



НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ

Отдельные аспекты оценки жилых девелоперских проектов

Валентин Никитин
6 октября 2022 года

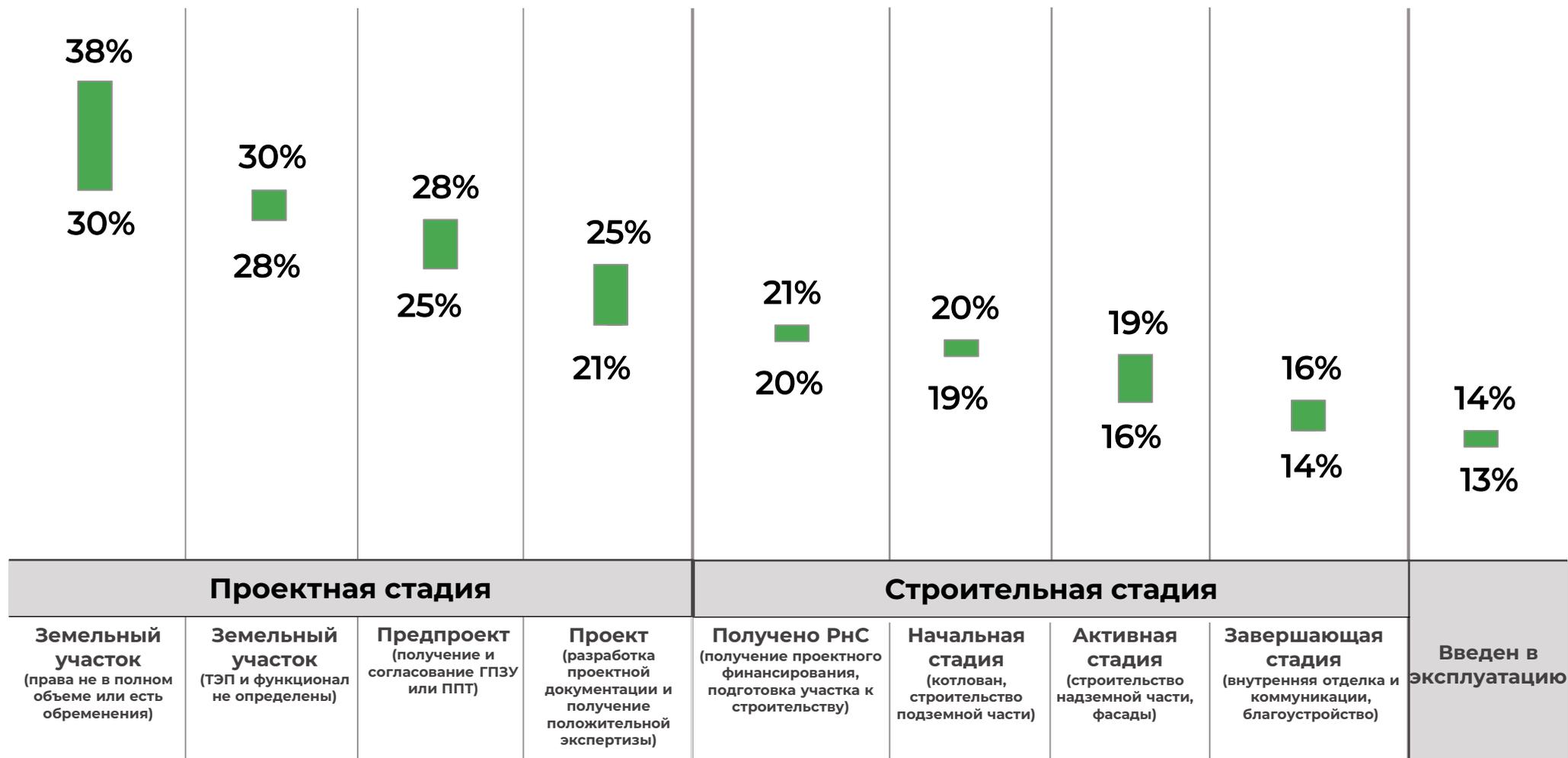
Особенности денежного потока при оценке жилого девелоперского проекта



Риски на разных стадиях проекта и их влияние на стоимость

		Проектная стадия				Строительная стадия			
		Права не в полном объеме или есть обременения	Целевые ВРИ и ТЭП не определены	Предпроект (ППТ, ГПЗУ)	Проект (ПД, экспертиза)	Получение РНС и ПФ	Начальная стадия (подземная часть)	Активная стадия (надземная часть)	Завершающая стадия
Р И С К И	Оформление прав	000	000	000	000	000	000	000	000
	Изменение ВРИ	000	000	000	000	000	000	000	000
	Согласование ТЭП	000	000	000	000	000	000	000	000
	Изменение законодательства	000	000	000	000	000	000	000	000
	Увеличение инвестиционных затрат	000	000	000	000	000	000	000	000
	Увеличение или сдвиг сроков	000	000	000	000	000	000	000	000
	Изменение рыночной конъюнктуры	000	000	000	000	000	000	000	000

Диапазоны ставок дисконтирования для жилого девелоперского проекта в Москве



Правовая база по НДС

Пункт 3 статьи 149 НК РФ:

Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции:

22) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них;

23) передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир;

23.1) услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с ФЗ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения).

