**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«01» ноября 2023 г. № 549/23**

**Реквизиты заявления:** от 04.10.2023 № 01-11566/23О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:07:0012006:183

**Адрес:** г. Москва, ул. Рябиновая, вл. 53

**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» (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 с кадастровым номером 77:07:0012006:183 определена ГБУ «Центр имущественных платежей» в рамках статьи 16 Закона о ГКО с учетом вида разрешенного использования «Проведение научных испытаний (3.9.3); Автомобилестроительная промышленность (6.2.1); Легкая промышленность (6.3); Фармацевтическая промышленность (6.3.1); Пищевая промышленность (6.4); Нефтехимическая промышленность (6.5); Строительная промышленность (6.6); Энергетика (6.7); Связь (6.8); Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11); Научно-производственная деятельность (6.12)» с учетом 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 № 1/2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2022» (далее – Отчет) и в разделе 3.7.6.1 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.

Таким образом, ошибок, допущенных при отнесении земельного участка   
с кадастровым номером 77:07:0012006:183 с видом разрешенного использования «Проведение научных испытаний (3.9.3); Автомобилестроительная промышленность (6.2.1); Легкая промышленность (6.3); Фармацевтическая промышленность (6.3.1); Пищевая промышленность (6.4); Нефтехимическая промышленность (6.5); Строительная промышленность (6.6); Энергетика (6.7); Связь (6.8); Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11); Научно-производственная деятельность (6.12)» к оценочной подгруппе 6.1, не выявлено.