

Дело № 3а-13/2024 (3а-201/2023;)
УИД 33OS0000-01-2023-000369-50

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Владимир

2 апреля 2024 года

Владимирский областной суд в составе:
председательствующего судьи
при секретаре

Завьялова Д.А.
Муравьевой А.Е.,

с участием представителей административного ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Владимирской области - по доверенности Елистратовой М.Н., заинтересованного лица государственного бюджетного учреждения Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» - по доверенности Орехова А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Нестеровой Александры Константиновны об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Нестерова А.К., через представителя по доверенности Журавлева А.В., обратилась во Владимирский областной суд с административным исковым заявлением к Министерству имущественных и земельных отношений Владимирской области об установлении кадастровой стоимости арендуемого ею земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62, площадью 27 129 кв.м, местоположение объекта установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир нежилое здание, участок находится примерно в 320 м от ориентира по направлению на северо-запад, почтовый адрес ориентира: Владимирская область, муниципальное образование город Владимир (городской округ), город Владимир, улица Куйбышева, дом 26ж, в размере его рыночной стоимости 90 958 000 рублей по состоянию на 1 января 2022 года.

В обоснование ссылалась на то, что кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 1 января 2022 года составляет 158 292 980 рублей, что не соответствует его рыночной стоимости, установленной в отчёте об оценке рыночной стоимости, составленном обществом с ограниченной ответственностью (далее также - ООО) «ГК ПРОФИ» № 809/2023 от 15 ноября 2023 года, в размере 90 958 000 рублей по состоянию на 1 января 2022 года.

По мнению административного истца, более высокая кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62 по сравнению с его рыночной стоимостью ведёт к неправомерному увеличению арендной платы и нарушает её права, как арендатора земельного участка - плательщика арендной платы, исчисляемой исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Нестерова А.К., извещённая надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явилась.

В поданном через сайт Владимирского областного суда ходатайстве представитель административного истца по доверенности Журавлев А.В. просил о рассмотрении настоящего административного дела в отсутствие административного истца и его представителя, поддержал заявленные требования по изложенным в административном исковом заявлении основаниям, не ставя при этом под сомнение правильность и обоснованность заключения эксперта Силиной Т.Л. № 5/2024 от 11 марта 2024 года (т.2, л.д.175).

В судебном заседании представители административного ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Владимирской области - по доверенности Елистратова М.Н. и заинтересованного лица государственного бюджетного учреждения Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» (далее также - ГБУ ВО «ЦГКО ВО») - по доверенности Орехов А.В. поддержали позицию, изложенную названными административным ответчиком и заинтересованным лицом в письменных дополнениях к отзыву и в письменном отзыве соответственно, представленных в суд, согласно которой Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области и ГБУ ВО «ЦГКО ВО» не ставят под сомнение форму и содержание заключения эксперта Силиной Т.Л. № 5/2024 от 11 марта 2024 года, вместе с тем возражают против удовлетворения административного искового заявления и установления кадастровой стоимости в размере определенном в заключении эксперта Силиной Т.Л. № 5/2024 от 11 марта 2024 года, поскольку названное заключение эксперта является ненадлежащим доказательством указанной в нём величины рыночной стоимости вышеназванного земельного участка, в связи с тем, что в соответствии с отчетом о государственной кадастровой оценке всех учтенных в едином государственном реестре недвижимости на территории Владимирской области земельных участков от 19 сентября 2022 года № 07/2022 стоимость объектов недвижимости 4 сегмента по предложениям на территории городского округа Владимир находится в диапазоне от 499,22 руб./кв.м до 11 830,65 руб./кв.м, а средняя величина стоимости предложения составила 6 763,84 руб./кв.м (том 1, страница 106, таблица 25 «Предложения по продаже земельных участков 4-ого сегмента»). Стоимость объектов недвижимости 4 сегмента по сделкам на данной территории находится в диапазоне от 184,98 руб./кв.м до 10 344,83 руб./кв.м, а средняя величина стоимости составила 3 498,51 руб./кв.м (том 1, страница 107, таблица 26 «Зарегистрированные сделки купли-продажи с земельными участками 4-ого сегмента» (по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии)). Примененные при подготовке отчета об итогах государственной кадастровой оценки объекты-аналоги и земельный участок с кадастровым номером 33:22:000000:62 схожи по своим характеристикам. Цена по аналогам приведена с учетом корректировки на объект капитального строительства согласно Приложению № 7 Методических указаний о государственной кадастровой оценки, утвержденных приказом Росреестра от 4 августа 2021 года № П/0336 (т.2, л.д.178-179, 182).

