**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«26» июня 2024 г. № 433/24**

**Реквизиты заявления:** от 06.06.2024 № 03-364/24

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0006014:3615

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, Большой Строченовский пер., д. 7, пом. 10/16/9

**Информация о проведенной проверке:**

Государственная кадастровая оценка в городе Москве в 2023 году проведена  
в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке  
(далее – Методические указания), утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0006014:3615 на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2023, определена  
с учетом его отнесения к группе 6 «Объекты административного и офисного назначения», подгруппе 6.1 «Объекты административного и офисного назначения (основная территория)»  
в размере 10 380 893,35 руб.

При определении кадастровой стоимости используется метод статистического (регрессионного) моделирования, так как имеется достаточная и достоверная статистическая информация о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

Подробное описание методологии и процесса оценки приведено в разделе 3.6 Тома 3 Отчета № 1/2023 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных  
на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2023» (далее – Отчет) и в разделе 3.7.6.1 Тома 4 Отчета.

В соответствии с пунктом 2 части I Методических указаний кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета имущественных прав на данный объект, кроме права собственности.

В соответствии с пунктом 19 части II 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 установлена в размере их рыночной стоимости в порядке, установленном законодательством  
Российской Федерации.

Пунктом 54 части VIII Методических указаний установлено, что в качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости допускается 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, подготовленных в ходе судопроизводства,  
в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости,  
с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости.

Методическими указаниями не предусмотрено обязательное установление кадастровой стоимости на основании ранее проведенного оспаривания, однако в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости и сближения результатов рыночной и кадастровой оценки кадастровая стоимость объектов недвижимости, отнесенных  
к подгруппе 15.8 «Объекты, рассчитанные методом сравнительной единицы», определяется  
в рамках массовой оценки с использованием сравнительного подхода методом сравнительной единицы.

Разделом 3.7.15.8 Тома 4 Отчета предусмотрены критерии отнесения объектов недвижимости к подгруппе 15.8 «Объекты, рассчитанные методом сравнительной единицы».

Объект недвижимости с кадастровым номером 77:01:0006014:3615 не соответствует критериям отнесения объектов недвижимости к подгруппе 15.8 «Объекты, рассчитанные методом сравнительной единицы».

Ошибок, указанных в заявлении от 06.06.2024 № 03-364/24, не выявлено.