|  |
| --- |
| исх. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |
| от «\_\_\_»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 20\_\_\_\_г. |

|  |
| --- |
|  |



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД**

**ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

3300, г.Тирасполь, ул. Ленина, 1/2. Тел. 7-70-47, 7-42-07

Официальный сайт: www.arbitr.gospmr.org

**ИМЕНЕМ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

|  |  |
| --- | --- |
| **«\_\_1\_» \_\_\_\_октября \_\_ 2020\_г.**  |  **дело №\_543/20-12\_\_\_**  |
|  |  |  |  |  |
| г. Тирасполь |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Григорашенко И.П., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление ООО «Люкка» (г.Рыбница, ул. Первомайская 28) к Государственному унитарному предприятию «Таможенный брокер» (г. Тирасполь, ул. Гоголя, д. 2 «а») о признании недостоверной величины рыночной оценки недвижимого имущества, с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, Государственную службу судебных исполнителей Министерства юстиции ПМР (г. Тирасполь, ул. 25 октября д. 136),

при участии в заседании представителя истца – Кириченко О. В. по доверенности от 20 января 2020 года № 01-Л/20,

в отсутствие представителей ответчика и третьего лица, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания,

при разъяснении прав и обязанностей, предусмотренных статьей 25 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее - АПК ПМР), а также при отсутствии отводов составу суда

**У С Т А Н О В И Л:**

общество с ограниченной ответственностью «Люкка» (далее - истец, ООО «Люкка») обратилось в Арбитражный суд с исковым заявлением к Государственному унитарному предприятию «Таможенный брокер» (далее - ответчик, ГУП) с требованием о признании недостоверной величины рыночной оценки объекта недвижимого имущества. Определением Арбитражного суда от 15 сентября 2020 года указанное заявление принято к производству. Данным определением также к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на стороне ответчика, привлечена Государственная служба судебных исполнителей Министерства юстиции ПМР (далее – ГССИ МЮ ПМР, третье лицо).

В состоявшемся в назначенное время судебном заседании, проверяя явку лиц, участвующих в деле, в порядке статьи 104 АПК ПМР Арбитражный суд установил отсутствие ответчика и третьего лица.

До даты судебного заседания поступило ходатайство ГУП «Таможенный брокер» от 23 сентября 2020 года № 170 о рассмотрении дела в отсутствие ответчика. В силу положений статьи 108 АПК ПМР при условии надлежащего извещения ответчика и наличии его ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие такового Арбитражный суд приходит к выводу о возможности рассмотрения дела по имеющимся материалам в отсутствие представителей ГУП «Таможенный брокер».

Относительно неявки в судебное заседание третьего лица Арбитражным судом установлено, что определение от 15 сентября 2020 года о принятии искового заявления к производству и подготовке дела к судебному разбирательству, которым ГССИ МЮ ПМР была привлечена к участию в деле было направлено в адрес третьего лица и получено им 16 сентября 2020 года, о чем свидетельствует извещение № 601 от 15 сентября 2020 года.

Учитывая указанное обстоятельство, а также следуя статьи 102-3 и статьи 108 АПК ПМР, Арбитражный суд не усмотрел препятствий для рассмотрения спора по существу в отсутствие ГССИ МЮ ПМР.

Окончательно дело рассмотрено, и резолютивная часть судебного решения оглашена в судебном заседании 1 октября 2020 года. Полный текст судебного решения изготовлен 8 октября 2020 года.

**ООО «Люкка»** поддержало заявленные исковые требования и просило суд удовлетворить их в полном объеме.При этом в обоснование своей позиции истец указывает следующие обстоятельства.

ООО «Люкка» является должником по сводному исполнительному производству №164/1-17 от 25 августа 2016 года.

17 ноября 2018 года актом описи и ареста имущества должника СИ 001731 Рыбницкого и Каменского отдела ГССИ МЮ ПМР был наложен арест на недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Люкка», в том числе на АЗС по адресу г. Рыбница, ул. Индустриальная 15.

