**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«26» сентября 2024 г. № 611/24**

**Реквизиты заявления:** от 06.09.2024 № 01-16805/24О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:07:0012005:1

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Рябиновая, вл. 51

**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 77:07:0012005:1 (далее – Земельный участок) в размере 935 987 386,49 руб. определена по состоянию   
на 01.01.2022 в соответствии со статьей 21 Закона о ГКО с учетом вида разрешенного использования «размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных,   
не указанных в коде 2.7.1.0 (4.9.0); размещение объектов пищевой промышленности,   
по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке   
в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе   
для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий (6.4.0); размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов   
и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт и т.п.; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) (7.1.2)» с учетом его отнесения к группе 3 «Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей, машино-мест, автостоянок», подгруппе 3.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей, машино-мест, автостоянок».

Подробное описание методологии и процесса оценки приведено в разделе 3.6 Тома 3 Отчета № 1/2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2022» (далее – Отчет) и в разделе 3.7.3.1 Тома 4 Отчета.

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.

В соответствии с [пунктом 2](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=403900&dst=100018&field=134&date=25.09.2024) части I Методических указаний в случае подтверждения информации о фактическом использовании объекта недвижимости, соответствующем виду (видам) разрешенного использования, определенному (установленному) в отношении такого объекта недвижимости и содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) по состоянию на дату проведения государственной кадастровой оценки,   
на основании поданной в бюджетное учреждение декларации о характеристиках объекта недвижимости, для целей Методических [указаний](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=403900&dst=100011&field=134&date=25.09.2024) в качестве вида использования принимается такое фактическое использование объекта недвижимости.

При этом [пунктом 2](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=403900&dst=100017&field=134&date=25.09.2024) части I Методических указаний установлено, что датой,   
по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость в соответствии   
с Методическими [указаниями](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=403900&dst=100011&field=134&date=25.09.2024), является 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренного законодательством Российской Федерации   
о государственной кадастровой оценке.

Кадастровая стоимость Земельного участка в размере 935 987 386,49 руб. определена по состоянию на 01.01.2022.

Таким образом, содержащаяся в [декларации](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=395695&dst=100059&field=134&date=25.09.2024) о характеристиках объекта недвижимости   
от 13.06.2024 № 1596/ВХ24 информация о фактическом использовании Земельного участка не подтверждена бюджетным учреждением по состоянию на 01.01.2022.

Ошибок, допущенных при отнесении Земельного участка с вышеуказанным видом разрешенного использования к оценочной подгруппе 6.1 на основании сведений ЕГРН,   
не выявлено.