**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«15» февраля 2023 г. № 95/23**

**Реквизиты заявлений:** от 06.02.2023 № 01-1265/23О

от 06.02.2023 № 01-1264/23О

от 06.02.2023 № 01-1259/23О

от 06.02.2023 № 01-1263/23О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:04:0004006:1370

**Адрес:** г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Люблино, ул. Ставропольская,  
д. 41

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:04:0004006:14047

**Адрес:** г. Москва, ул. Ставропольская,  
вл. 41, строен. 5, 6, 7

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:04:0004006:14048

**Адрес:** г. Москва, ул. Ставропольская,  
вл. 41, строен.4

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:04:0004006:14045

**Адрес:** г. Москва, ул. Ставропольская,  
вл. 41, строен.1

**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» (далее – Закон о ГКО), Методическими указаниями  
о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

На основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2021, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:04:0004006:1370 в размере 524 457 699,10 руб. определена с учетом 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)», кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 77:04:0004006:14047, 77:04:0004006:14048, определена в размерах: 161 880 239,43 руб., 139 507 256,80 руб. соответственно с учетом их отнесения к группе 4 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения», подгруппе 4.3 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов придорожного сервиса (АЗС, обслуживание и ремонт автомобилей) (основная территория)», кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:04:0004006:14045 в размере 345 498 550,00 руб. определена с учетом его отнесения к группе 4 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения», подгруппе 4.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения, за исключением объектов придорожного сервиса (основная территория)».

Расчет кадастровой стоимости объектов подгруппы 4.1. «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального 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 № 1/2021 «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 3.7.4.1 Тома 4 Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов подгруппы 4.3 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов придорожного сервиса (АЗС, обслуживание  
и ремонт автомобилей) (основная территория)» осуществлялся индивидуально  
с использованием эталонного земельного участка на базе сравнительного подхода.

Подробное описание методологии и процесса оценки приведено в разделе 3.6  
Тома 3 Отчета и в разделе 3.10.1 Тома 5 Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов подгруппы 4.1 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения, за исключением объектов придорожного сервиса (основная территория)» осуществлялся с применением метода статистического (регрессионного) моделирования  
с использованием типового (эталонного) земельного участка, 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 и в разделе 3.9.4.1 Тома 5 Отчета.

В соответствии с пунктом 1.2 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 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.

Пунктом 8.6 Методических указаний установлено, что 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 этом, Методическими указаниями  
не предусмотрено «автоматическое» установление кадастровой стоимости на основании ранее проведенного оспаривания.

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.

Ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости вышеуказанных объектов недвижимости, не выявлено.

Дополнительно сообщаем, что 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 на основании установления  
в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. Для обращения   
в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным. В настоящее время комиссия в городе Москве не создана.