Была проведена оценка арестованного имущества, о чем 11 августа 2020 года судебным исполнителем и.о. начальника Рыбницкого и Каменского отдела ГССИ МЮ ПМР капитаном юстиции Малай Г.В. было вынесено постановление о принятии результатов оценки исх. №10-11/2844 и постановление о передаче арестованного имущества на реализацию от 11 августа 2020 года (исх. № 10-11/2875).

ООО «Люкка» стало известно из содержания газеты «Приднестровье» выпуск №144 (6559)от 14 августа 2020 года о том, что Государственной службой судебных исполнителей МЮ ПМР будут проводиться 15 сентября 2020 года в 10-00 публичные торги в форме открытого аукциона по реализации арестованного заложенного недвижимого имущества ООО «Люкка», а именно часть автозаправочного комплекса, состоящего из двухэтажного здания операторной лит. А – 181,1 кв.м, расположенного по адресу г. Рыбница, ул. Индустриальная 15.

 В объявлении указано, что минимальная начальная цена реализации недвижимого имущества составляет 524 828 рублей ПМР.

По данным бухгалтерского учета ООО «Люкка» АЗК стоит на счете 123 «основные средства» и балансовая стоимость на 01 августа 2020 года составляет 5 802 309, 96 рублей ПМР, что подтверждается бухгалтерской справкой № 75 от 20 августа 2020 года и инвентарной карточной № 276 от 20 августа 2020 года, инвентарный номер 276.

В 2016 году ООО «Фактура» было составлено заключение № 34 от 06.09.2016 года, в соответствии с которым рыночная оценка данного объекта недвижимого имущества составляет 54259999, 65 рублей ПМР или 480 176, 96 долларов США.

Данное имущество было заложено по договору залога 10 декабря 2014 года и рыночная стоимость составляет 219 000 долларов США, что по официальному курсу доллара на тот момент составило 2 430 900 рублей ПМР.

С учетом ввода объекта в эксплуатацию в 2004 году и первоначальной стоимости объекта на момент ввода в эксплуатацию, даже с учетом нормы амортизации объекта 2 % в год и фактического срока эксплуатации этого объекта сумма оценки в размере 524 828 рублей ПМР является сильно заниженной.

ООО «Люкка» на праве собственности принадлежит автозаправочный комплекс, состоящий из двухэтажного здания операторной лит. А-181, 1. кв.м., двухэтажного здания СТО лит. Б. – 290, 3 кв.м., туалета лит. 1, крытой автостоянки лит. 2 (с двумя опорными стенами лит.I,II, навесом лит. II), 471, 4 кв.м. по адресу г. Рыбница, ул. Индустриальная 15.

АЗК является целостным объектом недвижимого имущества, зарегистрированным под условным номером 06-1/120-15, общая площадь объекта составляет 471,4 кв.м. Оценка же была проведена ГУП «Таможенный брокер» только части автозаправочного комплекса, что уже само по себе является незаконным, так как арестовано согласно акту аресту описи и ареста имущества должника СИ001731 здание расположенное по адресу г. Рыбница, ул. Индустриальная 15 и на оценку согласно рапорту судебного исполнителя от 12 февраля 2020 года передавалось в ГУП «Таможенный брокер» под номером 3 АЗК 471,4 кв.м. Оценка только части комплекса, который не является самостоятельным объектом недвижимого имущества является необоснованной и незаконной и нарушает права ООО «Люкка» как собственника и должника по сводному исполнительному производству.

В соответствии с пунктом 6 стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» утвержденным Приказом Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики от 25 марта 2014 года № 53, итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов (методов) к оценке.

При проведении оценки оценщик в соответствии с требованиями Закона ПМР «Об оценочной деятельности» имеет право направлять запросы самостоятельно в целях проведения соответствующей оценки. Однако в адрес ООО «Люкка» требования от оценщика о предоставлении каких-либо данных и документов не поступали. Оценщиком необоснованно применен один сравнительный подход к проведению оценки, тогда как итоговая величина рыночной оценки должны формироваться при использовании разных подходов к оценке и согласования их результатов.

