**РЕШЕНИЕ**

**о пересчете кадастровой стоимости**

**«19» декабря 2024 г. № 754/24**

**Реквизиты заявления:** от 29.11.2024 № 03-634/24О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0002025:2053

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

округ Таганский, ул. Таганская,

 д. 32/1, стр. 1, пом. 1/2

**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 в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию
на 01.01.2023 (далее – Перечень), включались сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 01.01.2023.

В Перечне содержались сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:01:0002025:2053 – номер кадастрового квартала «77:01:0006024».

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0002025:2053 определена на основании сведений, включенных в Перечень, 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)».

В ходе рассмотрения заявления выявлена ошибка, допущенная при определении кадастровой стоимости. На основании информации, предоставленной Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Московский контрольно-мониторинговый центр недвижимости» (далее – ГБУ «МКМЦН»), кадастровая стоимость объекта недвижимости
с кадастровым номером 77:01:0002025:2053 пересчитана с учетом его отнесения к группе 6 «Объекты административного и офисного назначения», подгруппе 6.1 «Объекты административного и офисного назначения (основная территория)» с применением коэффициента экспликации 1.0195000566.

Удельный показатель кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0002025:2053 рассчитан методом статистического моделирования с применением коэффициента экспликации площадей видов функционального назначения
на основании информации, предоставленной ГБУ «МКМЦН».

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

Следует отметить, что при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках подгрупп 4.1, 6.1 ценообразующий фактор «Физический износ (Ифиз.)» не применяется. В тоже время, при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0002025:2053 учтен ценообразующий фактор – «Год постройки (итоговый)\_2023» – «1917 (подставляемое значение: 3.00)».

Индивидуальные характеристики объектов недвижимости могут быть учтены
при определении их рыночной стоимости. В соответствии со статьей 22 Закона о ГКО результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления
в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

**Кадастровая стоимость, определенная в результате исправления допущенных ошибок:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер | Кадастровая стоимость, подлежащая пересчету | Документ об утверждении результатов определения кадастровой стоимости | Кадастровая стоимость в результате пересчета | Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость |
| 77:01:0002025:2053 | 50 958 145,02 | Распоряжение Департамента городского имуществагорода Москвыот 08 ноября 2023 года№ 91214 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенныхна территории города Москвы,по состояниюна 01 января 2023 г.» | 41 925 164,32 | 01.01.2023 |