К объектам производственного назначения в целях настоящего подпункта относятся объекты, предназначенные для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг);

Пункт 2 статьи 146 НК РФ:

В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения:

2) передача на безвозмездной основе жилых домов, детских садов, клубов, санаториев и других объектов социально-культурного и жилищно-коммунального назначения, дорог, электрических сетей, подстанций, газовых сетей, водозаборных сооружений и других подобных объектов органам государственной власти, органам местного самоуправления <...>

Учет НДС по разным типам помещений

1

- ▶ Квартиры
- ▶ Коттеджи
- ▶ Объекты социальной инфраструктуры

2

- ▶ Апартаменты
- ▶ Машино-места в подземном паркинге
- ▶ Кладовые

3

- ▶ Коммерческие (офисные, торговые) помещения
- ▶ Машино-места в отдельно стоящем паркинге

ДДУ

—

Не облагается

—

Не облагается

+

Облагается
(вознаграждение застройщика)

ДКП

—

Не облагается

+

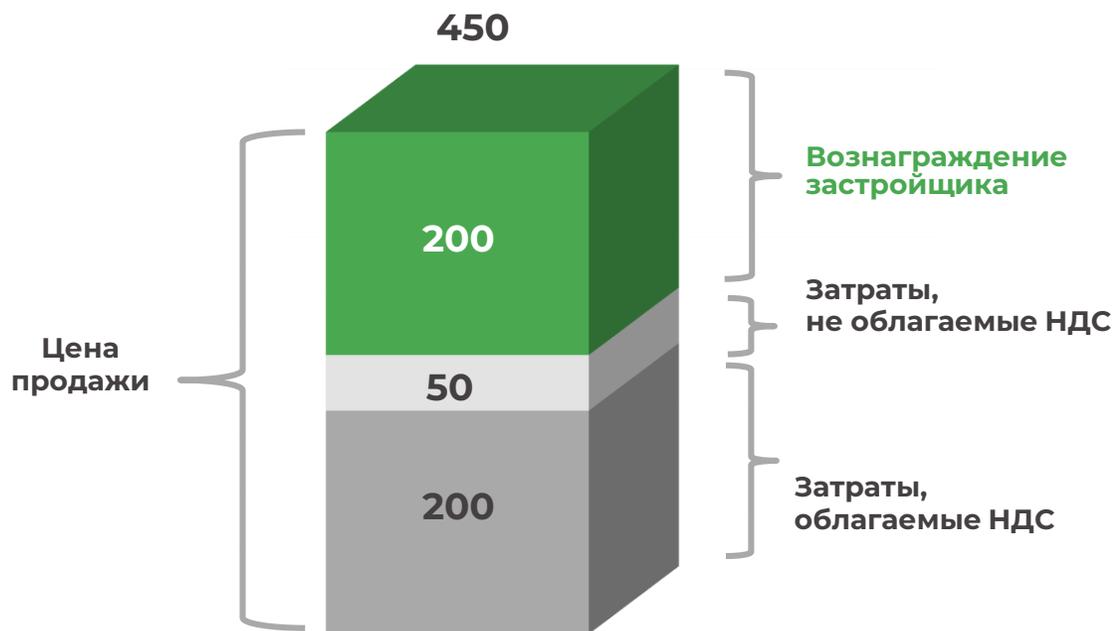
Облагается

+

Облагается

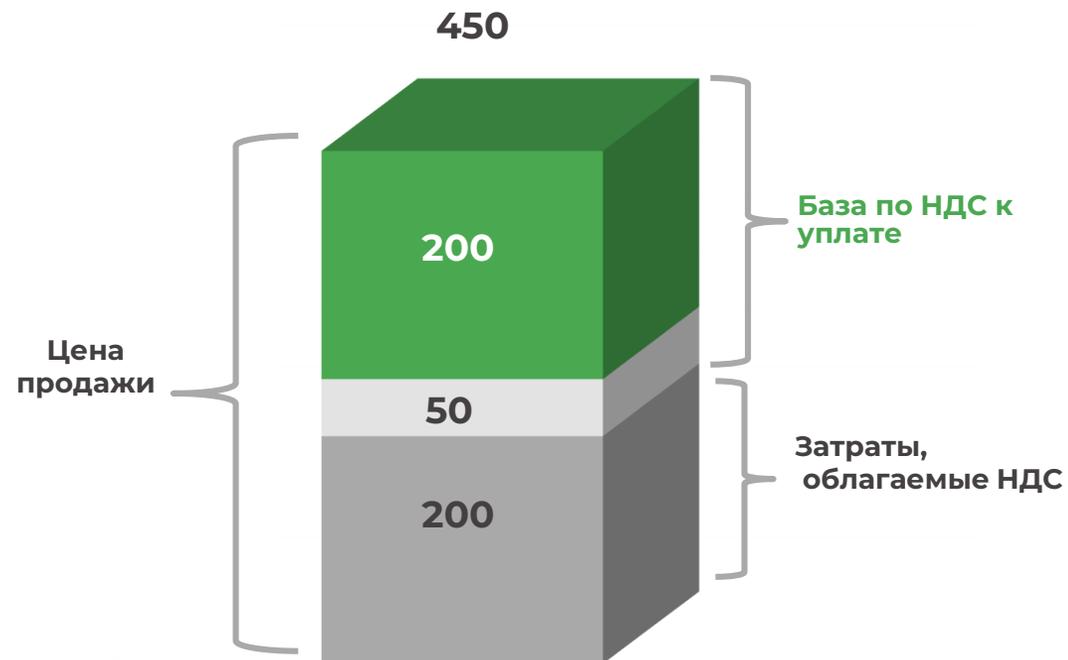
Расчет НДС к уплате для помещений типа 3