В заключении отсутствует информация об обременениях имущества залогом, хотя согласно пункту 9 Стандарта оценки № 3 «Требования к заключению об оценке» в заключении в обязательном порядке должна содержаться информация об обременениях связанных с объектом оценки, бухгалтерском износе, описание использования разных методов в рамках применения каждого подхода, должны быть указаны реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки. Однако в нарушение порядка оформления заключения все эти сведения отсутствуют в заключении.

**ГУП «Таможенный брокер»** в судебное заседание представителя не направил. При этом заявил ходатайство о рассмотрении спора в отсутствие ответчика. Кроме того, до даты судебного заседания в Арбитражный суд поступил отзыв ответчика с приложением документов в обоснование доводов, изложенных в таковом.

В отзыве на исковое заявление ответчик требования истца не признал и просил отказать в удовлетворении таковых по следующим основаниям.

Ответчик на этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой и существенной для проведения оценки и для определения стоимости объекта оценки, указанного выше, руководствуясь требованиями пункта 17 раздела 4 Стандарта оценки №1 направил в Рыбницкий и Каменский отдел Государственной службы судебных исполнителей запрос о предоставлении бухгалтерской справки с указанием первоначальной стоимости объекта оценки на дату осмотра и инвентаризационной описи на дату осмотра (письмо ГУП «Таможенный брокер» исх. №130 от 29 июля 2020 г. отправлено по факсу 555 3-29-95), необходимых для использования имущественного подхода. Однако, организация-должник ООО «Люкка» запрашиваемые документы в адрес Рыбницкого и Каменского отдела ГССИ не предоставила (письмо №1011/2512 от 30 июля 2020 г.).

Согласно пункту 21 раздела 4 Стандарта оценки №1 оценщик вправе самостоятельно определять подходы к оценке и конкретные методы в рамках каждого из подходов, либо обосновать отказ от использования тех или иных подходов (методов). Таким образом, учитывая, что отсутствие запрашиваемых документов не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки, оценщик применил сравнительный подход при проведении оценки. При этом в заключении о рыночной оценке указаны особые условия проведения оценки.

Учитывая наличие наложенного ареста на объект оценки и воспрепятствование со стороны ООО «Люкка», на балансе которого находится объект оценки, предоставлению бухгалтерских данных (отсутствие которых не ведет к существенному изменению характеристик), расчет рыночной стоимости имущественным подходом на основании фактических затрат, отраженных в бухгалтерском учете, не производится.

Имущественный подход на основании расчёта необходимых затрат на создание оцениваемого объекта (стоимость замещения) путём поэлементного расчета по укрупненным нормативам применяться не будет, т.к. на объекте оценки проводился текущий ремонт с применением современных материалов и строительных норм.

Учитывая отсутствия возможности у заказчика предоставить данные о получении вероятного дохода от использования объекта оценки, расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества доходным подходом не производится.

Осмотр объектов-аналогов оценщиками не проводился ввиду того, что той информации, которая была получена в ходе проведения телефонных переговоров, было достаточно для выбора объекта-аналога, определения его характеристик и ее дальнейшего использования в ходе проведения оценки.

В заключении сделана пометка, что в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на объект оценки наложено обременение.

В отношении довода истца о том, что ответчик не направлял в его адрес запросы в целях проведения оценки, ответчик пояснил, что получение оценщиком разъяснений и дополнительных сведений, необходимых для осуществления оценки, а также запросов в письменной или устной форме у третьих лиц, информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, в силу подпунктов в), г) статьи 14 Закона «Об оценочной деятельности в ПМР» является правом, а не обязанностью оценщика. Следовательно, реализуется на усмотрение оценщика при наличии необходимости.

На основании обращения Заказчика (Государственной службы судебных исполнителей) от 14 июля 2020 г № 1011/2241 о производстве оценки двухэтажного здания операторной лит. А- 181,1 кв.м по адресу г. Рыбница, ул. Индустриальная, 15, являющей частью автозаправочного комплекса, состоящего из: из двухэтажного здания операторной лит. А- 181,1 кв.м, двухэтажного здания СТО лит. Б. -290,3 кв.м, туалета лит. 1, крытой автостоянки лит. 2 (с двумя опорными стенами лит. I, II, навесом лит. II) общей площадью 471,40 кв.м и руководствуясь подпунктом ж) статьи 4 Закона «Об оценочной деятельности в ПМР», согласно которому к объектам оценки относятся иные гражданские права, в отношении которых законодательством установлена возможность их участия в гражданском обороте (оценка части недвижимости возможна: при реализации неиспользуемых зданий, помещений, получения кредита под залог части недвижимости; передачи недвижимости в аренду; оформлении части недвижимости в качестве вклада в уставный капитал другого создаваемого предприятия и пр.), ответчик подготовил заключение о рыночной оценки.