Заинтересованные лица: публично-правовая компания «Роскадастр» в лице её филиала по Владимирской области (далее также - филиал ППК «Роскадастр» по

Владимирской области), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области (далее также - Управление Росреестра по Владимирской области), администрация города Владимира, ООО «ЛАНДО-В» и ООО «АЛЬФА ПЛЮС», - извещённые надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей в судебное заседание не направили, уважительных причин неявки не представили.

Заинтересованные лица: Солодов А.В., Белков П.А., Руденко Ю.С., Ольгина Ю.М., Володина Ю.В., Селиверстова И.В., Селиверстов О.П., Андрианов А.А., Еремин А.М., Ларионов Е.А., Такахаси Н.В., Кузнецова Е.Е., Морозова О.А., Иванова Е.А., Дементьев В.Н., Алексеев Д.А., Давыдова С.Н., Смирнов С.А., Коновалов Д.А., Даниленко Е.С., - извещённые надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явилась, уважительных причин неявки не представили.

Филиал ППК «Роскадастр» по Владимирской области в ходатайстве, направленном в суд, не ставил под сомнение правильность заключения эксперта Силиной Т.Л. № 5/2024 от 11 марта 2024 года, его форму и содержание, а также размер, определённый экспертом рыночной стоимости упомянутого земельного участка, ходатайствовал о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя (т.2, л.д.172,173).

Управление Росреестра по Владимирской области, администрация города Владимира, ООО «ЛАНДО-В», ООО «АЛЬФА ПЛЮС», Солодов А.В., Белков П.А., Руденко Ю.С., Ольгина Ю.М., Володина Ю.В., Селиверстова И.В., Селиверстов О.П., Андрианов А.А., Еремин А.М., Ларионов Е.А., Такахаси Н.В., Кузнецова Е.Е., Морозова О.А., Иванова Е.А., Дементьев В.Н., Алексеев Д.А., Давыдова С.Н., Смирнов С.А., Коновалов Д.А., Даниленко Е.С. какого-либо мнения относительно заключения эксперта Силиной Т.Л. № 5/2024 от 11 марта 2024 года, его формы и содержания, в том числе размера определённой экспертом рыночной стоимости названного земельного участка, в суд не представили.

В соответствии с положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещённых о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, за исключением случая, если их явка признана судом обязательной, поэтому суд определил, с учётом мнения представителей Министерства имущественных и земельных отношений Владимирской области и ГБУ ВО «ЦГКО ВО», рассмотреть настоящее административное дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле, явка которых не признана судом обязательной.

Выслушав объяснения упомянутых выше представителей участвующих в деле лиц, допросив эксперта Силину Т.Л., исследовав и оценив все имеющиеся по административному делу доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 1 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), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная настоящим Кодексом.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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 с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка.

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.

Частью 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В соответствии с частью 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Как установлено судом и следует из материалов административного дела, Нестерова А.К. является одним из арендаторов земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62, площадью 27 129 кв.м, местоположение объекта установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир нежилое здание, участок находится примерно в 320 м от ориентира по направлению на северо-запад, адрес ориентира: Владимирская область, муниципальное образование город Владимир (городской округ), город Владимир, улица Куйбышева, дом 26ж, относящегося к категории земель - земли населённых пунктов, имеющего разрешённое использование - объекты розничной торговли,

уплачивающей арендную плату исходя из кадастровой стоимости упомянутого земельного участка (т.1, л.д.10-25, 120-162, 169-172, 193-195, 215-219).

По состоянию на 1 января 2022 года кадастровая стоимость названного земельного участка установлена постановлением Департамента имущественных и земельных отношений Владимирской области от 9 ноября 2022 года № 67 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Владимирской области» в размере 158 292 980 рублей (т.1, л.д.26, 178-179).

