**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«22» мая 2024 г. № 370/24**

**Реквизиты заявления:** от 25.04.2024 № 01-7041/24О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0001037:1071

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ

Красносельский, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 5

**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 (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 77:01:0001037:1071 определена с учетом   
его отнесения 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.

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 77:01:0001037:1071 не соответствует критериям отнесения объектов недвижимости к подгруппе 15.8 «Объекты, рассчитанные методом сравнительной единицы».

Ошибок, указанных в заявлении от 25.04.2024 № 01-7041/24О, не выявлено.