Довод истца о занижении рыночной стоимости объекта (части автозаправочного комплекса), содержащейся в заключении ГУП «Таможенный брокер» №240/20 от 04 августа 2020 г. в сравнении с данными бухгалтерского учета (бухгалтерская справка №75 от 20 августа 2020 г.) и договором залога от 10 декабря 2014 года на весь автозаправочный комплекс считаем недопустимым применительно к рассматриваемому спору, поскольку:

а) площадь объекта оценки, указанная в заключении о рыночной оценке и площадь объекта недвижимого имущества по данным бухгалтерского учета и договора залога разная;

б) временной промежуток между определением залоговой цены объекта недвижимости и составлением заключением о рыночной оценке ГУП «Таможенный брокер» составляет более 5 лет.

**Государственная служба судебных исполнителей Министерства юстиции**, привлеченная в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, в судебное заседание представителя не направила. Также не выразила свою позицию относительно существа спора путем направления в Арбитражный суд отзыва либо письменных возражений.

Кроме того, ГССИ МЮ ПМР не исполнила требование определения Арбитражного суда от 15 сентября 2020 года о предоставлении в материалы дела копии, заверенной надлежащим образом, части сводного исполнительного производства №164/1 -17 от 25 августа 2016 года в отношении должника ООО «Люкка». Тем самым третьим лицом нарушены требования статьи 46 АПК ПМР.

**Арбитражный суд**, рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителя ООО «Люкка» и исследовав доказательства, имеющиеся в деле, приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований. К данному выводу Арбитражный суд приходит ввиду следующих установленных обстоятельств и норм права.

Материалами дела подтверждается, что 24 апреля 2017 года ГССИ МЮ ПМР вынесено постановление № 002017 о наложении ареста на имущество должника ООО «Люкка». На основании указанного постановления 17 ноября 2017 года составлен акт описи и ареста имущества должника серии СИ № 001731. В результате чего ГССИ МЮ ПМР было описано имущество ООО «Люкка» и на него был наложен арест, в том числе на здание, расположенное по адресу г. Рыбница, ул. Индустриальная д. 15. Данные обстоятельства подтверждаются копиями указанных документов, представленными в материалы дела, и не оспаривались истцом в судебном заседании. Доказательств признания указанных документов недействительными не представлено. В связи с чем при отсутствии возможности обозреть оригиналы таких документов в ходе судебного заседания ввиду невыполнения ГССИ МЮ ПМР требований Арбитражного суда, указанные выше обстоятельства считаются установленными на основании совокупности указанных фактов.

17 июля 2020 года ГССИ МЮ ПМР передало на оценку часть автозаправочного комплекса состоящего из: двухэтажного здания операторной Лит А 181,1 кв. м. адрес объекта: г. Рыбница, ул. Индустриальная, д. 15. Данное обстоятельство подтверждается письмом от 14 июля 2020 года № 10-11/2241, копия которого представлена ответчиком в материалы дела.

ГУП «Таможенный брокер» произвело оценку переданного объекта, о чем составлено заключение № 240/20 от 4 августа 2020 года о рыночной оценке объекта недвижимости (далее заключение №240/20). В указанном заключении №240/20 итоговая величина стоимости объекта оценки определена в сумме 524 828,00 рублей ПМР, что эквивалентно 32 598,00 долларов США.

10 августа 2020 года ГССИ МЮ ПМР вынесено постановление о принятии результатов оценки на основании заключения №240/20. Постановлением ГССИ МЮ ПМР от 11 августа 2020 года «О передаче арестованного имущества на реализацию» часть автозаправочного комплекса состоящая из двухэтажного здания операторной Лит А 181,1 кв. м. Адрес объекта: г. Рыбница, ул. Индустриальная, д. 15 передано на реализацию путем проведения публичных торгов (аукциона).

