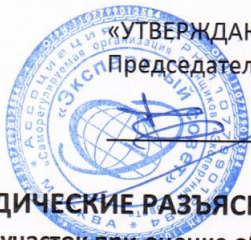


МР-6/18 от 03.11.2018

реквизиты документа



«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Экспертного совета, к.э.н.

/В.И. Лебединский/

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 $C_{ОКС} = C_{ЕОН} - C_{ЗУ}^1$ 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 методами²:

- «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 ЗУ в цене объектов аналогов-ЕОН	Собственность	Долгосрочная аренда	У двух – долгосрочная аренда, у одного – собственность	Долгосрочная аренда
3	Корректировка цен аналогов на различие в правах на ЗУ	Нет	Нет	Стоимость аналогов приводится к единому базису прав на ЗУ – долгосрочной аренде	Нет

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
4	Стоимость используемого в 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 ЗУ в формуле $C_{OKC} = C_{ЕОН} - C_{ЗУ}$	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.

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 незначительна 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/

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.