

| № замечания | Регистрационный номер и дата поступления замечания | Дата поступления замечания в бюджетное учреждение | Лично, направившее замечание | Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано замечание | Суть замечания  | Результат рассмотрения замечания (учтено/не учтено) | Обоснование учета/отказа в учете замечания   |
|-------------|--|---|------------------------------|---|---|---|--|
|             |  |   | Ф.И. Ю.И                     |   |   |   |  |
| 1           | 2  | 3   | 4                            | 5   | 6   | 7   | 8  |
| 1           | Vx-326-02-519357/23                                | 02.11.2023  | ЮЛ                           | 52:35:0030301:2391  | Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 52:35:0030301:2391 была установлена в размере рыночной согласно Решению ГБУ НО «Кадастровая оценка» УРС-52/2023/000069 от 06.02.2023г., и составила 3700000.00 руб.  | не учтено   | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке". Согласно пункту 5 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. № 0336 информация о событиях, произошедших после даты определения кадастровой стоимости, не может быть использована для определения кадастровой стоимости  |
| 2           | Vx-326-02-519356/23                                | 02.11.2023  | ЮЛ                           | 52:35:0030301:2088  | Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 52:35:0030301:2088 была установлена в размере рыночной согласно Решению ГБУ НО «Кадастровая оценка» УРС-52/2023/000070 от 06.02.2023г., и составила 8600000.00 руб.  | не учтено   | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке". Согласно пункту 5 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. № 0336 информация о событиях, произошедших после даты определения кадастровой стоимости, не может быть использована для определения кадастровой стоимости  |
| 3           | Vx-326-02-519365/23                                | 02.11.2023  | ФЛ                           | 52:40:0203002:225   | Подскажите пожалуйста: почему согласно справке замечания к отчету ГБУ по 152 объекту учли, а в Росреестре (фонд данных) не учли.  | не учтено   | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023. ГБУ в соответствии с ст.7 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" не уполномочено на предоставление разъяснений в отношении работы сервисов органа регистрации прав |
| 4           | Vx-326-02-524653/23                                | 07.11.2023  | ЮЛ                           | 52:21:0000287:1296  | Сроки экономической жизни объектов капитального строительства определены Учреждением на основе Приложения №9 к Методическим указаниям. Как указано в таблице 74 проекта Отчета для объектов недвижимости с классом конструктивной системы КС-6 Срок экономической жизни составляет 20 лет. Однако, в соответствии с Приложением 2.7 «Расчеты КС» к проекту Отчета от 30.10.2023 № 01-ГКО-52-2023, объекту недвижимости с кадастровым номером 52:21:0000287:1296, имеющему класс конструктивной системы «КС-6», было заменено значение фактора «Срок экономической жизни» с 20 лет на 100 лет. На основании вышеизложенного, в соблюдение принципа единства методологии определения кадастровой стоимости, просим в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 52:21:0000287:1296 установить значение фактора «Срок экономической жизни» 20 лет  | не учтено   | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023. Замечание является единичной технической ошибкой и подлежит исправлению в рамках ст. 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"                                     |
| 5           | Vx-326-02-524639/23                                | 07.11.2023  | ЮЛ                           | 52:21:0000287:1296  | Сроки экономической жизни объектов капитального строительства определены Учреждением на основе Приложения №9 к Методическим указаниям. Как указано в таблице 74 проекта Отчета для объектов недвижимости с классом конструктивной системы КС-6 Срок экономической жизни составляет 20 лет. Однако, в соответствии с Приложением 2.7 «Расчеты КС» к проекту Отчета от 30.10.2023 № 01-ГКО-52-2023, объекту недвижимости с кадастровым номером 52:21:0000287:1296, имеющему класс конструктивной системы «КС-6», было заменено значение фактора «Срок экономической жизни» с 20 лет на 100 лет. На основании вышеизложенного, в соблюдение принципа единства методологии определения кадастровой стоимости, просим в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 52:21:0000287:1296 установить значение фактора «Срок экономической жизни» 20 лет  | не учтено   | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023. Замечание является единичной технической ошибкой и подлежит исправлению в рамках ст. 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"                                     |
