**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«01» августа 2024 г. № 527/24**

**Реквизиты заявления:** от 09.07.2024 № 03-413/24

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер земельного участка:** 50:27:0030202:164

**Адрес:** г. Москва, пос. Вороновское, с. Вороново,

з/у 135А

**Кадастровый номер земельного участка:** 77:22:0030202:588

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. пос. Вороновское,  
с. Вороново, з/у 135А/1

**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.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030202:164   
в размере 3 642 273,90 руб. определена на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2022,   
с учетом его отнесения к группе 2 «Земельные участки, предназначенные для размещения малоэтажной жилой застройки, включая индивидуальную жилую застройку», подгруппе 2.2 «Земельные участки, предназначенные для размещения малоэтажной жилой застройки, включая индивидуальную жилую застройку (дополнительная территория)» с учетом ценообразующего фактора «Расстояние до ближайшей магистрали города – 191,399 м».

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:22:0030202:588  
в размере 3 896 139,28 руб. определена ГБУ «Центр имущественных платежей» в соответствии со статьей 16 Закона о ГКО на основании информации, предоставленной филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Москве письмом от 03.11.2023 № 2.15-/0214-ГБУ/23,   
с учетом его отнесения к группе 2, подгруппе 2.2 с учетом ценообразующего фактора «Расстояние до ближайшей магистрали города – 384,133 м».

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости подгруппы 2.2 «Земельные участки, предназначенные для размещения малоэтажной жилой застройки, включая индивидуальную жилую застройку (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 3.7.2.2 Тома 4 Отчета.

Измерение расстояний для земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030202:164 производилось от объекта недвижимости. В связи с отсутствием графической информации   
о границах земельного участка с кадастровым номером 77:22:0030202:588 измерение расстояний для земельного участка производилось от центра кадастрового квартала.

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.

Ошибок, указанных в заявлении от 09.07.2024 № 03-413/24, не выявлено.