**РЕШЕНИЕ**

**о пересчете кадастровой стоимости**

**«05» февраля 2024 г. № 83/24**

**Реквизиты заявления:** от 17.01.2024 № 01-616/24

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:03:0004008:15

**Адрес:** г. Москва, ул. Буракова, д. 27

**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», Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0004008:15 (далее – Земельный участок) в размере 4 195 363 037,76 руб. по состоянию на 01.01.2022 определена с учетом его отнесения к группе 4 «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)».

В целях проверки расчета корректировки на плотность застройки проанализирована информация о зданиях, расположенных на Земельном участке, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Согласно сведениям ЕГРН объекты капитального строительства расположены  
на нескольких земельных участках.

Таким образом, определить корректно фактическую плотность застройки Земельного участка не представляется возможным.

Обращаем внимание, что наличие зоны с особыми условиями использования территории заключается в установлении ограничений в использовании отдельных частей земельного участка. При этом ограничения и обременения, налагаемые на части земельных участков,   
не препятствуют использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Расчет коэффициента учета вида разрешенного использования земельного участка  
(далее – коэффициент экспликации) осуществляется для земельных участков, в отношении которых выполнены условия, указанные в разделе 3.7.1.1 Тома 4 Отчета № 1/2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2022» (далее – Отчет). Земельный участок не соответствует условиям, указанным в Отчете. В связи с чем, рассчитать коэффициент экспликации  
не представляется возможным.

В ходе рассмотрения заявления выявлена ошибка, допущенная при определении кадастровой стоимости Земельного участка. Анализ местоположения Земельного участка подтверждает его нахождение в промышленной зоне. В связи с чем, кадастровая стоимость Земельного участка пересчитана с учетом значения ценообразующего фактора «Нахождение объекта в промышленной зоне\_2022» – «Да (подставляемое значение: 0,80)».

**Кадастровая стоимость, определенная в результате исправления допущенных ошибок:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер | Кадастровая стоимость, подлежащая пересчету | Документ  об утверждении результатов определения кадастровой стоимости | Кадастровая стоимость  в результате пересчета | Дата,  по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость |
| 77:03:0004008:15 | 4 195 363 037,76 | Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 03.11.2022 № 64489 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в городе Москве по состоянию на 01 января 2022 г.» | 3 356 289 653,76 | 01.01.2022 |