**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«22» сентября 2022 г. № 449/22**

**Реквизиты заявления:** от 23.08.2022 № 01-7844/22О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:03:0006001:1077

**Адрес:** г. Москва, ул. Электродная, д. 2, строен. 19

**Информация о проведенной проверке:**

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:03:0006001:1077 на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2021, определена с учетом отнесения объекта недвижимости 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)».

Согласно сведениям, указанным в акте обследования Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Московский контрольно-мониторинговый центр недвижимости» (далее – ГБУ «МКМЦН») от 25.02.2021 № 91210134/ОФИ, представленного с заявлением, информация, о фактическом использовании объекта недвижимости с кадастровым номером 77:03:0006001:1077, была учтена при государственной кадастровой оценке в городе Москве в 2021 году, путем применения коэффициента экспликации 0.5885807685.

Удельный показатель кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:03:0006001:1077 рассчитан методом статистического моделирования с применением коэффициента экспликации площадей видов функционального назначения на основании информации, предоставленной в акте ГБУ «МКМЦН».

Коэффициент экспликации определялся путем соотношения стоимостей объекта недвижимости, рассчитанных с учетом различных видов функционального использования,  
с применением доли площади соответствующего функционального использования.

В рамках проверки представленной информации был направлен запрос в ГБУ «МКМЦН». Согласно информации, представленной ГБУ «МКМЦН», объект недвижимости с кадастровым номером 77:03:0006001:1077 снят с государственного кадастрового учета. Провести мероприятия по определению вида фактического использования объекта недвижимости с кадастровым номером 77:03:0006001:1077 не представляется возможным.

При расчете коэффициента ценности территории используются следующие данные: расстояние до метро и метка «Станция метро». Подробное описание технологии расчета коэффициента ценности территории приведено в разделе 3.7 Тома 4 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».

При проведении государственной кадастровой оценки объекта недвижимости  
с кадастровым номером 77:03:0006001:1077 расстояние рассчитано от центроида объекта недвижимости до ближайшей точки каждого объекта ценообразующего фактора. Выбирается минимальное из расстояний, что и является значением ценообразующего фактора. В целях приведения расчетов к единообразию расчет расстояний производится по прямой. Данный метод не приводит к искажению кадастровой стоимости объектов недвижимости, так как показатели расстояний объектов - аналогов, используемых в расчетах, также определяются по прямой.

Таким образом, ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:03:0006001:1077, не выявлено.