**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«10» января 2024 г. № 11/24**

**Реквизиты заявления:** от 18.12.2023 № 01-14859/23О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 50:21:0120114:2823

**Адрес:** г. Москва, р-н Ленинский,  
тер. сельское поселение Сосенское,  
д. Николо-Хованское, кв. уч. № 9/1-1б

**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).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120114:2823 определена в размере 91 219 021,80 руб. на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2021, с учетом вида разрешенного использования «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов» путем его отнесения к группе 6 «Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий», подгруппе 6.2. «Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (дополнительная территория)».

Расчет кадастровой стоимости объектов подгруппы 6.2 «Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (дополнительная 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 № 1/2021) и в разделе 3.9.6.2 Тома 5 Отчета № 1/2021.

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.

Согласно пункту 1.8 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 видом разрешенного использования «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов» к оценочной подгруппе 6.2, не выявлено.

Ошибок в определении расстояния до ближайшей станции метро не выявлено. Расстояние рассчитывается от объекта недвижимости до ближайшей точки каждого объекта ценообразующего фактора. Выбирается минимальное из расстояний,  
что и является значением ценообразующего фактора. 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.