

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации.

КОПИЯ

г.Барнаул.

28 апреля 2016 года.

Алтайский краевой суд в составе:

председательствующего Кулеш О.А.
при секретаре Коробовой Ю.Е.

рассмотрев дело по административному исковому заявлению [REDACTED]
[REDACTED] об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной,

УСТАНОВИЛ:

Султанова Е.В. обратилась в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: Алтайский край, г.Барнаул, ул. Павловский тракт, 41 равной его рыночной стоимости.

В обоснование требований [REDACTED] указала, что является собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанный земельный участок. Кадастровая стоимость земельного участка определена в размере 6 338 824 рубля и является завышенной, что подтверждается отчетом и положительным экспертным заключением. Результаты определения кадастровой стоимости затрагивают ее права как плательщика земельного налога.

В судебном заседании представитель [REDACTED] – Куликова Н.П. заявленное требование об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости поддержала, ссылаясь на обстоятельства, изложенные в заявлении.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

В силу ч.4 ст.247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не является препятствием рассмотрения и разрешения административного дела данной категории.

Выслушав представителя административного Куликову Н.П., изучив материалы дела, суд считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктами 1, 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Положениями статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, 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.

Из материалов дела усматривается, что [REDACTED] является собственником 1/2 доли в праве собственности на земельный участок, площадью 698 кв.м. по адресу: Алтайский край, г.Барнаул, Павловский тракт, 41, кадастровый номер [REDACTED] (л.д.11). Следовательно, кадастровая стоимость земельного участка имеет правовое значение для административного истца, являющегося плательщиком земельного налога.

Согласно сведениям филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю названный выше земельный участок вошел в Перечень земельных участков, который утвержден постановлением Администрации Алтайского края от 23 ноября 2015 года № 472 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Алтайского края». Земельный участок поставлен в кадастровый учет 16 июля 2002 года, кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01 января 2015 года составляет 6 338 824,18 рубле. Датой определения кадастровой стоимости в данном случае является 1 января 2015 года (л.д. 10).

Для подтверждения рыночной стоимости земельного участка соблюдением требований ч.16 ст.24.18 Закона об оценочной деятельности представлен отчет об оценке № 16.03-14 общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Регион-эксперт», (оценщик Добыч Н.А.), согласно которому рыночная стоимость земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для объектов общественно-делового значения, по документу многофункциональные деловые и обслуживающие здания, площадью кв.м., кадастровый номер : [REDACTED], расположенного по адресу г.Барнаул, Павловский тракт,41 по состоянию на 01 января 2015

составляет 1 694 744 рубля (л.д. 12-44).

На отчет представлено положительное экспертное заключение, подготовленное экспертами Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа», членом которой является оценщик Добычина Н.А.

Исследовав отчет об оценке и экспертное заключение, выслушав свидетеля Романчука А.С., являющегося генеральным директором ООО «Агентство оценки Регион-Экспер», суд приходит к выводу, что отчет об оценке соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности и может быть принят в качестве допустимого доказательства, подтверждающего достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости земельного участка.

Из данного отчета и показаний Романчука А.С. следует, что оценщик исследовал и проанализировал влияние общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и Алтайском крае на рынок оцениваемого объекта. Для определения рыночной стоимости объекта оценки был произведен анализ рынка деловой недвижимости г.Барнаула с использованием данных периодического издания «Недвижимость Алтай».

При определении рыночной стоимости земельного участка оценщик использовал сравнительный подход как наиболее обеспеченный исходной информацией. Для проведения расчетов по определению рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу оценщиком выбран метод сравнения продаж, как наиболее репрезентативный, поскольку учитывает фактически сложившийся на дату оценки уровень цен на земельные участки в регионе и текущую рыночную ситуацию в рассматриваемом сегменте недвижимости. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик выбрал единицы сравнения, обосновал свой выбор, применил необходимые корректировки.

Для сравнения выбраны 4 объекта – аналога, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка. Участки предназначены под нежилое строительство, расположены в одном районе г.Барнаула, находятся в собственности, в результате сопоставления оцениваемого земельного участка с объектами – аналогами применены соответствующие корректировки. Оценщиком составлена таблица определения рыночной стоимости.

Отчет об оценке подготовлен лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, являющимся членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа». Отчет содержит анализ рынка объекта оценки, а также факторов, влияющих

на его оценку, все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости участка; мотивированное обоснование отказа от использования доходного и затратного подходов; содержит анализ рынка, ссылки на источники информации с приложением копий материалов и распечаток; описание последовательности определения стоимости объекта оценки; обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода; описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных оценщиком в рамках примененного подхода; отвечает принципам существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности (л.д.12-44).

В судебном заседании свидетель Романчук А.С., утвердивший отчет об оценке, подтвердил выводы, изложенные в представленном отчете.

Положительное экспертное заключение соответствует требованиям статьи 17.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Комиссией экспертов сделаны выводы о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, а также выводы о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, а также указано, что технических ошибок, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, приводят к неоднозначному толкованию или влияют на итоговый результат, не выявлено (л.д.45-61).

В силу статьи 12 Федерального 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.

В данном случае оценка рыночной стоимости произведена индивидуально для конкретного земельного участка.

Исследовав названные доказательства, суд приходит к выводу, что они являются относимыми, допустимыми, достоверными, полученными в предусмотренном законом порядке, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки.

Суд считает, что ссылки в отзыве на то, что один из аналогов — земельный участок по ул. Советской Армии, 8 предназначен для жилой постройки, в отчете указано под нежилое помещение, а у аналогов под номерами 2,3,4 не указан кадастровый номер или адрес земельных участков, не свидетельствует о недостоверности отчета, поскольку доказательств того, что эти обстоятельства повлияли на размер определенной оценщиком рыночной стоимости не представлено.

При этом принимается во внимание то, что в источнике

