

УДК 332.62

АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МАЛЫШЕВСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Analysis of changes in cadastral value of land the Malyshevsky urban district
(Sverdlovsk region)

М. Ю. Ильинская, студентка

Н. В. Вашукевич, кандидат биологических наук, доцент
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: А.С. Гусев, кандидат биологических наук, доцент

Аннотация

Государственная кадастровая оценка (ГКО) земельных участков относится к группе мировой оценки недвижимости и ведется для установления их кадастровой стоимости. В данной работе проведен анализ изменения кадастровой стоимости земель населенных пунктов за 2010 и 2015 гг. на примере Малышевского городского округа Свердловской области. Выявлены максимальные и минимальные изменения стоимости для отдельных групп разрешенного использования земель.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов, оценка стоимости недвижимости.

Summary

State cadastral evaluation of land plots belongs to the group of global real estate valuation, and is conducted to establish their cadastral value. In this work the analysis of changes in cadastral valuation of land settlements for 2010 and 2015 on the example of the Malyshevsky urban district in Sverdlovsk region. The characteristic rates of individual land plots and are considered the market price of land.

Keywords: state cadastral valuation of settlement lands, estimation of real estate value.

В качестве главного направления, применения итогов массовой оценки недвижимости в России, считается государственная кадастровая оценка земель. С 2006 г. на всей территории РФ кадастровая стоимость применяется в качестве налоговой основы при расчете земельного налога, а в многочисленных областях и для определения арендной платы за государственные и муниципальные земли [1].

В настоящее время вся информация о кадастровой стоимостной оценке земель в спектре разрядов и субъектов РФ доступны для населения на информационном портале «Интерактивная кадастровая карта», где можно ознакомиться с действующей информацией о кадастровой стоимости и собственностью участков земли.

Основной показатель для установления кадастровой стоимости - удельный показатель кадастровой цены 1 метр квадратный земли. При кадастровой оценке земельного участка находится тот вид допустимого применения, для которого удельный показатель кадастровой стоимости на 1 кв. м. будет наибольшим. В случае если рыночная стоимость участка земли известна, дальше кадастровая определяется в процентах от нее [2].

Кадастровая оценка на территории Свердловской области проводилась три раза, в период 1999-2005 год, переоценка проводилась в 2007-2008 и 2010-2011 годах [3]. Кадастровая оценка по состоянию на 01.01.2010 г. утверждена Постановлением Правительства Свердловской области №695-ПП от 07.06.2011 г.

29 сентября 2015 года Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (МУГИСО) выпустило Приказ № 2588, утвердивший актуализированную кадастровую стоимость для 64 муниципальных образований области. Вновь рассчитанная кадастровая стоимость начала действовать с 1 января 2016 года для целей налогообложения и иных целей [4,5]. Предполагается, что следующая государственная кадастровая оценка объектов недвижимого имущества на территории Свердловской области будет проводиться в 2019 году, а применение ее результатов начнется не ранее 01.01.2020 г. на переходный период применения Закона № 237-ФЗ [6].

Цель работы: провести анализ изменения кадастровой оценки земель населенных пунктов за 2010 и 2015 года на примере Малышевского городского округа Свердловской области.

Малышевский городской округ с центром в посёлке городского типа Малышева относится к Южному управленческому округу Свердловской области. Располагается в 108 км северо-восточнее областного центра г. Екатеринбург. В его состав входят еще 3 поселения – поселки Изумруд, Чапаева и Шамейский. Население 10,2 тысяч жителей (2016 г.).

75,2% земельного фонда округа представлено категорией лесных земель, на долю земель сельскохозяйственного назначения и населённых пунктов приходится 6,3 и 14,2%, соответственно. Земли промышленности и иного специального назначения занимают 3,8% территории, 0,5% площади занято землями запаса и ООПТ. Земли водного фонда не выделены [7, 8].

В результате проведения ГКО земель Малышевского городского округа в 2015 г. был установлен средний уровень кадастровой стоимости на объекты, который равен 1225 руб./кв. м, в то время как в 2010 году он был выше почти в 1,2 раза и составлял 1488 руб./кв. м.

Нами был проведен анализ выборок (n=10) участков разного территориального расположения в Малышевском ГО для большей детализации динамики стоимости земель по группам разрешенного использования (ГРИ).

По результатам ГКО 2015 г. кадастровая стоимость возросла в 7 группах. Максимальное повышение можно заметить по группе 15 – земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования. Стоимость увеличилась в 9,5 раз, с 0,09 до 0,85 руб./кв.м.

