

## Оценка недвижимости с целью кредитования



При выдаче кредита , в качестве залога банк  отдает предпочтение недвижимости , поскольку она является самым гарантированным видом обеспечения как с точки зрения минимизации рисков, так и с точки зрения потенциальной инвестиционной выгоды! Неотъемлемой частью процесса выдачи кредита является  НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА недвижимого имущества!

 С чем мы готовы вам помочь!

В наши обязанности, как оценщиков, входит определение реальной стоимости объекта, который является залогом.

 Зачастую объект оценки: либо коммерческая недвижимость, обладающая значительным потенциалом, либо квартиры, обладающие высокой ликвидностью. Помимо соблюдения ряда законов во время оценки, оценщики также придерживаются требований банка , самым распространенным из которых является расчет ликвидационной стоимости.

 Одной из особенностей оценки с целью кредитования является применение сравнительного подхода (не менее 5 аналогов), который дает представление о реальной стоимости недвижимости на рынке на сегодня.

**!**Но существуют объекты, которые могут быть оценены с точки зрения доходного подхода. В этом случае стоимость имущества зависит от величины дохода, который она может принести (методы доходного подхода).

 В последнее время активно развивается метод инвестирования в недвижимость через кредитование. Наиболее интересными объектами для кредиторов в этом случае является недвижимость, расположенная в зонах развивающейся общественно-деловой активности и объект незавершенный строительством.

 В этом случае задача оценки состоит в том, чтобы определить стоимости и в текущем использовании, и в соответствии с НЭИ.

 Поскольку оценка с целью залога проходит с участием трех сторон (банка, заемщика и экспертов с оценки), наша роль, как оценщиков, состоит в том, чтобы коммерческие интересы участников были защищены, а условия предоставления услуг кредитования - максимально прозрачными!

Всегда рады вам помочь!

Для связи  с нами - активная ссылка в шапке профиля!

## Когда необходима оценки имущества с целью судебных действий



■ Оценка для суда - это обязательная часть имущественных споров, дел о конфискации имущества должников, при разбирательствах хозяйствующих субъектов, случаев конфликта предпринимателей.

Во всех этих случаях требуется предоставление прозрачной информации, точного расчета стоимости иска.

⌚ И именно отчет об оценке от независимой компании имеет юридическую силу и служит доказательством для суда.

Оценка имущества для суда требуется в следующих случаях:

- ✓ Расторжение брака;
- ✓ Раздел имущества;
- ✓ Налоговые споры, разбирательства о корректности начисления и уплаты налогов;
- ✓ Составление искового заявления;
- ✓ Обоснования претензии по стоимости;
- ✓ Изъятие имущества для государственных или муниципальных потребностей;
- ✓ Защита интересов;
- ✓ Оспаривание суммы выставленных требований;
- ✓ Требование суда провести дополнительную судебную экспертизу.

★ Также, суд может назначить проведение оценки если:

- ☑ Отсутствуют документы, подтверждающие стоимость имущества;
- ☑ Необходима точная стоимость имущества с целью его последующей реализации или приобретения;
- ☑ При сомнении в достоверности представленных данных о стоимости имущества.

☐ Всегда рады вам помочь!

Для связи  с нами - активная ссылка в шапке профиля!

## Оценка имущества с целью совершения нотариальных действий



■ Оценка для нотариуса – акт установления рыночной стоимости имущества с целью уплаты нотариальной пошлины (и других выплат) и дальнейшего оформления прав на собственность.

Этот вид оценки включает в себя работу по определению стоимости движимого и недвижимого имущества для совершения сделок купли-продажи, оформления наследства, составления договоров дарения, ренты, мены и др. нотариальных действий.

▣ Также, объектами оценки для нотариальных действий являются нематериальные активы, ценные бумаги, бизнес.

