



В соответствии со ст.17.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Представленное в суд положительное экспертное заключение №№, выполненное <данные изъяты>, членом которой является оценщик ФИО1., подтвердило соответствие отчета требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки, а также подтвердило рыночную стоимость, определенную отчетом об оценке.

Ссылаясь на подготовленный по его заказу отчет, административный истец указал, что кадастровая стоимость значительно превышает рыночную стоимость спорного объекта недвижимости, что влечет нарушение его прав, в связи с этим 27.04.2016 года обратился в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости.

Решением Комиссии №№ заявление ООО «Возрождение» было отклонено со ссылкой на то, что в отчете отсутствует информация об ожидаемых доходах и затратах, связанных с объектом оценки; не описан весь доступный оценщику объем объектов-аналогов и правила их отбора; отказ от применения сравнительного подхода является необоснованным.

Считая свои права нарушенными, административный истец обратился в суд с заявленными требованиями, рассматриваемыми в рамках данного административного дела.

В соответствии со ст.12 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим 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.

Проанализировав отчет об оценке, выполненный ООО «<данные изъяты>», суд приходит к выводу о том, что он соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

В отчете об оценке приведены задание на оценку, сведения о заказчике оценки и оценщике, допущения и ограничения, используемые при проведении оценки, стандарты оценки, описание объекта оценки.

Анализ рынка приведен на страницах 26-50 отчета.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости, представлен в таблице 18 на страницах 52-54 отчета.

Оценщик сделал вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования объекта будет использование его в качестве административно-торгового здания /страница 56 отчета/.

Оценщик отказался от сравнительного подхода ввиду того, что в результате мониторинга рынка ему не удалось найти достаточное количество предложений и продаж в Самарской области единых объектов недвижимости, описание земельных участков-аналогов. Оценщик указал, что поскольку дата оценки имеет ретроспективный характер, то отсутствует возможность сбора вышеуказанной информации, поэтому применение данного метода не представляется возможным /страница 59 отчета/.

Отказ от использования доходного подхода оценщик обосновал на страницах 59-60 отчета.

Для исследования был применен затратный подход.

На страницах 61-66 оценщик привел расчет рыночной стоимости, определенной затратным подходом, установив рыночную стоимость спорного исследуемого объекта в размере 14 236 000 руб.

Как следует из решения Комиссии, в отчете отсутствует информация об ожидаемых доходах и затратах, связанных с объектом оценки, то есть нарушен п.8 ФСО №3.

Пункт 8 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299, не содержит требований к описанию в отчете информации об ожидаемых доходах и затратах.

Оценщик не использовал в отчете указанную информацию в связи с отсутствием возможности получения указанной информации на дату- 24.07.2013 года.

Что касается замечания Комиссии относительно описания доступного оценщику объема объектов-аналогов и правил их отбора, то следует отметить, что на странице 40 отчета описан объем доступных данных при поиске объектов-аналогов. В процессе анализа рассматривались объявления за период с 01.01.2012 года по 30.06.2013 года. В ходе мониторинга указанных выше источников на дату оценки в Самарской области было выявлено несколько предложений о продаже объектов недвижимости /земельные участки и здания/ коммерческого назначения /Таблица 15, Таблица 16 отчета/. Таким образом, оценщик описал весь доступный ему объем объектов-аналогов, имеющийся в его собственном архиве.

Стороны не привели иных замечаний относительно отчета об оценке, доказательств иной величины рыночной стоимости не представили, ходатайств о назначении судебной экспертизы не заявили.

Принимая во внимание отчет об оценке, подтвержденный положительным экспертным заключением, суд приходит к выводу о том, что величина рыночной стоимости объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке, является достоверной.

Признавая, что завышение кадастровой стоимости нарушает права административного истца, суд считает, что требование административного истца об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером: №равной рыночной стоимости по состоянию на 24.07.2013 года в размере 14 236 000 руб. подлежит удовлетворению.

В соответствии с п.25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №28 от 30.06.2015 года «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должна содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости.

Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Датой обращения ООО «Возрождение» с заявлением в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области является 27.04.2016 года.

На основании изложенного и руководствуясь ст.65-66 ЗК РФ, ст.24.18 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст.175-180,249 КАС РФ, суд

**Р е ш и л :**

Требование ООО «Возрождение» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства- нежилого здания с кадастровым номером: <данные изъяты>, равной рыночной стоимости по состоянию на 24.07.2013 в размере 14 236 000 руб.

Датой обращения ООО «Возрождение» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области считать 27.04.2016 года.

Решение может быть обжаловано в Самарский областной суд в течение 1 месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья: Родина Т.А.