

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Санкт-Петербург

27 мая 2021 г.

Ленинградский областной суд в составе:
председательствующего судьи
при секретаре

Ночевника С.Г.,
Кузнецове А.Ю.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Евростар» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

установил:

_____ обратилось в Ленинградский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости (нежилые здания) с кадастровыми номерами 47:01:0111001:_____, 47:01:0111001:_____, 47:01:0111001:_____ по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, шоссе Смирновское, _____ в размере равном их рыночной стоимости указав, что является собственником вышеуказанных объектов недвижимости. Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:01:0111001:_____ составляет 16278402,15 руб., с кадастровым номером 47:01:0111001:_____ – 872880,83 руб., с кадастровым номером 47:01:0111001:_____ – 5600473,16 руб., что существенно превышает их рыночную стоимость.

В письменном отзыве административного ответчика Правительства Ленинградской области указано, что при расчете восстановительной стоимости необоснованно использованы в качестве объектов-аналогов здания мясоперерабатывающей промышленности для здания 1 и здания 2, являвшихся на дату оценки производственно-складскими зданиями. Из отчета следует, что при оценке рыночной стоимости здания 3 учтено отсутствие изоляционных работ. При этом в отчете не поясняется существо и необходимость проведения указанных работ для здания 3. Как указано в таблицах отчета, удельные веса конструктивных элементов зданий взяты из их технических паспортов. Однако значения удельных весов, приведенные в таблицах для здания 1 и здания 3, не совпадают с удельными весами в технических паспортах. Удовлетворение заявленных исковых требований оставлено на усмотрение суда.

В письменном отзыве Управления Росреестра по Ленинградской области указано, что результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов утверждены Постановлением Правительства Ленинградской области от 16.08.2013 № 257. Объекты недвижимости с кадастровыми номерами 47:01:0111001:_____, 47:01:0111001:_____, 47:01:0111001:_____ вошли в перечень объектов оценки и прошли пообъектную оценку. Дата определения кадастровой стоимости 08.07.2012. Самостоятельных возражений по существу предъявленных требований Управление не имеет, удовлетворение требований оставляет на усмотрение суда.

В письменном отзыве административного ответчика ФГБУ «ФКП Росреестра»

указано, что учреждение не является уполномоченным органом на самостоятельное принятие решения об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости. Учреждение может выступать лишь исполнителем принятого судом решения. Дата определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:01:0111001: , 47:01:0111001: , 47:01:0111001: - 08.07.2012. Требования административного истца об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости оставлено на усмотрение суда.

В судебное заседание представители административных ответчиков Управления Росреестра по Ленинградской области, ФГБУ ФКП Росреестра, будучи надлежащим образом извещенными о месте и времени судебного заседания, не явились, в связи с чем, суд определил рассмотреть дело в их отсутствие.

Присутствующий в судебном заседании представитель административного истца просил удовлетворить административное исковое заявление с учетом выводов о размере рыночной стоимости, приведенных в судебной экспертизе.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области в судебном заседании сообщила, что разрешение требований административного истца об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере равном их рыночной стоимости, с учетом проведенной судебной экспертизы, оставляет на усмотрение суда.

Выслушав объяснения представителей административного истца и административного ответчика, исследовав материалы дела и оценив собранные доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно ст.1 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации.

В ст.24 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» указано, что государственная кадастровая оценка, проведение которой начато до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, и оспаривание результатов такой государственной кадастровой оценки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – Закон об оценочной деятельности).

Согласно ст.24.18 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии. Одним из оснований 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.

Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ленинградской области утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 16.08.2013 № 257.

Судом установлено, что 11.11.2019 за зарегистрировано право собственности на объекты недвижимости с кадастровыми номерами

47:01:0111001: [redacted] (комплекс зданий и сооружений производственно-складского назначения), 47:01:0111001: [redacted] (здание лаборатории) и 47:01:0111001: [redacted] (комплекс зданий и сооружений производственно-складского назначения) по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, шоссе Смирновское, [redacted]

Из выписок из ЕГРН от 26.11.2020 следует, что кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:01:0111001: [redacted] составляет 16278402,15 руб., с кадастровым номером 47:01:0111001: [redacted] – 872880,83 руб., с кадастровым номером 47:01:0111001: [redacted] – 5600473,16 руб. Дата определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 08.07.2012.

