**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«25» января 2024 г. № 43/24**

**Реквизиты заявлений:** от 27.12.2023 № 33-8-3491/23-(0)-0,

от 27.12.2023 № 33-8-3492/23-(0)-0

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:03:0002002:2

**Адрес:** г. Москва, ул. Пермская, вл. 1

**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», 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 77:03:0002002:2 (далее – Земельный участок) в размере 748 018 172,02 руб. определена на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2021, с учетом вида разрешенного использования «производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта
и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта
и заготовок (1.2.9)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3))» путем его отнесения к группе 3 «Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей, машино-мест, автостоянок», подгруппе
3.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей, машино-мест, автостоянок».

Расчет кадастровой стоимости объектов подгруппы 3.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей, машино-мест, автостоянок» 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) и в разделе 3.9.3.1 Тома 5 Отчета.

Согласно разделу 3.9.3.1 Тома 5 Отчета при определении кадастровой стоимости земельных участков подгруппы 3.1. применение ценообразующего фактора «Нахождение объекта в промышленной зоне\_2021» не предусмотрено.

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.

Ошибок, допущенных при отнесении Земельного участка с вышеуказанным видом разрешенного использования к оценочной подгруппе 3.1, не выявлено.

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 объекты капитального строительства расположены
на нескольких земельных участках.

Таким образом, определить корректно фактическую плотность застройки Земельного участка не представляется возможным.