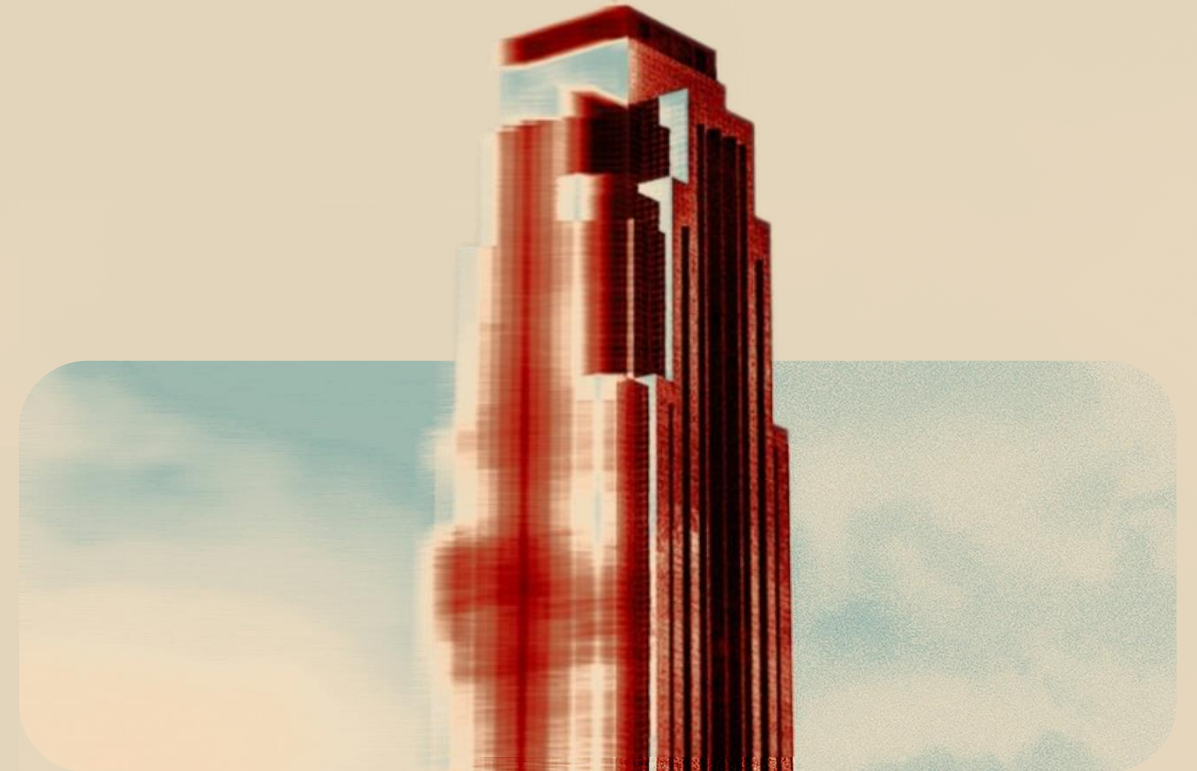


ДОЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ:

СПОРНЫЕ МОМЕНТЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ

САМАРА
2025





Отчет **№ 01-ГКООН-54-2012**
об определении
кадастровой стоимости
объектов недвижимости,
расположенных на
территории Новосибирской
области



Отчет **№ 1-КО/2016-01** об
определении кадастровой
стоимости объектов
недвижимости (за
исключением земельных
участков) на территории
Новосибирской области по
состоянию на 08.02.2016



Отчет **№ 8-2023** Об итогах
государственной
кадастровой оценки
зданий, помещений,
сооружений, объектов
незавершенного
строительства, машино-
мест на территории
Новосибирской области

1 ТУР. 2012 ГОД

В соответствии с **п. 5 ФСО № 4**, при определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки. В государственном кадастре недвижимости земельные участки и объекты, расположенные на них (улучшения), являются отдельными объектами учета, оценке подлежат улучшения (здания, помещения, сооружения, объекты недвижимости незавершенного строительства).



