**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«06» ноября 2024 г. № 680/24**

**Реквизиты заявления:** от 16.10.2024 № 03-572/24

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:10:0004003:2618

**Адрес:** г. Москва, г. Зеленоград, аллея Березовая, корп. 514, строен. 1, пом. III

**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 77:10:0004003:2618 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 4 «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения», подгруппе 4.2 «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения (дополнительная территория)» в размере 63 516 014,40 руб.

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 3.7.4.2 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 77:10:0004003:2618 не соответствует критериям отнесения объектов недвижимости к подгруппе 15.8 «Объекты, рассчитанные методом сравнительной единицы».

Ошибок, указанных в заявлении от 16.10.2024 № 03-572/24, не выявлено.