

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации**13 января 2020 года****г. Москва**

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Полығы В.А.,
при секретаре Бондаренко С.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному иску ООО «БФТ-Диана» об оспаривании кадастровой
стоимости нежилого здания и земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

ООО «БФТ-Диана» обратилась в Московский городской суд с
административным иском о пересмотре результатов определения
кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером
77:07:0006002:1038 и земельного участка с кадастровым номером
77:07:0006002:13.

В административном исковом заявлении административный истец просит
установить по состоянию на 1 января 2018 года кадастровую стоимость земельного
участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 в размере 152 237 000 рублей,
нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 – в размере
152 814 000 рублей, то есть в размере, равном их рыночной стоимости,
определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Городская Оценочная
Компания».

В обоснование заявленных требований административный истец указал на
то, что является собственником нежилого здания с кадастровым номером
77:07:0006002:1038, кадастровая стоимость которого по результатам
государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 года
установлена в размере 194 238 000 рублей 84 копеек, и арендатором земельного
участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13, кадастровая стоимость которого
установлена в размере 237 599 999 рублей 20 копеек.

Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости
кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка их рыночной
стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога и
арендных платежей, размер которых исчисляется в зависимости от кадастровой
стоимости объектов недвижимости.

Представитель ООО «БФТ-Диана» адвокат Алимов А.В. в судебном
заседании заявленные требования уточнил, просил установить кадастровую
стоимость нежилого здания и земельного участка в размере рыночной,
определенной по результатам судебной оценочной экспертизы

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества
города Москвы по доверенностям Сеницына И.И. в судебном заседании
поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных
пояснениях. Представила возражения относительно выводов судебной оценочной
экспертизы, ходатайствовала о назначении повторной экспертизы.

Представители Управления Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве, Филиала ФГБУ «ФКП

Росреестра» по Москве в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежат нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 в отношении которого утверждена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2018 года в размере 194 238 000 рублей 84 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (т. 1, л.д. 27-32) и выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 33).

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Заявитель также является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13, что подтверждается договором аренды земельного участка (т. 1, л.д. 12-26). По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 по состоянию на 1 января 2018 года составила 237 599 999 рублей 20 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 34).

Административный истец в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» уплачивает арендную плату за земельный участок, расчет которой производится в процентах от его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости влияют на права и обязанности ООО «БФТ-Диана» как плательщика налога и арендатора.

В соответствии с п. 1 статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Пользуясь предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка, административный истец 12 августа 2019 года обратился с настоящим административным иском в суд.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

ООО «БФТ-Диана» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка был представлен отчет, подготовленный по заданию заявителя ООО «Городская Оценочная Компания», в котором по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 определена в размере 152 237 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 – в размере 152 814 000 рублей.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28, в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленных в материалы дела отчетов судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Экспертно-правовое Бюро».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 определена экспертом в размере 162 045 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 – в размере 150 262 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Городская Оценочная Компания», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объектов оценки. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним

вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость нежилого здания и земельного участка в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ООО «Городская Оценочная Компания», а по результатам судебной экспертизы.

Вместе с тем представителем административного ответчика выражено несогласие с заключением эксперта в части определения рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка, в обоснование чего представлены письменные возражения.

В ответ на возражения административного ответчика экспертом ООО «Экспертно-правовое Бюро» Вялухиным Н.А. представлены письменные пояснения, в которых экспертом даны ответы на дополнительно поставленные перед ним вопросы.

Так, эксперт с приведением соответствующих расчетов и аналитических данных указал, что удельная рыночная стоимость объектов исследования соответствует средним рыночным ценам.

Экспертом разъяснено что им, вопреки указаниям административного ответчика была введена корректировка на вид передаваемого права в отношении земельных участков. Такая корректировка не вводилась в отношении объекта-аналога № 2, который передается на праве собственности, поскольку стоимость оцениваемого участка также определяется как принадлежащего на праве собственности.

Экспертом с приведением конкретных страниц указано, что в заключении отражены все промежуточные результаты расчетов рыночной стоимости спорных объектов.

Экспертом также разъяснено, что используемая им методология в рамках доходного подхода предполагает оценку стоимости недвижимости по рыночным ставкам, а не на основании действующих договоров аренды, которые могут не отражать реальных рыночных цен.

Экспертом даны ответы и на иные поставленные перед ним вопросы, письменные пояснения эксперта на поставленные перед ним вопросы приобщены к материалам дела.

Суд отмечает, что рыночная стоимость нежилого здания была определена экспертом за вычетом суммы НДС в соответствии с поставленным перед ним вопросом, при этом в своих письменных пояснениях эксперт дополнительно разъяснил, что действительная рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 без анализа объектов-аналогов на НДС и без выделения НДС в итоговой рыночной стоимости объекта составляет 177 309 000 рублей.

Не могут быть приняты во внимание иные доводы представителя административного ответчика о не Достоверности результатов судебной оценочной экспертизы. Так, все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертиза назначалась непосредственно судом; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Вялухин Н.А.

имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

В свою очередь сведений о наличии соответствующих специальных познаний у административного ответчика и его представителя не имеется.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, а также полагать о наличии противоречий в выводах эксперта у суда не имеется, в связи с чем отсутствуют и основания для назначения по делу повторной экспертизы, о чем было заявлено представителем административного ответчика. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

Позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых объектов сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются доводы представителя административного ответчика о том, что ООО «БФТ-Диана» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого здания и земельного участка должна быть установлена в размере, определенном в экспертном заключении по состоянию на 1 января 2018 года без выделения в их составе НДС.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату обращения в суд – 12 августа 2019 года.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 177 309 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 – в размере 162 045 000 рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 12 августа 2019 года.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья

Московского городского суда

подпись

В.А. Польша

Решение в окончательной форме изготовлено 17 января 2020 года



Дело № 66а-1749/2020

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

23 апреля 2020 года

Судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Бузмакова С.С.,
судей Кудряшова В.К., Корпачевой Е.С.
при секретаре Никишовой О.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № 3а-679/2020 по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 13 января 2020 года, которым удовлетворено административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «БФТ-Диана» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка,

Заслушав доклад судьи Кудряшова В.К., судебная коллегия по административным делам,

установила:

общество с ограниченной ответственностью «БФТ-Диана» (далее – ООО «БФТ-Диана») обратилось в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 и земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13, указывая на то, что результаты определения кадастровой стоимости влияют на права и обязанности административного истца как плательщика налога на имущество организаций в отношении нежилого здания и как арендатора земельного участка, размер арендных платежей за пользование которым исчисляется из кадастровой стоимости участка.

Административный истец, уточнив в ходе рассмотрения требования, просил установить по состоянию на 1 января 2018 года кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 в размере 150 262 000 руб., кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 в размере 162 045 000 руб.

Решением Московского городского суда от 13 января 2020 года установлена кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года в размере 177 309 000 руб., земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 – в размере 162 045 000 руб.

Не согласившись с решением суда, Департамент городского имущества города Москвы подал апелляционную жалобу, в которой просит

решение отменить как незаконное и необоснованное, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении административных исковых требований, указывая на то, что административным истцом не представлены доказательства, подтверждающие незаконность действий (бездействия) ответчика, использования недостоверных сведений и (или) нарушения методики при определении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, а также повлиявшие на необоснованное завышение арендной платы за указанный объект. Изменение размера кадастровой стоимости объекта недвижимости на основании отчета об оценке имеет целью уменьшение размера установленной арендной платы и, как следствие, одностороннее изменение условий договора аренды, что недопустимо. Ссылается на то, что административный истец, являясь арендатором спорного земельного участка, не вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости государственного земельного участка, поскольку не является лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектом недвижимости.

На апелляционную жалобу административным истцом представлены письменные возражения.

В заседание суда апелляционной инстанции лица, участвующие в рассмотрении дела, не явились, извещены надлежащим образом, представили ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие.

На основании статьи 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебная коллегия считает возможным рассмотрение апелляционной жалобы в отсутствие неявившихся лиц.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

На основании положений части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о кадастровой оценке) юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно части 7 статьи 22 Закона о кадастровой оценке результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

В абзаце 6 пункта 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» дано разъяснение о том, что арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с заявлением об установлении кадастровой стоимости в случаях, когда арендная плата исчисляется, исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Как следует из материалов дела, ООО «БФТ-Диана» на праве собственности принадлежит нежилое здание площадью 1 512,4 кв. м с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 по адресу: г. Москва, ул. Поклонная, д. 15, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 31 июля 2019 года.

Административный истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13, площадью 2 960 кв. м, расположенного по тому адресу, предоставленного в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации здания химчистки-прачечной.

В соответствии с требованиями главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» административный истец является плательщиком налога на имущество организаций, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости нежилого здания.

Согласно положениям статей 65, 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктов 3.2 и 3.3 договора аренды от 13 апреля 2012 года № М-07-037074, заключенного ООО «БФТ-Диана» с Департаментом земельных ресурсов города Москвы, размер арендной платы за пользование административным истцом земельным участком исчисляется в процентом отношении от его кадастровой стоимости.

Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 по состоянию на 01 января 2018 года определена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 в размере 194 238 000.84 руб., земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 в размере 237 599 999.20 руб., что подтверждается представленными выписками из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объектов недвижимости от 15 июля 2019 года.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости здания и земельного участка, административный истец представил отчет ООО «Городская оценочная компания» от 6 августа 2019 года об оценке рыночной стоимости, согласно которому по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания установлена без учета НДС в размере 152 814 000 руб., земельного участка установлена в размере 152 327 000 руб. (НДС не облагается).