| 6           | Vx-326-02-528818/23                                | 08.11.2023  | ЮЛ                           | 52:18:0050009:85  | допущена единичная техническая ошибка – Ошибка при определении срока экономической службы. Срок экономической жизни объектно определен равным 83,3 лет. Материал стен здания соответствует классу КС-6.В рамках проведенного перерасчета прошу уточнить нормативный срок жизни для указанного объекта недвижимости, который на основании Приложения 9 Методических указаний должен составлять 20лет (быстровозводимое здание каркасно-обшивное, с легким металлическим каркасом). Ввиду конструктивных особенностей здания (сборно-разборный характер несущего каркаса; возведение каркаса и стен без применения каменных материалов) данный объект нельзя отнести к особо прочным и аналогичным объектам II группы капитальности. Прошу отметить, что срок экономической службы ВСЕХ объектов оценки, аналогом которых выбран объект гл03.08.100.0308, определен равным 20 лет (кад. №52:18:0050310, 52:18:0080038, 52:21:0000074, 52:21:0000109, 52:22:1100011, 52:26:0010001, 52:32:0900006, 52:33:0000041, 52:33:0000041, 52:33:0000041, 52:33:0000041, 52:33:0000047, 52:40:0101020, 52:40:0201002, 52:40:0201002, 52:40:0201005, 52:40:0202003, 52:40:0202007, 52:40:0401009, 52:40:0401009, 52:40:0401010, 52:54:1200005, 52:57:0010013) | не учтено   | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023. Замечание является единичной технической ошибкой и подлежит исправлению в рамках ст. 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"                                     |
| 7           | Vx-326-02-531390/23                                | 09.11.2023  | ЮЛ                           | 52:18:0040211:120   | допущена единичная техническая ошибка – Ошибка при определении срока экономической службы. Срок экономической жизни объектно определен равным 83,3 лет. Материал стен здания соответствует классу КС-6.В рамках проведенного перерасчета прошу уточнить нормативный срок жизни для указанного объекта недвижимости, который на основании Приложения 9 Методических указаний должен составлять 20лет (быстровозводимое здание каркасно-обшивное, с легким металлическим каркасом). Ввиду конструктивных особенностей здания (сборно-разборный характер несущего каркаса; возведение каркаса и стен без применения каменных материалов) данный объект нельзя отнести к особо прочным и аналогичным объектам II группы капитальности. Прошу отметить, что срок экономической службы ВСЕХ объектов оценки, аналогом которых выбран объект гл03.08.100.0308, определен равным 20 лет (кад. №52:18:0050310, 52:18:0080038, 52:21:0000074, 52:21:0000109, 52:22:1100011, 52:26:0010001, 52:32:0900006, 52:33:0000041, 52:33:0000041, 52:33:0000041, 52:33:0000041, 52:33:0000047, 52:40:0101020, 52:40:0201002, 52:40:0201002, 52:40:0201005, 52:40:0202003, 52:40:0202007, 52:40:0401009, 52:40:0401009, 52:40:0401010, 52:54:1200005, 52:57:0010013) | не учтено   | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023. Замечание является единичной технической ошибкой и подлежит исправлению в рамках ст. 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"                                     |
| 8           | Vx-326-02-537154/23                                | 13.11.2023  | ЮЛ                           | 52:18:0060077:58  | Объект недвижимости с кадастровым номером 52:18:0060077:58 является автомобильной парковкой.  | не учтено   | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023. К замечанию не приложена техническая документация, подтверждающая учетные характеристики объекта оценки   |
| 9           | Vx-326-02-537160/23                                | 13.11.2023  | ЮЛ                           | 52:18:0060077:45, 52:18:0060077:35, 52:18:0060077:53                          | Указанные объекты расположены в непосредственной близости с объектом 52:18:0060136:364. Кадастровая стоимость объекта 52:18:0060136:364 составила 26 191 руб. за 1 кв.м., а кадастровая стоимость объектов недвижимости 52:18:0060077:45, 52:18:0060077:35, 52:18:0060077:53 составила 35 752,66 руб. за 1 кв.м.  | не учтено   | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023. К замечанию не приложена техническая документация, подтверждающая учетные характеристики объекта оценки   |

|    |                     |            |    |  |  |           |   |
|----|---------------------|------------|----|--|--|-----------|---|
| 10 | Bx-326-02-537170/23 | 13.11.2023 | ЮЛ | 52:18:0070256:2387,<br>52:18:0070256:2390                | Объекты с кадастровыми номерами 52:18:000070256:2387, 52:18:000070256:2390 расположены в одном здании. При этом кадастровая стоимость объекта 52:18:000070256:2390 имеет кадастровую стоимость 30 035 руб. кв.м., а объект 52:18:000070256:2387 имеет кадастровую стоимость 43 777 руб. кв.м.  | не учтено | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023. К замечанию не приложена техническая документация, подтверждающая учетные характеристики объекта оценки  |
| 11 | Bx-326-02-537406/23 | 13.11.2023 | ФЛ | 52:52:0010810:136  | Кадастровая стоимость установлена равной 11 769 000 р по решению суда ДЕЛО № 3а-362/2023 от 26.07.2023, дата определения -09.11.2022 г., дата применения 01.01.2022 г. Прошу установить кадастровую стоимость равной установленной по решению суда   | не учтено | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. № 0336 информация о событиях, произошедших после даты определения кадастровой стоимости, не может быть использована для определения кадастровой стоимости |
| 12 | Bx-326-02-537188/23 | 13.11.2023 | ЮЛ | 52:18:0020068:313  | Годовой налог на имущество значительно превышает 1/12 годовой арендной платы, получаемой от деятельности по сдаче в аренду вышеуказанного объекта.   | не учтено | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023.  |