НО ЕСТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ



● исключение составляют **1 группа** «Объекты многоквартирной жилой застройки» и **3 группа** «Объекты, предназначенные для хранения транспорта» ввиду специфики рынка, учета и законодательных особенностей таких объектов, их кадастровая оценка производится без выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости;

● ввиду специфики рынка нежилой недвижимости (объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения (5 группа); объекты офисно-делового назначения (7 группа)), оценщик принимает допущение, что если в тексте объявления не содержится прямого упоминания о том, что предложенный к продаже объект недвижимости включает в себя земельный участок, то принимается, что этот объект недвижимости без земельного участка



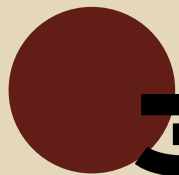
2 ТУР. 2016 ГОД

В соответствии с **п. 5 ФСО № 4**, при определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки. В государственном кадастре недвижимости земельные участки и объекты, расположенные на них (улучшения), являются отдельными объектами учета, оценке подлежат улучшения (здания, помещения, объекты недвижимости незавершенного строительства) без учета земельного участка.

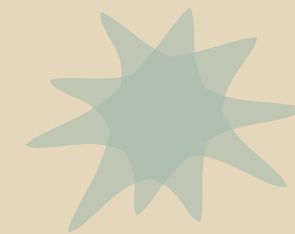


УТОЧНЕНИЯ ПО ТЕКСТУ ОТЧЕТА

- Цены предложений включают в себя не только цену объекта капитального строительства, но и цену земельного участка, оборудования и других затрат на создание действующего бизнеса
- Выделение доли стоимости земельного участка и из стоимости единого объекта недвижимости. Для использования в качестве рыночной информации для оценки объектов 1 и 2 группы цен на объекты необходимо выделить из их стоимости долю, приходящуюся на земельный участок. Согласно данным аналитического исследования, проведенного специалистами Группы компаний «Аверс», доля стоимости земельного участка в стоимости объектов недвижимости 1 группы составляет – 10%, доля стоимости земельного участка в стоимости объектов недвижимости 2 группы составляет – 20%



3 ТУР. 2023 ГОД



Информация о выделении доли земельного участка из стоимости помещений отсутствует.

Упоминания по тексту отчета:

При анализе информации об объектах (зданиях) по Новосибирской области в целом выявлено, что <...> цены предложений включают в себя не только цену объекта капитального строительства, но и цену земельного участка, оборудования и других затрат на создание действующего бизнеса.

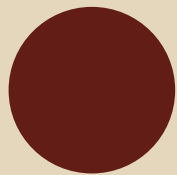
В разделе анализа рынка, касающемся помещений, подобное упоминание о земельном участке **отсутствует**.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

- Для определения кадастровой стоимости зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, **а также нежилых помещений** Исполнителем выбран затратный подход оценки. <...> Также, необходимость применения затратного подхода обусловлена тем, что **объектами оценки являются не единые объекты недвижимости**, включающий в себя земельный участок с улучшениями, а отдельные объекты капитального строительства (улучшения земельного участка).
- При расчете стоимости с применением методов сравнительного подхода упоминание о доли земельного участка **отсутствует**.

ПРОАНАЛИЗИРОВАННЫЕ РЕГИОНЫ



**ГРУППА****СОСТАВ ГРУППЫ****КОЛИЧЕСТВО****ДОЛЯ, %**

Регионы, где по тексту отчета есть чёткое указание на наличие доли в стоимости помещений и она выделяется из цены объектов

Краснодар,
Красноярск,
Пермь,
Самара,
Москва,
Санкт-Петербург

6

37,5%

Регионы, где по тексту отчета нет чёткого указания про долю земельного участка, однако цены при применении сравнительного подхода очищены от доли земельных участков и/или применён затратный подход к оценке

