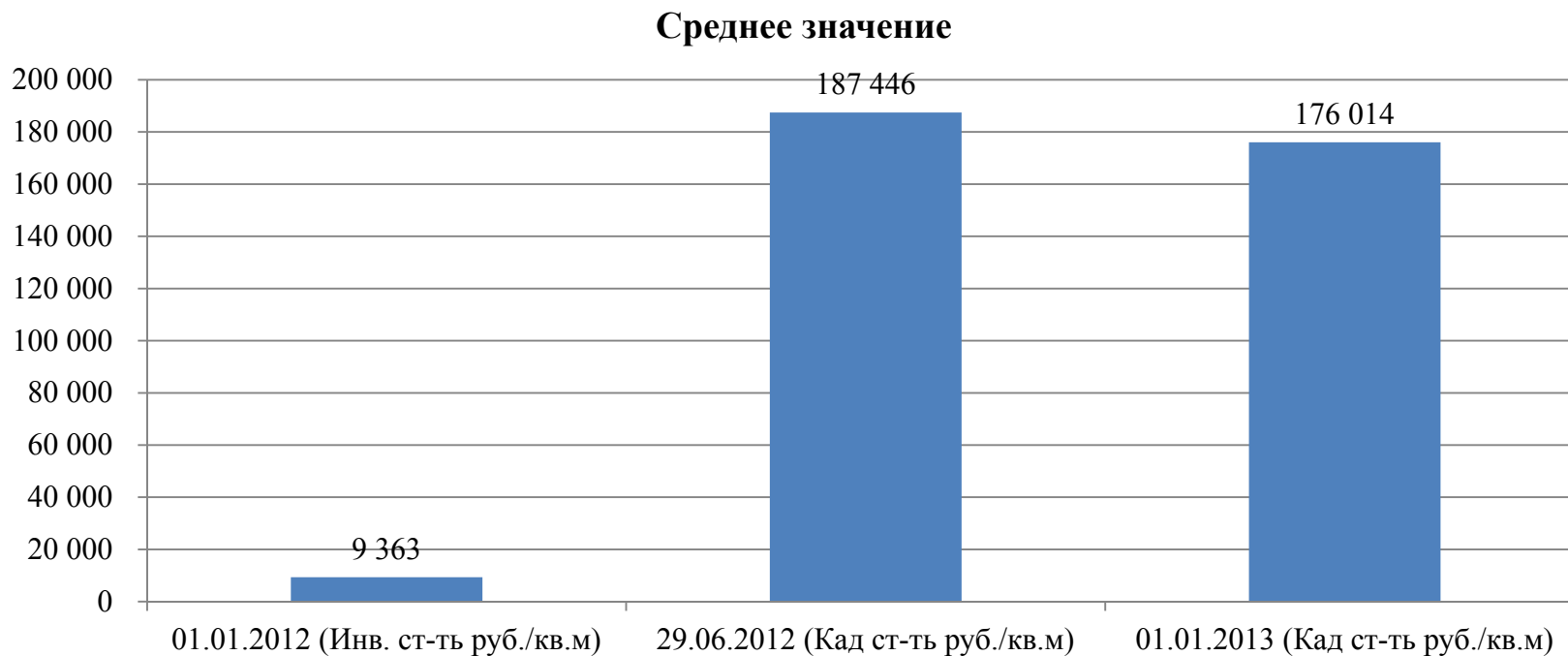
Наименование объекта	Адрес:	Декларированная площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость объекта недвижимости на 29.06.2012, руб.	Кадастровая стоимость объекта недвижимости		УПКС объекта недвижимости на 01.01.2013, руб./кв.м	Изменение на 01/01/2013 в сравнении с 29/06/2012
				УПКС объекта недвижимости на 29.06.2012 г, руб./кв.м	УПКС объекта недвижимости на 01.01.2013, руб./кв.м		
ТЦ Воронцовский	город Москва, ул. Воронцовская, д. 35б (2)	15 034	1 819 374 344	121 019	2 611 099 249	173 682	43,5%
Гагаринский ТЦ	город Москва, ул. Вавилова, д. 3	194 041	30 334 453 703	156 331	30 576 292 231	157 577	0,8%
Европейский ТЦ	город Москва, пл Киевского Вокзала, д. 2	180 023	38 050 728 816	211 366	23 097 907 357	128 306	-39,3%
Времена года ТЦ	город Москва, про Кутузовский, д. 48	64 582	6 909 806 857	106 992	11 108 832 485	172 011	60,8%
Атриум ТЦ	город Москва, ул. Земляной Вал, д. 33	98 746	28 701 391 829	290 658	17 328 023 209	175 480	-39,6%
ГУМ ТЦ	город Москва, пл. Красная, д. 3	79 707	11 651 657 735	146 181	24 848 672 216	311 751	113,3%
ТЦ на Тишинской	город Москва, пл. Тишинская, д. 1	22 450	7 849 890 339	349 663	3 192 840 493	142 221	-59,3%
Оф. Центр на Марксистской	город Москва, ул. Марксистская, д. 34 (10)	17 752	2 083 379 878	117 360	2 611 099 249	147 087	25,3%
Среднее			127 400 683 502	187 446	115 374 766 489	176 014	-9,4%

Изменение кадастровой стоимости по результатам оценки в 2013 г.



