

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	327 773,22 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	–
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	175
5.1.2	Тип населенного пункта	–	СНП
5.1.3	Расположение НП	–	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	–	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	–	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	–	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	49

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	1 493

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

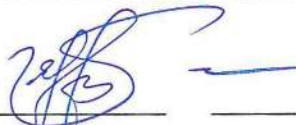
УПКС = 1207.758*Расстояние от НП до столицы субъекта РФ^{1.922}*Численность населения в населенном пункте^{0.102}.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$Y=1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8+X1)/1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	-
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	-
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	331 037,20 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	
-----	---	--

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	86
5.1.2	Тип населенного пункта	–	СНП
5.1.3	Расположение НП	–	Прочие НП
5.1.4	Статус НП	–	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	–	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	–	Да
5.1.7	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	руб.	24 004,7

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел	км; ^тыс м	52
5.2.2	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	52

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	3 068

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Прочие НП) выбрана экспоненциальная модель:

УПКС = 15.9298 * e^{(0.181*Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел+1.316*Расстояние от НП до столицы субъекта РФ+0.0518 * Численность населения в населенном пункте + 0.006 * Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе).}

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета $Y = 15.929824626770731 * e^{(0.1806414419071653 * F1 + 1.3158959324865238 * F2 + 0.051821238969019 * F3 + 0.006120245000677524 * F4)}$	Корреляция
Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел	F1	$103.93410852713178 / (53.6 + X0)$	0,480481783
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F2	$206.68217054263567 / (101.0 + X1)$	0,760244918
Численность населения в населенном пункте	F3	$(1962.6000000000001 + X2) / 617.077519379845$	0,32895549
Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	F4	$(12460.0 + X3) / 25663.753100775197$	0,342937776

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)

(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнарниковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от 02.07.2021

№ 15/2021/0000000000

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

N п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180101:66
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, Кушнарниковский район, д. Верхнеакбашево, ул. Богатырская, земельный участок 7
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнарниковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	627 841,80 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	Основание определения кадастровой стоимости:	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	–
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	86
5.1.2	Тип населенного пункта	–	СНП
5.1.3	Расположение НП	–	Прочие НП
5.1.4	Статус НП	–	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	–	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	–	Да
5.1.7	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	руб.	24 004,7

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел	км; ^тыс м	52
5.2.2	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	52

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	6 291

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Прочие НП) выбрана экспоненциальная модель:

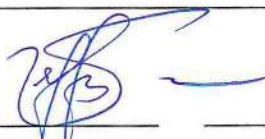
$УПКС = 15.9298 * e^{(0.181 * \text{Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел} + 1.316 * \text{Расстояние от НП до столицы субъекта РФ} + 0.0518 * \text{Численность населения в населенном пункте} + 0.006 * \text{Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе})}$

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета $Y = 15.929824626770731 * e^{(0.1806414419071653 * F1 + 1.3158959324865238 * F2 + 0.051821238969019336 * F3 + 0.006120245000677524 * F4)}$	Корреляция
Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел	F1	$103.93410852713178 / (53.6 + X0)$	0,480481783
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F2	$206.68217054263567 / (101.0 + X1)$	0,760244918
Численность населения в населенном пункте	F3	$(1962.6000000000001 + X2) / 617.077519379845$	0,32895549
Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	F4	$(12460.0 + X3) / 25663.753100775197$	0,342937776

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнаренковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от 02.02.2021

№ 13-акт/2021

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180201:18
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, с. Воецкое, ул. Центральная, 118
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	-
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	-
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	225 975,36 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	-
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	74
5.1.2	Тип населенного пункта	—	СНП
5.1.3	Расположение НП	—	Прочие НП
5.1.4	Статус НП	—	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	—	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	—	Да
5.1.7	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	руб.	24 004,7

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел	км; ^тыс м	52
5.2.2	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	52

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	1 906

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektyrovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektyrovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Прочие НП) выбрана экспоненциальная модель:

$УПКС = 15.9298 * e^{(0.181 * \text{Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел} + 1.316 * \text{Расстояние от НП до столицы субъекта РФ} + 0.0518 * \text{Численность населения в населенном пункте} + 0.006 * \text{Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе})}$

