

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

**17 июня 2015 года**

**г. Москва**

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Баталовой И.С., при секретаре Задорожном Д.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 3-266/2015 по заявлению закрытого акционерного общества «Красная Роза 1875» об установлении кадастровой стоимости здания с кадастровым номером 77:01:0005014:1014 в размере рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875» обратилось в Московский городской суд с заявлением, в котором просило установить кадастровую стоимость здания площадью 14 345,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0005014:1014, расположенного по адресу: город Москва, улица Тимура Фрунзе, дом 11, строение 44, в размере 855 730 000 рублей и применить данную кадастровую стоимость для целей, предусмотренных законодательством, с 01 января 2014 года.

В обоснование требований заявитель указал, что является собственником вышеуказанного здания, его кадастровая стоимость определена в размере 2 724 091 827,41 рублей, и по мнению заявителя, является завышенной, превышает рыночную стоимость объекта. Согласно отчету об оценке № 2014-01/343, составленному по заказу заявителя, рыночная стоимость здания составляет 855 730 000. На данный отчет получено положительное экспертное заключение.

Обращаясь в суд с требованием об оспаривании установленной в отношении здания кадастровой стоимости, заявитель указал, что исчисление налога на имущество исходя из установленной в отношении объекта кадастровой стоимости существенно увеличивает бремя расходов, нарушает его права.

В судебном заседании представитель заявителя по доверенности Литовцев А.В. заявленные требования поддержал в полном объеме.

Представители заинтересованных лиц Правительства Москвы, Департамента городского имущества Москвы Решетников Д.К., Степанов Л.Н. против удовлетворения заявленных требований возражали, полагая, что представленный заявителем отчет об оценке не является достоверным доказательством. Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, с учетом наличия сведений об их извещении, дело рассмотрено судом в их отсутствие.

Выслушав пояснения явившихся лиц, исследовав материалы дела, обсудив доводы заявления и возражений на него, суд не находит оснований для удовлетворения заявленных требований.

Пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации регламентировано, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

В соответствии со статьей 11 названного Федерального закона итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке такого объекта.

В судебном заседании установлено, что заявитель на основании договора купли-продажи является собственником здания площадью 14 345,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0005014:1014 по адресу: город Москва, улица Тимура Фрунзе, дом 11, строение 44, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Здание представляет из себя шестиэтажный бизнес-центр с подземным гаражом, помимо офисных помещений в здании имеются торговые площади. Здание используется по назначению.

Постановлением Правительства Москвы от 26 ноября 2013 года № 752-ПП установлена кадастровая стоимость здания в размере 2 724 091 825, 41 рублей.

Полагая, что установленная кадастровая стоимость здания существенно превышает его рыночную стоимость, заявитель обратился в суд, представив в обоснование требований отчет об оценке № 2014-01/343, составленный независимым оценщиком ЗАО «Московский кадастровый центр» по состоянию на дату определения кадастровой стоимости, а также положительное экспертное заключение на него.

Согласно отчету об оценке № 2014-01/343 рыночная стоимость объекта составляет 855 730 000 рублей. В соответствии с экспертным заключением, подготовленным на отчет № 2014-01/343 экспертом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», отчет соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности. При обращении в суд заявителем соблюден досудебный порядок разрешения спора.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных данным Федеральным законом.

Исходя из особенностей рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости, обязанность по доказыванию рыночной стоимости спорных объектов недвижимости возлагается на заявителя.

В силу статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой стоимости одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

По мысли федерального законодателя, как это следует из положений статьи 11 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, что диктует необходимость указания в отчете сведений, имеющих существенно важное значение для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете, в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

Оценив в соответствии со статьей 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные по делу доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд считает, что оценка спорного имущества проведена оценщиком ЗАО «Московский кадастровый центр» с нарушением требований статей 11, 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утверждённых приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

Из содержания отчета следует, что оценка проведена на основании договора на оказание услуг по оценке от 27 ноября 2014 года (л.д.27).

В разделе отчета 2.1 «Задание на оценку» в графе «основные предположения, принятые при проведении оценки» указано, что осмотр объекта оценки проводился 18 февраля 2014 года, то есть на 9 месяцев ранее, чем был заключен договор на проведение оценки.

В иной графе того же раздела 2.1. содержится информация о том, что осмотр объекта производился 27 ноября 2014 года (л.д.31).

В разделе 1 отчета (л.д.29) указано, что осмотр производился 20 февраля 2014 года. Таким образом, оценщиком в отчете указаны три разные даты, в которые был произведен осмотр объекта оценки, что свидетельствует о нарушении пункта 4 ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке», согласно которому содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности).

