**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«25» июня 2025 г. № 385/25**

**Реквизиты заявления:** от 28.05.2025 № 01-11569/25

**Информация о заявителе:** \*\*\*

|  |  |
| --- | --- |
| **Кадастровые номера объектов недвижимости:** | 77:02:0005001:1323, 77:02:0005001:1347, 77:02:0005001:1369 |

**Адрес:** г. Москва, Бибирево, ул. Плещеева,

д. 14б, стр. 2, пом. I

|  |  |
| --- | --- |
| **Кадастровый номер объекта недвижимости:** | 77:02:0005001:1348 |

**Адрес:** г. Москва, Бибирево, ул. Плещеева,  
д. 14б, стр. 2, пом. II

**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», 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 объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:02:0005001:1323, 77:02:0005001:1347, 77:02:0005001:1348, 77:02:0005001:1369 (далее – Объекты недвижимости) 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)».

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.

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.

Решение Московского городского суда от 22.01.2025 по делу № 3а-0484/2025   
об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости принято в отношении здания с кадастровым номером 77:02:0005001:1009.

Таким образом, основания для определения кадастровой стоимости Объектов недвижимости, с учетом удельного показателя кадастровой стоимости здания с кадастровым номером 77:02:0005001:1009 по решению Московского городского суда от 22.01.2025  
по делу № 3а-0484/2025, отсутствуют.

Ошибок, указанных в заявлении от 28.05.2025 № 01-11569/25, не выявлено.