

УДК 528.44

ПЕРЕОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*Гаврилова Ю.А., магистрант 2 курса факультета
агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель - Лёшина Е.А., кандидат
экономических наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *кадастровая стоимость, оценка, рыночная стоимость, сравнительный подход, аналог.*

В научной работе на примере одного земельного участка проведена процедура переоценки объекта кадастрового учёта, с целью определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Необходимость в получении достоверной оценки стоимости земельных участков и иных объектов недвижимости, испытывают как государственные и муниципальные органы исполнительной власти при управлении недвижимостью, осуществлении проектных решений, проведении рациональной земельной и налоговой политики, так и частные субъекты недвижимого права (физические и юридические лица) при совершении разного рода сделок с землей и иной недвижимостью [1].

На сегодня, государственная кадастровая оценка недвижимости представляет собой одну из основных функций государственного кадастра недвижимости, заключающуюся в получении таких характеристик об объектах недвижимости, которые позволяют однозначно выделить их из других аналогичных объектов и осуществить их качественную и экономическую оценки для дальнейшего совершения сделок [3].

Проведение работ по государственной кадастровой оценке земель является необходимым мероприятием для реализации положений нового налогового кодекса, предусматривающего исчисление налогооблагаемой базы на основании кадастровой стоимости земельного участка [2].

Объектом оценки в рамках данного отчета является земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зернотока, общая площадь 67713 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Радищевский

Таблица 1 - Сведения об оцениваемом земельном участке

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Общая площадь земельного участка, кв.м. | 67713 |
| Кадастровый номер | 73:13:010610:369 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Для размещения зернотока |
| Кадастровая стоимость, рублей | 27033187,57 |
| Дата внесения стоимости | 29.02.2012 |
| Дата утверждения стоимости | 01.01.2011 |
| Текущая эксплуатация | Соответствует разрешенному виду использования |
| Форма | Многоугольный |
| Коммуникации | По границе |
| Наличие улучшений | Зерноток, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 73:13:010609:122, общая площадь 7421,5 кв.м. |
| Субъект права: | Общество с ограниченной ответственностью «Агро-Инвест», ИНН 7313006719 |
| Правоустанавливающий документ | Договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, №13/04/А-2017-513 от 01 августа 2017г. |

район, п. Октябрьский, пер. Школьный, д. 5. В таблице 1 приведены основные сведения об объекте.

Оценка проводилась с целью пересмотра кадастровой стоимости. Основание оспаривания явилось установление рыночной стоимости объекта недвижимости.

При определении рыночной стоимости земельного участка использовался сравнительный подход. В данном случае мы используем метод расчета и внесения поправок. В качестве аналогов выбраны объекты, приведенные ниже в таблице 2.

Таким образом, переоцененная рыночная стоимость оцениваемого земельного участка равна стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, и составляет с учетом округления 11 066 805 рублей без учета НДС. Данные представлены в таблице 3.

Таблица 2 - Сведения об аналогах для земельного участка

| Элемент сравнения | <i>Аналог 1</i> | <i>Аналог 2</i> | <i>Аналог 3</i> |
|--|---|---|---|
| Местоположение | Ульяновская область, Чердаклинский район, п. Мирный | Ульяновская область, Чердаклинский район, р.п. Чердаклы | Ульяновская область, Чердаклинский район, р.п. Чердаклы, ул. Неверова |
| Площадь участка, кв.м. | 30 000,00 | 10 000,00 | 15 000,00 |
| Финансовые условия | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Стоимость продажи, рублей | 7 000 000 | 2 500 000 | 5 000 000 |
| Цена предложения 1 кв.м., руб. | 233 | 250 | 333 |
| Скидка на уторгование, % | -13,00 | -13,00 | -13,00 |
| Скорректированная стоимость, рублей | 203 | 218 | 290 |
| Корректировка на местоположение, коэффициент | 0,7607 | 0,7607 | 0,7607 |
| Скорректированная стоимость, рублей | 154 | 165 | 221 |
| Корректировка на площадь, % | -6,71 | -15,05 | -12,06 |
| Скорректированная стоимость, рублей | 144 | 141 | 194 |
| Весовые коэффициенты | 0,20 | 0,20 | 0,20 |

Таблица 3 - Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом

| Элемент сравнения | Объект оценки |
|--|---|
| Местоположение | Ульяновская область, Радищевский район, п. Октябрьский, пер. Школьный, д. 5 |
| Площадь участка, кв.м. | 67 713,00 |
| Финансовые условия | Рыночные |
| Итоговая стоимость 1 кв. м., рублей | 163,44 |
| Рыночная стоимость земельного участка, рублей, НДС не облагается | 11 066 805 |

На основании переоценки, кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в размере рыночной.

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 23.06.2014 г.) // Система Консультант Плюс.
2. Минимущество России. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. [Текст]: Распоряжение № 568-р от 06.03.2002. / Москва 2002.
3. Драпиковский, А.И. Оценка недвижимости / А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко, Н.Б. Исаев, И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, Л.В. Романенко // [Текст]: Учебник. Второе издание / Под ред. А.И. Драпиковского и И.Б. Ивановой - изд. 2-ое – Б.:, Изд-во «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
4. Хамзина, О.И. Роль земельной реформы в развитии земельных отношений / О.И. Хамзина, Е.А. Борисов // Материалы Международной научной конференции - Молодежь и наука XXI века. - 13 декабря 2018 года. - Том II. – Ульяновск: УлГАУ, 2018.– С.165-168.
5. Хамзина, О.И. Государственные меры по стимулированию эффективного землепользования / Хамзина О.И., Хамзин И.И., Лёшина Е.А. // Материалы VIII международной научно-практической конференции - Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. - Ульяновск: УлГАУ, 2017. - С. 192-198.
6. Цаповская, О.Н. Осуществление государственного земельного контроля за использованием и охраной земель в Ульяновской области / Цаповская О.Н., Провалова Е.В., Ермошкин Ю.В., Ерофеев С.Е., Хвостов Н.В. / Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2016. № 10. С. 26-29.
7. Цаповская, О.Н. Установление сервитута в процессе землеустроительной экспертизы / О.Н.Цаповская, Ю.В.Ермошкин, Е.В.Провалова, О.И.Хамзина, С.В.Шайкин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2019. № 1 (168). С. 47-52.
8. Сальников, Ю.А. «Дачная амнистия» продолжается / Ю.А.Сальников, О.Н.Цаповская, Е.А.Лёшина, Е.В.Провалова, О.И.Хамзина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2019. № 6. С. 17-20.

THE REVALUATION OF THE CADASTRAL VALUE OF THE LAND

Gavrilova Yu. A.

Keywords: *cadastral value, valuation, market value, comparative approach, analogue.*

In scientific work on the example of one land plot the procedure of revaluation of the object of cadastral registration, in order to determine the cadastral value of the property in the amount of its market value.