

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

28 апреля 2016 года г.Самара

Самарский областной суд в составе:

Председательствующего -Судьи Родиной Т.А.

При секретаре Бамбуровой Т.А.

Рассмотрев в открытом судебном заседании

Гражданское дело №За-305/2016 по административному исковому заявлению Рудакова И.Б. об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости, с участием представителя Рудакова И.Б. Зарифовой И.И.,

У с т а н о в и л :

Рудаков И.Б. обратился в Самарский областной суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером: № равной рыночной стоимости в размере 15 849 000 руб..

В судебном заседании представителя административного истца поддержала заявленные требования по доводам, изложенным в административном исковом заявлении.

ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, Правительство Самарской области, Администрация г.о.Новокуйбышевск не обеспечили участие в суде своих представителей, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежаще.

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области представил письменный отзыв на заявленное требование.

С учетом надлежащего извещения сторон дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц.

Заслушав представителя административного истца, опросив оценщика Ерпалову А.А., исследовав материалы дела, суд считает требование Рудакова И.Б. подлежащим удовлетворению.

В соответствии со ст.65 Земельного кодекса РФ 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.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии со ст.66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

Статья 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ №135 от 29.07.1998 года предусматривает, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Установлено, что Рудакову И.Б.. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером: <данные изъяты> /основание: договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ г./.

Указанный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 30.07.2008 года.

Кадастровая стоимость спорного земельного участка утверждена приложением №1 к Постановлению Правительства Самарской области №610 от 13.11.2013 года « Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области» в размере 48 374 422,08 руб..

Датой определения кадастровой стоимости является 01.01.2013 года.

Рудаков И.Б., не согласившись с кадастровой стоимостью земельного участка, обратился в ООО «<данные изъяты>» для определения рыночной стоимости земельного участка.

Согласно отчета об оценке №, выполненного оценщиком ФИО1., рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: № по состоянию на 01.01.2013 года составляет 15 849 000 руб..

В соответствии со ст.17.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Представленное в суд положительное экспертное заключение №, выполненное <данные изъяты>, членом которой является оценщик ФИО1., подтвердило соответствие отчета требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки, а также подтвердило итоговую величину рыночной стоимости, определенную в отчете об оценке.

Ссылаясь на подготовленный по его заказу отчет, истец указал, что кадастровая стоимость значительно превышает рыночную стоимость спорного земельного участка, что влечет нарушение его прав, в связи с этим обратился в суд с заявленными требованиями, рассматриваемыми в рамках данного гражданского дела.

В соответствии со ст.12 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим 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.

Проанализировав отчет об оценке, выполненный ООО «<данные изъяты>», суд приходит к выводу о том, что он соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

В отчете об оценке приведены допущения и ограничения, используемые при проведении оценки, стандарты оценки, описание объекта оценки, сведения о заказчике оценки и об исполнителе, анализ рынка.

Оценщик определил, что объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости- земельные участки г.Новокуйбышевск для строительства коммерческого назначения.

Для исследования был применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и обоснован отказ от других методов и подходов.

Согласно пункту 22 ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

В качестве объектов-аналогов были отобраны объекты-аналоги, имеющие наиболее похожие характеристики с исследуемым объектом, а именно: расположены в г.Новокуйбышевск и Куйбышевском районе г.Самары; имеют одинаковое назначение: для строительства коммерчески/административно-торговых объектов/; у них отсутствуют улучшения.

Характеристики объектов-аналогов приведены в таблице 19 на стр.55 отчета.

Оценщик привел анализ и расчет вносимых корректировок на стр.57-61. Применены корректировки на торг, на изменение цен между датами сделки и оценки, на местоположение, на удаленность от проезжей части.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, полученная сравнительным подходом, составляет 15 849 000 руб.

Согласно анализу рынка, проведенного оценщиком, диапазон стоимости, полученный в ходе мониторинга рынка земельных участков, схожих с объектом оценки, составляет от 1429 руб. до 2 190 руб./кв.м.

Определенная оценщиком рыночная стоимость земельного участка составляет 1 589 руб./кв.м, что соответствует рыночным показателям.

Оценщик ФИО1 в судебном заседании подтвердила выводы, сделанные в отчете об оценке.

Стороны не привели возражений относительно отчета об оценке, ходатайств о назначении судебной экспертизы стороны не заявили, доказательств иной величины рыночной стоимости не представили.

Оснований для назначения экспертизы по собственной инициативе суд не усматривает, поскольку отчет об оценке признается судом достоверным доказательством.

Принимая во внимание отчет об оценке, подтвержденный положительным экспертным заключением, суд приходит к выводу о том, что величина рыночной стоимости земельного участка, указанная в отчете об оценке, является достоверной, и, признавая, что завышение кадастровой стоимости нарушает права административного истца, полагает, что требование административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: № равной рыночной по состоянию на 01.01.2013 года в размере 15 849 000 руб. подлежит удовлетворению.

В соответствии с п.25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №28 от 30.06.2015 года «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должна содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости.

Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Датой обращения Рудакова И.Б. с заявлением в суд является 21.03.2016 года.

На основании изложенного и руководствуясь ст.65-66 ЗК РФ, ст.24.18 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст.175-180,249 КАС РФ, суд

Р е ш и л :

Требование Рудакова И.Б. удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером: <данные изъяты>, равной рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2013 в размере 15 849 000 руб.

Датой обращения Рудакова И.Б. в суд считать 21.03.2016 года.

Решение может быть обжаловано в Самарский областной суд в течение 1 месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья:

Родина Т.А.