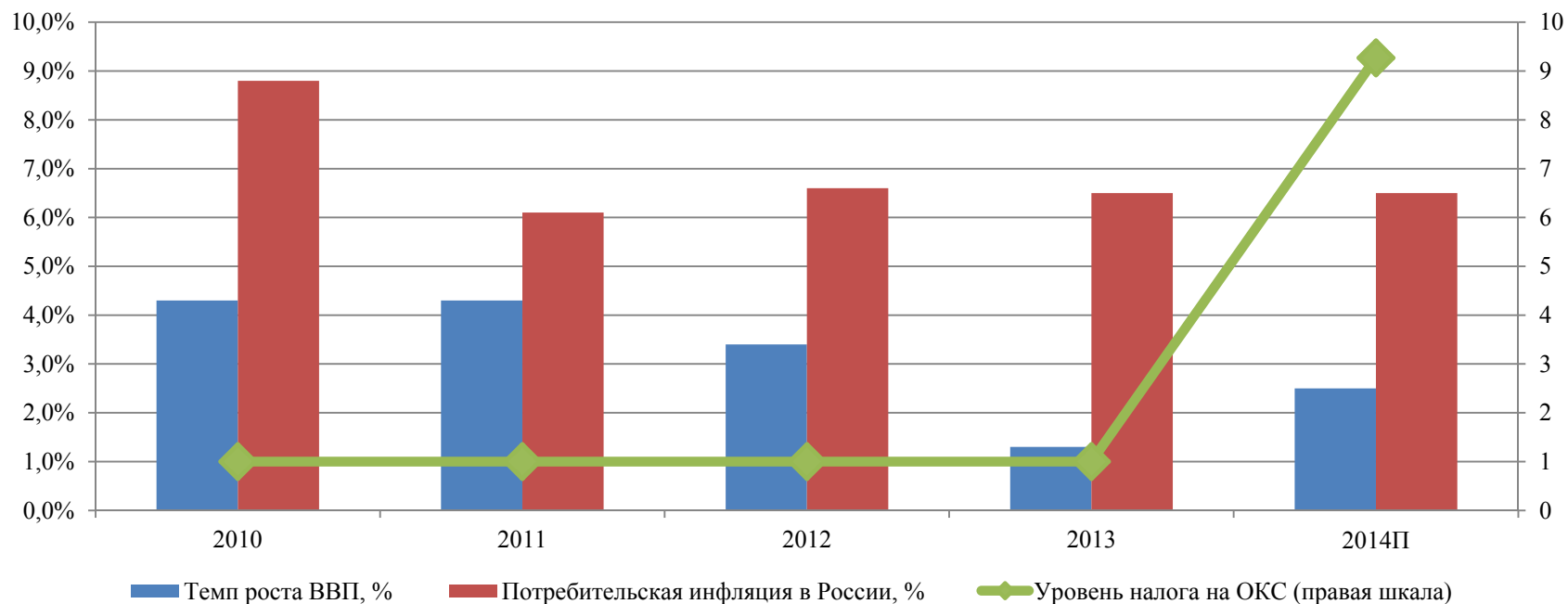
Результаты оценки кадастровой стоимости приближены к рыночной стоимости

Сравнение инвентарной и кадастровой стоимости объектов 8 ТЦ



Кадастровая стоимость превышает инвентарную стоимость в среднем в 18-20 раз

Макроэкономические показатели РФ и налог на имущество



Для определенной категории объектов из списка 1842 объектов налог на имущество в 2014 г. вырастет примерно в 10 раз

Спасибо за внимание!

ЗАО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си»



Телефоны: (499)143-23-50
(499)143-25-01
109147, г. Москва, ул. Марксистская, д.34, к.10
ИНН 77004135230
КПП 770901001

ЗАО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» работает на рынке консалтинговых услуг с 1995г.

Основными сферами деятельности компании являются:

- деятельность в области оценки,
- проведение судебных финансово-экономических экспертиз,
- антикризисное управление

"Джи Ай Си" является членом Некоммерческого партнерства "Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков" (НП "Партнерство РОО").

Профессиональная ответственность "Джи Ай Си" застрахована ОАО «Военно-страховая компания» на сумму 260 млн. руб. (Полис №1086ВВ402433А-0004 от 06.12.2012г.).

Сотрудники "Джи Ай Си" - члены Российского общества оценщиков и специалисты, сертифицированные европейской ассоциацией оценщиков TEGoVA со специализацией «Оценка рыночной стоимости недвижимости, включая оценку для целей финансовой отчетности и залогового обеспечения».

В 2010 г. компания прошла в рамках менеджмента качества Систему сертификации ГОСТ Р ИСО 9001-2008 (ИСО 9001:2008).

ЗАО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» имеет лицензию на осуществление работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну.

- ❖ **ЗАО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» оказывает услуги по определению рыночной стоимости объектов недвижимости для целей внесения изменений в государственный кадастр по недвижимости.**
- ❖ **На основании подготовленных компанией "Джи Ай Си" отчетов по оценке были оспорены результаты определения кадастровой стоимости как в досудебном так и судебном порядке.**
- ❖ **Наличие в штате компании высококвалифицированных специалистов и партнерство с практикующими адвокатами, делает возможным полное сопровождение процесса оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости силами "Джи Ай Си".**