Согласно имеющегося в материалах дела рапорта от 12 февраля 2020 года ГССИ МЮ ПМР было описано имущество ООО «Люкка», а именно автозаправочный комплекс, состоящий из двухэтажного здания операторной Лит А 181,1 кв. м., двухэтажного здания СТО лит Б. – 290,3 кв. м, туалета лит 1, крытой автостоянки лит 2 (с двумя опорными станами лит I,III, навесом лит II) Площадь всего объекта 471,4 кв.м. Адрес объекта: г. Рыбница, ул. Индустриальная, д.15.

Указанный объект недвижимого имущества согласно свидетельства о государственной регистрации права от 10 ноября 2006 года серии АН № 0109686 принадлежит на праве собственности ООО «Люкка». Описание объекта находит свое закрепление также в техническом паспорте на автозаправочный комплекс, расположенный по ул. Индустриальная, д.15. На основании изложенного Арбитражный суд признает обоснованным довод истца о том, что ООО «Люкка» на праве собственности принадлежит автозаправочный комплекс, состоящий из двухэтажного здания операторной лит. А-181, 1. кв.м., двухэтажного здания СТО лит. Б. – 290, 3 кв.м., туалета лит. 1, крытой автостоянки лит. 2 (с двумя опорными стенами лит. I, II, навесом лит. II), 471, 4 кв.м. по адресу г. Рыбница, ул. Индустриальная 15.

При этом материалами дела подтверждается, что письмом от 14 июля 2020 года № 10-11/2241 ГССИ МЮ ПМР в адрес ГУП «Таможенный брокер» передана на оценку часть автозаправочного комплекса, состоящая из двухэтажного здания операторной Лит. А -181, 1 кв. м. Адрес объекта: г. Рыбница, ул. Индустриальная, д.15. На основании чего ГУП «Таможенный брокер» была произведена оценка и составлено заключение №240/20 части автозаправочного комплекса, состоящего из двухэтажного здания операторной Лит А – 181,1 кв.м, по адресу: г. Рыбница, ул. Индустриальная д.15.

На основании изложенного Арбитражный суд приходит к выводу о том, что ГУП «Таможенный брокер» осуществлял оценку и составлял заключение о рыночной оценке того объекта недвижимого имущества, которое было переданное ответчику на исполнение ГССИ МЮ ПМР. Материалами дела подтверждается, что у ответчика не было оснований для проведения оценки всего комплекса объекта недвижимого имущества, так как третьим лицом весь комплекс недвижимого имущества не передавался на оценку. Законность (незаконность) действий и решений ГССИ МЮ ПМР по выделению части объекта недвижимого имущества и передачи его на оценку не является предметом настоящего дела. В связи с чем Арбитражный суд отклоняет доводы ООО «Люкка» о недостоверности рыночной оценки, основанные на том, что оценка части целостного объекта недвижимого имущества сама по себе является незаконной.

При этом Арбитражный суд признает обоснованным довод ГУП «Таможенный брокер» со ссылкой на статью 4 Закона ПМР «Об оценочной деятельности в Приднестровской Молдавской Республики» о возможности осуществления оценки части объекта недвижимого имущества.

ООО «Люкка» в качестве довода о признании недостоверной величины рыночной оценки недвижимого имущества указывает о том, что оценщиком при проведении оценки необоснованно применен только сравнительный метод оценки, в то время как действующее законодательство, а именно пункт 6 Стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» утвержденный Приказом Министерства экономического развития от 25 марта 2015 года №53 (далее – Стандарт №1) устанавливает, что итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного согласования результатов, полученных в рамках применения различных подходов (методов) к оценке.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 21 Стандарта №1 оценщик при проведении оценки обязан использовать имущественный (затратный), сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода к оценке.

