

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Санкт-Петербург

15 сентября 2020 года

Санкт-Петербургский городской суд в составе:

судьи Леонтьева С.А.

при секретаре Пеледовой В.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилось в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просит суд установить в отношении недвижимого имущества – земельного участка площадью 6 221,0 кв.м., расположенного по адресу Санкт-Петербург, п.Шушары, Московское шоссе, с кадастровым № 78:42:1511501:[REDACTED], кадастровую стоимость, равную рыночной стоимости в размере 5 582 000 рублей по состоянию на 14.05.2018.

В подтверждение своих требований административным истцом представлен отчёт №83-2019\К от 25.11.2019 об оценке рыночной стоимости объекта, составленный оценщиком Экспертного бюро «Оценка для бизнеса».

В качестве правового обоснования заявленных требований административный истец ссылается на ст. 22 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», согласно которой основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Указывает, что оспариваемые результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности административного истца, поскольку влияют на размер налоговой базы.

Представитель административного истца в судебное заседание явился, исковые требования поддерживает, однако не возражает против установления кадастровой стоимости объекта в размере рыночной стоимости, установленной заключением судебного эксперта.

Представители административных ответчиков - Комитета имущественных отношений по Санкт-Петербургу, СПб ГБУ

«Городское управление кадастровой оценки» в суд явились считают, что кадастровая стоимость должна быть установлена в размере рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в суд не явился, о времени и месте судебного заседания надлежаще уведомлен, с ходатайствами об отложении разбирательства дела не обращался, в связи с чем его неявка не является препятствием к рассмотрению дела по существу.

Выслушав объяснения участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 22 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» в случае оспаривания результатов кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Понятие кадастровой стоимости определено в п. 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» (утв. Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508). Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Таким образом, действующими нормами федерального законодательства предусмотрена возможность определения кадастровой стоимости объекта недвижимости либо в результате проведения государственной кадастровой оценки, либо путем установления его рыночной стоимости, определенной индивидуально для этого объекта недвижимости.

Как следует из материалов дела административному истцу на праве собственности принадлежит вышеуказанный объект недвижимости.

Кадастровая стоимость данного объекта определена в размере 16 398 447,75 рублей по состоянию на 14.05.2018 года.

В соответствии с отчетом №83-2019\К от 25.11.2019 об оценке рыночной стоимости объекта, составленным оценщиком Экспертного бюро «Оценка для бизнеса», рыночная стоимость объекта недвижимости составляет 5 582 000 рублей.

В ходе рассмотрения настоящего дела, учитывая мотивированные возражения административного ответчика (КИО СПб), по ходатайству данного ответчика, судом назначена судебная экспертиза отчета.

Перед экспертом поставлен вопрос о соответствии отчета требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности и (или) стандартов и правил оценочной деятельности. В случае отрицательного ответа на первый вопрос, предложено установить рыночную стоимость объекта недвижимости.

Согласно заключению эксперта, проводившего судебную экспертизу, №3 от 20.07.2020 года отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При определении рыночной стоимости оценщиком допущены нарушения, которые влияют на определение итоговой величины рыночной стоимости (допущены ошибки методологического характера).

Рыночная стоимость объекта недвижимости определена экспертом в размере 10 800 000 рублей по состоянию на 14.05.2018.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд принимает во внимание, что экспертиза проведена лицом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, эксперт обладает достаточным профессиональным стажем и необходимой квалификацией для данной деятельности: имеет стаж работы с 2003 года, является членом экспертного совета НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки».

Заключение содержит все необходимые сведения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества и не имеет противоречий и ошибочных сведений, влияющих на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Представители административного истца, явившихся представителями административных ответчиков доводов о необоснованности и противоречивости экспертного заключения не высказывали, ходатайств о проведении повторной или дополнительной экспертизы не заявляли, указывают на возможность установления

рыночной стоимости объекта в размере, определенном судебным экспертом в заключении.

Суд не находит оснований для определения рыночной стоимости объекта оценки исходя из отчета об оценке, представленного административным истцом, поскольку недостатки данного отчета, подтверждены заключением судебного эксперта и стороной административного истца не опровергнуты.

В частности, в качестве ошибок, влияющих на результат определения рыночной стоимости экспертом указано, что оценщиком неверно учтен вид использования земельного участка («для размещения объектов торговли», в то время как на участке расположено складское здание); учитываемые оценщиком затраты на строительство не соответствуют рыночным данным (ошибка порядка 25%); при расчете арендной ставки оценщиком не учтены площадь и тип входа, не проведен надлежащий анализ состава арендных ставок; при расчете арендной ставки оценщиком необоснованно использованы более низкие арендные ставки для якорных арендаторов, вместо более высоких ставок торговой галереи; при определении потенциального валового дохода в качестве арендопригодной площади оценщик принимает общую площадь, что является методологической ошибкой; величина операционных расходов рассчитана оценщиком от ДВД (действительный валовый доход), а не от потенциального валового дохода на, что оценщиком указано на стр.47 отчета; при расчете коэффициента капитализации оценщик необоснованно не учел норму возврата на капитал.

С учетом изложенного, оценивая заключение судебной экспертизы в совокупности с другими представленными доказательствами, суд полагает возможным установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере, определенном в заключении судебной экспертизы.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 249 КАС РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости - земельного участка площадью 6 221,0 кв.м., расположенного по адресу Санкт-Петербург, п.Шушары, Московское шоссе, с кадастровым № 78:42:1511501:■■■■■, равную рыночной стоимости в размере 10 800 000 рублей по состоянию на 14.05.2018.

Датой обращения ■■■■■ с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать 03.03.2020 года.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме во Второй апелляционный суд общей юрисдикции.

Судья



С.А.Леонтьев