

АНАЛИЗ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СНТ НА ПРИМЕРЕ МАЛЫШЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Analysis of the cadastre evaluation of the horticultural non-commercial partnerships land on the example of the Malyshevsky urban district, Sverdlovsk region

А. А. Садыков, студент Уральского государственного аграрного университета
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Н.В. Вашукевич, кандидат биологических наук, доцент

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

Аннотация

Вопрос кадастровой оценки земель и ее влияние на реальную стоимость земельных участков достаточно актуален в настоящее время. Данные изменения были выявлены и изучены на примере земель садоводческих некоммерческих товариществ в Малышевском городском округе. Усредненная выборка по продажам сделана на основании доступных в сети Интернет-объявлений как в поселках округа (Малышева, Изумруд, Шамейский), так и в соседнем Асбестовском городском округе. Эффективность кадастровой оценки земель оценивалась через сравнение кадастровой стоимости и рыночной цены на участки при их купле-продаже за период 2016-2017 гг.

Ключевые слова: земельный участок, кадастровая оценка, использование земель, прогноз использования земель.

Summary

The article is devoted to the issue of land cadastral valuation and its impact on the real value of land is quite relevant at the present time. These changes were identified and studied on the example of land gardening non-profit partnerships in the Malyshevsky urban district. The average sales sample is made on the basis of ads available on the Internet, both in the districts of the district (Malysheva, Izumrud, Shameisky), and in the neighboring Asbestovsky urban district.

Keywords: land parcel, cadastral valuation, land use, forecast of land use.

В условиях создания конкурентоспособного рынка недвижимости, который состоит из земельных участков и предметов капитального строительства, важным остаётся вопрос о кадастровой стоимости таких объектов. Кадастровая стоимость представляет собой расчётную величину, которую надо определить вследствие проведения государственной кадастровой оценки. Кадастровая оценка земельного участка считается обязательным делом в случае привлечения в сделку объектов, которые целиком либо частично относятся к территории Российской Федерации, ее субъектам или муниципальным образованиям [3,5,6].

Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ) – организация, созданная с целью решения социально-хозяйственных задач по садоводческой деятельности своих участников. Земельные участки СНТ обычно называют садовыми земельными участками, так как они предназначены для выращивания сельскохозяйственных культур [1].

Целью работы является анализ влияния различных факторов на изменение кадастровой стоимости земельных участков садоводческих некоммерческих товариществ в Малышевском городском округе по результатам двух туров кадастровой оценки земель в Свердловской области (2010 и 2015 гг.)

Объектом исследования стал процесс кадастровой оценки земельных участков СНТ на данной территории, носящий массовый характер. Предметом исследования является методика проведения кадастровой оценки земель 4 группы разрешенного использования.

Малышевский городской округ с центром в посёлке городского типа Малышева относится к Южному управленческому округу Свердловской области. Располагается в 108 км к северо-востоку 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% земель округа представлено категорией земель лесного фонда, 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 [2].

Для анализа динамики кадастровой стоимости земель в Малышевском городском округе были использованы данные Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области за 2010-15 годы [1] по следующим СНТ: в р.п. Малышева – «Ивушка» и «Малиновый ключик», в пос. Изумруд – «Уютный», в пос. Шамейский – «Малышок». Выборки включали по 15 участков (рис.1).