В материалы дела представлена копия заключения № 240/20, в котором на станице 4 обоснован выбор метода оценки (подхода). Таким образом, ГУП «Таможенный брокер» при осуществлении оценки сравнительным методом воспользовался правом выбора метода оценки и обосновал отказ от использования иных методов, что соответствует требованиям пункта 21 Стандарта №1.

Действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики закреплена возможность применения трех подходов (методов) оценки: имущественный (затратный), сравнительный и доходный.

В соответствии с пунктами 4, 5 Инструкции по рыночной оценке, утвержденной Приказом Министерства экономического развития ПМР от 21 декабря 2004 года № 665 (далее – Инструкция), установлено, что доходный подход, объединяет методы, позволяющие определять стоимость объектов как сумму текущей стоимости будущих доходов от использования объекта. Исходными данными при оценке данным методом являются: программа развития объекта оценки (бизнес-план и т.п.), баланс организации (форма № 1), отчет о финансовых результатах и их использовании (форма № 2), отчет о затратах на производство и реализацию продукции (работ, услуг) (форма 5-з), данные синтетического и аналитического учёта по операциям соответствующей деятельности объекта оценки для расчета выбранного варианта денежного потока.

В заключении № 240/20 содержатся сведения о невозможности применения данного метода в связи с отсутствием возможности предоставить данные о получении вероятного дохода от использования объекта оценки.

В материалы дела также не представлены доказательства, свидетельствующие о наличии указанных выше документов и сведений, необходимых для использования доходного подхода (метода) при осуществлении оценки.

В связи с чем Арбитражный суд приходит к выводу об обоснованности отклонения ответчиком доходного метода при выборе методов оценки объекта.

В соответствии с пунктом 10 Инструкции имущественный (затратный) подход заключается в определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, основывающейся на затратах, осуществление которых необходимо для его создания, изменение и утилизации имущества с учетом всех видов износа. Имущественный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем создаваемый объект той же полезности

Имущественный подход применяется для оценки основных средств и нематериальных активов, оборудования к установке, незавершенного строительства, материальных оборотных средств и финансовых оборотных активов и пассивов организации и др.

Так как объект оценки не относится к перечисленным выше объектам, к которым применяется имущественный подход, отклонение оценщиком данного метода оценки не является нарушением действующего законодательства.

В соответствии с подпунктом а) статьи 14 Закона ПМР «Об оценочной деятельности в ПМР» оценщик имеет право выбирать и применять самостоятельно подходы и методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Таким образом, выбор сравнительного подхода, включающего в себя метод прямого сравнения, является реализацией права оценщика, закрепленного приведенной нормой Закона ПМР «Об оценочной деятельности в ПМР». Следовательно, осуществление оценки объекта оценки сравнительным подходом методом прямого сравнения, не может свидетельствовать о недостоверности величины рыночной оценки объекта оценки, как ошибочно указывает ООО «Люкка» в исковом заявлении.

Арбитражный суд отклоняет довод ООО «Люкка» о том, что при осуществлении сравнительного подхода (метода) непосредственного осмотра объекта аналога оценщиком не производилось. При этом Арбитражный суд учитывает, что в соответствии с пунктом 22 Инструкции применение метода прямого сравнения предполагает определение рыночной стоимости оцениваемого объекта исходя из рыночной стоимости объекта-аналога, корректируемой с учетом следующих признаков сопоставимости: функциональное назначение, потребительские свойства, технико-эксплуатационные параметры и характеристики, принцип действия и конструкции, показатели надежности, безопасности. При этом требования действующего законодательств об обязательном непосредственном осмотре объекта аналога действующим законодательством не установлено.

В соответствии с подпунктом е) статьи 14 Закона ПМР «Об оценочной деятельности в Приднестровской Молдавской Республики» оценщик имеет право отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы. Также в соответствии с подпунктом б) статьи 15 названного закона оценщик обязан сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения затруднений и обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки.

Так как оценка объекта была произведена, и заключение № 240/20 было составлено Арбитражный суд приходит к выводу о том, что у оценщика было достаточно информации, необходимой для проведения исследования. В связи с чем доводы ООО «Люкка» о том, что оценщик должен был получить информацию, указанную в тексте искового заявления, отклоняется Арбитражным судом за необоснованностью.

