**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«06» февраля 2025 г. № 106/25**

**Реквизиты заявления:** от 16.01.2025 № 03-40/25

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:04:0003011:2819

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Печатники, Проектируемый 4294-й проезд, з/у 19А

**Информация о проведенной проверке:**

Государственная кадастровая оценка в городе Москве в 2024 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).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003011:2819 (далее – Земельный участок) на основании сведений, включенных  
в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке  
по состоянию на 01.01.2024, определена в размере 190 056 920,04 руб. с учетом его отнесения  
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)».

В соответствии с положениями части 7 статьи 15 Закона о ГКО из филиала  
ППК «Роскадастр» по Москве письмом от 14.01.2025 № 2.11-/0004-ГБУ/25 в адрес  
ГБУ «Центр имущественных платежей» (далее – Учреждение) поступил перечень объектов недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых внесены изменения в период с 01.01.2024 по 31.12.2024 (далее – Перечень). В Перечне содержались сведения о Земельном участке.

На основании поступивших сведений в соответствии с положениями  
части 5 статьи 16Закона о ГКО Учреждением осуществлен расчет кадастровой стоимости Земельного участка по состоянию на 01.01.2024 в размере 166 812 937,20 руб. и составлен  
Акт об определении кадастровой стоимости от 27.01.2025 № АОКС-77/2025/000025.

Кадастровая стоимость Земельного участка в размере 166 812 937,20 руб. определена с учетом его отнесения 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)»  
с применением корректировки на плотность застроенности в размере 0.8777.

Также сообщаем, что 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.

Подробное описание методологии и процесса оценки приведено в разделе 3.6 Тома 3 Отчета № 1/2024 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2024» (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, указанных в заявлении от 16.01.2025 № 03-40/25, не выявлено.