Волгоград,
Екатеринбург,
Нижний Новгород,
Омск,
Ростов-на-Дону,
Уфа,
Челябинск

7

43,75%

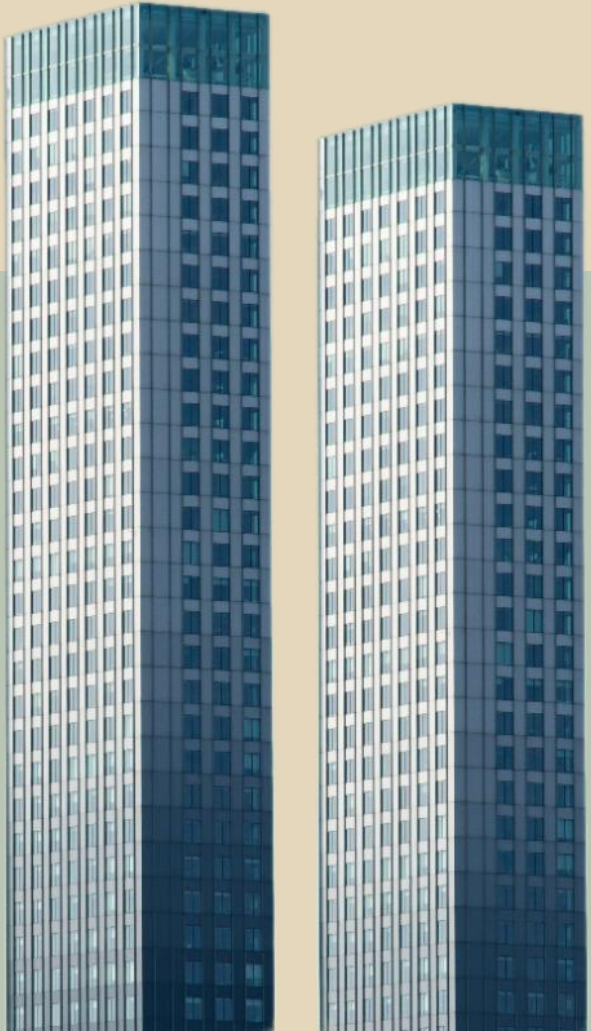

Регионы, где по тексту отчета нет чёткого разъяснения про долю земельного участка в стоимости объекта недвижимости, пояснения при применении сравнительного подхода отсутствуют

Воронеж,
Казань,
Новосибирск

3

18,75%

ДОЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ВЫДЕЛЯЕТСЯ



**ПРИ РАСЧЕТЕ
СТОИМОСТИ ВСЕХ
ОБЪЕКТОВ, БЕЗ
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО
АНАЛИЗА**

**ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ
ПОМЕЩЕНИЙ В МКД,
КАК ЖИЛЫХ, ТАК И
НЕЖИЛЫХ**

V. Причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчётными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчёта об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости

1. При расчёте рыночной стоимости сравнительным (с. 84 табл. 6.4.1.8 отчёта об оценке) и доходным (с. 105 табл. 6.4.2.15 отчёта об оценке) подходами из рыночной стоимости в отчёте об оценке произведён вычет стоимости прав на земельный участок в размере 0,84. Исходя из информации, приведённой в разделе анализа рынка объекта оценки, определение рыночной стоимости нежилых помещений не предполагает вычет стоимости прав на земельный участок, поскольку рынок купли-продажи и аренды аналогичных помещений данную тенденцию не учитывает (см. табл. 4.3.3.1 и табл. 4.3.3.2 анализа рынка объекта оценки и обоснование

значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, с. 41-46 отчёта об оценке, Приложение 1 с. 113-189 отчёта об оценке).

Иная информация, подтверждающая данный фактор, в отчёте об оценке не приведена.

Согласно части 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004, объектом капитального строительства являются *здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено*.

Поскольку объектом оценки является нежилое помещен долю стоимости объекта капитального строитель недвижимости применена ошибочно.

Указанная расчётная ошибка оказывает влияние на рын Следовательно, в отчёте об оценке произведена расчё рыночной стоимости оцениваемого объекта.

