

МР-3/16 от 04.04.2016 г.

реквизиты документа

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Экспертного совета



_____/В.И. Лебединский/

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:

$$C_{\text{ЕОН}} = C_{\text{ЗУ}} + C_{\text{ОКС}}$$

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