**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«10» апреля 2024 г. № 245/24**

**Реквизиты заявления:** от 20.03.2024 № 33-8-1025/24-(0)-0

**Информация о заявителе: \*\*\***

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003010:1052

**Адрес:** г. Москва, ул. Басманная Стар., д. 16/1Б, строен. 6

**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, утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (далее – Методические указания).

На основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2023, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003010:1052 определена с учетом отнесения его 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 «Объекты административного
и офисного назначения (основная территория)» 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 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.

Сравнительный подход и метод сравнительной единицы выбран в связи с тем,
что в качестве исходных данных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости подгруппы 15.8 «Объекты, рассчитанные методом сравнительной единицы» используются результаты заключений судебных экспертов, подготовленных в ходе судопроизводства.

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 77:01:0003010:1052 не соответствует критериям отнесения объектов недвижимости к подгруппе 15.8 «Объекты, рассчитанные методом сравнительной единицы».