V. Причины, послужившие основанием для при кадастровой стоимости объекта недвижимости в использовании неполных и (или) недостоверных (повлиявшими на итоговый результат определе недвижимости, нарушением требований законод составлении отчёта об оценке рыночной стоимости такого ообекта недвижимости

1. При расчёте рыночной стоимости сравнительным (с. 80 табл. 6.4.1.8 отчёта об оценке) и доходным (с. 101 табл. 6.4.2.15 отчёта об оценке) подходами из рыночной стоимости в отчёте об оценке произведён вычет стоимости прав на земельный участок в размере 0,84. Исходя из информации, приведённой в разделе анализа рынка объекта оценки, определение рыночной стоимости нежилых помещений не предполагает вычет стоимости прав на земельный участок, поскольку рынок купли-продажи и аренды аналогичных помещений данную тенденцию не учитывает (см. табл. 4.3.3.1 и табл. 4.3.3.2 анализа рынка объекта оценки и обоснование

значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, с. 41-46 отчёта об оценке, Приложение 1 с. 109-185 отчёта об оценке).

Иная информация, подтверждающая данный фактор, в отчёте об оценке не приведена.

Следовательно, в отчёте об оценке произведена расчётная ошибка, приведшая к занижению рыночной стоимости оцениваемого объекта.

V. Причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчётными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчёта об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости

1. При расчёте рыночной стоимости сравнительным (с. 88 табл. 6.4.1.8 отчёта об оценке) и доходным (с. 110 табл. 6.4.2.4.2 отчёта об оценке) подходами из рыночной стоимости в отчёте об оценке произведён вычет земельной составляющей (доли земельного участка) в размере 7%. Исходя из информации, приведённой в разделе анализа рынка объекта оценки, определение рыночной стоимости нежилых помещений не предполагает вычет земельной составляющей (доли земельного участка), поскольку рынок купли-продажи и аренды аналогичных помещений данную тенденцию не учитывает (см. табл. 4.3.3.1 и табл. 4.3.3.5 анализа рынка объекта оценки

и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, с. 42-44, 49-50 отчёта об оценке, Приложение 1 с. 118-194 отчёта об оценке).

Иная информация, подтверждающая данный фактор, в отчёте об оценке не приведена.

Согласно части 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004, объектом капитального строительства являются *здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено*.

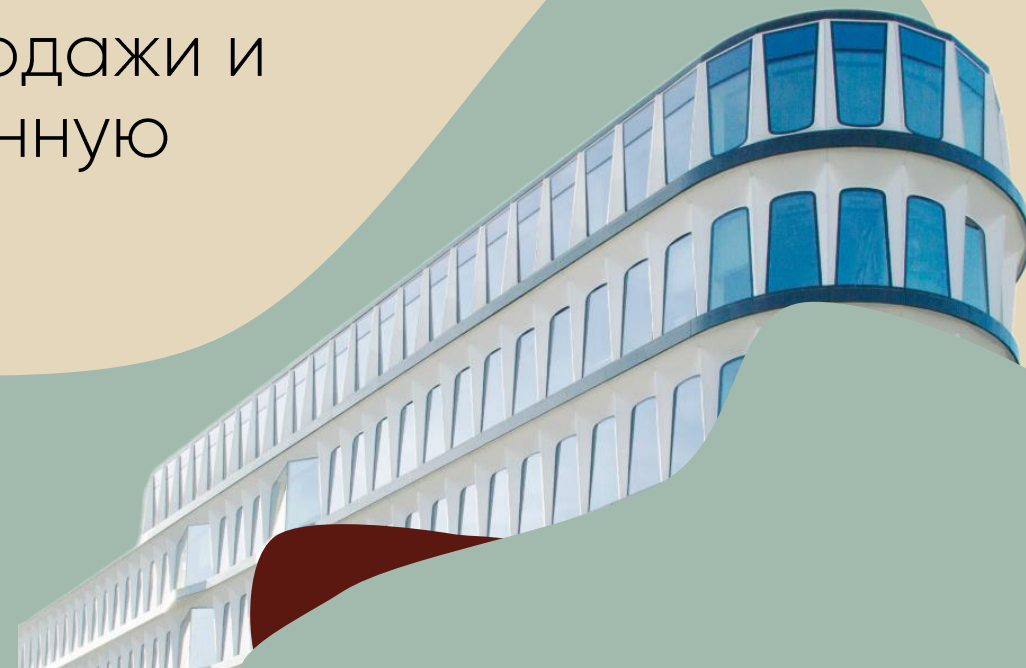
Поскольку объектом оценки является нежилое помещение, то указанная выше корректировка на наличие земельной составляющей (доли земельного участка) применена ошибочно.


