**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«01» июня 2022 г. № 303/22**

**Реквизиты заявления:** от 11.05.2022 № 01-4330/22

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0024009:1003

**Адрес:** г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 5, строен. 17

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0024009:1037

**Адрес:** г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 5, строен. 6

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0024009:1039

**Адрес:** г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 5, строен. 11

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0024009:1048

**Адрес:** г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 5, строен. 1а

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0024009:1049

**Адрес:** г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 5, строен. 1

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0024009:1050

**Адрес:** г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 5, строен. 5

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0024009:1051

**Адрес:** г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 5, строен. 8

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0024009:2026

**Адрес:** г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 5, строен. 12

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0024009:1041

**Адрес:** г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 5, строен. 14

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:02:0024009:2081

**Адрес:** г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 5, пом. 1/1

**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 (далее – Методические указания).

Кадастровая стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:02:0024009:1003, 77:02:0024009:1037, 77:02:0024009:1039, 77:02:0024009:1048, 77:02:0024009:1049, 77:02:0024009:1050, 77:02:0024009:1051, 77:02:0024009:2026, 77:02:0024009:1041, 77:02:0024009:2081 на основании сведений, включенных
в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2021, определена в следующих размерах:

693 792 530,02 для объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0024009:1003;

153 161 051,75 для объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0024009:1037;

521 428 418,06 для объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0024009:1039;

1 612 538 049,41 для объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0024009:1048;

2 144 877 097,21 для объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0024009:1049;

154 641 963,76 для объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0024009:1050;

347 846 160,00 для объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0024009:1051;

623 034 764,10 для объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0024009:2026;

35 696 894,48 для объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0024009:1041;

1 046 915 573,20 для объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0024009:2081.

При определении кадастровой стоимости объекты недвижимости
с кадастровыми номерами 77:02:0024009:1003, 77:02:0024009:1037, 77:02:0024009:1039, 77:02:0024009:1048, 77:02:0024009:1049, 77:02:0024009:1050, 77:02:0024009:1051, 77:02:0024009:2026, 77:02:0024009:2081 отнесены к оценочной 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)», объект недвижимости
с кадастровым номером 77:02:0024009:1041 отнесен к оценочной группе 7 «Объекты производственного назначения», подгруппе 7.9 «Складские объекты».

Расчет кадастровой стоимости объектов подгруппы 4.1. «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения (основная территория)»
и подгруппы 7.9 «Складские объекты» осуществлялся с применением метода статистического (регрессионного) моделирования, который основан на построении статистической модели оценки. Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

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 разделах 3.7.4.1, 3.7.7.2 Тома 4 Отчета.

В соответствии с пунктом 1.2 Методических указаний 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.

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 этом, Методическими указаниями
не предусмотрено «автоматическое» установление кадастровой стоимости
на основании ранее проведенного оспаривания.

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.

Таким образом, ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости Объекта недвижимости, не выявлено