14.01.2021 комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ленинградской области вынесено решение №4 об отклонении заявления [redacted] от 16.12.2020 о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:01:0111001: [redacted], 47:01:0111001: [redacted], 47:01:0111001: [redacted] в связи с тем, что отчет об оценке от 28.10.2020 №43/2020 не соответствует требованиям ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и ФСО.

Из представленного административным истцом в суд отчета об оценке от 28.10.2020 № 43/2020 следует, что по состоянию на 08.07.2012 рыночная стоимость объектов недвижимости с кадастровым номером 47:01:0111001: [redacted] составляет 7962000 руб., с кадастровым номером 47:01:0111001: [redacted] – 239000 руб., с кадастровым номером 47:01:0111001: [redacted] – 2194000 руб.

Отчет подготовлен оценщиком Янушевским Д.А., членом НП СРО «Сообщество профессионалов оценки», имеющим квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» со сроком действия до 28.04.2021.

Допрошенный в качестве свидетеля Янушевский Д.А. пояснил, что при подборе аналогов исходил из того, что мясоперерабатывающее предприятие относится одновременно и к производственным и к складским объектам. Проведенная реконструкция была учтена при определении размера износа. Значения удельных весов использовал из Сборника УПВС, а не технических паспортов.

В связи с наличием замечаний к представленному административным истцом отчету со стороны административного ответчика, решения комиссии при Управлении Росреестра по Ленинградской области, судом было принято определение о назначении по делу судебной экспертизы.

Согласно заключению судебной экспертизы № 0048.Э.21 от 05.05.2021 в отчете об оценке от 28.10.2020 № 43/2020 оценщиком допущено нарушение требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объектов оценки, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки, и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:01:0111001: [redacted], 47:01:0111001: [redacted], 47:01:0111001: [redacted]. Рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 08.07.2012 составляет: с кадастровым номером 47:01:0111001: [redacted] – 12210000 руб., с кадастровым номером 47:01:0111001: [redacted] – 230000 руб., с кадастровым номером 47:01:0111001: [redacted] – 3700000 руб.

Экспертиза выполнена [] членом экспертного и методического совета [], которая предупреждена об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

В соответствии со ст.59 КАС РФ заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела. Указанное доказательство подлежит оценке судом в соответствии со ст.84 КАС РФ в совокупности с другими доказательствами по делу.

Суд, исследовав заключение эксперта № 0048.Э.21 от 05.05.2021 и сопоставив его содержание с материалами дела, приходит к выводу о том, что оно отвечает требованиям относимости, допустимости, не вызывает сомнений в достоверности и соответствует законодательству об оценочной деятельности, является обоснованным и объективным, содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы, и ответы на поставленные судом вопросы.

В заключение судебной экспертизы указано, что расчет рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:01:0111001:[] проведен экспертом с применением затратного подхода.

Для проведения расчета величины затрат на создание объекта с кадастровым номером 47:01:0111001:[] эксперт воспользовался Справочником укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕТ серии «Справочник оценщика»: «Промышленные здания».

В качестве аналогов экспертом отобраны 5 объектов, по своим характеристикам максимально сопоставимые с объектами оценки.

Эксперт проанализировал сравниваемые объекты-аналоги на основании всех характеристик, произвел корректировки на отсутствие коммуникаций, на различие в материале кровли, на различие в материале оконных и дверных заполнений, на региональное различие в уровне цен и на изменение цен в строительстве.

Премия за риск принята экспертом на уровне ниже среднего или 2% с учетом характеристик объекта. Годовая номинальная ставки дисконтирования, определенная методом кумулятивного построения, составила 14,27%.

