**РЕШЕНИЕ**

**о пересчете кадастровой стоимости**

**«13» сентября 2023 г. № 441/23**

**Реквизиты заявления:** от 18.08.2023 № 01-9641/23О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:06:0002018:15

**Адрес:** г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Котловка, ул. Нагорная,
з/у. 23/4

**Информация о проведенной проверке:**

В рамках рассмотрения заявления проведена проверка на наличие ошибок
в части определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:06:0002018:15 (далее – Земельный участок). По результатам проверки сообщаем следующее.

Государственная кадастровая оценка в городе Москве в 2022 году (далее – ГКО) 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 Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (далее – Методические указания).

Кадастровая стоимость Земельного участка была определена
в размере 34 892 668,02 руб. ГБУ «Центр имущественных платежей» на основании информации, предоставленной филиалом публично-правовой компании «Роскадастр»
по Москве, в соответствии с частью 7 статьи 15 Закона о ГКО путем его отнесения
к группе 5 «Земельные участки под объектами, предназначенными для временного проживания», подгруппе 5.1 «Земельные участки под объектами, предназначенными для временного проживания (основная территория)».

В рамках проведения ГКО осуществлялся сбор рыночной информации.
В качестве рыночной информации использовались цены предложения на объекты недвижимости, приведенные в официальных источниках информации.

При расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости подгруппы 5.1 используется сравнительный подход с применением метода статистического (регрессионного) моделирования с использованием типового (эталонного) земельного участка согласно Методическим указаниям, так как рынок сегмента объекта недвижимости развит и имеется репрезентативная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Анализ рыночной информации о ценах сделок (предложений) земельных участков, под объектами, предназначенными для временного проживания (основная территория), приведен в разделе 3.1.5.7.1 Тома 2 Отчета № 1/2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных
на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2022» (далее – Отчет). Используемые для определения кадастровой стоимости объекты-аналоги представлены в Приложении 1 Отчета.

Расположение объектов-аналогов в различных округах учтено применением ценообразующего фактора «ФС Зона-Район (интегрированный)».

К исходной информации об объектах-аналогах применена корректировка
на дату сделки/предложения. Исходная информация об объектах-аналогах
и информация после внесения корректировок приведена в Приложении № 1
к Отчету.

В Анализе рыночной информации (раздел 3.1.5.7.1 Тома 2 Отчета) приведена информация о ценах сделок (предложений) земельных участков. Сравнение удельного показателя кадастровой стоимости (далее – УПКС) Земельного участка с удельным показателем рыночной стоимости объектов-аналогов без учета значений ценообразующих факторов некорректно. Информация о ценообразующих факторах для объектов подгруппы 5.1 приведена в разделе 3.1.5.7.1 Тома 2 Отчета.

Подробное описание методологии и процесса оценки приведено в разделе 3.6 Тома 3 Отчета и в разделе 3.7.5.1 Тома 4 Отчета.

Различие УПКС Земельного участка и УПКС земельных участков, отнесенных
при ГКО к подгруппе 5.1, обусловлено различными значениями ценообразующих факторов.

Измерение расстояний производилось двумя способами: от объекта недвижимости (в случае, если объект недвижимости нанесен на графику); от центра кадастрового квартала (в случае, если объект недвижимости не нанесен на графику). В целях приведения расчетов к единообразию расчет расстояний производится
по прямой. Данный метод не приводит к искажению кадастровой стоимости объектов недвижимости, так как показатели расстояний объектов-аналогов, используемых
в расчетах, также определяются по прямой. Выбирается минимальное из расстояний, что и является значением ценообразующего фактора.

В ходе рассмотрения заявления выявлена ошибка, допущенная
при определении кадастровой стоимости Земельного участка. На основании информации, предоставленной Государственной инспекцией по контролю
за использованием объектов недвижимости города Москвы, кадастровая стоимость Земельного участка пересчитана с учетом фактической плотности застройки
с применением корректировки на плотность застройки в размере 0.8828. Иных ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, не выявлено.

**Кадастровая стоимость, определенная в результате исправления допущенных ошибок:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер | Кадастровая стоимость, подлежащая пересчету | Документ об утверждении результатов определения кадастровой стоимости | Кадастровая стоимость в результате пересчета | Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость |
| 77:06:0002018:15 | 34 892 668,02 | от 30.01.2023№ АОКС-77/2023/000014 | 30 803 245,41 | 01.01.2022 |