**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«26» апреля 2024 г. № 311/24**

**Реквизиты заявления:** от 03.04.2024 № 03-255/24

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003017:3797

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Спартаковская,

д. 24, пом. 1/1

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003011:3200

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Спартаковская,

д. 24, пом. 2/1

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003017:1651

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Спартаковская,

д. 24, пом. 1/П

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0003011:3199

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Спартаковская,

д. 24, пом. 1/П

**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.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости с кадастровыми
номерами 77:01:0003017:3797, 77:01:0003011:3200 в размере 182 365 876,64 руб., 367 228 686,78 руб., соответственно, на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке
по состоянию на 01.01.2023, определена с учетом отнесения их 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 объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003017:1651 в размере 195 294 646,86 руб. определена ГБУ «Центр имущественных платежей» на основании информации, предоставленной филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Москве в соответствии с частью 7
статьи 15 Закона о ГКО, 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)».

Согласно сведениям, предоставленным ГБУ «МКМЦН», вид фактического использования всей площади объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:01:0003017:3797, 77:01:0003011:3200, 77:01:0003017:1651 «Объекты коммерческого использования», что подтверждает их отнесение 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)».

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 3.7.4.1 Тома 4 Отчета.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003011:3199 в размере 8 725 880,38 руб. определена на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2023, с учетом его отнесения к группе
15 «Объекты неустановленного и вспомогательного назначения», подгруппе 15.8 «Объекты, рассчитанные методом сравнительной единицы».

Расчет кадастровой стоимости объектов подгруппы 15.8 «Объекты, рассчитанные методом сравнительной единицы» осуществлялся на основании заключений экспертов, выполненных в процессе судопроизводства, с применением индексов изменения цен
во времени.

Подробное описание методологии и процесса оценки приведено в разделе 3.6 Тома 3 Отчета и в разделе 3.7.15.8 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.

Ошибок, указанных в заявлении от 03.04.2024 № 03-255/24 в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:01:0003017:3797, 77:01:0003011:3200, 77:01:0003017:1651, 77:01:0003011:3199, не выявлено.