Полагая, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62 не соответствует рыночной стоимости и нарушает её права арендатора, уплачивающего арендную плату, исчисляемую исходя из кадастровой стоимости земельного участка, Нестерова А.К. минуя комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Владимирской области, созданную при уполномоченном органе субъекта Российской Федерации - Министерстве имущественных и земельных отношений Владимирской области, 1 декабря 2023 года обратилась с настоящим административным иском заявлением во Владимирский областной суд (т.1, л.д.2-5).

В обоснование заявленных требований административный истец представила в суд отчёт, в том числе в форме электронного документа, ООО «ГК ПРОФИ» № 809/2023 от 15 ноября 2023 года, в котором рыночная стоимость вышеуказанного земельного участка определена по состоянию на 1 января 2022 года в размере 90 958 000 рублей (т.1, л.д.27-68).

В ходе рассмотрения административного дела судом была назначена судебная оценочная экспертиза для определения рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62 по состоянию на 1 января 2022 года и проверки отчёта об оценке на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности (т.2, л.д.4-7).

Согласно заключению эксперта Силиной Т.Л. № 5/2024 от 11 марта 2024 года величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62 по состоянию на 1 января 2022 года составляет 98 897 000 рублей. Относительно соответствия отчёта об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности в заключении эксперта указано, что в нарушение пункта 7 ФСО № отсутствует информация об экологическом состоянии объекта оценки. В соответствии с пунктом 13 ФСО III заказчик оценки должен подтвердить предоставленную им информацию путем заверения копий документов и материалов. На страницах 62-72 отчета представлены копии документов, не заверенные заказчиком. С учётом изложенного, отчёт ООО «ГК ПРОФИ» № 809/2023 от 15 ноября 2023 года не позволяет подтвердить достоверность, достаточность, проверяемость информации и в нарушение требований статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» содержание отчёта об оценке вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование полученных результатов (т.2, л.д.64-159).

Экспертиза проведена экспертом Силиной Т.Л., имеющей соответствующее образование, стаж работы в оценочной деятельности с 2014 года, стаж работы судебного эксперта с 2015 года, предупрежденной об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

Заключение эксперта № 5/2024 от 11 марта 2024 года соответствует требованиям, предъявляемым статьёй 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, а также требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части, применимой к рассматриваемым правоотношениям, Федерального стандарта оценки (далее также - ФСО) № 7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утверждённых приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, содержит полное описание объекта оценки и произведённого расчёта его рыночной стоимости, методов оценки, сведений об источниках цен, подробное описание проведённого исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы, в том числе относительно соответствия отчёта об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также расписку эксперта о том, что она предупреждена об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Правильность заключения эксперта, отвечающего требованиям статей 49, 77, 79, 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации участвующими в деле лицами, за исключением Министерства имущественных и земельных отношений Владимирской области и ГБУ ВО «ЦГКО ВО», и то только в части установленной экспертом рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62 по состоянию на 1 января 2022 года, в ходе рассмотрения административного дела под сомнение не ставилась, это заключение, кроме как указанными административным ответчиком и заинтересованным лицом в части определенной в нём величины рыночной стоимости указанного земельного участка, оспорено не было, ходатайства о назначении повторной экспертизы не заявлено.

В связи возражениями административного ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Владимирской области и заинтересованного лица ГБУ ВО «ЦГКО ВО» относительно результатов экспертного заключения № 5/2024 от 11 марта 2024 года, судом была допрошена в судебном заседании эксперт Силина Т.Л., проводившая судебную экспертизу, которая настаивала на правильности и обоснованности данного ею экспертного заключения № 5/2024 от 11 марта 2024 года, выполненного в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности, в том числе федеральных стандартов оценки.

Судом доподлинно установлено, что эксперт, проводившая судебную экспертизу, обладает правом на проведение подобного рода исследования, имеет достаточный опыт работы, соответствующую квалификацию и образование в оценочной деятельности, в том числе по оценке стоимости земельных участков,

учёную степень кандидата наук, что подтверждено документально (т.2, л.д.143-159), предупреждена об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, в материалах административного дела содержится её подписка по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации (т.2, л.д.64), выводы эксперта по поставленным вопросам у других участников процесса каких-либо неясностей не вызывали, противоречий в заключении эксперта и в её показаниях в судебном заседании, не имелось, экспертом учтены все обстоятельства при проведении судебной экспертизы, порядок проведения экспертизы экспертом не был нарушен, экспертное заключение содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости земельного участка, в связи с чем, ставить указанное экспертное заключение под сомнение оснований не имеется.

