**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«29» марта 2023 г. № 180/23**

**Реквизиты заявления:** от 09.03.2023 № 01-2564/23О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:08:0004001:130

**Адрес:** г. Москва, проезд Светлогорский, вл. 13

**Информация о проведенной проверке:**

Государственная кадастровая оценка в городе Москве в 2021 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 Министерства экономического развития
Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

В соответствии с положениями статьи 13 Закона о ГКО на основании решения
о проведении государственной кадастровой оценки филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве был сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень)
в 2021 году. В Перечень были включены сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости.

На основании сведений, включенных в Перечень по состоянию на 01.01.2021, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:08:0004001:130 определена в размере 3 477 582 991,26 руб. с учетом вида разрешенного использования «ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДОМА ТВОРЧЕСТВА (ОБЪЕКТА КУЛЬТУРЫ, ИСКУССТВА
И ЗДРАВООХРАНЕНИЯ)» путем его отнесения к группе 10 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов социальной инфраструктуры», подгруппе 10.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, культуры
и искусства, физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения, культовых объектов, объектов бытового обслуживания (парикмахерские, бани, химчистки, похоронное бюро), объектов образования и науки, за исключением объектов охраны природных территорий (основная территория)».

Расчет кадастровой стоимости объектов подгруппы 10.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, культуры и искусства, физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения, культовых объектов, объектов бытового обслуживания (парикмахерские, бани, химчистки, похоронное бюро), объектов образования и науки, за исключением объектов охраны природных территорий (основная территория)» осуществлялся с применением метода статистического (регрессионного) моделирования с использованием типового (эталонного) земельного участка, который основан на построении статистической модели оценки. Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

Подробное описание методологии и процесса оценки приведено в разделе 3.6 Тома 3 Отчета № 1/2021 «Об итогах государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости, в том числе земельных участков (категория земель – «земли населенных пунктов»), расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2021» (далее – Отчет) и в разделе 3.9.10.1 Тома 5 Отчета.

Таким образом, ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:08:0004001:130, не выявлено.

Обращаем Ваше внимание, что наличие зоны с особыми условиями использования территории заключается в установлении ограничений в использовании отдельных частей земельного участка. При этом ограничения и обременения, налагаемые на части земельных участков, не препятствуют использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии со статьей 22 Закона о ГКО результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (в случае ее создания в субъекте Российской Федерации) или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости
его рыночной стоимости. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию
не является обязательным. В настоящее время комиссия в городе Москве не создана.