При этом к отчету приложен сам акт осмотра (л.д.161), из содержания которого следует, что в действительности осмотр производился 18 февраля 2014 года, то есть ранее, чем заявителем было поручено оценщику произвести оценку, за 9 месяцев до заключения договора, что нарушает п.16 ФСО № 1, согласно которому этап сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки, осуществляется только после заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку, но никак не ранее этого.

В разделе 2.1 отчета в графе «цель и задача оценки» оценщиком указано – определение рыночной стоимости объекта оценки для оспаривания кадастровой оценки земельного участка, в графе «предполагаемое использование результатов оценки» также указано – для оспаривания кадастровой оценки земельного участка (л.д.31).

При этом, в том же разделе отчета 2.1 в графе «объект оценки» указано, что таковым является объект капитального строительства (нежилое здание) (л.д.31), то есть в отчете оценщиком указаны противоречивые сведения об объекте оценки.

В разделе 3 отчета «Сведения о заказчике объекта и об оценщике» в графе «сведения о страховании гражданской ответственности оценщика» указано на наличие у оценщика полиса ОСАО «Ресо-Гарантия» сроком действия с 01 июля 2013 года по 30 июля 2014 года, тогда как оценка производилась в ноябре 2014 года. В качестве приложения к отчету оценщиком представлена копия страхового полиса на иной период.

Приведенные нарушения свидетельствуют о несоблюдении оценщиком пункта 4 ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке», согласно которому содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности).

Из содержания отчета следует, что при проведении оценки оценщиком были использованы сравнительный подход и доходный подход.

Так, сравнительный подход в соответствии с п.14 ФСО № 1 представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Оценщиком использованы следующие объекты-аналоги (л.д.79): бизнес-центр площадью 16 424,70 кв.м. по адресу: г. Москва, Уланский переулок, дом 22 (м. Чистые пруды) стоимостью 3 500 000 000 руб. (аналог № 1); бизнес-центр

площадью 4 227 руб. по этому же адресу стоимостью 759 317 500 руб. (аналог № 2), бизнес-центр площадью 1 600 кв.м. по адресу: г. Москва, Цветной бульвар стоимостью 360 000 000 руб. (аналог № 3); бизнес-центр площадью 5 731,80 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Большая Бронная, дом 23, стр. 1 стоимостью 1 329 634 306 руб.

При выборе и использовании объектов-аналогов оценщиком нарушены требования п.14 ФСО № 1, согласно которому объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Суть использования для оценки сравнительным подходом объектов-аналогов состоит в выявлении общей закономерности формирования цены сходных объектов. Для этого аналоги должны быть сопоставимыми, т.е. не должны существенно отличаться друг от друга.

Вместе с тем, как усматривается из отчета, в качестве объектов-аналогов оценщик выбрал здания бизнес-центров, существенно отличающиеся от оцениваемого. Так, объект оценки имеет площадь 14 345,8 кв.м., тогда как аналог № 3 имеет площадь 1 600 кв.м., то есть меньше чем объект оценки в 8 раз; аналог № 2 имеет площадь 4 227 кв.м., что меньше объекта оценки в 4 раза, аналог № 4 имеет площадь 5 731,8 кв.м., что меньше объекта оценки в 2,5 раза. Таким образом, три из четырех объектов-аналогов имеют существенные уменьшения по площади (100% и больше) по сравнению с объектом оценки, что исключает наличие у них сходных характеристик и исключает возможность использования три из четырех объектов в качестве объектов-аналогов.

Также существенным является отсутствие сопоставимости аналогов по стоимости. Так, аналог № 1 имеет стоимость 3 500 000 000 руб., аналог № 3 имеет стоимость 360 000 000 руб. Приведенный количественный разброс параметров более чем в 9 раз свидетельствует о нарушении оценщиком п.14 ФСО № 1, предусматривающего использование в качестве аналогов только тех объектов, которые имеют сходные характеристики.

Кроме того, оценщиком использованы аналоги, которые не являются сопоставимыми по местоположению с объектом оценки, все они значительно удалены от объекта оценки.

