|  |  |
| --- | --- |
| **C:\Users\Ильин МО\Desktop\Картинки\logo.png** | **Ассоциация****«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** |
| *109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1**8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50, srosovet.ru, mail@srosovet.ru* |
|  |
| МР–6/18 от 03.11.2018 |  | «УТВЕРЖДАЮ»Председатель Экспертного совета, к.э.н.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.И. Лебединский/ |
| *реквизиты документа* |

**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.** По формуле $С\_{ОКС}=С\_{ЕОН}-С\_{ЗУ}$[[1]](#footnote-1) стоимость ОКС определяется с учетом принципа соответствия: **вычитается стоимость того права на земельный участок (ЗУ), которое содержится в стоимости используемого в расчете единого объекта недвижимости (ЕОН)**.

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

* «на входе» – цена каждого ЕОН-аналога уменьшается на стоимость права относящегося к нему ЗУ;
* «на выходе» – стоимость используемого в расчете ЕОН, в состав которого входит оцениваемый ОКС (ЕОН ОО), уменьшается на стоимость права относящегося к нему ЗУ.

**4.** Пояснения по методу очищения «на выходе»:

**4.1.** Стоимость используемого в расчете ЕОН ОО (стр. 4 таблицы) может быть определена с учетом различных прав на ЗУ:

| **№ стр.** | **Показатель** | **Значение** |
| --- | --- | --- |
| **Вариант 1** | **Вариант 2** | **Вариант 3** | **Вариант 4** |
| 1 | Права на ЗУ у собственника / арендатора ОКС | Собственность | Долгосрочная аренда |
| 2 | Права на ЗУв цене объектов аналогов-ЕОН | Собственность | Долгосрочная аренда | У двух – долгосрочная аренда, у одного – собственность | Долгосрочная аренда |
| 3 | Корректировка цен аналогов на различиев правах на ЗУ | Нет | Нет | Стоимость аналогов приводитсяк единому базису прав на ЗУ– долгосрочной аренде | Нет |
| 4 | Стоимость используемогов расчете ЕОН ОО(результат корректировки цен аналогов) | С учетом стоимости права собственности на ЗУ | С учетом стоимости права долгосрочной аренды на ЗУ | С учетом стоимости права долгосрочной аренды на ЗУ | С учетом стоимости права долгосрочной аренды на ЗУ |
| 5 | Вид прав на ЗУв формуле$$С\_{ОКС}=С\_{ЕОН}-С\_{ЗУ}$$ | Собственность | Долгосрочная аренда | Долгосрочная аренда | Долгосрочная аренда |
| 6 | Комментарий |  | Вид вычитаемого права на ЗУ(стр. 5) не совпадает с фактическим видом права на ЗУ у собственника ОКС (стр. 1) |  |

**4.2.** Выбор учитываемого права на ЗУ осуществляется с учетом: вида права на ЗУ в составе ЕОН-аналогов, трудоемкости внесения корректировки на вид права, трудоемкости определения стоимости различных прав на ЗУ в составе используемого в расчете ЕОН ОО.

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

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

**5.2.** 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;

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

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

**6.1.** В ряде случаев отсутствием этой информации можно пренебречь, поскольку: цена ЕОН-аналогов содержит право собственности на ЗУ либо право долгосрочной аренды (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.

**6.2.** 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.

Координатор Методического совета,

Исполнительный директор, к.э.н. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /М.О. Ильин/

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)