

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Московский городской суд в составе:
председательствующего судьи Павлова А.В.,
при секретаре Ромашове Е.Д.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-4298/2020 по административному исковому заявлению ООО «Инженер» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Инженер» обратилось в Московский городской суд с административным иском об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества

общей площадью 73,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2540, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. IX, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 9 060 440 рублей;

общей площадью 159,7 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2548, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XIX, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 17 613 546 рублей;

общей площадью 10,9 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2556, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXIII, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 1 410 657 рублей;

общей площадью 62,3 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2563, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XIII, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 7 255 915 рублей;

общей площадью 75 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2549, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XX, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 8 643 391 рублей;

общей площадью 38,2 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2539, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. VIII, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 4 930 529 рублей;

общей площадью 68,2 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2544, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XV, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 7 902 154 рублей;

общей площадью 61,6 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2547, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XVIII, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 7 178 913 рублей;

общей площадью 166,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2550, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXI, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 18 397 280 рублей;

общей площадью 61,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2562, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XII, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 7 200 926 рублей;

общей площадью 53,5 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2538, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. VII, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 6 760 137 рублей;

общей площадью 82,3 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2558, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXVI, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 9 435 235 рублей;

общей площадью 59,7 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2537, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. VI, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 7 492 409 рублей;

общей площадью 100,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2557, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXIV, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 11 426 393 рублей;

общей площадью 64 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2559, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXV, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 7 442 457 рублей;

общей площадью 168,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2545, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XVI, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 18 606 202 рублей;

общей площадью 82,5 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2551, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXII, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 9 456 924 рублей;

общей площадью 83,9 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2546, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XVII, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 9 602 428 рублей;

общей площадью 92,7 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2543, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XIV, равно его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 10 557 123 рублей;

общей площадью 83,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2541, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. X, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 10 219 610 рублей;

общей площадью 114,5 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2536, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. V, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 13 812 567 рублей.

Требования мотивированы тем, что административный истец, являясь собственником указанного имущества, не согласен с его кадастровой стоимостью, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика налога на имущество организаций.

В подтверждение заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке № МЛ-007/20 от 02.04.2020 года, составленный оценщиком ООО «Максилайн».

В ходе рассмотрения дела административный истец подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость объектов недвижимого имущества в соответствии с заключением судебной оценочной экспертизы.

В судебном заседании представитель административного истца – Шейкина М.М. поддержала заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении (уточнении) к нему.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы – Ковалев П.С. представляющий также интересы Правительства города Москвы, возражала против удовлетворения заявленных административных исковых требований по основаниям, приведенным в письменном отзыве, считает правильной и достоверной кадастровую стоимость.

Представитель заинтересованного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещен.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Положения частей 1 и 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматривают, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или 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 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.

При этом в соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Как следует из материалов дела и установлено судом, административный истец является арендатором спорного объекта недвижимости, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении спорных нежилых зданий определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 01 января года налогового периода.

По результатам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве, утвержденным распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557, в отношении спорных объектов недвижимости определена кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2018 года.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, административный истец предоставил отчет об оценке № МЛ-007/20 от 02.04.2020 года, составленный оценщиком ООО «Максилайн».

В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного истца и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 24 июля 2020 года назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы № 4298/2020 от 18 августа 2020 года, проведенной экспертом ООО «Квадро Эксперт»:

- отчет об оценке № МЛ-007/20 от 02.04.2020 года, составленный оценщиком ООО «Максилайн», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 73,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2540, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. IX, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 10 961 211 рублей 19 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 159,7 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2548, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XIX, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 10 961 211 рублей 19 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 10,9 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2556, расположенного по адресу: г. Москва, ул.

Трубная, д. 21, пом. XXIII, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 1 634 435 рублей 05 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 62,3 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2563, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XIII, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 9 341 770 рублей 96 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 75 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2549, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XX, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 11 246 112 рублей 72 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 38,2 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2539, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. VIII, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 5 728 020 рублей 08 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 68,2 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2544, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XV, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 10 226 465 рублей 16 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 61,6 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2547, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XVIII, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 9 236 807 рублей 24 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 166,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2550, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXI, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 22 829 981 рублей 66 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 61,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2562, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XII, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 9 266 796 рублей 88 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 53,5 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2538, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. VII, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 8 022 227 рублей 07 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 82,3 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2558, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXVI, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 2 340 734 рублей 35 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 59,7 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2537, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. VI, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 8 951 905 рублей 72 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 100,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2557, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXIV, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 13 796 535 рублей 68 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 64 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2559, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXV, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 9 596 682 рублей 85 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 168,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2545, расположенного по адресу: г. Москва, ул.

