|  |  |
| --- | --- |
| **logo** |  |
| **Ассоциация****«СРОО «Экспертный совет»** | **Союз судебных экспертов «Экспертный совет»** |
| МР–6/18 от 03.11.2018с дополнениями от 13.08.2020 |
| *реквизиты документа* |

|  |  |
| --- | --- |
| «УТВЕРЖДАЮ»Первый вице-президент,Председатель Экспертного совета к.э.н. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.И. Лебединский/ | «УТВЕРЖДАЮ»Исполнительный директор,Координатор Методического совета, к.э.н.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /М.О. Ильин/ |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ**

**по учету вида права на земельный участок при оценке объекта капитального строительства**

 **1.** Методические разъяснения предназначены для подготовки отчетов об оценке
и заключений судебных экспертов в целях установления рыночной стоимости объектов капитального строительства (ОКС).

 **2.** Стоимость ОКС может быть определена по формуле $С\_{ОКС}=С\_{ЕОН}-С\_{ЗУ}$[[1]](#footnote-1). Расчеты проводятся по принципу соответствия: **вычитается стоимость того права на земельный участок (ЗУ), которое содержится в стоимости моделируемого единого объекта недвижимости (ЕОН)**.

 Моделируемый ЕОН (МЕОН) – моделируемый для целей расчета ЕОН, включающий оцениваемый ОКС. МЕОН может отличаться от фактического ЕОН (см. п. 4).

 **3.** Стоимость/цена ЕОН может быть очищена от стоимости ЗУ двумя методами[[2]](#footnote-2):

* «на входе» – из цены каждого ЕОН-аналога вычитается стоимость того права на ЗУ, которое содержится в цене соответствующей оферты;
* «на выходе» – из стоимости МЕОН вычитается стоимость права относящегося к нему ЗУ.

**4.** В методе очищения «на выходе» стоимость МЕОН может быть определена с учетом различных прав на ЗУ. **Вид моделируемого права на ЗУ может отличаться от фактического вида права на ЗУ** у собственника / арендатора ОКС:

| **№ стр.** | **Показатель** | **Значение** |
| --- | --- | --- |
| **Вариант 1** | **Вариант 2** | **Вариант 3** | **Вариант 4** | **Вариант 5** |
| 1 | Право на ЗУ у собственника ОКС | собственность (**ПС**) | долгосрочная аренда (**ПДА**) |
| 2 | Права на ЗУ в цене ЕОН-аналогов | **ПС** | **ПДА** | ПДА и ПС | **ПС** | **ПДА** |
| 3 | Корректировка цен ЕОН-аналоговна различие в правах на ЗУ | нет | нет | приводятся к единому базису прав на ЗУ, например – **ПДА** | нет | нет |
| 4 | Вид права на ЗУ в стоимости МЕОН (СЕОН) | ПС | ПДА | ПДА | ПС | ПДА |
| 5 | Вид моделируемого права на ЗУ (СЗУ) | **ПС** | **ПДА** | **ПДА** | **ПС** | **ПДА** |
| 6 | Комментарий |  | вид моделируемого права (стр. 5) не совпадает с фактическим видом права (стр. 1) |  |

Выбор моделируемого права на ЗУ (стр. 5 табл.) осуществляется с учетом: вида права на ЗУ в составе ЕОН-аналогов, трудоемкости внесения корректировки на вид права на ЗУ, трудоемкости определения стоимости различных прав на ЗУ в составе МЕОН.

**5.** Разновидностью метода очищения «на выходе» является вычитание стоимости прав на ЗУ из итоговой величины стоимости МЕОН, полученной после согласования результатов расчетов по различным подходам к оценке. Стоимость МЕОН, полученная по каждому из подходов к оценке, должна содержать одинаковый вид права на ЗУ.

**6.** Источники информации о виде права на ЗУ в составе ЕОН-аналога:

**6.1.** Оферта по соответствующему ЕОН-аналогу;

**6.2.** Сложившиеся правила делового оборота – например, в Москве абсолютное большинство ЗУ используются на праве долгосрочной аренды. Как правило, в офертах по ЕОН вид права на ЗУ не указывают, когда он не оказывает существенного влияния на цену (арендную плату) ЕОН или является очевидным для большинства участников рынка в силу своей типичности;

**6.3.** Электронные сервисы Росреестра (косвенно)[[3]](#footnote-3).

**7.** При оценке на ретроспективную дату может отсутствовать возможность достоверно установить вид права на ЗУ в составе ЕОН-аналога. При этом:

**7.1.** В ряде случаев отсутствием этой информации можно пренебречь, поскольку: цена ЕОН-аналогов содержит право собственности на ЗУ либо право долгосрочной аренды (либо их производные, например, право долевой собственности) → разница в полезности этих прав незначительна (возможность эксплуатации соответствующего ОКС и т.д.) → разница в стоимости этих прав незначительна → величина **возможного** искажения стоимости несущественна по причине малой доли стоимости прав на ЗУ в стоимости ЕОН, использования в расчетах нескольких объектов-аналогов, применения нескольких подходов к оценке.

**7.2.** При использовании в расчетах ЕОН-аналогов, по которым невозможно достоверно установить вид права на ЗУ, рекомендуется описать: выполненные для получения соответствующей информации действия, принятые допущения и анализ их возможного влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

1. Методические разъяснения №МР–3/16 от 04.04.2016: $С\_{ОКС/ЕОН/ЗУ}$ – рыночная стоимость ОКС/ЕОН/ЗУ, ден.ед. [↑](#footnote-ref-1)
2. Методические разъяснения №МР–4/16 от 05.04.2016 [↑](#footnote-ref-2)
3. [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request?fbclid=IwAR0gZyf4AkXcsTxp94YxefjHenmXaIRaLbaItD98IjOpV59q32TObLl-f6Y). При отсутствии данных о кадастровом номере ЗУ он может быть установлен по Публичной кадастровой карте https://pkk5.rosreestr.ru.

Например, продажа коммерческой структурой ЕОН, для ЗУ в составе которого указано «собственность публично-правовых образований», свидетельствует о том, что ЗУ передается не на праве собственности. [↑](#footnote-ref-3)