На возникшие у представителей административного ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Владимирской области и заинтересованного лица ГБУ ВО «ЦГКО ВО», изложенные в письменном виде, вопросы и неясности по данному заключению, в том числе относительно того, что в соответствии с отчетом о государственной кадастровой оценке всех учтенных в едином государственном реестре недвижимости на территории Владимирской области земельных участков от 19 сентября 2022 года № 07/2022 стоимость объектов недвижимости 4 сегмента по предложениям на территории городского округа Владимир находится в диапазоне от 499,22 руб./кв.м до 11 830,65 руб./кв.м, а средняя величина стоимости предложения составила 6 763,84 руб./кв.м (том 1, страница 106, таблица 25 «Предложения по продаже земельных участков 4-ого сегмента»); стоимость объектов недвижимости 4 сегмента по сделкам на данной территории находится в диапазоне от 184,98 руб./кв.м до 10 344,83 руб./кв.м, а средняя величина стоимости составила 3 498,51 руб./кв.м (том 1, страница 107, таблица 26 «Зарегистрированные сделки купли-продажи с земельными участками 4-ого сегмента» (по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии)); примененные при подготовке отчета об итогах государственной кадастровой оценки объекты-аналоги и земельный участок с кадастровым номером 33:22:000000:62 схожи по своим характеристикам; цена по аналогам приведена с учетом корректировки на объект капитального строительства согласно Приложению № 7 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 4 августа 2021 года № П/0336, - экспертом Силиной Т.Л., допрошенной в ходе судебного заседания, даны подробные и мотивированные ответы, в том числе в письменном виде (т.2, л.д.228, 229), не противоречащие выводам, содержащимся в экспертном заключении № 5/2024 от 11 марта 2024 года.

В частности экспертом Силиной Т.Л., допрошенной в судебном заседании, обращено внимание на следующее.

В соответствии со статьёй 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки

рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. Таким образом, рыночная стоимость, определяемая в заключении эксперта от 11 марта 2024 года № 5/2024, и кадастровая стоимость, определённая согласно отчета об итогах государственной кадастровой оценки, являются разными экономическими категориями со своими понятиями, методами и методиками расчёта.

Указанные Министерством имущественных и земельных отношений Владимирской области и ГБУ ВО «ЦГКО ВО» в отзывах средние величины приведены для предложений по продаже земельных участков и для сделок в 4 сегменте. Средняя величина учитывает ценообразующие факторы, влияющие на цены предложений продажи объектов недвижимости, представленных в рассматриваемой выборке, и может изменяться под влиянием других факторов. Указанный диапазон значений недопустимо большой, что говорит о неоднородности и большом колебании признака в исследуемой выборочной совокупности. Без рассмотрения влияния ценообразующих факторов на объект исследования, данные величины нецелесообразно рассматривать для конечных выводов.

На страницах 46-54 заключения эксперта от 11 марта 2024 года № 5/2024 представлены материалы исследования объекта оценки, определены основные ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости. Объект оценки отнесен к сегменту рынка - земельный участок под коммерческую застройку (страница 24 заключения эксперта от 11 марта 2024 года № 5/2024). Земельный участок оценивается свободным от застройки. В приложении к отзыву ГБУ ВО «ЦГКО ВО» приложены копии материалов, на основании которых производился расчет кадастровой стоимости. По представленным копиям материалов не представляется возможным проверить и подтвердить дату предложений на рынке (требование пункта 12 ФСО III, пункта 5 ФСО №11). По информации о здании свободного назначения площадью 85 кв.м, реализуется отдельно стоящее одноэтажное здание, использование объекта, не относящегося к рынку объекта оценки, с учётом значительных корректировок, приводит к погрешности в расчётах. По информации о торговой площади 2600 кв.м, продаётся новое двухэтажное здание. Использование объекта, не относящегося к рынку объекта оценки, с учётом значительных корректировок, приводит к погрешности в расчётах. В соответствии с требованиями пункта 22 а) ФСО № 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Таким образом, в анализе рынка используется исключительно три объекта, два из которых не относятся к рынку объекта оценки. В данном случае применение сравнительного подхода нецелесообразно.

