**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«17» января 2024 г. № 21/24**

**Реквизиты заявлений:** от 10.01.2024 № 33-8-133/24-(0)-0

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровые номера объектов недвижимости:** 77:05:0001006:5438

**Адрес:** г. Москва, ул. Хавская, д. 3, помещ. 1/Н

**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» (далее – Закон о ГКО), Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (далее – Методические указания).

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:05:0001006:5438 на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2023, определена   
в размере 47 200 848,14 руб. с учетом его отнесения к группе 6 «Объекты административного   
и офисного назначения», подгруппе 6.1 «Объекты административного и офисного назначения (основная территория)».

Расчет кадастровой стоимости объектов подгруппы 6.1 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 № 1/2023 «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 на основе рыночной информации, а также на основе иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

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 77:05:0001006:5438 не соответствует критериям отнесения объектов недвижимости к подгруппе 15.8 «Объекты, рассчитанные методом сравнительной единицы».

Ошибок, указанных в заявлении от 10.01.2024 № 33-8-133/24-(0)-0, не выявлено.