**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«24» апреля 2024 г. № 300/24**

**Реквизиты заявления:** от 08.04.2024 № 03-267/24

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:05:0004011:2825

**Адрес:** г. Москва, ул. Речников, вл. 7

**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», 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 77:05:0004011:2825
в размере 408 413 017,76 руб. на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию
на 01.01.2022, определена с учетом вида разрешенного использования «деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового
и коммерческого назначения (1.2.7)); объекты гаражного назначения (2.7.1) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); дошкольное, начальное
и среднее общее образование (3.5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)).» с учетом отнесения к группе 1 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов многоэтажной жилой застройки», подгруппе 1.1 «Земельные участки, предназначенные
для размещения объектов многоэтажной жилой застройки (основная территория)».

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости подгруппы 1.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов многоэтажной жилой застройки (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 3.7.1.1 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.

Ошибок, допущенных при отнесении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004011:2825 с вышеуказанным видом разрешенного использования к оценочной подгруппе 1.1, не выявлено.