**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«03» ноября 2022 г. № 492/22**

**Реквизиты заявления:** от 07.10.2022 № 01-9360/22

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровые номера объектов недвижимости:** 77:01:0003004:2254,   
77:01:0003004:2292,  
77:01:0003004:2315,   
77:01:0003004:2665,  
77:01:0003004:2666

**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 (далее – Методические указания).

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2254 определена в размере 8 216 271,94 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2292 определена  
в размере 2 993 489,38 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости  
с кадастровым номером 77:01:0003004:2315 определена в размере 1 355 887,51 руб., кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2665 определена в размере 566 639,64 руб., на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2021, путем отнесения их 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 объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2666 в размере  
102 506 626,88 руб. определена путем его 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 объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003004:2666 с целью определения его фактического использования. Согласно сведениям, представленным ГБУ «МКМЦН», подтверждено отнесение объекта недвижимости  
с кадастровым номером 77:01:0003004:2666 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 77:01:0003004:2254, 77:01:0003004:2292, 77:01:0003004:2315, 77:01:0003004:2665, 77:01:0003004:2666,  
не выявлено.