

[Печать](#)

Решение по административному делу

[Информация по делу](#)

Дело № 3а-71/2021

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

21 января 2021 года г. Пермь

Пермский краевой суд в составе:

председательствующего судьи Судневой В.Н.,

при помощнике судьи Никулиной Е.В.,

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

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Пермь-констракшн» обратилось в Пермский краевой суд к Министерству по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости – нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 2226,3 кв.м., с кадастровым номером **1236, расположенное по адресу: ****, равной его рыночной стоимости в размере 55427000 рублей, по состоянию на 1 января 2018 года;

- нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 924,20 кв.м., с кадастровым номером **1281, расположенное по адресу: ****, равной его рыночной стоимости в размере 26 137000 рублей, по состоянию на 1 января 2018 года.

В обоснование заявленных требований указано, что административный истец является собственником указанных объектов недвижимости. Кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует его рыночной стоимости и является необоснованно завышенной, что нарушает законные интересы истца, поскольку нарушает право на уплату налога в законно установленном размере.

Впоследствии административный истец представил письменные объяснения, согласно которым просит установить рыночную стоимость объектов недвижимости - нежилого помещения с кадастровым номером **1236 в размере 58038 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером **1281 в размере 27308000 рублей.

Представитель административного истца Б1. в судебное заседание не явилась, направила ходатайство о рассмотрении дела в свое отсутствие, на уточненных административных исковых требованиях настаивает в полном объеме.

Представитель административного ответчика Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края, заинтересованного лица ГБУ «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края» К1. в судебное заседание не явилась, направила заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие, возражает против удовлетворения заявленных требований с учетом результатов судебной экспертизы.

Исследовав материалы дела, изучив административное исковое заявление, письменные отзывы, суд приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 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.

Законом Пермского края от 10 ноября 2017 года № 140-ПК «Об установлении единой даты начала применения на территории Пермского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» установлена единая дата начала применения на территории Пермского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения с 1 января 2018 года.

Как следует из представленных правоустанавливающих документов общество с ограниченной ответственностью «Пермь-констракшн» является собственником недвижимого имущества – нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 2226,3 кв.м., с кадастровым номером **1236, расположенное по адресу: ****;

- нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 924,20 кв.м., с кадастровым номером **1281, расположенное по адресу: ****.

Право юридических и физических лиц на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости, в том числе на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о кадастровой оценке).

Поскольку налоговая база по принадлежащему административному истцу на праве собственности нежилых помещений исчисляется от их кадастровой стоимости, то результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности административного истца.

Согласно части 7 статьи 22 Закона о кадастровой оценке и положений пункта 8 ФСО № 4 кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость спорных объектов недвижимости определена приказом Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края от 25 октября 2018 года № СЭД-31-02-2-2-1323 по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 года в отношении объекта недвижимого имущества с кадастровым номером **1236 составляет 113519437,73 рублей, в отношении объекта недвижимого имущества с кадастровым номером **1281 составляет 47 979057,43 рублей, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

При оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости в подтверждение заявленных исковых требований административным истцом представлен отчет об оценке № 185-1/20-Т от 24 августа 2020 года, составленный оценщиком ООО «Оценочной компании «Тереза» Б2.

На основании определения Пермского краевого суда от 08 декабря 2020 года экспертом общества с ограниченной ответственностью «Кси Консалтинг» К2. представлено экспертное заключение № 42-ЭЗ/20 от 22 декабря 2020 года, согласно которому выявлены недостатки и неточности, представленного административным истцом отчета, которые влияют на итоговый результат оценки, в связи с чем экспертом определен размер рыночной стоимости объектов оценки - нежилого помещения с кадастровым номером **1236 в сумме 58038 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером **1281 в сумме 27308000 рублей.

Экспертиза об оценке составлен с соблюдением требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, в части, применяемой к спорным правоотношениям, Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденного Приказом Минэкономразвития

России от 20.05.2015 № 298, Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, содержит подробное описание объекта оценки, анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость, описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода к оценке. Суждение специалиста относительно рыночной стоимости объекта оценки подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами.

Выводы сделаны экспертом в рамках сравнительного подхода к оценке, применение которого, а также отказ от применения доходного и затратного подходов и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки суд находит обоснованным.

Оценщиком проведен анализ рынка нежилых помещений, используемых как коммерческая недвижимость. По результатам анализа определены ценообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости: вид имущественных прав, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, скидка на торг, местоположение, этажность, площадь.

Применяя сравнительный подход с применением метода сравнения продаж, из предложенного рынка купли-продажи нежилых помещений на территории города Перми эксперт выбрал подходящие по элементам сравнения: передаваемые права, наличие обременений, дата предложения, местоположение, этаж, площадь, наличие отдельного входа, коммуникаций. Из представленной выборки оценщик выбрал по 4 объекта-аналога для каждого объекта оценки. При этом оценщик ориентировался на то, чтобы аналоги были наиболее близки по основным элементам сравнения к объектам оценки. С учетом внесения корректировок на дату предложения, на торг, на местоположение, на площадь, сведения о стоимости объектов достаточно полно отражают среднерыночный уровень цен продаж на рынке объектов типичных для объектов оценки. Обоснование применения корректировок, как и отказа от применения корректировок, оценщиком приведено в отчете со ссылкой на источники, которыми он руководствовался.

Выбор объектов-аналогов экспертом в отчете надлежащим образом обоснован с учетом анализа рынка объекта оценки. Вся информация об объектах-аналогах является проверяемой, приложенные к отчету скриншоты страниц сайта являются читаемыми. С учетом изложенного, проведенная экспертом идентификация объектов-аналогов позволяет установить, что отобранные аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам.

Таким образом, суд приходит к выводу о необходимости использования в качестве надлежащего доказательства заключение эксперта № 42-ЭЗ/20 от 22 декабря 2020 года.

Оценив экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд приходит к выводу, что указанное экспертное заключение соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

Эксперт является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», гражданская ответственность оценщика застрахована. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее также – Закон об оценочной деятельности) итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки оформляется отчетом независимого оценщика об оценке объекта оценки.

Согласно статье 11 Закона об оценочной деятельности итоговым документом, который составляется по результатам определения стоимости объекта оценки, является отчет об оценке объекта оценки. Отчет об оценке объекта оценки должен содержать точное описание объекта оценки; стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата.

Требования к отчету об оценке установлены Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.

Содержание экспертного заключения свидетельствует о том, что выводы эксперта объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами.

С учетом изложенного, заявленное обществом с ограниченной ответственностью «Пермь-Констракшн» требование подлежит удовлетворению, кадастровую стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 2226,3 кв.м., с кадастровым номером **1236, расположенного по адресу: ****, следует установить равной его рыночной стоимости в размере 58038000 рублей;

- нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 924,20 кв.м., с кадастровым номером **1281, расположенного по адресу: **** в размере 27308000 рублей, на основании заключения эксперта №42-ЭЗ/20 от 22 декабря 2020 года, по состоянию на 1 января 2018 года.

Заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости подано в суд 11 ноября 2020 года, приведенная дата подлежит указанию в резолютивной части решения суда.

Руководствуясь статьями 175 – 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Пермь-констракшн » удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объектов недвижимости – нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 2226,3 кв.м., с кадастровым номером **1236, расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости в размере 58038000 рублей по состоянию на 1 января 2018г.;

- нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 924,20 кв.м., с кадастровым номером **1281, расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости в размере 27308000 рублей, по состоянию на 1 января 2018 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 11 ноября 2020года.

Решение суда может быть обжаловано в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции через Пермский краевой суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 26 января 2021 года.

Судья (подпись)