В связи с возникшими сомнениями в обоснованности определенной в отчете рыночной стоимости объектов недвижимости определением Московского городского суда от 17 сентября 2019 года назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 15 октября 2019 года, выполненной экспертом ООО «Экспертно-правовое Бюро» Вялухиным Н.А., отчет от 6 августа 2019 года, подготовленный ООО «Городская оценочная компания», не соответствует законодательству об оценочной деятельности, рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2018 года составила 162 045 000 руб., нежилого здания без учета НДС составила 150 262 000 руб.,

В ходе рассмотрения дела эксперт, проводивший судебную оценочную экспертизу, представил письменные пояснения к своему заключению, где произвел расчет рыночной стоимости объектов недвижимости без анализа на НДС, согласно которому рыночная стоимость нежилого здания составила 177 309 000 руб., рыночная стоимость земельного участка не изменилась.

Устанавливая размер кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка в размере рыночной стоимости на основании экспертного заключения с учетом его письменного дополнения, суд первой инстанции исходил из того, что названное заключение соответствует действующему законодательству об экспертной и оценочной деятельности, достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объектов оценки, отвечает требованиям относимости, допустимости, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

С данными выводами суда первой инстанции соглашается судебная коллегия, поскольку они основаны на материалах дела и сделаны в соответствии с нормами действующего законодательства, регулирующими данный вид правоотношений.

Довод апелляционной жалобы Департамента городского имущества города Москвы о том, что административный истец, являясь арендатором земельного участка, не вправе быть заказчиком оценки рыночной стоимости со ссылкой на положения статей 6 и 10 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности) не может быть принят во внимание, поскольку в силу положений статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости земельного участка могут быть оспорены административным истцом, так как они затрагивают его права и законные интересы, в частности влияют на размер арендной платы по договору.

При этом, исходя из положений статьи 6 Закона об оценочной деятельности, возможность проведения оценки рыночной стоимости земельного участка не ставится в зависимость от наличия у заказчика права собственности на этот участок.

То обстоятельство, что арендатор земельного участка не может быть его продавцом, а продажа земельного участка, находящего в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по нормативной установленной цене, не являются препятствием для определения рыночной стоимости земельного участка и расположенного на нем здания, поскольку согласно статье 3 Закон об оценочной деятельности для целей данного Закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.

Доводы апелляционной жалобы о том, что административным истцом не представлено доказательств использования недостоверных сведений об объекте оценки при определении кадастровой стоимости, нарушения методики и (или) процедуры проведения государственной кадастровой оценки, не могут быть приняты во внимание с учетом того, что установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки, а установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта недвижимости, и внесение её в качестве кадастровой стоимости, направлено на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учёта уникальных характеристик объекта оценки.

Ссылка в апелляционной жалобе на то, что рыночная стоимость типового земельного участка коммерческого назначения, согласно аналитическим данным, значительно превышает рыночную стоимость земельного участка – объекта оценки, не свидетельствует о неправильности произведенного экспертом расчета рыночной стоимости в отношении конкретных объектов недвижимости, при том, что аналитические данные, на которые опирается административный ответчик в своей жалобе, не содержат сведения о предполагаемом использовании результатов оценки.

Довод апелляционной жалобы о том, что при расчете рыночной стоимости нежилого здания рыночная стоимость земельного участка не скорректирована на вид права, не состоятелен, поскольку, как следует из заключения эксперта, к ценам аналогов применена соответствующая корректировка, учитывающая соотношение права собственности к праву аренды.

Ссылки на отсутствие промежуточных результатов расчета рыночной стоимости нежилого здания, использование рекламных объявлений при расчетах рыночной стоимости без запроса договоров аренды, не опровергают выводов суда, поскольку в заключении эксперта представлена необходимая информация, идентифицирующая объект экспертизы и объекты-аналоги, их количественные и качественные характеристики.

Вопреки доводам апелляционной жалобы заключение содержит подробное описание проведенного исследования с указанием использованных методов и применением необходимых корректировок, имеющих значение при определении рыночной стоимости объекта оценки,

не содержат противоречий. Эксперт провел анализ рынка в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта, и по результатам анализа определил ценообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости объекта оценки. При производстве экспертизы проведен подбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки. Содержащиеся в заключении эксперта сведения дают надлежащее представление о местоположении объектов-аналогов и иных характеристиках, учтенных экспертом при расчете итоговой величины рыночной стоимости земельного участка.

Доказательства, подтверждающие недостоверность выводов эксперта относительно величины рыночной стоимости объектов оценки, о неправильности произведенных расчетов, а также о недостоверности использованной оценщиком информации, как об объектах оценки, так и принятых объектах-аналогах, сторонам не представлены.

При таких обстоятельствах, предусмотренных частью 2 статьи 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оснований для назначения повторной экспертизы, судебной коллегией не установлено.

Иные приведенные в апелляционной жалобе доводы не опровергают выводы суда и не влекут отмену обжалуемого решения по настоящему делу.

Нарушений норм материального и процессуального права при рассмотрении административного дела судом не допущено.

Предусмотренных статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оснований для отмены или изменения решения в апелляционном порядке не имеется.

Руководствуясь статьями 309 - 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

определила:

решение Московского городского суда от 13 января 2020 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Департамента городского имущества города Москвы – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



КОПИЯ ВЕРНА	
Судья	
Секретарь	
« 09 июля »	20 20 года