**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«22» ноября 2024 г. № 707/24**

**Реквизиты заявления:** от 30.10.2024 № 01-20601/24

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0016003:1

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Ярославский, ш. Ярославское, з/у 26/12

**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 77:02:0016003:1 (далее – Земельный участок) в размере 27 828 745 800,30 руб. определена в соответствии
со статьей 16 Закона о ГКО с учетом вида разрешенного использования «размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования
с кодами 2.1.0, 2.1.1.0, 2.2.0, 2.3.0, 2.5.0, 2.7.1.0, 2.7.0, 2.6.0 (2.0.0); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования
и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации
по переподготовке и повышению квалификации специалистов, автошколы и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) (3.5.2.0); размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской
и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования
с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0, 4.10.0 (4.0.0); 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 капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно- оздоровительных комплексов, фитнес-центров (5.1.2); устройство площадок
для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины и т.п., трассы
и спортивные стрельбища), в том числе водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) (5.1.3); размещение береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, парков, садов, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры, малых архитектурных форм (12.0.1); размещение объектов улично-дорожной сети: проездов, площадей, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, искусственных сооружений, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры (12.0.2)» с учетом
его отнесения к группе 1 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов многоэтажной жилой застройки», подгруппе 1.1 «Земельные участки, предназначенные
для размещения объектов многоэтажной жилой застройки (основная территория)».

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 3.7.1.1 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 19 части II Методических указаний в рамках подготовки
к государственной кадастровой оценке осуществляются в том числе сбор, обработка
и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере их рыночной стоимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Пунктом 54 части VIII Методических указаний установлено, что в качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости допускается использовать результаты иных оценок – отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), а также заключений экспертов, подготовленных в ходе судопроизводства,
в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости,
с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости.

При этом, Методическими указаниями не предусмотрено «автоматическое» установление кадастровой стоимости на основании ранее проведенного оспаривания.

Ошибок, указанных в заявлении от 30.10.2024 № 01-20601/24, не выявлено.