**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«06» февраля 2025 г. № 114/25**

**Реквизиты заявления:** от 14.01.2025 № 03-24/25

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:09:0006003:238

**Адрес:** г. Москва, адресные ориентиры: дорога на «Шереметьево-2», вл. пионерлагеря «Огонек»

**Информация о проведенной проверке:**

Государственная кадастровая оценка в городе Москве в 2024 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 (далее – Методические указания).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером  
77:09:0006003:238 (далее – Земельный участок) с видом разрешенного использования  
«строительства и дальнейшей эксплуатации объекта общественного назначения (многофункциональный центр)» на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию  
на 01.01.2024, определена в размере 1 390 220 209,52 руб. 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 4.2 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения, за исключением объектов придорожного сервиса (дополнительная территория)».

Подробное описание методологии и процесса оценки приведено в разделе 3.6 Тома 3 Отчета № 1/2024 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2024» (далее – Отчет) и в разделе 3.7.4.2 Тома 4 Отчета.

В соответствии с пунктом 2 части I Методических указаний кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета имущественных прав на данный объект, кроме права собственности.

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.

Методическими указаниями не предусмотрено обязательное установление кадастровой стоимости на основании ранее проведенного оспаривания, однако, в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости и сближения результатов рыночной и кадастровой оценки кадастровая стоимость объектов недвижимости, отнесенных к подгруппе 13.3 «Земельные участки, рассчитанные с использованием метода сравнительной единицы», определяется в рамках массовой оценки с использованием сравнительного подхода методом сравнительной единицы.

Разделом 3.7.13.3 Тома 4 Отчета предусмотрены критерии отнесения объектов недвижимости к подгруппе 13.3 «Земельные участки, рассчитанные с использованием метода сравнительной единицы».

Земельный участок не соответствует критериям отнесения объектов недвижимости   
к подгруппе 13.3 «Земельные участки, рассчитанные с использованием метода сравнительной единицы».

Ошибок, указанных в заявлении от 14.01.2025 № 03-24/25, не выявлено.