**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«08» апреля 2020 г. № 80-2/20**

**Реквизиты обращения:** от 10.03.2020 № 03-369/20

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:17:0110101:298

**Адрес:** г. Москва, п. Марушкинское, урочище Анино, СНТ «Анино-2», уч. 28

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:17:0110101:299

**Адрес:** г. Москва, п. Марушкинское, урочище Анино, СНТ «Анино-2», уч. 28

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:17:0110101:297

**Адрес:** г. Москва, п. Марушкинское, урочище Анино, СНТ «Анино-2», уч. 28

**Информация о проведенной проверке:**

В рамках рассмотрения обращения проведена проверка на наличие технических
и методологических ошибок в части определения кадастровой стоимости.

**Иная информация:**

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, расположенных
на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2018 выполнена в соответствии
с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
(далее – Закон о ГКО) и Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации
от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания)

При определении кадастровой стоимости объект недвижимости с кадастровым номером 77:17:0110101:298 отнесен к оценочной группе 12 «Объекты садового, огородного и дачного строительства», подгруппе 12.2 «Объекты садового, огородного и дачного строительства (дополнительная территория)».

По указанным в обращении вопросам определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:17:0110101:298 сообщаем следующее:

1. В соответствии с пунктом 1.1 Методических указаний кадастровая стоимость устанавливается для следующих типов объектов недвижимости: земельных участков, объектов капитального строительства. Объекты капитального строительства представляют собой здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения, машино-места, единые недвижимые комплексы. Таким образом, объект недвижимости с кадастровым номером 77:17:0110101:298 представляет собой объект капитального строительства.

2. В соответствии с п. 7.3.2 Методических указаний при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода, в качестве базы для расчетов рекомендуется использовать затраты на замещение. При этом необходимо учитывать предпринимательский доход. Использованный показатель прибыли предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность. Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта. Таким образом, данный коэффициент не связан с ведением предпринимательской деятельностью собственников данных объектов недвижимости. Подробнее методология расчетов указана в п. 3.7.2.2 Тома 2 Отчета № 1/2018 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы
по состоянию на 01.01.2018» (далее – Отчет).

3. При расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода учитываемый НДС подразумевает налог, который включается в работы
по строительству (воспроизводству или замещению) объекта недвижимости, и использованные материалы. НДС входит в стоимость затрат на воспроизводство и(или) замещение объекта недвижимости. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется на основании стоимости таких затрат с учетом износа и устаревании объекта недвижимости. Подробнее методология расчетов указана в п. 3.7.2.2 Тома 2 Отчета.

4. Согласно п. 7.3.4 Методических указаний физический износ – это утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости. Физический износ может быть рассчитан на основании метода эффективного возраста (через отношение хронологического возраста объекта недвижимости к сроку экономической жизни) и отражает физическое состояние объекта недвижимости на дату определения стоимости.

Согласно п. 7.3.6 Методических указаний внешнее (экономическое) устаревание представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.
То есть, внешнее устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями.

Подробнее о методологии определения накопленного износа объектов недвижимости можно ознакомиться на стр. 121-124 п. 3.7.2.2. Отчета.

При определении кадастровой стоимости объекты недвижимости
с кадастровыми номерами 77:17:0110101:299, 77:17:0110101:297 отнесены к оценочной
группе 15 «Объекты неустановленного назначения», подгруппе 15.2 «Объекты неустановленного назначения (нежилые)».

Расчет кадастровой стоимости зданий подгруппы 15.2 осуществлялся
в рамках сравнительного подхода с применением метода моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (далее – УПКС). Согласно данному методу УПКС объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:17:0110101:299, 77:17:0110101:297 принимался равным средневзвешенному по площади значению УПКС объектов, отнесенных к оценочным
 подгруппам: 3.1; 4.1; 4.2; 5.1; 5.2; 5.3; 6.1; 6.2; 7.1; 7.2; 7.3; 7.5; 7.6; 7.7; 7.8; 7.9; 8.1; 9.1; 9.2; 9.3; 10.1; 11.1; 11.2; 12.1; 12.2; 13.1, в кадастровом квартале 77:17:0110101.

Таким образом, кадастровая стоимость была определена в соответствии
с Методическими указаниями путем умножения площади на УПКС. Ошибок
в определении кадастровой стоимости не выявлено.

Обращаем внимание, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость, в соответствии со статьей 22 Закона о ГКО.

Заместитель генерального директора

ГБУ «Центр имущественных платежей

и жилищного страхования» А.Р. Филимошин