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета	Корреляция
		$Y = 15.929824626770731 * e^{(0.1806414419071653 * F1 + 1.3158959324865238 * F2 + 0.051821238969019 * F3 + 0.006120245000677524 * F4)}$	
Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел	F1	$103.93410852713178 / (53.6 + X0)$	0,480481783
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F2	$206.68217054263567 / (101.0 + X1)$	0,760244918
Численность населения в населенном пункте	F3	$(1962.6000000000001 + X2) / 617.077519379845$	0,32895549
Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	F4	$(12460.0 + X3) / 25663.753100775197$	0,342937776

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)

(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнаренковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от А.А. Ахметов

№ 19-02/00000000

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180501:15
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, д. Среднеакбашево, ул. Большая, земельный участок 50
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	599 409,90 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	-
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	175
5.1.2	Тип населенного пункта	-	СНП
5.1.3	Расположение НП	-	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	-	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	-	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	-	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	49

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	3 174

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

УПКС = 1207.758*Расстояние от НП до столицы субъекта РФ^{1.922}*Численность населения в населенном пункте^{0.102}.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$Y=1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8 + X1) / 1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнаренковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от 08.08.2021

№ 15-а/рас/2021

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180501:329
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, д. Среднеакбашев, ул. Большая, земельный участок 52
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	503 952,98 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	—
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	175
5.1.2	Тип населенного пункта	—	СНП
5.1.3	Расположение НП	—	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	—	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	—	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	—	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	49

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	2 426

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

УПКС = 1207.758*Расстояние от НП до столицы субъекта РФ^{1.922}*Численность населения в населенном пункте^{0.102}.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$Y=1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8 + X1) / 1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)

(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнареновский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от Об. Об. 2021

№ 13-об/кастр/2021

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180303:56
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, р-н Кушнареновский, с/с Шариповский, д. Мамяково, ул. Шарипова, 37
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнареновский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	633 524,94 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	-
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	437
5.1.2	Тип населенного пункта	-	СНП
5.1.3	Расположение НП	-	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	-	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	-	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	-	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	47

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	3 086

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

УПКС = 1207.758 * Расстояние от НП до столицы субъекта РФ^{1.922} * Численность населения в населенном пункте^{0.102}.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$Y = 1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8 + X1) / 1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)

(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнаренковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от Ш. Шарипов

№ 15-об/2017

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180401:72
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, д. Нижнеакбашево, ул. Автомобилистов, земельный участок 3
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	-
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	-
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	612 859,72 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	—
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	184
5.1.2	Тип населенного пункта	—	СНП
5.1.3	Расположение НП	—	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	—	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	—	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	—	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	49

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	2 948

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

УПКС = 1207.758*Расстояние от НП до столицы субъекта РФ^{1.922}*Численность населения в населенном пункте^{0.102}.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета $Y=1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$26.76923076923077 / (12.4 + X0)$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8 + X1) / 1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)

(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнарниковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от А. А. А. А.

№ 12-12/12/12

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

N п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180601:7
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, р-н Кушнарниковский, с. Шарипово, ул. Школьная, 8/1к
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнарниковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	650 826,72 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	—
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	648
5.1.2	Тип населенного пункта	—	СНП
5.1.3	Расположение НП	—	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	—	Центр СС
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	—	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	—	Да
5.1.7	Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения	—	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	45

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	2 466

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

УПКС = 1207.758*Расстояние от НП до столицы субъекта РФ^{1.922}*Численность населения в населенном пункте^{0.102}.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета $Y=1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$26.76923076923077 / (12.4 + X0)$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8 + X1) / 1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)

(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнарниковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовый адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от 06.02.2021

№ РЗ-02/2021/0000

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

N п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180601:49
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, Кушнарниковский район, с. Шарипово, ул. Школьная, земельный участок 15
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнарниковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	741 615,20 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	
-----	---	--

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	648
5.1.2	Тип населенного пункта	–	СНП
5.1.3	Расположение НП	–	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	–	Центр СС
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	–	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	–	Да
5.1.7	Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения		Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	45