Указанная расчётная ошибка оказывает влияние на рыночную стоимость объекта оценки.

Следовательно, в отчёте об оценке произведена расчётная ошибка, приведшая к занижению рыночной стоимости оцениваемого объекта.

АРГУМЕНТ

«Исходя из информации, приведённой в разделе анализа рынка объекта оценки, определение рыночной стоимости нежилых помещений не предполагает вычит земельной составляющей (доли земельного участка), поскольку рынок купли-продажи и аренды аналогичных помещений данную тенденцию не учитывает»





Одним из принципов оборота недвижимого имущества является неотделимая судьба земельного участка и зданий, на нем находящихся. Это значит, что при переходе права собственности на здание покупатель приобретает право пользования земельным участком на тех же правах, что и продавец недвижимости

(**ст. 35** Земельного кодекса Российской Федерации

ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации)

Установленная договором купли-продажи цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, если законом или договором не предусмотрено иное, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на него

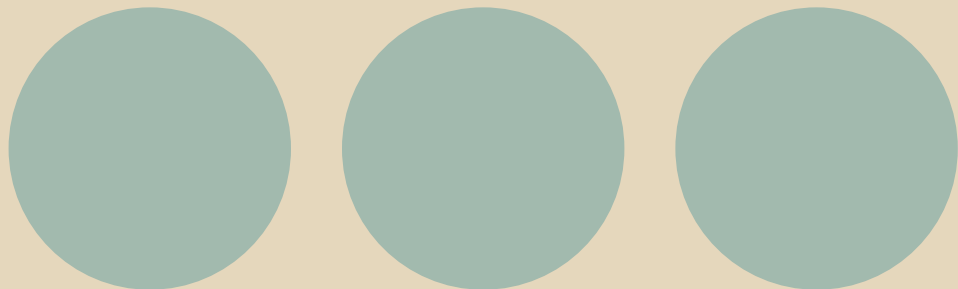
(**ст. 555** Гражданского кодекса Российской Федерации)



АРГУМЕНТ

«Согласно части 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004, объектом капитального строительства являются **здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено.**

Поскольку объектом оценки является нежилое помещение, то указанная выше корректировка на наличие земельной составляющей (доли земельного участка) применена ошибочно»



В соответствии со ст. 141.4 ГК РФ **помещением признается обособленная часть здания** или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях

Помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями (п. 14 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»)



Термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание. Возможность отнесения объекта к недвижимому имуществу определяется по критериям **ст. 130 ГК РФ**, а именно на основании оценки связи объекта с землей и возможности его перемещения без нанесения ему несоразмерного ущерба

- ✦ Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30 марта 2021 г. № 11-КГ21-1-К6
- ✦ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 сентября 2013 г. № 1160/13
- ✦ Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 1 февраля 2022 г. № 309-ЭС21-17228 по делу № А07-17549/2018

ОЦЕНКА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ:

п. 13 Методических указаний

- При определении кадастровой стоимости здания, сооружения, ОНС исключается стоимость земельных участков, на которых они расположены.

п. 24 Методических указаний

- При этом должен соблюдаться принцип отсутствия двойного налогообложения имущества.

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ:

- Затратный подход;
Метод распределения, метод остатка



**ВАЛЕНТИНА
БАРАШКИНА**

**+7 923 221 55 37
MAIL@AV-O.RU**