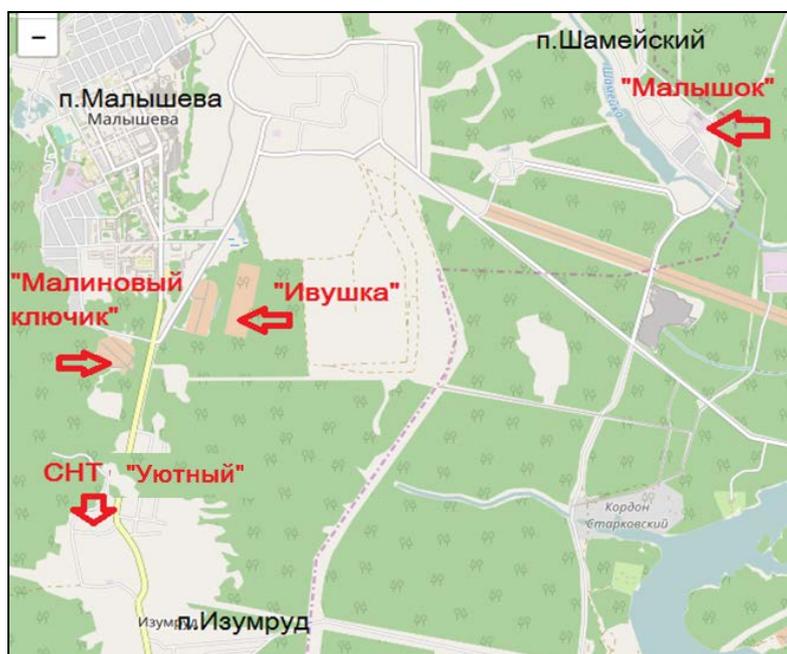


Рис.1 Местонахождение изученных СНТ в Малышевском ГО

Анализ стоимости участков выбранных нами СНТ показал, что самыми дорогими, на сегодняшний день являются участки в садоводстве «Ивушка», средняя кадастровая стоимость его участков более 131 тысячи рублей, на втором месте по стоимости – участки в СНТ «Малиновый ключик», где средняя кадастровая стоимость составляет около 127 тысяч рублей, и на третьем месте располагаются участки в п. Изумруд и п. Шамейском: их стоимость примерно одинакова и составляет более 72 тысяч рублей (рис. 2).

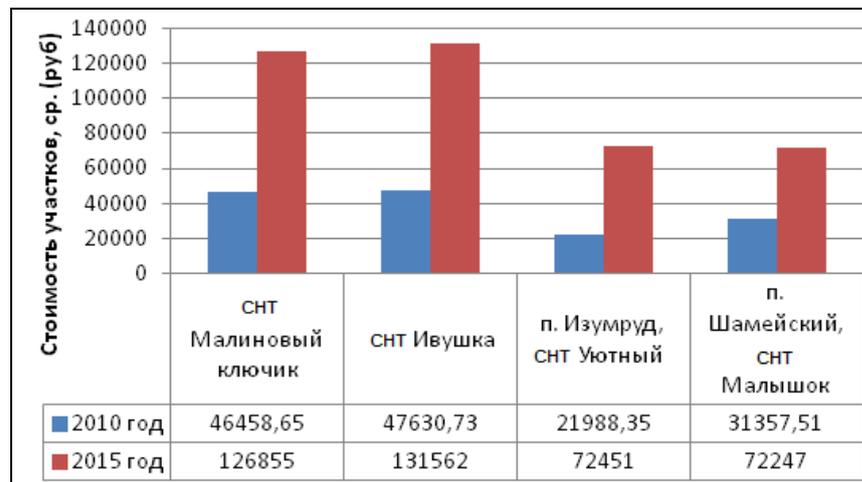


Рис. 2 Сравнительный анализ кадастровой стоимости земель СНТ в Малышевском ГО за 2010 и 2015 годы

Сравнительный анализ средних удельных показателей кадастровой стоимости земель СНТ в Малышевском городском округе за период 2010-15 показал следующие тенденции (рис. 3). В СНТ «Ивушка» и «Малиновый ключик» средний удельный показатель вырос в 2,3 раза, в СНТ «Малышок» – в 2,6 раза. Но более всего в 3,5 раза возрос УПКС на территории поселка Изумруд в СНТ «Уют».

