**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«21» февраля 2024 г. № 154/24**

**Реквизиты заявлений:** от 02.02.2024 № 33-8-341/24-(0)-0,

от 02.02.2024 № 33-8-342/24-(0)-0,

от 02.02.2024 № 33-8-343/24-(0)-0

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0015009:1886

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

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0015009:1004

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Свиблово, ул. Енисейская, земельный участок 1/30

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0015009:4

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Свиблово, ул. Енисейская, земельный участок 1/16

**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 (далее – Методические указания).

В соответствии со статьей 16 Закона о ГКО на основании информации, предоставленной филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Москве, по состоянию на 20.07.2023 кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0015009:1886 определена с учетом вида разрешенного использования «3.9.2 Проведение научных исследований; 3.9.3 Проведение научных испытаний; 6.3 Легкая промышленность; 6.3.1 Фармацевтическая Промышленность; 6.4 Пищевая промышленность; 6.6 Строительная промышленность; 6.11 Целлюлозно-бумажная промышленность; 6.12 Научно-производственная деятельность», кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0015009:1004 определена с учетом вида разрешенного использования «Проведение научных исследований (3.9.2); Проведение научных испытаний (3.9.3); Легкая промышленность (6.3); Фармацевтическая промышленность (6.3.1); Пищевая промышленность (6.4); Строительная промышленность (6.6); Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11); Научно-производственная деятельность (6.12)», кадастровая стоимость земельного участка
с кадастровым номером 77:02:0015009:4 определена с учетом вида разрешенного использования «3.9.2 - Проведение научных исследований; 3.9.3 - Проведение научных испытаний; 4.9 - Служебные гаражи; 6.3 - Легкая промышленность; 6.3.1 - Фармацевтическая промышленность; 6.4 - Пищевая промышленность; 6.6 - Строительная промышленность; 6.11 - Целлюлозно-бумажная промышленность; 6.12 - Научно-производственная деятельность» с учетом отнесения их к группе 6 «Земельные участки, предназначенные для размещения административных
и офисных зданий», подгруппе 6.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (основная территория)».

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости подгруппы 6.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (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 3.7.6.1 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 земельных участков с кадастровыми номерами 77:02:0015009:1886, 77:02:0015009:1004, 77:02:0015009:4 с вышеуказанными видами разрешенного использования к оценочной подгруппе 6.1, не выявлено.