|  |  |
| --- | --- |
| **C:\Users\Ильин МО\Desktop\Картинки\logo.png** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** |
| *Местонахождение: 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.* *8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* |
|  |
| МР–3/16 от 04.04.2016 г. |  | «УТВЕРЖДАЮ»Председатель Экспертного совета\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.И. Лебединский/ |
| *реквизиты документа* |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ**

**по учету стоимости прав на земельный участок при оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства в целях «оспаривания»**

**1.** С методической точки зрения, **объект капитального строительства (ОКС) представляет собой «кирпичи, висящие в воздухе»**: сумма затрат на создание и прибыли предпринимателя за минусом физического износа и устареваний (п.п. «г» п. 24 ФСО №7).

Взаимосвязь между стоимостью различных элементов недвижимости:

$С\_{ЕОН}=С\_{ЗУ}+С\_{ОКС}$,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | $С\_{ЕОН}$ –  | рыночная стоимость единого объекта недвижимости, ден.ед.; |
|  | $С\_{ЗУ}$ – | рыночная стоимость прав на земельный участок, ден.ед.; |
|  | $С\_{ОКС}$ –  | рыночная стоимость ОКС, ден.ед. |

**2.** При оценке рыночной стоимости ОКС **стоимость прав на земельный участок не учитывается** по следующим основным причинам.

2.1. Рыночная стоимость ОКС в рамках процедуры оспаривания определяется в целях налогообложения. Главой 31 Налогового Кодекса предусмотрен земельный налог, налоговой базой которого является кадастровая стоимость земельного участка. Включение стоимости прав на земельный участок в состав рыночной стоимости ОКС приведет к повторному налогообложению земельного участка (напрямую в виде земельного налога, а также в виде части налога на имущество за ОКС), что недопустимо.

2.2. При определении стоимости должно обеспечиваться методологическое единство – модели расчета определяются параметрами объекта оценки, а не вторичными аспектами. Например, в ряде случаев собственники не платят земельный налог или арендную плату за относящийся к ОКС земельный участок. Наличие специфики взимания платы за пользование земельным участком не влияет на экономическое содержание объекта оценки и методологию его оценки.