**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«21» февраля 2024 г. № 153/24**

**Реквизиты заявления:** от 02.02.2024 № 33-8-348/24-(0)-0

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:04:0003003:34

**Адрес:** г. Москва, проезд Угрешский 3-й, вл. 13А

**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).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003003:34 (далее – Земельный участок) в размере 228 400 395,30 руб. определена на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2022, с учетом вида разрешенного использования «ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РЕМОНТУ И БАЗИРОВАНИЮ ДОРОЖНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ И АВТОМОБИЛЬНОЙ ТЕХНИКИ» 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 4.3 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов придорожного сервиса (АЗС, обслуживание и ремонт автомобилей) (основная территория)».

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости подгруппы 4.3 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов придорожного сервиса (АЗС, обслуживание и ремонт автомобилей) (основная территория)» осуществлялся методом сравнения продаж
с использованием эталонного земельного участка на базе сравнительного подхода. Производится анализ реальных рыночных сделок или предложений и сравниваются объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом. При прямом сравнении продаж рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы (предложены к продаже) на соответствующем рынке, затем вносятся поправки на возможные различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов,
как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект недвижимости.

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 3.7.4.3 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 вышеуказанным видом разрешенного использования к оценочной подгруппе 4.3, не выявлено.