**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«10» января 2024 г. № 12/24**

**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 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 50:21:0120114:2823 (далее – Земельный участок) в размере 95 117 748,35 руб. определена на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2022, 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 недвижимости 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 № 1/2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2022»  
(далее – Отчет) и в разделе 3.7.6.2 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 видом разрешенного использования «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов» к оценочной подгруппе 6.2, не выявлено.

На основании сведений, содержащихся в источниках информации, представленных в таблице 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», анализ местоположения Земельного участка не подтвердил  
его нахождение в промышленной зоне.

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.