Так, объект оценки находится по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр.44, то есть объект находится за пределами такой крупнейшей магистрали как Садовое кольцо и за пределами магистрали Бульварного кольца. Все объекты-аналоги находятся не только в пределах магистрали Садового кольца, но и в пределах магистрали Бульварного кольца. Расположение объектов внутри данных магистралей и за их пределами влечет разную коммерческую ценность, оценщиком данные обстоятельства не приняты во внимание, и соответственно, не применена необходимая корректировка, о чем указано в тексте отчета (л.д.77). Таким образом, оценщиком нарушен пункт 4 ФСО № 3, устанавливающий, что при составлении отчета оценщик должен учитывать

принцип обоснованности.

Суд не может согласиться с доводом заявителя о том, что в случае, когда все объекты находятся в пределах Центрального административного округа, они являются сопоставимыми, поскольку протяженность округа составляет 66 км., в его пределах находится 10 районов, коммерческая привлекательность которых является разной.

Несостоятельным является довод заявителя о том, что аналоги сопоставимы, мотивированный тем, что за базовое значение берется сопоставление объектов относительно подъездных путей, остановок транспорта и пр. Как было указано ранее, объект оценки находится за пределами магистрали Садового кольца, тогда как все аналоги находятся внутри нее, что для офисной недвижимости является существенным.

Также суд обращает внимание, что в отчете об оценке и приложениях к нему отсутствуют кадастровые номера объектов-аналогов, что лишает возможности получить информацию об этих объектах из государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним относительно места расположения, зарегистрированных прав на них и совершенных с ними сделок.

Из содержания отчета (л.д.79) усматривается, что сведения об объектах-аналогах взяты оценщиком с различных информационных порталов.

Пунктом 10 ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке» предусмотрено, что в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

В отчете об оценке (л.д.79) не содержатся достаточные ссылки на источники информации, в результате чего невозможно сделать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Скрин-шотов к тексту отчета применительно к аналогам, указанным на л.д.79, не приложено, в приложении к отчету имеется лишь копия объявления, размещенного в газете, в отношении аналога № 3 (л.д.171).

Представление копий материалов, содержащих необходимую информацию об оставшихся трех аналогах, (скрин-шотов из сети Интернет) в данном случае является необходимым, поскольку дата оценки является ретроспективной и на момент рассмотрения дела должен быть обеспечен способ удостовериться суду и участвующим в деле лицам о действительном наличии объявлений, на которые

ссылается оценщик, на дату оценки. Кроме того, в описании источников информации (л.д.79) оценщиком приведены ссылки на сами сайты, но не на интернет-страницы, зайдя на которые могла бы быть проверена достоверность используемой оценщиком информации и ее актуальность на дату оценки.

Так, например, в тексте отчета (л.д.79) указано, что все аналоги находятся в собственности, расположены на земельных участках, находящихся в аренде. При этом достоверность этой информации проверена быть не может ввиду отсутствия скрин-шотов в приложении к отчету и отсутствия в самом отчете указания на конкретные интернет-страницы.

Таким образом, при составлении отчета оценщиком нарушен пункт 10 ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке", пункт 4 того же ФСО, согласно которому информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

При проведении оценки сравнительным подходом, оценщик введена корректировка на уторговывание объекта 0,920 (л.д.79). В тексте отчета (л.д.77) оценщик скидку на торг берет по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» под редакцией Яскевича Е.Е., указывая, что примерное среднерыночное значение составит 8%. Следовательно, введенные корректировки в тексте отчета и в таблице не должны отличаться между собой, что имеет место в данном случае.

Кроме того, используя данные справочника под редакцией Яскевича Е.Е., оценщик попросту сослался на утверждения, авторство которого принадлежит иному лицу, без проверки его обоснованности и научной ценности. Однако опубликование какого-либо утверждения само по себе не означает его достоверности.

При оценке доходным подходом оценщиком принят вид коммерческого использования здания под сдачу помещений в аренду. Для оценки доходным подходом оценщиком использованы три объекта-аналога (л.д.84): предлагаемые в аренду помещения площадью 250 кв.м. в бизнес-центре по адресу: г. Москва, Турчанинов пер., дом 6 (аналог № 1); помещения площадью 200 кв.м. в бизнес-центре по адресу: г. Москва, ул. Л. Толстого, дом 23 (аналог № 2), помещения площадью 100 кв.м. в бизнес-центре по адресу: г. Москва, Рязанский переулок, дом 9 (аналог № 3).

Из приведенных выше характеристик усматривается, что в качестве объектов-аналогов оценщик выбрал объекты, существенно отличающиеся от оцениваемого.

