

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Курган

6 августа 2021 г.

Курганский областной суд в составе:
председательствующего судьи Дьяченко Ю.Л.,
при секретаре Павловой Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Плеханова Евгения Александровича к государственному бюджетному учреждению Курганской области «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости», Департаменту имущественных и земельных отношений Курганской области о признании незаконным решения об отказе в установлении кадастровой стоимости нежилого помещения в размере его рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке, и об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения в размере его рыночной стоимости,

установил:

Плеханов Е.А. обратился в Курганский областной суд с административным иском к Государственному бюджетному учреждению Курганской области «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» (далее также ГБУ «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости», Учреждение) об оспаривании решения от 20 мая 2021 г. № ОРС-45/2021/000146, которым отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости – помещения универсального магазина с кадастровым номером 45:25:070408:967, расположенного по адресу: г. Курган, ул. К.Маркса, д. 76/1 в размере его рыночной стоимости 85 345 000 руб., установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости.

В обоснование административного иска указано, что Плеханов Е.А. является собственником 79/100 долей в праве общей долевой собственности объекта недвижимости с кадастровым номером 45:25:070408:967, кадастровая стоимость которого составляет 118 736 819 руб. 75 коп.

21 апреля 2021 г. Плеханов Е.А. обратился в Учреждение с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости, которая согласно отчету общества с ограниченной ответственностью «Зеленая планета» от 19 апреля 2021 г. № 2021/41/48 по состоянию на 26 февраля 2021 г. составила 85 345 000 руб.

Оспариваемым решением в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости отказано в связи с нарушениями, выявленными в представленном к заявлению отчете об оценке от 19 апреля 2021 г. № 2021/41/48.

Ссылаясь на то, что отчет не содержит двусмысленного толкования, соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ), Федеральных стандартов оценки, в оспариваемом решении не представлены доводы об использовании недостоверных сведений, расчетных ошибок либо нарушений требований законодательства об оценочной деятельности оценщиком, составившим отчет, административный истец полагает, что решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости не может быть признано законным и обоснованным.

Судом из числа заинтересованных лиц исключено Правительство Курганской области, к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице его филиала по Курганской области, Департамент имущественных и земельных отношений Курганской области, которым установлена оспариваемая кадастровая стоимость объекта недвижимости, а также собственник объекта недвижимости Плеханов И.А.

В судебном заседании представитель административного истца Логинов Р.В. настаивал на удовлетворении административного иска.

Представитель административного ответчика Мищенко Е.И. с административным иском не согласилась по доводам возражений на него (т.1 л.д. 157-163).

Представитель заинтересованного лица Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области Алексеева Е.А. с административным иском не согласилась по доводам возражений на него (т. 2 л.д. 70-72, 78-79).

В судебное заседание не явились административный истец Плеханов Е.А., заинтересованное лицо Плеханов И.А., представители заинтересованных лиц Управления Росреестра по Курганской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице его филиала по Курганской области, о месте и времени его проведения извещены надлежаще посредством направления судебного извещения организацией почтовой связи, размещения соответствующей информации на официальном сайте Курганского областного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», что подтверждается уведомлением о вручении судебного извещения, конвертом, вернувшимся в адрес суда с отметкой об истечении срока хранения, скриншотом информации по делу.

В письменных отзывах представители Управления Росреестра по Курганской области (т.1 л.д.165), ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице его филиала по Курганской области (т.1 л.д.168-169) просили рассмотреть дело в их отсутствие, возражений против заявленных требований не выразили, заинтересованное лицо Плеханов И.А. в своем заявлении (т.2 л.д. 66) просил рассмотреть дело в его отсутствие, требования административного иска просил удовлетворить.

В соответствии со статьей 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, поскольку они надлежаще извещены о месте и времени проведения судебного заседания и их явка не признана обязательной.

Заслушав пояснения представителей административного истца, административного ответчика, заинтересованного лица, оценщика ООО «Зеленая планета» Коробейникова В.В., подготовившего отчет об оценке объекта оценки, исследовав письменные материалы дела и оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении административного иска по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 269-ФЗ) внесены изменения в различные законодательные акты, регулирующие порядок определения и оспаривания кадастровой стоимости.

Согласно статьи 5 Федерального закона № 269-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ), в том числе внесены изменения в статью 14 указанного закона, согласно которым определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (пункт 9 статьи 5), статья 22 указанного закона признана утратившей силу (пункт 18), кроме того, закон дополнен статьей 22.1 (пункт 19).

Согласно статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (часть 1).

Заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - заявление об установлении рыночной стоимости) может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета (часть 2).

К заявлению об установлении рыночной стоимости должны быть приложены отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, и доверенность, удостоверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, если заявление подается представителем заявителя (часть 5).

Заявление об установлении рыночной стоимости подлежит рассмотрению в течение тридцати календарных дней со дня его поступления (часть 10).

Бюджетное учреждение вправе принять следующие решения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости: 1) об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - решение об установлении рыночной стоимости), указанной в отчете об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости; 2) об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости (часть 11).

В случае принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости в таком решении должны быть приведены все выявленные в ходе рассмотрения заявления об установлении рыночной стоимости причины, предусмотренные пунктом 2 части 11 настоящей статьи, послужившие основанием для принятия такого решения (часть 12).

Решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (часть 15).

В соответствии со статьями 6, 7 Федерального закона № 269-ФЗ до 1 января 2023 г. устанавливается переходный период применения статей 22 и 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ, однако актом субъекта Российской Федерации может быть установлена дата досрочного перехода на новый порядок, а именно после принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о дате перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ.

С даты, указанной в решении высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, в этом субъекте Российской Федерации:

а) применяются положения статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ в отношении всех объектов недвижимости, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости;

б) не применяются положения статьи 22 Федерального закона № 237-ФЗ;

в) рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, в соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон 135-ФЗ) не осуществляется.

Постановлением Правительства Курганской области от 23 декабря 2020 г. № 443 «Об установлении даты перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ установлена дата перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости на территории Курганской области - 1 января 2021 г.

Согласно постановлению Правительства Курганской области от 13 июня 2018 г. № 185 на территории Курганской области таким бюджетным учреждением, наделенным полномочиями по определению кадастровой стоимости, является ГБУ «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости».

Таким образом, с 1 января 2021 г. на территории Курганской области вопросы об установлении кадастровой стоимости недвижимого имущества в размере его рыночной стоимости разрешаются ГБУ «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» в порядке, предусмотренном статьей 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ, и лишь соответствующее решение бюджетного учреждения может быть оспорено в судебном порядке.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Плеханов Е.А. является собственником 79/100 доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости – помещение универсального магазина с кадастровым номером 45:25:070408:967, площадью 4 935,7 кв.м, расположенного по адресу: Курганская область, г. Курган, ул. К.Маркса, д. 76/1 (л.д. 11-23).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 21 июня 2021 г., выданной ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице его филиала по Курганской области, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 45:25:070408:967 по состоянию на 1 января 2021 г. составляет 118 736 819 руб. 75 коп. (т.1 л.д. 37).

Полагая кадастровую стоимость принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимости завышенной, административный истец 21 апреля 2021 г. обратился в ГБУ «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, с приложением отчета об оценке от 19 апреля 2021 г. № 2021/41/48, подготовленного оценщиком ООО «Зеленая Планета» Коробейниковым В.В., согласно которому рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 45:25:070408:967 по состоянию на 26 февраля 2021 г. составляет 85 345 000 руб. (т. 1 л.д. 38-149).

Оспариваемым решением ГБУ «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» от 20 мая 2021 г. № ОРС-45/2021/000146 Плеханову Е.А. отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, в связи с нарушениями требований подпункта «б» пункта 22 Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7), выявленными в отчете об оценке от 19 апреля 2021 г. № 2021/41/48, а именно:

1. На странице 73 отчета при описании объекта-аналога № 1 представлены скриншоты объявлений с разных источников. При проверке отчета от 1 марта 2021 г. № 2021/41/48 (предыдущий вариант отчета) было написано замечание, что используется аналог, соответствующий по ценообразующим факторам объекту оценки, в частности, используется дополнительный источник информации, в котором указывается, что продается готовый бизнес. Текст объявления не изменился, просто в скриншоте объявления оценщик обрезал текстовое содержание объявления и к тому же использовали архивное объявление, не указав источник дополнительной информации. В стоимость действующего бизнеса, как правило, входит стоимость движимого имущества (мебель, оборудование, техника и т.д.), не связанного с недвижимостью. «Готовый бизнес» - устоявшееся понятие, используемое в контексте купли-продажи предприятий на постсоветском пространстве, подразумевает действующий объект малого и среднего бизнеса, выставленный на продажу, ведущий стабильную хозяйственную деятельность и не требующих дополнительных вложений в обеспечение деятельности в результате перехода собственности;

