

УДК 332.334.2

ПРОГНОЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА МИКРОРАЙОНА «SKY CITY»

Цыкина С.А., студентка 3 курса факультета агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств

Ерахтин В.Г., студент 4 курса заочного отделения факультета агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств

*Научный руководитель – Хвостов Н.В., к.с.х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *кадастровая стоимость, расчет кадастровой стоимости, анализ планировки, налогодобложение.*

Статья посвящена анализу планировки и расчету кадастровой стоимости земельного массива микрорайона «Sky City».

Одной из основных составляющих, определяющих экономическое обоснование комплексной застройки территории является отчисления в бюджет административного образования, связанные с приобретением и использованием земельных участков является зависящий от размера кадастровой стоимости.

Нами рассматривается проект комплексной застройки в северо–восточном направлении от проспекта Дружбы Народов к селу Архангельское на землях сельскохозяйственного назначения принадлежавших предприятию «Заволжье 40» являвшимся структурным предприятием ОАО «Авиастра СП» (Рисунок 1).

На рассматриваемой территории находится территория, относящаяся к землям лесного фонда федерального назначения площадью 40,1 га. Генеральным планом города Ульяновска, утвержденным решением Ульяновской Городской Думы от 27.06.2007 № 63 развитие МО «город Ульяновск» предполагается в северо-восточном направлении к поселку Архангельский.

Развитие территории будет осуществляться за счет земельных участков входящих в состав Мирновского сельского поселения Чердаклинского района. В состав города войдут как земли, предназначенные для строительства жилищного фонда, так и земли отведенные под застройку промышленных объектов, объектов аэропорта.

Территория, отведенная под жилую застройку, ограничена существующей и проектируемыми улицами. На северо-западе за границей



Рисунок 1 – Планируемая территория и инвестиционное предложение под комплексную застройку территории ГО «город Ульяновск»

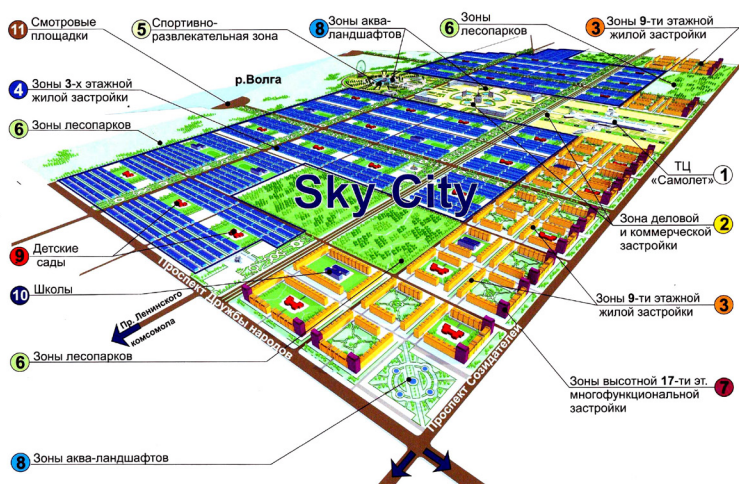


Рисунок 2 – Расположение участка под застройку ЖК «Sky City»

участка расположена зеленая зона и лес, ведущие к берегу Волги (Куйбышевское водохранилище). С юго-западной стороны участка находятся многоэтажная застройка. С северо-востока находится территория с. Архангельское с малоэтажной застройкой, юго-востока примыкают незастроенные территории (Рисунок 2).

Проект «Скай Сити» условно разделен на три зоны. Первая, прилегающая к Волге, будет парковой. Вторую и третью застроят жильем, высотным и малоэтажным соответственно. Площадь планируемой жилой застройки огромна – 5 млн. кв. м. Большое внимание уделено и социальным объек-

там – в районе будет 12 школ, 30 детсадов, 4 поликлиники. Кроме того, планируется построить два крупных спорт объекта это стадион площадью 20 тыс. кв. м. и ледовую арену площадью 10 тыс. кв. м. Немалое пространство отведут и зеленой зоне - парки займут площадь 132 га, скверы – 99 га.