Так, в объекте оценке в аренду предлагается 8 253 000 кв.м офисных площадей. Все объекты-аналоги предлагают в аренду площади от 100 до 250 кв.м., что меньше в 33 раза, чем предлагаемые в аренду в объекте оценки. При этом, общеизвестным является то обстоятельство, что арендная плата от сдачи больших по площади помещений из расчета на 1 кв.м. не является сопоставимой

с размером арендной платы небольших помещений, которые для рынка офисной недвижимости являются наиболее ликвидными.

С учетом изложенного, суд полагает, что оценщиком нарушен п.14 ФСО № 1, согласно которому объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Приведенные оценщиком объекты аналогами не являются.

Аналогичные нарушения допущены оценщиком при расчете арендной ставки торговых площадей, находящихся, помимо офисных, в объекте оценки. Так, объект оценки имеет 2 556,20 кв.м. торговых площадей, оценщиком выбраны аналоги площадью 90 кв.м. (аналог № 2), 214,9 кв.м. (аналог № 3), что не сопоставимо с объектом оценки, который превышает по площади аналоги в 28 и в 19 раз соответственно. При этом корректировка по площади оценщиком не проводилась, о чем прямо указано в отчете оценщика (л.д.83).

Отказ оценщика от введения корректировки на том основании, что, как правило, арендодателями в аренду предлагаются площади блоками, представляется малоубедительным, поскольку в отношении объекта оценки не имеется данных о том, что имея 2 556,20 кв.м., площади в нем могут быть сданы только малыми блоками в диапазоне от 90 до 215 кв.м. Не произведенная оценщиком корректировка на площадь объектов привела к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, и, в конечном итоге, повлияла на итоговую величину стоимости объекта.

В тексте отчета (л.д.84) в отношении объектов-аналогов офисных площадей, используемых для расчета путем доходного подхода, указана информация о том, что они актуальны на дату оценки. При этом из приложенных к отчету скрин-шотов в отношении данных объектов (л.д.174) не усматривается дата предложения объектов (дата размещения объявления), что с учетом ретроспективного характера оценки ставит под сомнение утверждение оценщика, что предложения были актуальны на дату оценки.

В отношении аналога № 3 скрин-шот не представлен, копия объявления, содержащая дату предложения этого объекта на рынке, отсутствует, в связи с чем не представляется возможным проверить сведения об актуальности объекта на дату оценки. Кроме того, аналог № 3 значительно удален от объекта оценки, находится в другом районе Центрального административного округа, однако корректировка на местоположение оценщиком не произведена.

Таким образом, оценщиком был нарушен п.4 ФСО № 3, согласно которому информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Из содержания отчета об оценке следует, что объект оценки на первом этаже имеет торговые помещения площадью 2 556,2 кв.м. (л.д.43). Однако при



определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом (здания и земельного участка) (л.д.75-81) оценщик не применил корректировку на наличие в объекте оценки торговых площадей, не относящихся к основному назначению офисного здания, оценив все помещения как офисные. В результате не учтена корректировка в 22% между стоимостью офисных помещений и торговых помещений, которые обычно являются более дорогими.

Кроме того, оценщиком при расчете сравнительным подходом взяты объекты-аналоги, которые не имеют торговых площадей, то есть существенно отличаются от объекта оценки. В результате указанных обстоятельств стоимость объекта оценки, произведенная сравнительным подходом, оказывается заниженной. При составлении отчета оценщиком нарушен пункт 4 ФСО № 3, согласно которому в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

Суд отклоняет довод заявителя об отсутствии необходимости применения корректировки, мотивированный тем, что согласно экспликации все помещения являются «производственными», переделанными под «административные» и могут использоваться как для офиса, так и для торговли.

Исходя из требований Федеральных стандартов оценки, оценщиком производится оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом реально существующих факторов, в том числе, с учетом фактического использования объекта. В отчете об оценке (л.д. 82) указано, что в состав объекта оценки входят как офисные, так и торговые площади. В приложении к отчету (л.д.166) содержится справка общества, из которой следует, что торговые площади составляют 2 556,2 кв.м. Таким образом, при проведении оценки объекта, содержащего в себе торговые площади, оценщик не вправе был отказываться от применения соответствующей корректировки.

Определяя рыночную стоимость единого объекта недвижимости оценщик производит определение затрат на замещение улучшений земельного участка (л.д.93), используя данные информационно-аналитического бюллетеня «RWAY». Однако оценщик использует данные широкого интервала 1500-2500 долларов/кв.м., исходя из которых погрешность полученной стоимости строительства составила +/-25%. Кроме того, выбор величины внутри интервала никак оценщиком не обоснован.

