**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«26» июня 2024 г. № 435/24**

**Реквизиты заявления:** от 29.05.2024 № 33-8-1651/24-(0)-0

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:05:0001018:2099

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

округ Донской, пр-кт Ленинский, д. 30,

пом. 3А/1

**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.

В соответствии с положениями статьи 13 Закона о ГКО на основании решения  
о проведении государственной кадастровой оценки филиалом публично-правовой компанией «Роскадастр» по Москве (далее – филиал ППК «Роскадастр» по Москве) формировался перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень).

В Перечень были включены сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2023 году, формировался по состоянию на 01.01.2023.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:05:0001018:2099 (далее – Объект недвижимости) в размере 76 981 402,38 руб., определена  
на основании сведений, включенных в Перечень с учетом отнесения его 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)».

В рамках рассмотрения заявления направлен запрос в Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Московский контрольно-мониторинговый центр недвижимости» (далее – ГБУ «МКМЦН») о проведении мероприятий по обследованию Объекта недвижимости с целью уточнения его фактического использования.

Согласно сведениям, предоставленным ГБУ «МКМЦН» подтверждено отнесение 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)».

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.

При определении кадастровой стоимости Объекта недвижимости использовались сведения о материале стен «Кирпичные», поступившие из филиала ППК «Роскадастр»  
по Москве и содержащиеся в ЕГРН.

Ошибок в определении расстояния до ближайшей станции метро не выявлено. Расстояние рассчитывается от 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.

Кадастровая стоимость Объекта недвижимости определена с применением ценообразующего фактора Коэффициент ценности территории (КЦТ) коммерция\_2023  
– 17.1528755015308.

Описание расчета коэффициента ценности территории (КЦТ) коммерция\_2023 представлено в разделе 3.7.1.1 Тома 4 Отчета. Метки станций метро для объектов нежилого назначения, применяются при расчете согласно информации, представленной в табл. 3‑32 раздела 3.7.4.1 Тома 4 Отчета.

Объект недвижимости расположен по адресу: г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Донской, пр-кт Ленинский, д. 30, пом. 3А/1.

Ввиду того, что в списке улиц, на которых расположены торговые коридоры, согласно разделу 3.1.5.5.1 Тома 2 Отчета содержится адрес: «Ленинский проспект (от СК до ТТК)», при расчете кадастровой стоимости Объекта недвижимости использовались сведения  
о ценообразующем факторе Торговый коридор\_2023 – Да (подставляемое значение: 1.00).

Объект недвижимости расположен в здании с кадастровым номером 77:05:0001018:1010.

Согласно сведениям, включенным в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2023, здание с кадастровым номером 77:05:0001018:1010 не является аварийным.

Таким образом, при определении кадастровой стоимости Объекта недвижимости использовалось значение ценообразующего фактора «Аварийность\_2023» - «Нет (подставляемое значение: 1.00)».

Ошибок, указанных в заявлении от 29.05.2024 № 33-8-1651/24-(0)-0, не выявлено.