**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«03» ноября 2022 г. № 495/22**

**Реквизиты заявления:** от 07.10.2022 № 01-9361/22

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:1140

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, пом. I

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:1145

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, пом. II

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:1148

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, пом. I

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:1149

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, пом. II

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:1156

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, пом. I

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:1161

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, пом. II

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:1165

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, пом. II

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:1169

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, пом. II

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:1199

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, пом. I

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:1200

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, пом. II

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2212

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2243

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2253

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9,
пом. VII (ком.1)

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2255

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9,
пом .XVI (ком.21,22)

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2257

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9,
пом. XVI (ком.23-25)

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2276

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2277

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2278

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2279

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2280

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2283

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2285

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2286

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9,
кв. этаж 2 – комната А

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2287

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2289

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2290

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2293

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, пом. VI

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2300

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2303

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2307

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2310

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2312

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2313

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2317

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2321

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2322

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2282

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2284

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003004:2302

**Адрес:** г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

**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.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:1140 определена в размере 186 864 177,19 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:1145 определена
в размере 691 008 703,78 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0003004:1148 определена в размере 184 423 034,35, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:1149 определена в размере 691 823 924.24 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:1156 определена
в размере 183 998 487,77 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0003004:1161 определена в размере 606 921 695,22 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:1165 определена в размере 621 874 031,58 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:1169определена
в размере 591 114 371,55 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0003004:1199 определена в размере 185 399 491,49 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:1200 определена в размере 665 995 353,87 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2212 определена
в размере 688 185 257,29 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0003004:2243 определена в размере 686 793 417,47 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2253 определена в размере 13 720 768,72 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2255 определена
в размере 14 975 470,28 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0003004:2257 определена в размере 1 274 938,37 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2276 определена в размере 1 235 684,57 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2277определена
в размере 1 757 999,85 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0003004:2278 определена в размере 47 539 858,33 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2279 определена в размере 17 343 214,41 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2280 определена
в размере 4 290 269,65 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0003004:2283 определена в размере 18 456 255,26 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2285 определена в размере 1 760 629,96 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2286 определена
в размере 3 950 709,59 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0003004:2287 определена в размере 15 245 906,63 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2289 определена в размере 123 707 667,54 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2290 определена
в размере 33 554 873,44 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0003004:2293 определена в размере 8 236 509,06 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2300 определена в размере 4 594 657,06 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2303 определена
в размере 2 906 459,48 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0003004:2307 определена в размере 691 426 255,72 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2310 определена в размере 10 326 401,79 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2312 определена
в размере 19 701 334,79 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0003004:2313 определена в размере 13 227 043,80 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2317 определена в размере 66 622 531,14 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2321 определена
в размере 317 463 376,70 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0003004:2322 определена в размере 212 906 976,22 руб., на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2021, путем их отнесения к группе 15 «Объекты неустановленного и вспомогательного назначения», подгруппе 15.8 «Объекты, рассчитанные с использованием иных оценок – отчетов
об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, а также заключений экспертов, выполненных в процессе судопроизводства».

Кадастровая стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:01:0003004:2282, 77:01:0003004:2284, 77:01:0003004:2302 определена,
на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2021, путем их отнесения
к группе 4 «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения», подгруппе 4.1 «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения (основная территория)».

Расчет кадастровой стоимости объектов подгруппы 15.8. «Объекты, рассчитанные с использованием иных оценок – отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, а также заключений экспертов, выполненных
в процессе судопроизводства» осуществлялся на основании иных оценок – отчетов
об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, а также заключений экспертов, выполненных в процессе судопроизводства, с применением индексов изменения цен во времени.

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 3.8.1 Тома 4 Отчета.

В соответствии с пунктом 8.6 Методических указаний в качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости возможно использовать результаты иных оценок – отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), а также заключений экспертов, выполненных в процессе судопроизводства, в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости.

При принятии решения об использовании иных оценок при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости проводится анализ отчетов об оценке и заключений экспертов на соответствие законодательству об оценочной и экспертной деятельности, а также на соответствие рыночной стоимости уровню рыночных цен
на аналогичные объекты недвижимости.

В рамках рассмотрения заявления направлен запрос в Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Московский контрольно-мониторинговый центр недвижимости» (далее – ГБУ «МКМЦН») о проведении мероприятий по обследованию объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:01:0003004:2282, 77:01:0003004:2284, 77:01:0003004:2302 с целью определения их фактического использования. Согласно сведениям, представленным ГБУ «МКМЦН», подтверждено отнесение объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:01:0003004:2282, 77:01:0003004:2284, 77:01:0003004:2302 к группе 4 «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения», подгруппе 4.1 «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха
и развлечений, включая объекты многофункционального назначения
(основная территория)».

Подробное описание методологии и процесса оценки приведено в разделе
3.6 Тома 3 Отчета и в разделе 3.7.4.1 Тома 4 Отчета.

Таким образом, ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:01:0003004:1140, 77:01:0003004:1145, 77:01:0003004:1148, 77:01:0003004:1149, 77:01:0003004:1156, 77:01:0003004:1161, 77:01:0003004:1165, 77:01:0003004:1169, 77:01:0003004:1199, 77:01:0003004:1200, 77:01:0003004:2212, 77:01:0003004:2243, 77:01:0003004:2253, 77:01:0003004:2255, 77:01:0003004:2257, 77:01:0003004:2276, 77:01:0003004:2277, 77:01:0003004:2278, 77:01:0003004:2279, 77:01:0003004:2280, 77:01:0003004:2283, 77:01:0003004:2285, 77:01:0003004:2286, 77:01:0003004:2287, 77:01:0003004:2289, 77:01:0003004:2290, 77:01:0003004:2293, 77:01:0003004:2300, 77:01:0003004:2303, 77:01:0003004:2307, 77:01:0003004:2310, 77:01:0003004:2312, 77:01:0003004:2313, 77:01:0003004:2317, 77:01:0003004:2321, 77:01:0003004:2322, 77:01:0003004:2282, 77:01:0003004:2284, 77:01:0003004:2302, не выявлено.