**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«13» сентября 2023 г. № 443/23**

**Реквизиты заявления:** от 18.08.2023 № 01-9677/23О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:08:0011001:5763

**Адрес:** г. Москва, ул. Берзарина, вл. 36,
стр. 1,3,22

**Информация о проведенной проверке:**

В рамках рассмотрения заявления проведена проверка на наличие ошибок
в части определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:08:0011001:5763 (далее – Земельный участок). По результатам проверки сообщаем следующее.

Кадастровая стоимость Земельного участка на основании сведений, включенных
в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке
по состоянию на 01.01.2022, определена с учетом вида разрешенного использования:
«3.1.1 - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических
и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники); 4.1.0 - Размещение объектов капитального строительства
с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями,
в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);
4.4.0 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.; 4.5.0 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; 4.9.0 - Размещение постоянных или временных гаражей
с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.0; 6.0.0 - Промышленно-производственная деятельность. Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает
в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.2.0-6.8.0,6.11.0» путем
его отнесения к группе 4 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения», подгруппе 4.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения, за исключением объектов придорожного сервиса (основная территория)».

Согласно пункту 3 части I Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (далее – Методические указания) 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.

Для расчета кадастровой стоимости земельных участков подгруппы 4.1 применялся метод статистического (регрессионного) моделирования с использованием типового (эталонного) земельного участка, который основан на построении статистической модели оценки.

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 3.7.4.1 Тома 4 Отчета. Описание выбора эталонного объекта недвижимости приведено в разделе 3.2 Тома 3 Отчета. Перечень эталонных объектов для кадастровых кварталов представлен в Приложении 2.2 Отчета.

Согласно Приложению 2.2 Отчета для кадастрового квартала 77:08:0011001
для подгруппы 4.1 эталонным объектом является объект с кадастровым номером 77:08:0011001:5. Факторы стоимости эталонного объекта приведены в Приложении 2.1 Отчета.

В целях проверки расчета корректировки на плотность застройки проанализирована информация о зданиях, расположенных на Земельном участке, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Согласно сведениям ЕГРН здания расположены в том числе на нескольких земельных участках. Таким образом, определить корректно фактическую плотность застройки Земельного участка не представляется возможным.

Ошибок, указанных в заявлении от 18.08.2023 № 01-9677/23О, не выявлено.