

Позиции суда по доводам ДГИМ для назначения повторной судебной экспертизы

В рамках настоящего исследования проанализированы аргументы Административного ответчика (Департамента городского имущества города Москвы - ДГИМ) по которым он просит суд признать экспертизу недостоверной и назначить повторную судебную экспертизу и которые нашли отражение в судебных решениях и с которыми согласился или не согласился суд. Анализ проведен по материалам 27 судебных дел по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости на 01.01.2018, решения по которым приняты в апреле-июле 2019 года и в которых указаны аргументы административного ответчика и позиция суда по ним.

Основные аргументы:

1. Неправильный выбор объектов-аналогов экспертом.
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...

Как правило, эти аргументы не принимаются судом, но по этим замечаниям могут быть запрошены письменные пояснения эксперта и/или эксперт может быть приглашен в судебное заседание для допроса.

Выдержки с указанием на номера судебного дела приведены ниже.

Номер дела	Позиция суда по аргументам Административного ответчика
3а-1206/2019	<p>Доводы о том, что заключение судебной оценочной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объекта оценки, не основаны на допустимых доказательствах, поскольку возражения относительно выводов судебной оценочной экспертизы подготовлены представителями сторон, наличие специального образования в области оценочной деятельности у которых документами по делу не подтверждено.</p> <p>При описании необходимости введения корректировки на удаленность от метро на стр. 46 заключения была допущена явная описка (это ясно из следующего предложения), которая не повлияла на результат расчета величины арендной ставки.</p> <p>Поскольку в соответствии с п.4 ФСО №1, «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», доводы относительно корректировки на удаленность от метро не могут быть приняты во внимание. Метро в Москве и других городах, представляет собой общественный транспорт, поэтому использование применённого источника – Справочника Лейфера правомерно и обосновано. Достаточность информации в данном Справочнике обеспечивается репрезентативностью выборки, на основании которой рассчитываются характеристики рынка и корректирующие коэффициенты, поэтому нарушений при использовании в расчетах среднего значения доверительного интервала на удаленность от остановок общественного транспорта, используемого справочника, по мнению суда является правомерным. Данные, представленные в справочнике, отражают объективную информацию, основанную на общих характеристиках рынка.</p> <p>На основании экспликации к поэтажному плану и справки об арендопригодной площади с указанием назначения помещений, представленных в материалах дела, а также на основании данных натурного осмотра, было установлено, что</p>

	<p>функциональное назначение объекта экспертизы – офисные помещения, о чем указано на стр. 12-16 Заключения при описании объекта экспертизы.</p> <p>Анализ функционального назначения помещений проведён и подтвержден справочными данными, представленными в материалах дела. В связи с чем, суд считает необоснованными доводы о том, что экспертом не был произведен анализ функционального назначения объекта исследования.</p> <p>Отобранные для сравнительного подхода аналоги попадают в ценовой диапазон по стоимости офисной недвижимости класса В, расположенной в адрес, в районе расположения объекта экспертизы. На стр. 29-30 Заключения эксперта приведена выборка предложений объектов офисного назначения в районе расположения объекта экспертизы, которая к тому же коррелирует с рыночными данными (см. выводы на стр. 28 анализа рынка офисной недвижимости по итогам дата). Диапазон предложений по продаже аналогичных офисных объектов варьируется округленно от 97 700 до сумма за кв. м, цены предложений объектов-аналогов – 170 000-224 сумма/кв. м.</p> <p>В сравнительном подходе были использованы аналоги, цены предложений которых попадают в определенный диапазон, конструктивно похожие на объекты экспертизы и расположенные в адрес, в районе расположения объекта экспертизы (все объекты офисного назначения).</p> <p>Представителем ответчика был выбран произвольный аналог то ли торгового назначения (в «шапке» рисунка), то ли офисного назначения (в тексте объявления) и на основании таких сведений делается вывод о том, что аналоги в экспертизе подобраны некорректно, с чем не может согласиться суд, поскольку одно объявление о продаже, не определяет диапазон значений стоимости. Более того, приведенное предложение датировано дата, оценка рыночной стоимости проводится по состоянию на дата</p> <p>Потенциальный валовой доход определен экспертом корректно, с учетом арендопригодной площади, сведения о величине которой представлены в материалах дела в виде справочных данных собственника помещений (Справка по арендопригодной площади от дата).</p> <p>В этой связи, суд считает, что позиция сторон о неверном определении результатов рыночной стоимости нежилого помещения в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.</p>
--	---