| 13 | Bx-326-02-537203/23 | 13.11.2023 | ЮЛ | 52:18:0060077:46<br>52:18:0060077:60<br>52:18:0060077:48 | Указанные объекты расположены в непосредственной близости с объектом 52:18:0060136:364. Кадастровая стоимость объекта 52:18:0060136:364 составила 26 191 руб. за 1 кв.м., а кадастровая стоимость объектов недвижимости 52:18:0060077:46<br>52:18:0060077:60, 52:18:0060077:48 составила 35 752,66 руб. за 1 кв.м.   | не учтено | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023. К замечанию не приложена техническая документация, подтверждающая учетные характеристики объекта оценки  |
| 14 | Bx-326-02-538381/23 | 13.11.2023 | ЮЛ | 52:18:0030416:1690                                       | Стоимость указанного объекта составляет 3 016 685 187,19 руб., В тоже время согласно решению Нижегородского областного суда по делу № 3а-66/2023 от 12.04.2023г. Его кадастровая стоимость - 2 678 480 000 руб.  | не учтено | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Согласно пункту 5 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. № 0336 информация о событиях, произошедших после даты определения кадастровой стоимости, не может быть использована для определения кадастровой стоимости   |
| 15 | Bx-326-02-538913/23 | 14.11.2023 | ФЛ | 52:18:0060126:617  | Со стоимостью, указанной в отчете не согласна. Считаю, что стоимость завышена, указанное помещение не является торговым, не имеет отдельного входа (вход через другое помещение)   | не учтено | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023.  |
| 16 | Bx-326-02-538918/23 | 14.11.2023 | ФЛ | 52:18:0060126:616  | Со стоимостью, указанной в отчете не согласна. Считаю, что кадастровая стоимость, указанная в отчете, существенно завышена, указанное помещение не является торговым   | не учтено | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023.  |
| 17 | Bx-326-02-538923/23 | 14.11.2023 | ФЛ | 52:18:0060126:631  | Со стоимостью помещения, указанной в отчете, не согласна, считаю ее завышенной, так как не может быть использовано как торговое помещение, имеет общий вход с другими смежными помещениями   | не учтено | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023.  |
| 18 | Bx-326-02-538934/23 | 14.11.2023 | ФЛ | 52:18:0060126:629  | Со стоимостью, указанной в отчете не согласна, считаю ее завышенной, помещение не имеет собственного входа, фактически является котельной и по другому назначению не используется  | не учтено | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023.  |
| 19 | Bx-326-02-540467/23 | 14.11.2023 | ЮЛ | 52:18:0060065:77<br>52:18:0060065:78                     | Для помещений 52:18:0060065:77<br>52:18:0060065:78 Решением суда от 03.05.2023 № 3а-19/2023 установлена кадастровая стоимость, равная рыночной в размере 64 027 00,00 и 62 384 000 руб.  | не учтено | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Согласно пункту 5 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. № 0336 информация о событиях, произошедших после даты определения кадастровой стоимости, не может быть использована для определения кадастровой стоимости   |
| 20 | Bx-326-02-540667/23 | 14.11.2023 | ЮЛ | 52:18:0080037:35   | столбце К (ячейка Л3504) указан год ввода в эксплуатацию или завершения строительства как 0 (ноль). Правильно 1958 г. Это указано в прилагаемом Техническом паспорте нежилого помещения No П1 по адресу Н. Новгород, ул. 40 лет Октября, д. 18 пом. П1 и уже нашло свое отражение на Публичной Кадастровой Карте. В столбце L (ячейка Л3504) материал основных несущих конструкций, перекрытий указан "Шлакобетонные". На самом деле стены шлакоблочные из пустотных шевельвых шлакоблоков (даже не из монолитного шлакобетона), а перекрытия частично (на половину) деревянные оштукатуренные по "дранке", а частично из ж/б пустотных плит (с цилиндрическими воздушными каналами) В столбце М (ячейка М 3504) Класс конструктивной системы указан КС-3. Это преувеличение, так как КС-3 это класс конструктивной системы зданий, в которых ограждающие конструкции из железобетона, а несущие - железобетон в бескаркасных конструкциях. Стены, сложенные из пустотных шлакобетонных блоков менее долговечны, чем шлакобетонные из монолитного шлакобетона и не должны характеризоваться как КС-3 | не учтено | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023.  |
| 21 | Bx-326-02-541106/23 | 15.11.2023 | ЮЛ | 52:18:0060130:197  | П2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости П 2.7. Расчеты КС4 груп-па/Затратный подход/Расчет кадастровой стоимости. xls, № п/п 3275. на момент проведения государственной кадастровой оценки не было принято к рассмотрению полная информация о нестроенном состоянии значительной части площадей, не учтено вступившее в закон. силу решение суда об установлении справедливой кадастр.стоимости  | не учтено | Оснований для пересчета кадастровой стоимости указанного объекта не установлено. Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости произведен в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Методическими указаниями и данными, содержащимися в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном ППК "Роскадастр" на 01.01.2023.  |