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	2 810

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

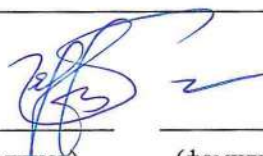
УПКС = 1207.758*Расстояние от НП до столицы субъекта РФ^{1.922}*Численность населения в населенном пункте^{0.102}.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$Y=1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8+X1)/1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнаренковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от 02.02.2021

№ 19-а/п/2021

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

N п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180201:62
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Воецкое, ул. Центральная, земельный участок 49
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	213 052,32 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	-
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	74
5.1.2	Тип населенного пункта	-	СНП
5.1.3	Расположение НП	-	Прочие НП
5.1.4	Статус НП	-	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	-	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	-	Да
5.1.7	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	Руб.	24 004,7

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел	км; ^тыс м	52
5.2.2	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	52

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	1 797

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Прочие НП) выбрана экспоненциальная модель:

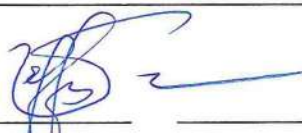
УПКС = 15.9298 * e^{(0.181*Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел+1.316*Расстояние от НП до столицы субъекта РФ+0.0518 * Численность населения в населенном пункте + 0.006 * Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе).}

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета Y = 15.929824626770731 * e ^{(0.1806414419071653*} *F1+1.3158959324865238*F2+0.051821238969019 336*F3+0.006120245000677524*F4)	Корреляция
Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел	F1	103.93410852713178/(53.6+X0)	0,480481783
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F2	206.68217054263567/(101.0+X1)	0,760244918
Численность населения в населенном пункте	F3	(1962.6000000000001+X2)/617.077519379845	0,32895549
Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	F4	(12460.0+X3)/25663.753100775197	0,342937776

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнареновский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от 02.02.2021

№ 13-а/кастр/2021

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180201:9
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, р-н Кушнареновский, с. Воецкое, ул. Центральная, 69
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнареновский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	659 216,40 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	—
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	74
5.1.2	Тип населенного пункта	—	СНП
5.1.3	Расположение НП	—	Прочие НП
5.1.4	Статус НП	—	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	—	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	—	Да
5.1.7	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	руб.	24 004,7

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел	км; ^тыс м	52
5.2.2	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	52

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	6 612

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Прочие НП) выбрана экспоненциальная модель:

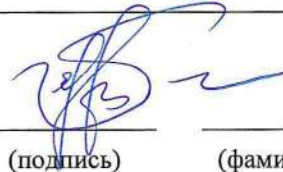
$УПКС = 15.9298 * e^{(0.181 * \text{Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел} + 1.316 * \text{Расстояние от НП до столицы субъекта РФ} + 0.0518 * \text{Численность населения в населенном пункте} + 0.006 * \text{Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе})}$

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета $Y = 15.929824626770731 * e^{(0.1806414419071653 * F1 + 1.3158959324865238 * F2 + 0.051821238969019336 * F3 + 0.006120245000677524 * F4)}$	Корреляция
Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел	F1	$103.93410852713178 / (53.6 + X0)$	0,480481783
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F2	$206.68217054263567 / (101.0 + X1)$	0,760244918
Численность населения в населенном пункте	F3	$(1962.6000000000001 + X2) / 617.077519379845$	0,32895549
Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	F4	$(12460.0 + X3) / 25663.753100775197$	0,342937776

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнаренковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от О.О. Ш. Ш.

№ РБ-02/001/2011

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180201:2
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, с. Воецкое, ул. Центральная, 83
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	-
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	-
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	328 729,00 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	
-----	---	--

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	74
5.1.2	Тип населенного пункта	–	СНП
5.1.3	Расположение НП	–	Прочие НП
5.1.4	Статус НП	–	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	–	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	–	Да
5.1.7	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	руб.	24 004,7

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел	км; ^тыс м	52
5.2.2	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	52

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	3 050

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Прочие НП) выбрана экспоненциальная модель:

$УПКС = 15.9298 * e^{(0.181 * \text{Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел} + 1.316 * \text{Расстояние от НП до столицы субъекта РФ} + 0.0518 * \text{Численность населения в населенном пункте} + 0.006 * \text{Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе})}$

