**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«17» мая 2023 г. № 250/23**

**Реквизиты заявления:** от 17.04.2023 № 01-4288/23О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0002011:92

**Адрес:** г. Москва, ул. Коненкова, 11А

**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).

На основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2021, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002011:92 определена в размере
263 215 790,40 руб. с учетом вида разрешенного использования «эксплуатации здания медико-фармацевтической фирмы» путем его отнесения к группе 6 «Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий», подгруппе 6.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (основная территория)».

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости подгруппы 6.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (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 3.9.6.1 Тома 5 Отчета.

Согласно пункту 1.3 Методических указаний при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, предполагающие группировку объектов недвижимости.

В соответствии с пунктом 9.2.2 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.

Таким образом, ошибок, допущенных при отнесении земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002011:92 с видом разрешенного использования «эксплуатации здания медико-фармацевтической фирмы» к оценочной подгруппе 6.1, не выявлено.

Обращаем Ваше внимание, 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.