ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

в интересах оценщика!

Ассоциация «СРОО «Экспертный совет»

Союз судебных экспертов «Экспертный совет»

МР–6/18 от 03.11.2018
с 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 $C_{ОКС} = C_{ЕОН} - C_{ЗУ}$[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]:

- «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**

[1] Методические разъяснения №МР–3/16 от 04.04.2016: $C_{ОКС/ЕОН/ЗУ}$ – рыночная стоимость ОКС/ЕОН/ЗУ, ден.ед.
[2] Методические разъяснения №МР–4/16 от 05.04.2016

№ стр.	Показатель	Значение				
		Вариант 1	**Вариант 2**	**Вариант 3**	**Вариант 4**	**Вариант 5**
3	Корректировка цен ЕОН-аналогов на 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 ($C_{ЕОН}$)	ПС	ПДА	ПДА	ПС	ПДА
5	Вид моделируемого права на ЗУ ($C_{ЗУ}$)	**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].

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.

---

[3] https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request. 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.