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета	Корреляция
		$Y = 15.929824626770731 * e^{(0.1806414419071653 * F1 + 1.3158959324865238 * F2 + 0.051821238969019 * F3 + 0.006120245000677524 * F4)}$	
Расстояние до города с численностью более 100 тыс чел	F1	$103.93410852713178 / (53.6 + X0)$	0,480481783
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F2	$206.68217054263567 / (101.0 + X1)$	0,760244918
Численность населения в населенном пункте	F3	$(1962.6000000000001 + X2) / 617.077519379845$	0,32895549
Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	F4	$(12460.0 + X3) / 25663.753100775197$	0,342937776

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)

(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнарниковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от И.И.И.И.

№ РБ-02/2014/00000

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180604:4
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, р-н Кушнарниковский, с. Шарипово, ул. Заречная, 7
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнарниковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	701 499,36 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	-
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	648
5.1.2	Тип населенного пункта	-	СНП
5.1.3	Расположение НП	-	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	-	Центр СС
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	-	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	-	Да
5.1.7	Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения	-	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км;^тыс м	45

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	2 658

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

УПКС = 1207.758*Расстояние от НП до столицы субъекта РФ^{1.922}*Численность населения в населенном пункте^{0.102}.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета $Y=1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$26.76923076923077 / (12.4 + X0)$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8 + X1) / 1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнаренковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от 02.02.2021

№ РБ-02/02/2021

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180603:134
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, Шариповский с/с, с. Шарипово, ул. Султанова, д. 28
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	-
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	-
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	852 227,64 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	—
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	648
5.1.2	Тип населенного пункта	—	СНП
5.1.3	Расположение НП	—	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	—	Центр СС
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	—	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	—	Да
5.1.7	Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения	—	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	45

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	3 567

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-nakommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

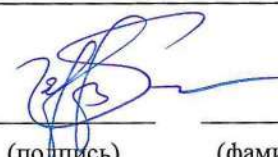
УПКС = 1207.758*Расстояние от НП до столицы субъекта РФ^{1.922}*Численность населения в населенном пункте^{0.102}.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета $Y=1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$26.76923076923077 / (12.4 + X0)$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8 + X1) / 1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнареновский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от 02.02.2021

№ 13-02/2021

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

N п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180601:12
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, р-н Кушнареновский, с. Шарипово, ул. Уфимская, 6
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнареновский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	860 828,76 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	-
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	648
5.1.2	Тип населенного пункта	-	СНП
5.1.3	Расположение НП	-	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	-	Центр СС
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	-	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	-	Да
5.1.7	Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения	-	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	45

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	3 603

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektyrovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektyrovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

УПКС = 1207.758 * Расстояние от НП до столицы субъекта РФ^{1.922} * Численность населения в населенном пункте^{0.102}.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$Y=1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8 + X1) / 1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнаренковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от 02.02.2021

№ 15-адрес/р/о/о

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180603:54
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, с. Шарипово, ул. Восточная, 8
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	-
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	-
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	789 869,52 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	—
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	648
5.1.2	Тип населенного пункта	—	СНП
5.1.3	Расположение НП	—	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	—	Центр СС
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	—	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	—	Да
5.1.7	Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения	—	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	45

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	3 306

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

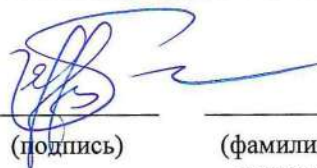
УПКС = 1207.758 * Расстояние от НП до столицы субъекта РФ^{1.922} * Численность населения в населенном пункте^{0.102}.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$Y = 1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8 + X1) / 1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнаренковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от 02.02.2024

№ 18-а/р/2024

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

N п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180705:113
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, д. Нижнеакбашево, ул. Полевая, 9
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	311 835,00 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	—
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	184
5.1.2	Тип населенного пункта	—	СНП
5.1.3	Расположение НП	—	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	—	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	—	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	—	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	49

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	1 500

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

$УПКС = 1207.758 * \text{Расстояние от НП до столицы субъекта РФ}^{1.922} * \text{Численность населения в населенном пункте}^{0.102}$.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$Y=1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$26.76923076923077 / (12.4 + X0)$	-0,329759327
		$(1045.8 + X1) / 1755.5384615384614$	

