**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«27» апреля 2023 г. № 227/23**

**Реквизиты заявления:** от 31.03.2023 № 01-3643/23О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:05:0001001:58

**Адрес:** г. Москва, ул. Дербеневская, 11 А

**Информация о проведенной проверке:**

Государственная кадастровая оценка в городе Москве в 2022 году проведена
в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО), Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (далее – Методические указания).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001001:58
в размере 531 444 888,00 руб. определена по состоянию на 01.01.2022 на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, с учетом вида разрешенного использования «ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ
ПОД ПРОИЗВОДСТВО И РЕАЛИЗАЦИЮ ОПТОЭЛЕКТРОННЫХ ПРИБОРОВ И ТОВАРОВ НАРОДНОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ» путем его отнесения к 4 оценочной группе «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения», подгруппе 4.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения, за исключением объектов придорожного сервиса (основная территория)».

Согласно пункту 3 части I Методических указаний при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, предполагающие группировку объектов недвижимости.

В соответствии с пунктом 56.2 части IX Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии
с приложением № 1 к Методическим указаниям.

При этом согласно пункту 8 части I Методических указаний определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется на основе того из определенных (установленных) для него видов использования, который позволяет использовать
его наиболее эффективно, что приводит к максимизации его стоимости.

Вместе с тем, в рамках рассмотрения заявления направлен запрос в Госинспекцию
по недвижимости о проведении мероприятий по обследованию земельного участка
с кадастровым номером 77:05:0001001:58 с целью определения его фактического использования. Согласно информации, предоставленной Госинспекцией по недвижимости, не подтверждено использование земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001001:58 исключительно
в производственных целях.

Таким образом, ошибок, допущенных при отнесении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001001:58 с видом разрешенного использования «ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ ПОД ПРОИЗВОДСТВО И РЕАЛИЗАЦИЮ ОПТОЭЛЕКТРОННЫХ ПРИБОРОВ И ТОВАРОВ НАРОДНОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ» к оценочной подгруппе 4.1, не выявлено.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии со статьей 22 Закона о ГКО результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (в случае ее создания в субъекте Российской Федерации) или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным. В настоящее время комиссия в городе Москве не создана.