Продажа по ДДУ



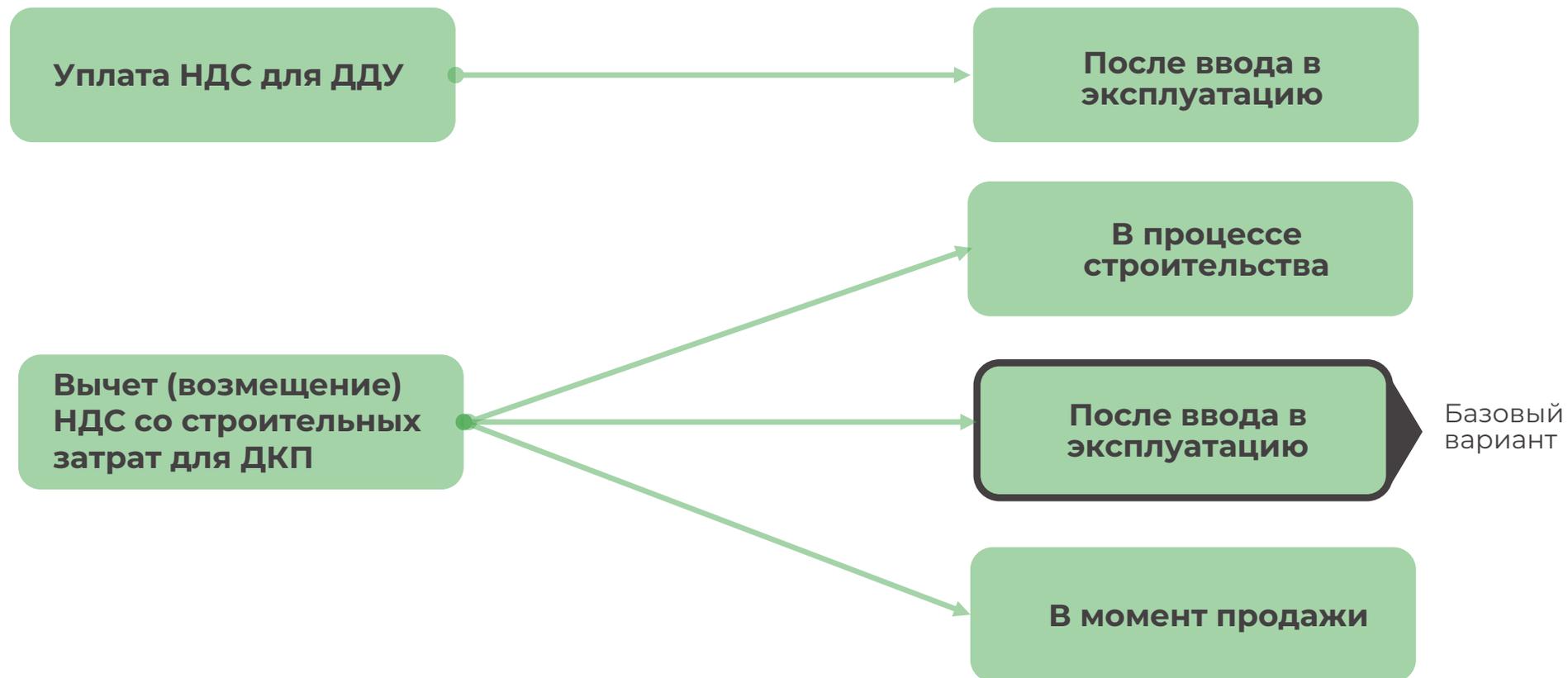
$$\text{НДС} = (450 - 250) / (1 + 20\%) * 20\% = 33,3$$

Продажа по ДКП



$$\text{НДС} = (450 - 200) / (1 + 20\%) * 20\% = 41,7$$

Срок вычета по НДС со строительных затрат



Предельный срок вычета по НДС - 3 года