2. На странице 82 отчета при определении корректировки на площадь (масштаб) оценщик использует таблицу № 64 из справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.». Эта таблица представляет собой данные на июнь 2020 г., при обновлении этого справочника появились более актуальные корректирующие коэффициенты на октябрь 2020 г., что является наиболее близкими значениями к дате оценки, чем взятые за июнь 2020 г. К тому же в таблице за октябрь 2020 г. представлена более широкая градация значений площадей (от <50 до >3000), что позволяет выбрать корректирующий коэффициент наиболее точно для объекта оценки с площадью 4 935,7 кв.м. Объект-аналог № 1 с площадью 311 кв.м отличается от объекта оценки в 15,8 раз, а объект-аналог № 3 с площадью 355,1 кв.м в 13,9 раз, что является значительным отличием от объекта оценки по основному ценообразующему фактору (т.1 л.д. 25-26).

В силу вышеуказанных требований закона оспариваемое решение принято уполномоченным органом в установленном законом порядке, выявленные в ходе рассмотрения заявления причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в установлении кадастровой стоимости, в решении приведены.

Суд соглашается с доводами административного ответчика о том, что отчет об оценке от 19 апреля 2021 г. № 2021/41/48, подготовленный оценщиком ООО «Зеленая Планета» Коробейниковым В.В., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности исходя из следующего.

Статьей 11 Федерального закона № 135-ФЗ предусмотрено, что отчет об оценке не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В силу предписаний статьи 12 Федерального закона 135-ФЗ 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.

Согласно пункту 3 Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299 (далее - ФСО № 3) отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

В соответствии с пунктом 5 ФСО № 3, 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.

Согласно пункту 10 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297 (далее - ФСО № 1), объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 22 ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Суд находит необоснованной ссылку административного органа в оспариваемом решении на недостоверную информацию об объекте-аналоге № 1 на странице 73 отчета оценщика, поскольку в ней оценщик указывает на объявление с интернет-сайта realty.yandex.ru о продаже нежилого помещения

площадью 311 кв.м, расположенное по адресу: г. Курган, ул. Зорге, 20, за 8 000 000 руб. и в этом объявлении нет указания на продажу готового бизнеса.

Тот факт, что, для подтверждения качества отделки указанного помещения оценщиком на этой же странице 73 отчета размещен также скриншот интернет-страницы с другого источника, а именно сайта guads.org, содержащий фотографии указанного помещения, без отражения в отчете других данных из объявления, размещенного на этом сайте и представленного в материалы дела оценщиком Коробейниковым В.В. (т.2 л.д. 96-98), согласно которому это помещение продается за 12 000 000 руб. как готовый бизнес, а также без ссылки в отчете на источник дополнительной информации - сайт guads.org, не свидетельствует, по мнению суда, о недостоверности указанной информации об объекте-аналоге № 1 и о введении оценщиком в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке).

Отсутствие в отчете указания на используемую оценщиком информацию с интернет-сайта guads.org, по мнению суда, не является существенным нарушением законодательства об оценочной деятельности и не может существенным образом повлиять на стоимость объекта оценки.

Вместе с тем суд признает обоснованными доводы административного ответчика о том, что в качестве объектов-аналогов оценщиком использованы объекты, несопоставимые с объектом оценки по основному ценообразующему фактору – площади, поскольку объекты-аналоги существенно отличаются по данному показателю от объекта оценки, площадь которого составляет 4 935,7 кв.м, а именно: объект-аналог № 1 с площадью 311 кв.м меньше в 15,8 раз, объект-аналог № 2 с площадью 1 149 кв.м – в 4,3 раза, объект-аналог № 3 с площадью 355,1 кв.м – в 13,9 раза, что, по мнению суда, свидетельствует о нарушении требований подпункта «б» пункта 22 ФСО № 7.

Кроме того, для корректировки выбранных объектов-аналогов на площадь оценщик применил корректирующие коэффициенты, указанные в таблице 11.7 на странице 82 отчета, в том числе, для объекта-аналога № 2 применил корректирующий коэффициент, равный 0,7, взятый из таблицы № 64 из «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.», приведенной оценщиком на этой же странице 82 отчета.

При этом оценщиком в таблице 11.7 указана неверная площадь объекта-аналога № 2 (вместо 1 149 кв.м – 472 кв.м) и соответственно применен корректирующий коэффициент 0,7, предусмотренный согласно таблице № 64 для объектов-аналогов с площадью в диапазоне 300-750 м, хотя в соответствии с вышеуказанной таблицей № 64 для объекта-аналога № 2, исходя из его действительной площади в 1 149 кв.м, подлежит применению корректирующий коэффициент 0,82, предусмотренный для объектов-аналогов с площадью в диапазоне 750-1 500 кв.м.