С 2006 года компания ГК «Самарский деловой мир» приобретала земельные участки сельскохозяйственного назначения бывшего сельхоз предприятия «Заволжье 40» и в 2011 году поставила их на кадастровый учет, при этом было изменена категория земель и целевое их использование.

Всего земель относящихся к собственности застройщика составляет 9 62,5072 га, общей кадастровой стоимостью 586 305 003,51 рублей.

На планируемой территории присутствуют 4 земельных участка, относящиеся государственному лесному фонду с целевым назначением для размещения лесной растительности.

Земли, относящиеся к федеральной собственности для лесной растительности составляет 1 87,3 га, общей кадастровой стоимостью 590 269,38 рублей.

Для дальнейшего проектирования территории следует провести кадастрового зонирования согласно проектному плану все земли, относящиеся к лесному фонду, после согласования будут преобразованы городские парки и будут выполнять функцию экологического каркаса (Рисунок 3).

Нами предлагается провести кадастровое зонирование, разделив территорию на 17 кадастровых кварталов относящихся к кадастровому блоку Заволжского района и кадастровому массиву земель населенных пунктов г. Новый Город.

Нами предлагается рассмотреть определение кадастровой стоимости микрорайона «Sky City» после освоения территории, массовым способом на основе УПКС, предварительно проведя зонирование территории (Рисунок 3).

Нами был произведен примерный расчет кадастровой стоимости микрорайона «Sky City» после освоения территории, массовым способом на основе УПКС, предварительно проведя зонирование территории (Рисунок 4).

Как видно из рисунка 2 в микрорайоне будет преобладать усадебная и малоэтажная застройка, средняя кадастровая стоимость одного квадратного метра земли в Заволжском районе МО «город Ульяновск» составляет 776,99 рублей, соответственно стоимость всей застройки будет 2366,71 млн. рублей (Таблица 1).



Рисунок 3 – Кадастровое деление планируемой под комплексную застройку микрорайона ЖК «Sky City»

Из рисунка 4 и таблицы 1, что кадастровая стоимость земель занятых под среднеэтажной и многоэтажной жилой застройкой составляет 12% от общей стоимости исследуемого земельного массива.

Территория общественно-деловой застройки находящаяся согласно планировочному проекту в центре микрорайона оценивается в 3872,510 млн. рублей. Улицы и объекты зеленого фонда из-за низких усредненных показателей кадастровой стоимости для данного кадастрового блока в 2,60 и 1,77 рублей за квадратный метр составляют вместе 0,1 % от общей стоимости массива.

По данным Росреестра в Ульяновской области установлен удельный показатель кадастровой стоимости в Заволжском районе для зоны малоэтажной застройки 6625 руб. и для среднеэтажной и многоэтажной застройки 776,99 руб., территория которых имеет наибольший вес в планировочных решениях по данному проекту.

Сравнивая кадастровую стоимость на сегодняшний день 586,89 млн. рублей, которая складывается из стоимости земель застройщика площадью 962,6 га и земель лесного фонда Чердаклинского лесниче-