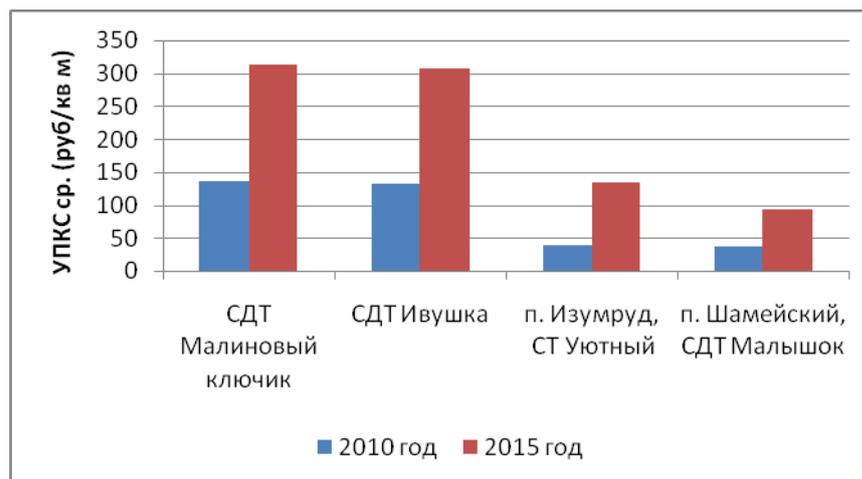


Рис.3 Динамика средних УПКС земель СНТ в Малышевском ГО за 2010 и 2015 годы

Чтобы ответить на вопрос – почему возросла стоимость участков, был проведен анализ отдельных факторов, определяющих кадастровую стоимость для земель СНТ в Малышевском городском округе. По нашему мнению определяющими являются 2 из них: близость к центру и наличие близлежащего водоема. Это и обусловило наиболее высокую стоимость участков в СНТ «Ивушка»: 2,3 км до центра поселка, в 200 м от СНТ находится искусственно созданный пруд. Более дешевые участки в СНТ «Уют» и «Малышок» находятся на расстоянии 4-7 км от центра, и даже близость к водоему в последнем его стоимость не подняла.

Эффективность кадастровой оценки земель СНТ Малышевского ГО была оценена нами путем сравнения кадастровой стоимости и рыночной цены на участки при их купле-продаже за период 2016-2017 г.г. Усредненная выборка по продажам сделана на основании доступных в сети Интернет объявлений как в поселках Малышева, Изумруд, Шамейский, так и в соседнем Асбестовском городском округе (табл.1).

Таблица 1

Эффективность кадастровой оценки земель СНТ

Кадастровая стоимость, средняя (руб/кв.м)	Рыночная цена, средняя (руб/кв.м)
пос. Малышева	
208	500
пос. Изумруд	
134	250
пос. Шамейский	
93	250
Асбестовский ГО	
150	432

Анализ эффективности кадастровой оценки земельных участков в Малышевском городском округе выявил противоречивость данных по рассматриваемым объектам. Недооцененными оказались участки, как в самом Малышевском городском округе, так и в его окрестностях. Усредненный показатель кадастровой стоимости земель СНТ по Малышевскому ГО составил 145 рублей за кв. м, а показатель рыночной стоимости – 333 рубля. Наиболее недооценены участки в п. Шамейском.

В заключении можно сказать, что актуализация результатов кадастровой оценки земель различных категорий и групп разрешенного использования очень важное мероприятие. Методика оценки требует совершенствования, направленного на увеличение достоверности и качества земельно-оценочных работ, и адекватное распределение налогового бремени.

Библиографический список

1. Государственная кадастровая оценка земельных участков. Материалы с сайта Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mugiso.midural.ru>.
2. Об утверждении комплексной программы «Развитие Малышевского городского округа на 2016–2021 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://адм-малышева.рф/about/31>
3. Олейников Ф. А. Основное содержание государственной кадастровой оценки земель / Ф. А. Олейников, Н. В. Вашукевич // Молодежь и наука. 2016. № 6. С. 28.
4. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: закон РФ от 15.04.1998 № 66-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
5. Сенькова Л. А. Эколого-геологический кадастр – информационный ресурс рационального природопользования / Л. А. Сенькова, А. О. Киселева, М. Ю. Карпучин // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. – № 12/6. – С. 1113-1116.
6. Старицына И. А. Кадастровый учёт на территории Туринского района Свердловской области / И. А. Старицына, А. Д. Смурова // Инновационные технологии и технические средства для АПК: Материалы междунар. науч.-практ. конф. молодых ученых и спец. / Под общ. ред. Н. И. Бухтоярова, Н. М. Дерканосовой, А. В. Дедова. – 2015. – С. 61-66.