Пояснения оценщика Коробейникова В.В. о том, что корректирующий коэффициент 0,7 для объекта-аналога № 2 был применен им правильно, поскольку при расчете им этого коэффициента иными способами этот коэффициент также оказался равным 0,7, суд не принимает во внимание,

поскольку сведений об этом отчет об оценке от 19 апреля 2021 г. № 2021/41/48, подготовленный этим оценщиком и представленный административным истцом в ГБУ «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости», не содержит.

Как следует из приведенной в отчете оценщика таблицы 11.10 (страница 85 отчета) данный корректирующий коэффициент 0,7 для объекта-аналога № 2 был применен оценщиком при расчете рыночной стоимости объекта оценки, установленной оценщиком в размере 85 345 000 руб.

Учитывая, что данный корректирующий коэффициент 0,7 для объекта-аналога № 2 был применен оценщиком неправильно, поскольку подлежал применению другой коэффициент, равный 0,82, это существенно повлияло на определение рыночной стоимости объекта оценки в сторону ее снижения, поскольку согласно расчетам, представленным административным ответчиком в отзыве на административное исковое заявление, при перерасчете всех данных с учетом правильной корректировки при коэффициенте 0,82 рыночная стоимость объекта оценки составит 89 180 000 руб., что на 3 835 000 руб. больше той суммы, которую рассчитал оценщик в своем отчете.

Суд также находит обоснованной ссылку административного органа в оспариваемом решении на то, что оценщиком не были учтены при расчетах более актуальные, наиболее близкие к дате оценки корректирующие коэффициенты из справочника Лейфера Л.А. по состоянию на октябрь 2020 г., которые позволяют наиболее точно выбрать корректирующие коэффициенты для объектов-аналогов.

Согласно расчетам, представленным административным ответчиком в отзыве на административное исковое заявление, согласно расчетам, проведенным специалистами Учреждения, если произвести расчет по рекомендованной в сборнике Лейфера Л.А. за октябрь 2020 г. формуле, то корректирующий коэффициент по площади для объекта аналога № 2 составит 0,83, для объекта-аналога № 3 - 0,71, а рыночная стоимость объекта оценки составит 90 017 000 руб., что на 4 672 000 руб. больше той, которая определена оценщиком.

Таким образом, указание оценщиком недостоверной информации о площади объекта-аналога № 2 в таблице 11.7 отчета и применение им при расчете рыночной стоимости объекта оценки неправильного корректирующего коэффициента для объекта-аналога № 2 свидетельствует об использовании неполных и недостоверных сведений, а также о расчетной ошибке, что безусловно повлияло на итоговый результат определения рыночной стоимости объекта недвижимости, а также свидетельствует о нарушении требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости принадлежащего административному истцу объекта недвижимости.

С учетом изложенного, представленный административным истцом отчет об оценке от 19 апреля 2021 г. № 2021/41/48, подготовленный оценщиком ООО «Зеленая Планета» Коробейниковым В.В., не может быть принят в качестве надлежащего доказательства действительной рыночной стоимости принадлежащего административному ответчику объекта недвижимости с

кадастровым номером 45:25:070408:967 и, вопреки заявленным административным истцом требованиям, не может служить основанием для установления рыночной стоимости этого объекта недвижимости.

Вместе с тем ходатайств о назначении по делу судебной оценочной экспертизы лицами, участвующими в деле, в том числе и административным истцом, не заявлено.

При таких обстоятельствах оснований для признания оспариваемого решения Учреждения незаконным и установлении кадастровой стоимости принадлежащего административному истцу нежилого помещения в размере его рыночной стоимости, установленной отчетом оценщика и равной 85 345 000 рублей, не имеется, в связи с чем административный иск удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 175-180, 247, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

в удовлетворении административного иска Плеханова Евгения Александровича к Государственному бюджетному учреждению Курганской области «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости», Департаменту имущественных и земельных отношений Курганской области о признании незаконным решения Государственного бюджетного учреждения Курганской области «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» от 20 мая 2021 г. № ОРС-45/2021/000146 об отказе в установлении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 45:25:070408:967, расположенного по адресу: Курганская область, г. Курган, ул. К.Маркса, д.76/1, в размере его рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке, и об установлении кадастровой стоимости указанного нежилого помещения в размере его рыночной стоимости, равной 85 345 000 рублей, отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Курганский областной суд.

Решение суда в окончательной форме вынесено 13 августа 2021 г.

Судья

Ю.Л. Дьяченко