**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«17» сентября 2020 г. № 187/20**

**Реквизиты обращения:** от 03.09.2020 № 01-10170/20

**Информация о заявителях:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:07:0009004:10776

**Адрес:** г. Москва, ул. Давыдковская, д. 12,   
корп. 3

**Информация о проведенной проверке:**

В рамках рассмотрения обращения проведена проверка на наличие технических   
и методологических ошибок в части определения значений ценообразующих факторов (расстояние до ближайшей станции метро, расстояние до исторического центра, расстояние до ближайшей магистрали города) при определении кадастровой стоимости.

**Иная информация:**

1. При проведении государственной кадастровой оценки расстояние рассчитывается от центроида объекта недвижимости до ближайшей точки каждого объекта ценообразующего фактора. Выбирается минимальное из расстояний,   
   что и является значением ценообразующего фактора. В целях приведения расчетов   
   к единообразию расчет расстояний производится по прямой. Данный метод не приводит к искажению кадастровой стоимости объектов недвижимости, так как показатели расстояний объектов - аналогов, используемых в расчетах, также определяются   
   по прямой.

Таким образом, по результатам проверки наличие технических   
и методологических ошибок в части определения значений ценообразующих факторов (расстояние до ближайшей станции метро, расстояние до исторического центра, расстояние до ближайшей магистрали города) не выявлено.

1. В соответствии с пунктом 1.2 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания), кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется на основе рыночной информации, а также на основе иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 2.4 Методических указаний в рамках подготовки   
к государственной кадастровой оценке осуществляются в том числе сбор, обработка   
и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

При этом в соответствии с пунктом 8.6 Методических указаний в качестве исходных данных для моделирования допускается использование рыночной стоимости, установленной в отчетах об оценке рыночной стоимости, выполненных в том числе   
по заказу правообладателей объектов недвижимости.

Таким образом, Методическими указаниями не предусмотрено обязательное установление кадастровой стоимости на основании ранее проведенного оспаривания. Сведения о рыночной стоимости объектов недвижимости, содержащиеся в отчетах   
об оценке таких объектов недвижимости (в том числе полученных от правообладателей), могут быть использованы бюджетным учреждением, наделенным правомочиями   
по определению кадастровой стоимости, в качестве исходной информации о рынке объектов недвижимости.

Иной формат использования рыночной стоимости, установленной   
в соответствующем отчете об оценке рыночной стоимости, Методическими указаниями не установлен.