На рисунках 1-3 представлены данные по ГРИ 1 (для многоэтажной застройки), 4 (земли дачных, садоводческих объединений) и 7 (земли под коммерческими офисами) группам земель. Стоимость земель в этих ГРИ возросла в 2,5 -2,1 раз.



Рис.1. Сравнение кадастровой стоимости земельных участков группы разрешенного использования 1 в 2010 и 2015 гг. (n=10)



Рис. 2. Сравнение кадастровой стоимости земельных участков группы разрешенного использования 4 в 2010 и 2015 гг. (n=10)



Рис. 3 Сравнение кадастровой стоимости земельных участков группы разрешенного использования 7 в 2010 и 2015 гг. (n=10)

Несколько меньше в 1,1-1,2 раза возросла кадастровая стоимость в ГРИ 3 (под гаражами и автостоянками); ГРИ 5 (объекты торговли, быта и общественного питания) и ГРИ 9 (земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок).

Понижение кадастровой стоимости в 2015 году произошло для земельных участков Малышевского городского округа по трем группам разрешенного использования.

При этом максимально (в 3,2 раза) понизилась кадастровая стоимость (рис. 4) ГРИ 13 (земельные участки для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, трубопроводов, устройств транспорта, энергетики и связи и пр.). Это имеет несомненное значение для экономики Малышевского ГО, где активно развивается горнодобывающая отрасль.

В 1,7 раз уменьшилась кадастровая стоимость земель (рис. 5) ГРИ 2 – (земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки).



Рис. 4. Сравнение кадастровой стоимости земельных участков группы разрешенного использования 13 в 2010 и 2015 гг. (n=10)



Рис. 5. Сравнение кадастровой стоимости земельных участков группы разрешенного использования 2 в 2010 и 2015 гг. (n=10)

Несколько меньше (в 1,4 раза) изменилась кадастровая стоимость социально значимой ГРИ 17 - земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Для группы 14 (земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами) кадастровая стоимость земельных участков осталась на уровне 2010 г.

В целом, оценивая динамику изменения кадастровой стоимости земельных участков Малышевского городского округа по результатам двух последних туров государственной кадастровой оценки земель, можно сделать вывод, что изменения кадастровой стоимости отличается от ситуации в целом по Свердловской области. Приблизена ситуация к общеобластной только по группе земель для сельскохозяйственного использования, где наблюдается рост кадастровой стоимости во всех МО.

Отличие наблюдается по сегменту земель для коммерческого использования (под объекты торговли и административные здания), по которому не произошло снижения, как это наблюдалось по многим муниципальным образованиям.

Снижение фискальной нагрузки на предпринимателей в Малышевском ГО наблюдается для экономически значимой ГРИ 13 – земли для разработки полезных ископаемых. Благоприятная социальная среда обеспечивается в округе, в том числе за счет снижения кадастровой стоимости земель под ИЖС, а также под объектами здравоохранения, образования, культуры и спорта (ГРИ 17).

Оптимизация кадастровой стоимости – это важный вопрос, который поможет как в эффективном использовании объектов недвижимости с одновременным пополнением городского бюджета, так и в решении социальных проблем и улучшении качества жизни горожан. В случае проведенных изменений в последнем туре ГКО в Малышевском городском округе можно говорить о благоприятных тенденциях в этом направлении.

Библиографический список

1. История развития земельного кадастра в России [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: http://borona.net/high-technologies/Economics-and-Management/Economics-and-Management_1191.html
2. Кадастровая стоимость [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://sroro.ru/roffices/news/365/842763/>
3. Сенькова Л. А. Эколого-геологический кадастр – информационный ресурс рационального природопользования/ Л. А. Сенькова, А. О. Киселева, М. Ю. Карпухин // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2006. – № 12/6. – С. 1113-1116.
4. Старицына Н. А. Анализ современного состояния земельных ресурсов Свердловской области / Н. А. Старицына, И. А. Старицына, Н. В. Вашукевич // Проблемы геологии и освоения недр труды XX Международного симпозиума имени академика М. А. Усова студентов и молодых ученых, посвящ. 120-летию со дня основания Томского политехнического университета. – Томск, 2016. – С. 793-795.
5. Анализ изменения кадастровой стоимости земельных участков в муниципальных образованиях по Свердловской области в 2016 году [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://proregionocenka.ru/statiay-kadastrovaya-stoimost-izmenitsya/>
6. Государственная кадастровая оценка земельных участков. Материалы с сайта Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: http://mugiso.midural.ru/docsmgs/?ELEMENT_ID=684

7. Установлен мораторий на изменение кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества до 2020 года: Материалы с сайта Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://mugiso.midural.ru>

8. Характеристика Малышевского городского округа [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: http://wp.wiki-wiki.ru/wp/index.php/Малышевский_городской_округ