**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«17» апреля 2025 г. № 283/25**

**Реквизиты заявления:** от 25.03.2025 № 01-6891/25

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 50:26:0170802:71

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. пос. Марушкинское,

д. Шарапово, ул. Придорожная, з/у 12А

**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
(далее – Методические указания).

В соответствии с пунктом 2 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 в качестве вида использования принимается такое фактическое использование объекта недвижимости.

В остальных случаях в качестве вида использования учитываются вид (виды) разрешенного использования, назначение или наименование объекта недвижимости, определенные (установленные) в отношении такого объекта недвижимости
и содержащиеся в ЕГРН по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170802:71 (далее – Земельный участок) в размере 319 082 031,42 руб. определена на основании включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2022, сведений о виде разрешенного использования – «для размещения торгово-производственных и складских комплексов» 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)».

Достоверность информации о фактическом использовании Земельного участка «размещение склада», указанной в пункте 5 раздела 2 декларации о характеристиках Земельного участка от 03.02.2025 № 1636/ВХ25, по результатам проверки
не подтверждена.

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 3.7.4.2 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.

Ошибок, допущенных при отнесении Земельного участка с видом разрешенного использования «для размещения торгово-производственных и складских комплексов»
к группе 4, подгруппе 4.2, не выявлено.