**!**Поскольку, нотариусы не вправе назначать способ оценки или рекомендовать какие-либо профильные организации, их клиенты обязаны самостоятельно обратиться к **ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ ОЦЕНЩИКАМ** (сотрудникам специализированных оценочных и экспертных бюро) для получения документа, подтверждающего стоимость имущества, с которым производятся нотариальные операции.

Оценка имущества с целью совершения нотариальных действий требуется в таких случаях:

- ✓при совершении операций с недвижимостью (квартирами, домами, земельными участками, гаражами) и движимым имуществом (автомобилями, оборудованием);
- ✓при вступлении в наследство физических лиц;
- ✓при купле-продаже долей (акций) предприятий;
- ✓при разделе имущества в бракоразводных процессах;
- ✓при дарении или передаче имущества в долгосрочное управление.

□ Всегда рады вам помочь!

Для связи  с нами - активная ссылка в шапке профиля!

## СПРАВКА 2-НДФЛ: ЧТО ЭТО И ДЛЯ ЧЕГО НУЖНО?



■Справка или Форма 2-НДФЛ – стандартная форма отчетности предприятия, являющегося налоговым агентом, перед ФНС о выплаченной сотруднику зарплате, предоставленных налоговых вычетах и удержанном налоге.

△ФНС приказом от 2 октября 2018 № ММВ-7-11/566@ утвердила новую форму сведений о доходах физических лиц и суммах налога на доходы физических лиц "Справка о

!Справки по новой форме будут

предоставляться, начиная с отчетности за 2018 год.

2-НДФЛ состоит из таких разделов:

- ✓ сведения о работодателе: его наименование, реквизиты;
- ✓ данные сотрудника;
- ✓ доход, облагаемый по базовой 13 % ставке, ежемесячно;
- ✓ стандартные, социальные и имущественные налоговые вычеты с кодами;
- ✓ общая сумма доходов, вычетов и удержанных налогов.

☐Получить такую справку можно в бухгалтерии компании. Срок её оформления, согласно статье 62 Трудового кодекса РФ, не может превышать 3-х дней со дня подачи заявки. ✍Справка должна быть завизирована руководителем и заверена печатью.

Справка 2-НДФЛ необходима в таких случаях:

✦Форму 2-НДФЛ нужно предоставить в банк, если вы хотите взять крупную сумму в кредит. Она обязательна для ипотечных заёмщиков и при оформлении кредита на покупку автомобиля.

✦При приходе на новое место работы отдел кадров может запросить у вас справку 2-НДФЛ, оформленную вашим прежним работодателем.

✦При оформлении налоговых вычетов, предоставляемых некоторым категориям граждан в определённых ситуациях (например, такой вычет полагается родителям студентов, которые обучаются в платных вузах).

✦Для расчёта пенсии, при усыновлении ребёнка или участия в различных судебных разбирательствах (особенно, в части решения трудовых споров). Придётся предоставить её при расчёте суммы выплат по алиментам и иных выплат.

✦При обращении в посольства для оформления визы, но во многих случаях бывает достаточно обычной справки с места работы и выписки по счёту.

☐Всегда рады вам помочь!

Для связи  с нами - активная ссылка в шапке профиля!

## Курортный сбор в 2019 году



△Краснодарский край — единственный регион, где предусмотрен штраф за уклонение от уплаты курортного сбора: для граждан в размере от 500 до 2000 рублей, для операторов от 5000 до 15000 рублей.

★Согласно Законопроекту №169585-7 «О проведении эксперимента по развитию курортной инфраструктуры» с 2018 по 2022 год на территории Краснодарского, Ставропольского и Алтайского края, а также республики Крым внедрен КУРОРТНЫЙ СБОР.

При условии успешной реализации проект может получить

распространение и в других регионах.

💰В 2018 году максимальная сумма сбора была зафиксирована на уровне 50 рублей, а в 2019 году она может быть повышена, но в любом случае составит не более 100 рублей с человека в сутки.

Деньги, полученные в ходе реализации программы, будут направлены на восстановление, сохранение и развитие отечественных курортов 🏖️.