Трубная, д. 21, пом. XVI, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 23 103 722 рублей 45 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 82,5 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2551, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXII, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 12 370 723 рублей 99 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 83,9 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2546, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XVII, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 12 580 651 рублей 43 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 92,7 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2543, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XIV, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 13 900 195 рублей 32 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 83,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2541, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. X, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 12 460 692 рублей 89 копеек;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 114,5 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2536, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. V, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 15 671 660 рублей 07 копеек.

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными, вследствие чего подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорного имущества в размере его рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика не согласился с выводами оценочной судебной экспертизы относительно определения размера рыночной стоимости имущества, предоставил письменные замечания на заключение оценочной судебной экспертизы и заявил ходатайство о проведении по делу повторной оценочной судебной экспертизы.

На основании статьи 83 Кодекса административного судопроизводства РФ протокольным определением Московского городского суда от 24 сентября 2020 года отказано в назначении по делу повторной оценочной судебной экспертизы, ввиду отсутствия для её назначения правовых оснований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы № 4298/2020 от 18 августа 2020 года, подготовленное экспертом ООО «Квадро Эксперт», соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611. 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

объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемых нежилых зданий основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В соответствии со статьёй 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Положения пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 299, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

В заключении экспертом проанализированы объекты исследования и объекты-аналоги относительно их количественных и качественных характеристик. Принятые экспертом объекты-аналоги по данным характеристикам сопоставимы с объектами исследования. Полученная величина рыночной стоимости объектов исследования в рамках соответствующих подходов соответствует сложившимся условиям рынка коммерческой недвижимости в городе Москве на дату оценки. Информация в отношении объектов-аналогов указана в экспертом заключении, в подтверждении информации приложены скриншоты предложений.

Доводы стороны ответчика о том, что итоговая стоимость объектов исследования не соответствует действительной картине рынка офисной недвижимости города Москвы, судом отклоняется.

Представитель ответчика ссылается на исследование, проведенное компанией «Макслайн» для зданий. Однако, в обзоре отсутствует разбивка по классам, что снижает достоверность представленной выборки, следовательно, полагаться на данный диапазон значений некорректно. В выборке учтены здания класса А и А+, а также объекты, расположенные в центральном деловом районе (например Москва Сити), что искажает реальную стоимость сегмента рынка, к которому может быть отнесено исследуемое здание, а именно к классу В.

Представитель ответчика также указывает, что объекты-аналоги имеют существенное расхождение в стоимости с рыночными данными. Вместе с тем, предложенные ответчиком объекты-аналоги размещены на сайте ЦИАН и других сайтах, которые не имеют архивных данных, соответственно проверка достоверности информации, только на данных Отчета № 1/2018 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы по состоянию на 01.01.2018», является некорректной, т.к. именно кадастровая стоимость, определенная на основании не рыночных аналогов, оспаривается в рамках настоящего дела.

На стр. 55-56 Заключения эксперта указывается: «Диапазон фактических цен предложений, сопоставимых с исследуемыми объектами недвижимости в г. Москве, составляет от 245 532,67 руб./кв.м. до 261 860,75 руб./кв.м. без учета скидки к цене

предложения и иных особенностей объектов. Диапазон фактических арендных ставок по объектам, сопоставимым с исследуемыми объектами недвижимости в г. Москве, составляет от 19 524,41 руб./кв.м. в год до 24 999,99 руб./кв.м. в год, без учета скидки к цене предложения и иных особенностей объектов».

Необходимо отметить, что данные показатели стоимости приводятся с учетом доли земельного участка.

Таким образом, полученное значение рыночной стоимости объектов исследования полностью соответствует анализу рынка.

Доводы ответчика о том, что в рамках сравнительного и доходного подходов эксперт не применяет к объектам-аналогам корректировку на этаж расположения, судом также отклоняются.