Расчетное значение физического износа составило 46,3%, что соответствует диапазону общего удовлетворительного состояния (30%-50%). Удельный показатель стоимости строительства с поправкой на разницу в объеме равен 3056,2 руб./куб.м. Общая величина функционального износа оцениваемого здания составила 16723319 руб.

Для проведения расчета величины затрат на создание объекта с кадастровым номером 47:01:0111001:[] эксперт воспользовался Справочником укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕТ серии «Справочник оценщика»: «Складские здания».

Эксперт проанализировал сравниваемые объекты-аналоги на основании всех характеристик, произвел корректировки на различие в материале полов, на различие в объемах или площади.

Премия за риск принята экспертом на максимальном уровне 5% с учетом ха-

рактистик объекта. Годовая номинальная ставки дисконтирования, определенная методом кумулятивного построения, составила 22,05%.

Расчетное значение физического износа составило 58,73%, что соответствует диапазону общего неудовлетворительного состояния (50%-75%). В отношении оцениваемого здания неустранимое функциональное устаревание экспертом не выявлено.

Для проведения расчета величины затрат на создание объекта с кадастровым номером 47:01:0111001: [] эксперт воспользовался Справочником укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕТ серии «Справочник оценщика»: «Складские здания».

Эксперт проанализировал сравниваемые объекты-аналоги на основании всех характеристик, произвел корректировки на отсутствие особостроительных работ, на отсутствие коммуникаций, на различие в материале кровли, на различие в материале оконных и дверных заполнений, на региональное различие в уровне цен и на изменение цен в строительстве.

Премия за риск принята экспертом на уровне ниже среднего или 2% с учетом характеристик объекта.

Расчетное значение физического износа составило 48,35%, что соответствует диапазону общего удовлетворительного состояния (30%-50%). Физический износ учитывается не в объекте 48,35% (для кирпичного здания), а на уровне увеличенного значения, характерного для здания из металлоконструкций, поскольку в рамках расчета данного вида устаревания должны быть учтены не только потери, которые приносит конструкция здания, но и выгоды, связанные с наличием излишней капитальности. Необходимо учесть тот факт, что кирпичное здание изнашивается медленнее, чем здание из металлоконструкций. Таким образом, физический износ здания из современных конструкций определен на уровне 49,45%.

Общая величина функционального износа оцениваемого здания составила 10368442 руб.

Поскольку документальных данных содержащих сведения об иной рыночной стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:01:0111001: [], 47:01:0111001: [], 47:01:0111001: [], административным ответчиком не представлено, ходатайство о проведении повторной или дополнительной судебной экспертизы в целях определения рыночной стоимости объектов недвижимости ни административным истцом, ни административными ответчиками не заявлено, суд приходит к выводу о возможности установления кадастровой стоимости вышеуказанных объектов недвижимости в размере равном их рыночной стоимости определенной судебной экспертизой.

Руководствуясь ст.ст. 174-177, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

решил:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью [] удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:01:0111001: [] по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г.

Выборг, шоссе Смирновское, [] в размере его рыночной стоимости равной 12210000 (двенадцать миллионов двести десять тысяч) рублей по состоянию на 08 июля 2012 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:01:0111001:[] по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, шоссе Смирновское, [] в размере его рыночной стоимости равной 230000 (двести тридцать тысяч) рублей по состоянию на 08 июля 2012 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:01:0111001:[] по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, шоссе Смирновское, [] в размере его рыночной стоимости равной 3700000 (три миллиона семьсот тысяч) рублей по состоянию на 08 июля 2012 года.

Датой подачи заявления общества с ограниченной ответственностью [] о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровыми номерами 47:01:0111001:[], 47:01:0111001:[], 47:01:0111001:[] считать 16 декабря 2020 года.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы через Ленинградский областной суд во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца после вынесения судом решения в окончательной форме.

Судья

С.Г. Ночевник

Решение в окончательной форме изготовлено 31 мая 2021 г.

