|  |  |
| --- | --- |
| **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–4/16 от 05.04.2016 г.** |  | «УТВЕРЖДАЮ»Председатель Экспертного совета\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.И. Лебединский/ |
| *реквизиты документа* |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ**

**о специфике использования подходов к оценке объектов капитального строительства в целях оспаривания кадастровой стоимости**

**1.** Подпунктом «и» п. 8 ФСО №3 установлено, что Оценщик самостоятельно выбирает подходы к оценке, уместные для оценки стоимости конкретного объекта оценки, и приводит в отчете об оценке обоснование выбора.

Выбор подходов к оценке основывается на сопоставлении достоверности результатов, получаемых на их основе. Целесообразно отказаться от применения подхода к оценке, если результаты, получаемые на его основе, существенно менее достоверны, чем результаты, получаемые по другому использованному подходу к оценке.

**2.** С методической точки зрения, объект капитального строительства (ОКС) представляет собой «кирпичи, висящие в воздухе» и не включает стоимость прав на земельный участок (см. Методические разъяснения от 04.04.2016 г. № МР–3/16). Это относится ко всем типам ОКС: зданиям, помещениям, квартирам и пр.

**3.** Специфика применения подходов к оценке рыночной стоимости ОКС для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости:

**3.1.** Затратный – не учитывается стоимость прав на земельный участок;

**3.2.**Сравнительный – в качестве объектов-аналогов используются единые объекты недвижимости (ЕОН). Стоимость ЕОН может очищаться от стоимости приходящегося на него земельного участка одним из следующих методов:

* «на выходе» – стоимость ЕОН, в состав которого входит оцениваемый ОКС, уменьшается на стоимость прав относящегося к нему земельного участка. Данный метод обычно наиболее целесообразен, поскольку требует меньших трудозатрат;
* «на входе» – стоимость ЕОН-аналогов уменьшается на стоимость прав относящихся к ним земельных участков;

**3.3.**Доходный – аналогично сравнительному подходу к оценке расчет производится через стоимость ЕОН с очисткой от стоимости прав на земельный участок «на выходе».