На стр. 57 Заключения эксперта указывается: «Этаж расположения для офисной недвижимости не существенно влияет на величину стоимости/арендной ставки, исходя из типичности прихода посетителей в конкретный офис».

Необходимо отметить, что используемый экспертом «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Данные для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л. А. относится как к офисной, так и к торговой недвижимости, для которой данный фактор имеет существенное влияние.

Корректировка, на которую ссылается ответчик, не вводилась по указанным причинам.

Ссылка ответчика на то, что итоговая стоимость объектов исследования не соответствует действительной картине рынка арендной офисной недвижимости города Москвы, не состоятельна.

Как указал эксперт на стр. 56 Заключения: «Диапазон фактических арендных ставок по объектам, сопоставимым с исследуемыми объектами недвижимости в г. Москве, составляет от 19 524,41 руб./кв.м. в год до 24 999,99 руб./кв.м. в год, без учета скидки к цене предложения и иных особенностей объектов». Необходимо отметить, что данные показатели стоимости приводятся с учетом доли земельного участка.

Таким образом, полученное значение арендных ставок полностью соответствует анализу рынка.

Таким образом, 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 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.

На основании изложенного, оценивая приведенные выводы оценочной судебной экспертизы, всесторонне, в совокупности с предоставленными суду доказательствами, суд считает правильным, обоснованным и объективным заключение оценочной судебной экспертизы, поскольку выводы эксперта основываются на положениях, обоснованность и достоверность которых можно проверить, выводы эксперта сделаны на базе общепринятых научных и практических данных, достаточно полно мотивированы, приведены методы исследования и расчеты величины рыночной стоимости объектов оценки. Экспертом не допущено нарушений требований пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года № 299, и статьи 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

По своему содержанию заключение оценочной судебной экспертизы соответствует требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ.

В заключении эксперта содержатся: дата, время и место проведения судебной экспертизы; основания проведения экспертизы; сведения об органе, назначившего судебную экспертизу; сведения об экспертном учреждении и об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение экспертизы; эксперт предупрежден в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом; объект исследований и материалы административного дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы; описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам. К заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Полномочия и квалификация эксперта подтверждаются приложенными к заключению документами, в частности, дипломом о высшем образовании, дипломом о прохождении профессиональной переподготовки в ФГБОУВО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», квалификационным аттестатом в области оценочной деятельности № 013696-1 от 04 июля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», свидетельством о членстве в СРОО «Российское общество оценщиков» и др.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке № МЛ-007/20 от 02.04.2020 года, составленный оценщиком ООО «Максилайн», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года, и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах являются законными и подлежат удовлетворению требования административного истца об установлении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года, определенном в оценочной судебной экспертизе.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Датой обращения административного истца в суд с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости является 30 июня 2020 года.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества общей площадью 73,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2540, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. IX, в размере его рыночной стоимости, равной 10 961 211 рублей 19 копеек и определенной по состоянию на 01 января 2018 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества общей площадью 64 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2559, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXV, в размере его рыночной стоимости, равной 9 596 682 рублей 85 копеек и определенной по состоянию на 01 января 2018 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества общей площадью 168,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2545, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XVI, в размере его рыночной стоимости, равной 23 103 722 рублей 45 копеек и определенной по состоянию на 01 января 2018 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества общей площадью 82,5 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2551, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XXII, в размере его рыночной стоимости, равной 12 370 723 рублей 99 копеек и определенной по состоянию на 01 января 2018 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества общей площадью 83,9 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2546, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XVII, в размере его рыночной стоимости, равной 12 580 651 рублей 43 копеек и определенной по состоянию на 01 января 2018 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества общей площадью 92,7 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2543, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. XIV, в размере его рыночной стоимости, равной 13 900 195 рублей 32 копеек и определенной по состоянию на 01 января 2018 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества общей площадью 83,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2541, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. X, в размере его рыночной стоимости, равной 12 460 692 рублей 89 копеек и определенной по состоянию на 01 января 2018 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества общей площадью 114,5 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001092:2536, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трубная, д. 21, пом. V, в размере его рыночной стоимости, равной 15 671 660 рублей 07 копеек и определенной по состоянию на 01 января 2018 года.

Датой обращения ООО «Инженер» в суд с административным иском заявлением об оспаривании кадастровой стоимости считать 30 июня 2020 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества.

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

А.В. Павлов



