**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«29» октября 2019 г. № 236/19**

**Реквизиты обращения:** от 02.10.2019 № 33-8-217/19-(0)-0 (заявка через портал государственных   
и муниципальных услуг)

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:05:0005004:21

**Адрес:** г. Москва, ул. Кантемировская, д. 58

**Иная информация:**

1. В соответствии с пунктом 1.2 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания), 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.

При этом в соответствии с пунктом 8.6 Методических указаний в качестве исходных данных для моделирования допускается использование рыночной стоимости, установленной в отчетах об оценке рыночной стоимости, выполненных в том числе   
по заказу правообладателей объектов недвижимости.

Таким образом, Методическими указаниями не предусмотрено обязательное установление кадастровой стоимости на основании ранее проведенного оспаривания. Сведения о рыночной стоимости объектов недвижимости, содержащиеся в отчетах   
об оценке таких объектов недвижимости (в том числе полученных от правообладателей), могут быть использованы бюджетным учреждением, наделенным правомочиями   
по определению кадастровой стоимости, в качестве исходной информации о рынке объектов недвижимости.

Иной формат использования рыночной стоимости, установленной   
в соответствующем отчете об оценке рыночной стоимости, Методическими указаниями не установлен.

1. Земельный участок с кадастровым номером 77:05:0005004:21   
   (далее – Земельный участок) на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию   
   на 01.01.2018, был оценен в составе группы 4 «Объекты коммерческого назначения», подгруппы 4.1 «Объекты коммерческого назначения, за исключением объектов придорожного сервиса (основная территория)».

Расчет кадастровой стоимости осуществлялся в соответствии с Методическими указаниями в рамках сравнительного подхода с применением метода статистического (регрессионного) моделирования, который основан на построении статистической модели оценки с использованием типового (эталонного) земельного участка   
(далее – эталонный ЗУ).

При расчете удельного показателя кадастровой стоимости (далее – УПКС) эталонного ЗУ использовалась информация о следующих ценообразующих факторах: расстояние до ближайшей магистрали города, расстояние до исторического центра   
города Москвы, расстояние до ближайшей станции метро, зона и район города Москвы, торговый коридор, площадь, коэффициент ценности территории (КЦТ).

Для определения УПКС Земельного участка к УПКС эталонного ЗУ были применены корректировки с использованием следующих характеристик Земельного участка: расстояние до ближайшей магистрали города, расстояние до исторического центра города Москвы, расстояние до ближайшей станции метро, зона и район   
города Москвы, торговый коридор, площадь, коэффициент ценности территории (КЦТ), плотность застройки, нахождение в промзоне.

Таким образом при определении кадастровой стоимости характеристики Земельного участка использовались в соответствии с Методическими указаниями.

1. Кадастровая стоимость Земельного участка в размере   
   1 295 697 124,80 рублей была определена в рамках Федерального закона от 03.07.2016   
   № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО).

Порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, определенной в соответствии с Законом о ГКО, на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, установлен статьей 22 Закона о ГКО.

В соответствии со статьей 22 Закона о ГКО результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (в случае ее создания в субъекте Российской Федерации) или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию   
не является обязательным. Обращаем Ваше внимание, что в настоящее время комиссия   
в городе Москве не создана.

1. Методическими указаниями не предусмотрено влияние кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на земельном участке,   
   на кадастровую стоимость земельного участка.

Таким образом, по основаниям, изложенным в обращении от 02.10.2019   
№ 33-8-217/19-(0)-0, наличие ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости Земельного участка, не выявлено.

Начальник Управления государственной  
кадастровой оценки

ГБУ «Центр имущественных платежей

и жилищного страхования» К.С. Капитонов