При расчете ставки капитализации (л.д.93-94) оценщик в качестве безрисковой ставки использует данные о доходности среднесрочных облигаций федерального займа (6,01%), тогда как использовать необходимо данные о доходности по долгосрочным обязательствам (6,80%), поскольку инвестиции в недвижимость являются долгосрочными вложениями. В результате допущенного оценщиком нарушения ставка капитализации оказалась занижена на 11,6%.

Довод заявителя о том, что среднесрочная ставка взята исходя из типичного годового дохода объекта судом отклоняется, поскольку данных о том, что объект оценки передается в аренду сроком на год отчет об оценке не содержит, а инвестиции в недвижимость рассматриваются как долгосрочные вложения.

Приведенные основания свидетельствуют о том, что оценщиком нарушены принципы однозначности и обоснованности, предъявляемые к составлению отчета пунктом 4 ФСО № 3.

Также, по мнению суда, оценщиком неверно определена итоговая рыночная стоимость объекта без учета НДС, тогда как НДС является важным ценообразующим фактором, включается в цену предложения объектов недвижимости. Исходя из определения рыночной стоимости, приведенного в ФСО № 2, последняя представляет собой наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. При этом, объект оценки должен быть представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки. Цена предложения в типичных публичных офертах объектов недвижимости содержит НДС.

При этом уплата НДС и налога на имущество не влечет за собой двойного налогообложения, поскольку относится к различным периодам владения объектом. Так, уплата налога на имущество осуществляется во время владения и эксплуатации объекта, тогда как уплата НДС только в случае отчуждения объекта, когда налог на имущество уже не уплачивается.

Мнение о включении НДС в рыночную стоимость объектов недвижимости ранее было высказано Министерством финансов Российской Федерации в Письме от 19.10.2009г. № 03-07-15/47.

Также суд отмечает, что на территории города Москвы результаты оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости включают НДС, что следует из п.8 «Допущений, касающихся расчетов кадастровой стоимости» Отчета об определении кадастровой стоимости на территории города Москвы от 21.11.2013г.

С учетом изложенного, ввиду того, что на территории города Москвы кадастровая стоимость определена с учетом НДС, оснований полагать, что при ее оспаривании рыночная стоимость подлежит определению без учета НДС, не имеется.

При таких обстоятельствах, определение оценщиком рыночной стоимости без учета НДС свидетельствует о занижении рыночной стоимости и о нарушении принципа достоверности отчета об оценке (пункт 4 ФСО № 3).

Допущенные при оценке нарушения, перечисленные выше, являются, по убеждению суда, существенными, влияют на достоверность оценки объекта недвижимости, что указывает на недостоверность и неправильность отчета. Таким образом, представленный заявителем отчет не является надлежащим доказательством, подтверждающим достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости земельного участка.

При этом, у суда не имелось оснований для назначения экспертизы,

поскольку достоверно установлено, что отчет заявителя не соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки, в том числе, ввиду допущенных в нем нарушений процедурного характера, в частности, противоречивого описания объекта оценки в разных разделах отчета, даты проведения осмотра, который проведен ранее заключения договора на оценку, сведений об оценщике.

Представленные заявителем письменные пояснения в ответ на возражения заинтересованного лица по существу отчета, не опровергают данных возражений, не свидетельствуют о наличии правомерно допустимых различных подходов со стороны разных оценщиков, что могло бы являться основанием для проведения экспертизы.

При этом судом учтено, что исходя из особенностей рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости, обязанность по доказыванию рыночной стоимости спорных объектов недвижимости возлагается на заявителя. В настоящем споре доказательства, представленные заявителем, являются недостоверными.

Ссылки на наличие положительного экспертного заключения, полученного на указанный выше отчет об оценке, подлежат отклонению, поскольку данное заключение является одним из видов письменных доказательств, и подлежат оценке по правилам, установленным статьей 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Суд не согласен с представленным положительным экспертным заключением, поскольку в ходе рассмотрения настоящего дела установлено несоответствие отчета об оценке требованиям Федерального закона № 135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки, что опровергает содержащиеся в экспертном заключении выводы.

При таких обстоятельствах, заявленные обществом требования подлежат отклонению в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

### **РЕШИЛ:**

Заявление закрытого акционерного общества «Красная Роза 1875» об установлении кадастровой стоимости здания с кадастровым номером 77:01:005014:1014 в размере рыночной стоимости - оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Российской Федерации в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме. Апелляционная жалоба подается через Московский городской суд.

Судья Московского  
городского суда

И.С. Баталова