!Курортный сбор с 1 мая по 30 сентября 2019 года будут взимать с физических лиц: совершеннолетних россиян и иностранных граждан, посещающих курортные и туристические зоны и проживающих в них дольше 24 часов. В каждом из регионов местные власти установили свой размер налога: в Краснодарском крае сумма составит 10 рублей, в Ставропольском крае — 50 рублей, на Алтае — 30 рублей в день.

!!Курортный сбор в Краснодарском крае составит 10 рублей в сутки с человека, не считая дня приезда.

## Штампы и Печати



### Штампы и Печати

■ «Общество вправе иметь печать, штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему», - так звучит Статья 2 закона «Об ООО», то есть, в соответствии с законом, печать - это добровольный атрибут.

Но !!существует ряд причин, по которым ООО не могут отказаться от печати:

☑ В Статье 2 закона «Об ООО» указано, что «Федеральным законом может быть предусмотрена обязанность общества использовать печать».

☑ Изменения о добровольном использовании штампов внесены не во все нормативно-правовые акты. Оттиск нужен в бланках строгой отчётности и в

приходных кассовых ордерах.

☑ Если контрагент по сделке не отказался от печати, то при заключении договора он вправе требовать её использования и от вас. В таком случае сделка может не состояться, ведь стороны должны прийти к согласию относительно всех договорных условий.

☑ Что касается документов для Налоговой службы, они принимаются как со штампом фирмы, так и без него.

В нынешней редакции статьи 2 закона об обществах с ограниченной ответственностью **НЕТ** никаких официальных требований к форме и реквизитам штампов коммерческих структур: «...печать, штампы и бланки со своим наименованием».

НО!!размещать герб РФ вправе только определённый круг лиц: федеральные органы власти; государственные органы, организации, учреждения; органы ЗАГСА.

Подытожив →, можно сказать, что есть только два нюанса, которые нужно учитывать, создавая печать фирмы:

- ✓ учитывать ограничение по использованию государственной символики;
- ✓ при наличии оттиска, обязательно внести информацию о нем в Устав организации.

☐ Всегда рады вам помочь!

Для связи  с нами - активная ссылка в шапке профиля!

## НДС 20%



Рост цен на продовольственные товары, недвижимость, услуги или чем грозит повышение НДС до 20%.

С 1 января этого года ставка НДС возросла с 18 % до 20% и теперь многим компаниям предстоит выбор: повышать цены или платить разницу со своего кармана!

**!**Еще один важный нюанс перехода на ставку НДС 20%: если

вы заключили договор в 2018 году и указали в нем цену с учетом ставки 18%, но отгрузка будет в 2019, НДС вам придется заплатить по ставке 20%.

А вот если цены были указаны в договорах без НДС, то его начисляют дополнительно. В таком случае продавец будет в выгодном положении, поскольку налог будет уплачен за счет покупателя.

**△**Кроме общей, увеличивается расчетная ставка с 15,25 до 16,67%. Расчетным методом 16,67% означает 20/120. Считается, что увеличение налога частично компенсируется отменой налоговых сборов с движимого имущества предприятия. Льготная ставка НДС 10%, которая применяется к товарам из списка статьи 164 кодекса, в 2019 году осталась без изменений.

Также налоговики оставили и ставку 0 процентов (для компаний-экспортеров и некоторых внутренних перевозок).

Всегда рады вам помочь!

Для связи с нами - активная ссылка в шапке профиля!

## Кто не мечтал выиграть в лотерею 🎁💰?



Даже сама фраза “выиграть в лотерею” стала уже крылатой!

Но что же кроется за улыбкой Фортуны?  
**!НАЛОГ!**

📌Выигрыш в лотерею, согласно НК, считается **ДОХОДОМ**, соответственно, с него необходимо уплачивать налог, ставка которого для резидентов составляет 13% от суммы выигрыша, а для

нерезидентов - 30%.

