**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«17» января 2024 г. № 28/24**

**Реквизиты заявлений:** от 26.12.2023 № 33-8-3459/23-(0)-0,

от 26.12.2023 № 33-8-3460/23-(0)-0,

от 26.12.2023 № 33-8-3461/23-(0)-0,

от 26.12.2023 № 33-8-3462/23-(0)-0,

от 26.12.2023 № 33-8-3463/23-(0)-0,

от 26.12.2023 № 33-8-3464/23-(0)-0,

от 26.12.2023 № 33-8-3465/23-(0)-0,

от 26.12.2023 № 33-8-3466/23-(0)-0

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:03:0003013:4185

**Адрес:** г. Москва, ул. Семёновская М., вл. 28, строен. 13

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:03:0003013:4186

**Адрес:** г. Москва, ул. Семёновская М., вл. 28, строен. 14

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:03:0003013:4187

**Адрес:** г. Москва, ул. Семёновская М., вл. 28, строен. 12

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:03:0003013:4188

**Адрес:** г. Москва, ул. Семёновская М., вл. 28, строен. 8

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:03:0003013:4192

**Адрес:** г. Москва, ул. Семёновская М., вл.28, строен.11

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:03:0003013:4193

**Адрес:** г. Москва, ул. Семёновская М., вл. 28, строен. 5

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:03:0003013:4194

**Адрес:** г. Москва, ул. Семёновская М., вл. 28, строен. 15

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:03:0003013:4195

**Адрес:** г. Москва, ул. Семёновская М., вл. 28, строен. 6

**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 земельных участков с кадастровыми номерами 77:03:0003013:4185, 77:03:0003013:4186, 77:03:0003013:4187, 77:03:0003013:4188, 77:03:0003013:4192, 77:03:0003013:4193, 77:03:0003013:4194, 77:03:0003013:4195
(далее – Земельные участки) в размере 29 255 592,00 руб., 4 730 554,45 руб.,
13 772 307,69 руб., 10 116 770,04 руб., 30 709 854,24 руб., 15 866 060,80 руб.,
6 070 675,27 руб., 5 175 098,01 руб. соответственно, определена на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2022, с учетом вида разрешенного использования «(п.1)-земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности (1.2.9), земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)» с учетом их 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)».

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости подгруппы 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)» 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 3.7.4.1 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.

Таким образом, ошибок, допущенных при отнесении Земельных участков с видом разрешенного использования «п.1)-земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности (1.2.9), земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)» к оценочной подгруппе 4.1, не выявлено.