

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

08 февраля 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 №3а-56/2016 по административному исковому заявлению Станкевич И.И. об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости, с участием представителя Станкевич И.И. по доверенности Зарифовой И.И.,

У с т а н о в и л :

Станкевич И.И. обратилась в Самарский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: №, расположенного по адресу: <адрес>, равной рыночной стоимости в размере 1 251 000 руб.

Представитель административного истца поддержала заявленные требования по доводам, изложенным в 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 направили в суд своих представителей, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежаще.

ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области представило письменный отзыв на заявленное требование, оставив разрешение данного вопроса на усмотрение суда.

В соответствии со ст.150 КАС РФ дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц.

Заслушав представителя административного истца, свидетелей, исследовав материалы дела, суд считает требование Станкевич И.И. 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 в Государственном кадастре недвижимости /далее ГКН/ содержатся сведения о земельном участке с кадастровым номером: № площадью <данные изъяты> кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для использования в целях эксплуатации магазина, расположенного по адресу: <адрес>.

Собственником указанного земельного участка на основании договора купли-продажи от 11.09.2014 года является Станкевич И.И..

Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 14.10.2003 года.

Кадастровая стоимость данного 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» и составляет 4 303 383,66 руб.

Датой определения кадастровой стоимости является 01.01.2013 года, что подтверждается кадастровой справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Станкевич И.И. не согласилась с кадастровой стоимостью земельного участка и обратилась 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 января 2013 года составляет 1 251 000 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 которого является оценщик ФИО1 подтвердило соответствие отчета требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки, а также подтвердило величину рыночной стоимости объекта оценки, определенную отчетом об оценке.

Ссылаясь на подготовленный по ее заказу отчет, истец указала, что кадастровая стоимость значительно превышает рыночную стоимость спорного земельного участка, что влечет нарушение ее прав, в связи с этим обратилась в суд с иском, рассматриваемым в рамках данного гражданского дела.

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 содержится информация, соответствующая общим требованиям к вводной части отчета, а именно: задание на оценку в соответствии с требованиями ФСО, допущения, на которых должна основываться оценка, стандарты оценки, сведения о заказчике оценки и об оценщике, дата оценки, нормативно-правовые акты, используемые при проведении оценки.

В расчетной части отчета на стр.43-44 приведены выводы, полученные оценщиком в результате анализа сведений, характеризующих состояние рынка недвижимости в пределах территории, на которой расположен объект оценки.

Оценщик указал, что объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости - земельные участки Самарской области для строительства коммерческих объектов / общественно-делового значения/. Стоимость объекта оценки, расположенного в городе Новокуйбышевске, вероятно, находится в диапазоне 780-1653 руб./кв.м.

В отчете приведены результаты сбора сведений о значениях ценообразующих факторов, определяющих стоимость объекта оценки, с описанием способов определения состава ценообразующих факторов, их влияния на кадастровую стоимость, процесса определения ценообразующих факторов с указанием на источники информации об их значениях /стр.44-47 отчета/.

На странице 57 отчета описан процесс отбора объектов- аналогов, их характеристики приведены на странице 58 отчета. На странице 59 оценщик привел обоснование необходимости внесения корректировок, а на странице 63 приведен расчет рыночной стоимости объекта исследования.

В результате расчета в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка определена в размере 1 251 009 руб. или 1 433 руб./кв.м, что соответствует рыночным показателям.

В заключительной части отчета приведена информация об источниках информации, копия договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, правоустанавливающие документы.

Информация об объектах-аналогах подтверждена источниками информации, приложенными к отчету.

На странице 76 в информации об объекте-аналоге №1 указано число и месяц предложения земельного участка к продаже, а именно: 24 сентября, а год не указан.

Данная неясность устранена в ходе судебного заседания посредством допроса свидетеля ФИО2..

Свидетель ФИО2. пояснил, что именно он предложил к продаже данный земельный участок, он подтвердил, что данный участок был предложен к продаже 24 сентября 2012 года, до настоящего времени не продан и используется им самим.

Исходя из вышеизложенного, суд приходит к выводу о том, что отчет об оценке соответствует принципам составления отчетов, требованиям к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, описания методологии оценки и расчетов.

Свидетель ФИО1., будучи допрошенной в судебном заседании, подтвердила обоснованность сделанных ею в отчете выводов и указала, что

в ходе мониторинга рынка был найден только один земельный участок, находящийся в г.Новокуйбышевске, выставленный на продажу, поэтому было решено расширить поиск аналогов. При расчете были использованы аналоги- земельные участки, расположенные в городе <адрес>. Ею были применены корректировки на торг; на дату сделки для всех трех аналогов; на населенный пункт для аналогов, расположенных в городе <адрес>; на площадь; на передаваемые имущественные права /аренда/ для аналога №3.

Стороны не привели конкретных замечаний к отчету об оценке, ходатайств о назначении судебной экспертизы не заявили, доказательств иной величины рыночной стоимости не представили.

Оснований для назначения экспертизы по собственной инициативе суд не усматривает, поскольку отчет об оценке соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности.

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.

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.

Признавая, что завышение кадастровой стоимости нарушает права административного истца, суд полагает, что требование административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: №равной рыночной в размере 1 251 000 руб. подлежит удовлетворению.

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 Станкевич И.И. удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка <данные изъяты>, равной рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2013 в размере 1 251 000 руб.

Датой обращения Станкевич И.И. в суд считать 10.12.2015 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.