⚠️Но это еще не все! В случае, если вы стали победителем **РЕКЛАМНОЙ ЛОТЕРЕИ**, которую проводит компания или крупный магазин (сеть), налоговая ставка составит не 13%, а 35%!

■ С выигрыша до 15 000 руб. победитель платит налог самостоятельно, подавая декларацию по форме 3-НДФЛ в налоговую инспекцию по месту жительства.

📅 Указанную декларацию нужно подать до 30 апреля того года, который следует за годом получения вашего выигрыша.

Если же выигрыш равный или превышающий 15 000 рублей — налог удерживается и перечисляется в бюджет лицом, выплачивающим выигрыш.

!!Также нужно знать, что стоимость выигрыша в денежной или натуральной форме, не превышающая 4000,00 руб. в год, не подлежит налогообложению, о чем гласит статья 217 пункт 28 Налогового Кодекса РФ.

Да сопутствует Вам удача!

☐ Всегда рады вам помочь!

Для связи 📞 с нами - активная ссылка в шапке профиля!

## Налог с "огорода"



Весна - начало дачного сезона: картофельно-посадочного фитнеса и других прелестей работы на участке.

В этом году, а точнее, начиная с прошлого года, общественность всколыхнуло введение налога с "огорода", так как многие СМИ сообщали об обязательной уплате 😊 50 000 рублей в год со всех, кто занимается животноводством и растениеводством.

Давайте разбираться по порядку!

Суть налога на подсобное хозяйство довольно проста - людям, торгующим излишками овощей, фруктов или зелени со своих огородов, необходимо:

получать патент на данный вид деятельности;

платить налоги в Пенсионный фонд РФ и Фонд ОМС;

оплачивать стоимость патента;

🍎 отчислять 1% от своих доходов, если на урожай удастся заработать 300 тыс. рублей.

📅 Оформить патент можно будет на год, а также один или несколько месяцев.

Пока что не говорится о том, как будут наказывать нарушителей!

Также, говорится о том, что простые дачники и жители частных домов с огородом могут не волноваться — это их не коснется. Патентное налогообложение предлагается применять только к индивидуальным предпринимателям, крестьянским и фермерским хозяйствам, которые имеют годовой доход до 10 млн рублей. На личные подсобные хозяйства это вообще не распространяется. Но в этом вопросе пока существует неясность.

⚠️ Но по поводу получения патента тоже есть нюансы: огороднику или сельчанину, чтобы приобрести патент, всё равно придется пройти регистрацию в качестве ИП.

📌 Потому, что, согласно нормам НК РФ только индивидуальные предприниматели могут использовать патентную систему налогообложения. А регистрация в качестве ИП обязательно влечет за собой обязательные страховые отчисления.

Всегда рады вам помочь!

## Отдых за счет работодателя



Начало лета☀️ - период отдыха и отпусков🏖️!

Если вы планируете поездку на российский курорт - у нас для вас отличная новость: вы можете отдохнуть ЗА СЧЕТ СВОЕГО РАБОТОДАТЕЛЯ😊!

📌С 1 января 2019 года вступил в силу закон, который позволяет компаниям, оплачивающим своим сотрудникам турпутевки на российские курорты, вычитать эти расходы при определении базы по налогу на прибыль.

**ОЧЕНЬ ВАЖНО!!:** оплата отдыха — это не обязанность работодателя, а его право.

Так же, он может профинансировать поездку не только сотрудника, но и членов его семьи👨👩👧👦.

На оплату отдыха каждого человека (и сотрудника, и члена его семьи) компания вправе потратить до 50 тысяч рублей 🇷🇺 в год. Эти расходы не должны превышать шести процентов фонда оплаты труда предприятия.

⚠️Для бесплатного отдыха необходимо воспользоваться услугами турфирмы. Выделенный бюджет по закону можно потратить на проживание в отеле, оплату питания, санаторно-курортное обслуживание и экскурсии, дорога до места отдыха и обратно.

Удачного отдыха🏖️!