

**МР-4/16 от 05.04.2016 г.**

реквизиты документа

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Экспертного совета



/В.И. Лебединский/

## **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».