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнарниковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от 02.02.2021

№ 13-ш/р/2021

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

N п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180501:39
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, р-н Кушнарниковский, с/с Шариповский, д. Среднеакбашево, ул. Большая, 27
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнарниковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	—
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	—
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	380 769,09 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	—
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	175
5.1.2	Тип населенного пункта	—	СНП
5.1.3	Расположение НП	—	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	—	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	—	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	—	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	49

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	1 833

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости 13. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

$УПКС = 1207.758 * \text{Расстояние от НП до столицы субъекта РФ}^{1.922} * \text{Численность населения в населенном пункте}^{0.102}$.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета $Y = 1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$26.76923076923077 / (12.4 + X0)$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8 + X1) / 1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаһы һәм
техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы



Государственное бюджетное
учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка
и техническая инвентаризация»

450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: btirb@mail.ru

ул. Султанова, дом 24,
Кушнаренковский район,
с. Шарипово, РБ, 452251
sharip.sp@mail.ru

(почтовые адреса, адреса электронной почты (последнее -
при наличии) заявителя, представителя заявителя)

**Разъяснения,
связанные с определением кадастровой стоимости**

от 02.02.2021

№ РБ-СА/РА/0000000000

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости)	02:36:180401:2
1.2	Адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, д. Нижнеакбашево, ул. Победы, 1а
1.3	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Администрация сельского поселения Шариповский сельсовет муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан

1.4	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	-
1.5	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении	-
1.6	Дата поступления обращения	19.01.2021

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение):

1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости.

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
4.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения	396 238,34 руб.
4.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2019

4.3	<p>Основание определения кадастровой стоимости:</p>	<p>а) проведение государственной кадастровой оценки, <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2017, N 31, ст. 4823; 2020, N 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), <input type="checkbox"/></p> <p>в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона о государственной кадастровой оценке, <input type="checkbox"/></p> <p>г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке <input type="checkbox"/></p>
4.4	<p>Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со статьей 15 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке)</p>	<p>Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18.10.2019 № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года»</p>
4.5	<p>Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</p>	<p>https://clck.ru/KBVgv</p>

4.6	Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 14 или частью 25 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке	-
-----	---	---

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.1.1	Численность населения в населенном пункте	чел.	184
5.1.2	Тип населенного пункта	-	СНП
5.1.3	Расположение НП	-	Пригород Уфы
5.1.4	Статус НП	-	Прочий НП
5.1.5	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	-	Да
5.1.6	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	-	Да

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.2.1	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	км; ^тыс м	49

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Размерность (для количественных факторов)	Значение, описание ценообразующего фактора
5.3.1	Площадь земельного участка	кв.м	1 906

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости¹³. СЕГМЕНТ Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 02:021 (Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных).

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков;
- создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- выбор типовых (эталонных) земельных участков в зависимости от подгруппы по ОКТМО или кадастровому кварталу;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы типовых (эталонных) земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по УПКС типовых (эталонных) земельных участков с применением корректировок.

Корректировка на площадь проводилась на основании таблицы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями проводилась на основании таблицы «Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года» (Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>).

Для расчета земельных участков под ИЖС и ЛПХ в сельских НП (Пригород Уфы) выбрана мультипликативная модель:

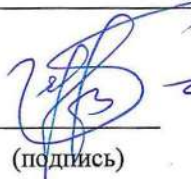
УПКС = 1207.758*Расстояние от НП до столицы субъекта РФ^{1.922}*Численность населения в населенном пункте^{0.102}.

Ценообразующий фактор	№	Формула для расчета	Корреляция
Расстояние от НП до столицы субъекта РФ	F1	$Y=1207.7576646779462 * F1^{1.9217776787519227} * F2^{0.10202753210238402}$	0,920677454
Численность населения в населенном пункте	F2	$(1045.8 + X1) / 1755.5384615384614$	-0,329759327

Подробное описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представлено на стр. 247-260 Отчета от 26.09.2019 № 02-2019-1

Заместитель руководителя

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящие разъяснения)



(подпись)

Р.А. Еникеев

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящие разъяснения)