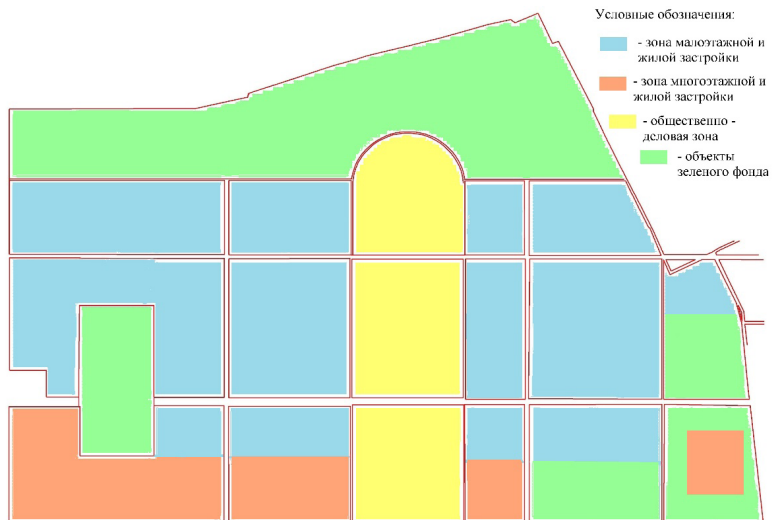


Рисунок 4 – Целевое зонирование территории

Таблица 1 – Определение кадастровой стоимости микрорайона

Назначение территории (массива)	Площадь, га	УПКС, руб./кв.м.	Кадастровая стоимость территории, тыс. руб.	Доля от общей стоимости, %
Малоэтажная жилая застройка	304,6	6621,40	13236178,6	67,90
Среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка	199,9	776,99	2366711,540	12,14
Общественно-деловые зоны	115	3367,40	3872510,00	19,87
Объекты зеленого фонда	471	1,77	8336,7	0,04
Улицы, дороги, проезды, площади, бульвары,	344,5	2,60	8957,00	0,05
Итого	1435		19492693,84	100,00

* - По данным ФГУП «Росреестр» 20.01.2016 г.

ства площадью 187,4 га и проектной стоимости микрорайона 19492,69 млн. рублей, стоимость земель возрастет в 33 раза. Соответственно эффективность землепользования в Заволжском районе возрастет через налогообложение в 33 раза.

Кадастровая стоимость служит базой для налогообложения землепользователей.

Образование величины действующего земельного налога:

Земельный налог (ЗН) = Налоговая база (НБ или кадастровая стоимость ЗУ) * Налоговая ставка (НС) + предусмотренные налоговые льготы (НЛ) для определенных категорий налогоплательщиков.

В расчетах используется показатель кадастровой стоимости по состоянию на 1 января очередного налогового года. Налоговая ставка рассчитывается как процент от кадастровой стоимости. Ставка земельного налога в 2015 и 2016 годах равна: 0,3% от кадастровой стоимости – для сельскохозяйственных земель, земель, на которых находятся объекты инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или жилищные фонды, земли для личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или животноводства; 1,5% – для земель, которые используются для прочих нужд.

Рассчитаем примерную экономическую эффективность земельного участка жилого микрорайона «Sky City»:

$\Xi_{\text{эф}}$ = Кадастровая стоимость * Ставка налога земельного участка;

$\Xi_{\text{эф}} = 19492693,84 \text{ тыс. рублей} * 0,3 \% = 58478,08 \text{ тыс. руб.}$

Данный полученный расчет суммы является итогом для налоговых отчислений по все территории планируемой под застройку в расчете на планируемой застройке составляет 4,07 руб. 289 руб. с человека.

В перспективе ежегодно в муниципальный бюджет будет выплачиваться земельный налог с данной территории, на котором будет располагаться жилой микрорайон «Sky City».

Библиографический список

1. Инвестиционный проект Sky City «Небесный город». Пояснительная записка [Текст]. – Ульяновск: «Группа СДМ», 2013. – 35 с.
2. Правила землепользования и застройки МО «Город Ульяновск» [Электронный ресурс]: решение Ульяновской городской думы от 29.06.2012 г. (с изменениями на 2016 г.) // Официальный сайт администрации города Ульяновска.

3. Официальный сайт инвестиционно-строительной компании Группа СДМ [Электронный ресурс] // Режим доступа <http://www.063.ru/taxonomy/term/6>.
4. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] // Режим доступа – www.rosreestr.ru.

FORECAST OF ECONOMIC EFFICIENCY OF LAND USE IN REALIZATION OF THE PROJECT OF “SKY CITY”

Tsykin S.A., Erakhtin V.G.

Keywords: *cadastral value, the calculation of the rateable value, analysis planning, taxation.*

The article is devoted to the design and calculation of the rateable value of the land area of “Sky City”.