**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«05» июля 2023 г. № 315/23**

**Реквизиты заявления:** от 08.06.2023 № 03-808/23

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:05:0001012:128

**Адрес:** г. Москва, пер. Духовской, вл. 17

**Информация о проведенной проверке:**

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001012:128  
в размере 1 220 702 178,96 руб. определена ГБУ «Центр имущественных платежей»  
по состоянию на 22.04.2022 в рамках статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016  
№ 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) с учетом вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц (4.7); Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1); Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м (4.4); Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6)» 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 1.3 Методических указаний при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, предполагающие группировку объектов недвижимости.

В соответствии с пунктом 9.2.2 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.

Согласно пункту 1.8 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.

Таким образом, ошибок, допущенных при отнесении земельного участка   
с кадастровым номером 77:05:0001012:128 с видом разрешенного использования   
«Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц (4.7); Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1); Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет  
до 5 000 кв. м (4.4); Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства  
в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6)» 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.