Анализ фактических данных рынка предложений продажи земельных участков под коммерческую застройку представлен на страницах 25-41 заключения эксперта от 11 марта 2024 года № 5/2024, представлен десятью предложениями продажи. В данном случае требования пункта 10, пункта 11 в), пункта 22 б) ФСО № 7 выполнены.

Таким образом, по мнению суда, экспертное заключение содержит исчерпывающие ответы на поставленные перед экспертом на разрешение вопросы об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62 по состоянию на 1 января 2022 года, о соответствии отчёта об оценке ООО «ГК ПРОФИ» № 809/2023 от 15 ноября 2023 года требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В силу статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта относится к числу доказательств по административному делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в административном деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела. Указанное доказательство подлежит оценке судом в соответствии со статьей 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в совокупности с другими доказательствами по административному делу.

У суда отсутствуют основания сомневаться в правильности выводов экспертизы, поскольку заключение эксперта № 5/2024 от 11 марта 2024 года мотивировано, выводы предельно ясны, обоснованы исследованными экспертом обстоятельствами и не содержат противоречий. Указанное заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности.

Руководствуясь статьей 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и положениями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», суд признает заключение эксперта № 5/2024 от 11 марта 2024 года надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62, определённую по состоянию на 1 января 2022 года.

Пунктом 24 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Оценив заключение эксперта в соответствии с правилами статьи 84, части 8 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд полагает, что выводы эксперта отвечают принципам обоснованности и однозначности, а представленное заключение является объективным и допустимым доказательством рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62.

При таком положении представленный в материалы административного дела отчёт об оценке рыночной стоимости, составленный ООО «ГК ПРОФИ» №

809/2023 от 15 ноября 2023 года, суд не принимает в качестве достоверного и относимого доказательства по данному административному делу в связи с его несоответствием требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки.

На основании изложенного суд приходит к выводу о необходимости установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62 по состоянию на 1 января 2022 года в размере его рыночной стоимости 98 897 000 рублей.

В силу разъяснений, содержащихся в ответе на вопрос № 7 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021)», утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 июня 2021 года, ввиду того, что в соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которые внесены в ЕГРН в результате оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в порядке, установленном статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», применяются с 1 января года, в котором в суд или в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости подано заявление об оспаривании, но не ранее даты внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, датой подачи заявления Нестеровой А.К. об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62 в размере его рыночной стоимости следует считать 1 декабря 2023 года, то есть дату её обращения с настоящим административным исковым заявлением во Владимирский областной суд, которую следует отразить в резолютивной части настоящего решения суда.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

административное исковое заявление Нестеровой Александры Константиновны удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62, площадью 27 129 кв.м, местоположение объекта установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир нежилое здание, участок находится примерно в 320 м от ориентира по направлению на северо-запад, адрес ориентира: Владимирская область, муниципальное образование город Владимир (городской округ), город Владимир, улица Куйбышева, дом 26ж, относящегося к категории земель - земли населённых пунктов, имеющего разрешённое использование - объекты розничной торговли, по состоянию на 1 января 2022 года, в размере его рыночной стоимости 98 897 000 (девятьюстами восемь миллионов восемьсот девяносто семь тысяч) рублей.

6

Считать датой подачи заявления Нестеровой А.К. об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:000000:62 в размере его рыночной стоимости 1 декабря 2023 года.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через Владимирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий судья
Владимирского областного суда



Д.А. Завьялов

Мотивированное решение изготовлено 3 апреля 2024 года.

Верно

Судья Владимирского областного суда



Д.А. Завьялов

Ведущий специалист отдела обеспечения
судопроизводства по гражданским делам

14 мая 2024 года

 Н.А. Захряпина

Решение вступило в законную силу 4 мая 2024 года.

Судья Владимирского областного суда



Д.А. Завьялов

Подлинник решения хранится в материалах административного дела № 3а-13/2024
во Владимирском областном суде



Подпись	Инициалы
<i>[Signature]</i>	<i>[Initials]</i>
Промучено	
Место	