Разделом 3 Стандарта оценки № 3, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики от 15 октября 2014 года № 135 (далее - Стандарт №3) установлены требования к содержанию заключения об оценке. Изучив представленный в материалы дела отчёт об оценке № 240/20, исходя из его содержания, Арбитражный суд приходит к выводу о том, что указанный отчет составлен оценщиком в соответствии требованиями Стандарта №3, в связи с тем, что явных нарушений стандарта оценки и законодательства об оценочной деятельности рассматриваемый отчет не содержит.

Такие недостатки содержания заключения, как указания в разделе II заключения наличия в объекте оценки трех крылец, признается Арбитражным судом несущественным ввиду наличия технической ошибки, которая опровергается сведениями, указанными на иных страницах заключения и в приложениях №1, № 1.1, № 1.4, № 1.5 к заключению.

Отсутствие в тексте заключения сведений об обремени объекта оценки договором залога также не может быть признано основанием для признания величины рыночной оценки недостоверной, так как приложением к заключению от 240/20 является технический паспорт на автозаправочный комплекс, расположенный в г. Рыбница, ул. Индустриальная, д.15, в котором содержатся сведения о наличии таких ограничений.

По мнению суда не могут быть основанием для признания заключения №240/20 недостоверным содержащиеся в них описки и неточности, которые не влияют на существо проведенного исследования. В заключении № 240/20 подробно описан процесс оценки объекта в части применения подходов к оценке с приведением расчетов с обоснованием применения сравнительного подхода и обоснован отказ от применения затратного и доходного подходов. В отчете проставлены все необходимые даты, подписи и печати, приложены необходимые расчеты, фотографии. Доказательств, свидетельствующих об обратном, в материалах дела не имеется и в Арбитражный суд не представлено.

В соответствии с положениями статьи 45 АПК ПМР каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. В нарушение данной статьи истцом не представлено в Арбитражный суд доказательств, свидетельствующих о том, что при проведении оценки был ошибочно применен сравнительный метод оценки либо неполноте учета влияющих на оценку факторов.

Арбитражный суд отклоняет доводы ООО «Люкка» о том, что итоговая величина стоимости объекта является заниженной, основанные на сведениях, содержащихся в бухгалтерской справке №75 от 20 августа 2020 года, заключении № 34 ООО «Фактура» и договоре залога от 10 декабря 2014 года, так как в перечисленных документах содержится величина стоимости всего комплекса недвижимого имущества, расположенного в г. Рыбница, ул. Индустриальная, д.15, в то время как установлено выше, что ГУП «Таможенный брокер» была произведена оценка только части указанного комплекса. В связи с чем Арбитражный суд признает обоснованным возражение ответчика с указанием невозможности сравнения стоимости объекта, указанной в заключении №240/20 и доказательствами, представленными истцом.

Таким образом, доводы истца о том, что стоимость представленного к оценке имущества является заниженной, подлежат отклонению Арбитражным судом, как не подтвержденные надлежащими и документальными доказательствами. Само по себе несогласие с результатами произведенной оценки не свидетельствует о ее недостоверности , при этом ООО «Люкка» не представлены в материалы дела доказательства, объективно и однозначно свидетельствующие об иной стоимости объекта оценки либо аналогичных объектов.

По указанным выше основаниям Арбитражный суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований ООО «Люкка» о признании недостоверной величины рыночной оценки в сумме 524 828 (пятьсот двадцать четыре тысячи восемьсот двадцать восемь) рублей ПМР недвижимого имущества, а именно: части автозаправочного комплекса, состоящего из: двухэтажного здания операторной лит. А-181,1 кв.м. по адресу г. Рыбница, ул. Индустриальная 15, принадлежащей на праве собственности ООО «Люкка», определенной ГУП «Таможенный брокер» в заключении по рыночной оценке № 240/20.

 На основании изложенного, руководствуясь статьями 113-116 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, Арбитражный суд

**Р Е Ш И Л:**

исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Люкка» оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в течение 15 дней после его принятия в кассационную инстанцию Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики.

**Судья Арбитражного суда**

**Приднестровской Молдавской Республики И. П. Григорашенко**