**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«19» декабря 2024 г. № 755/24**

**Реквизиты заявления:** от 02.12.2024 № 03-639/24О

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0001040:2261

**Адрес:** г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, ул. Неглинная, д. 10, пом. 2/2

**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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0001040:2261 (далее – Объект недвижимости) в размере 81 816 121,80 руб. определена на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2023, 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)» с учетом ценообразующего фактора – «Год постройки (итоговый)\_2023» – «1917 (подставляемое значение: 3.00)».

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 № 1/2023 «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.

Ранее в адрес ГБУ «Центр имущественных платежей» (далее – Учреждение) поступило заявление от 22.08.2024 об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва,   
ул. Неглинная, д. 10.

На основании информации о годе реконструкции здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 10, предоставленной ГБУ МосгорБТИ, Учреждением в рамках статьи 21 Закона о ГКО определена кадастровая стоимость Объекта недвижимости в размере 97 200 907,65 руб. с учетом ценообразующего фактора – «Год постройки (итоговый)\_2023»  
– «2005 (подставляемое значение: 12.00)» (решение о пересчете кадастровой стоимости  
от 18.09.2024 № 596/24).

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках подгруппы 4.1 ценообразующий фактор «Физический износ (Ифиз.)» не применяется. В тоже время,   
при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости подгруппы 4.1 применяется ценообразующий фактор «Год постройки (итоговый)\_2023».

Следует отметить, что при определении кадастровой стоимости ценообразующий фактор «этаж расположения» используется для расчета корректировки на этаж расположения для нежилых помещений офисного и торгового назначения, в случае расположения всей площади помещения на цокольном этаже или в подвале.

Ошибок, указанных в заявлении от 02.12.2024 № 03-639/24О, не выявлено.

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.