

УДК 303.7.032.4 + 332

ОБОСНОВАНИЕ ЭКСПЕРТНОЙ ПЕРЕОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ ЗАСТРОЙКОЙ МО «ГОРОД УЛЬЯНОВСК»

*Калямалькина Н.В., студентка 4 курса агрономического факультета
Научный руководитель – Ермошкин Ю.В., кандидат сельскохозяйственных наук,
доцент*

ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»

Ключевые слова: *недвижимость, кадастровая оценка, переоценка, стоимость, земельный участок, налогообложение, сравнительный, доходный, затратный, подходы, методы*

Работа посвящена рассмотрению особенностей земельно-оценочных мероприятий по переоценки (оспариванию) государственной кадастровой стоимости земельных участков, для обоснованного их налогообложения. В работе произведён расчёт кадастровой стоимости земельного участка под производственно-складской застройкой в МО «Город Ульяновск» с применением сравнительного подхода.

Государственная кадастровая оценка земельных участков представляют собой одну из основных функций государственного кадастра недвижимости, заключающуюся в получении таких характеристик об участке, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки для дальнейшего совершения сделок с ним. [1,2,3]

Оцениваемый земельный участок общей площадью 61 311.00 кв. м. располагается в городе Ульяновске. Рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2011 (до переоценки) 73 185 990,35 руб. без учета НДС. То есть рыночная стоимость за 1 кв.м. земельного участка составляет 1193,68 руб. На оцениваемом земельном участке располагаются объекты недвижимости, принадлежащие также на праве собственности. Имеется центральное электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение. К объекту оценки ведут асфальтированные подъездные пути, находящиеся в удовлетворительном техническом состоянии. Транспортная доступность к объекту оценки осуществляется за счет частного автотранспорта. Расстояние до зон подтопления 4,35 км. Показатели экологического состояния находятся на уровне ниже средних значений по г. Ульяновску.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить, что наиболее доходное и конкурентное использование недвижимости обеспечива-

ющим максимальную доходность, оцениваемого земельного участка является использование его в качестве земельного участка под производственно-складскую недвижимость. [4] Отказ от применения доходного и затратного подходов к оценке в пользу сравнительного был так же обоснован. На дату оценки нами было найдено 3 предложения по продаже незастроенных земельных участков, наиболее близких к оцениваемому земельному участку по основным экономическим и физическим характеристикам - промышленные районы Засвияжского и Железнодорожного районов г. Ульяновска, с разрешенным использованием — под производственно-складскую недвижимость.

Таким образом, в результате экспертной переоценки земельного участка, в рамках сравнительного подхода была установлена кадастровая стоимость, которая составила с учетом округления 52 919 976,54 рублей без учета НДС.

Стоимость земельного участка до переоценки (по состоянию на 01.01.2011) 73 185 990,35 руб. без учета НДС, Разница составила 20 266 013,81 руб. Разница за 1 кв.м. земельного участка составляет 330,54 руб. или 27, 7% .

Подводя итог можно сказать, что для успешного развития земельного рынка и эффективности совершения сделок с землей необходима своевременная, достоверная и полная кадастровая информация о земельных участках и динамика их изменений.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп. на 21.07.2014г.) [Электронный ресурс]. -Доступ из справ. - Правовая система «Гарант». - Режим доступа: <http://base.garant.ru/12154874/>.
1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп. на 1 апреля 2015 г.) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://base.garant.ru/12112509/>
1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://zakonbase.ru/content/base/7940>
1. Голомолзин, Р.С. Проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения в Ульяновской области /Р.С. Голомолзин, А.И. Нужный, Ю.В. Ермошкин // Современные системы земледелия: опыт, проблемы, перспективы. Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 80-летию В.И. Морозова. -Ульяновск: Ульяновская ГСХА,2011.-С. 61.

SUBSTANTIATION OF EXPERT REVALUATION OF CADASTRAL COST OF THE GROUND AREA UNDER INDUSTRIAL-WAREHOUSE BUILDING MO «CITY OF ULYANOVSK»

Kalymalkina N.V.

Keywords: *objects of real estate, a cadastral estimation, revaluation, cost, the ground area, the taxation, comparative, profitable, approaches, methods*

Work is devoted consideration of features of zemelno-estimated actions on revaluations (contest) of the state cadastral cost of the ground areas, for their well-founded taxation. In work calculation of cadastral cost of the ground area under industrial-warehouse building in MO «City of Ulyanovsk» with application of the comparative approach is made.

УДК 628.987

ПРОБЛЕМА ОСВЕЩЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН

*Калёнова Н.Н., студентка 2 курса агрономического факультета
Научный руководитель – Ерофеев С.Е., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»*

Ключевые слова: *электропотребление, многоуровневое освещение, естественный свет, высококачественное освещение*

Работа посвящена решению проблемы оптимального, высококачественного освещения производственных помещений и рабочих мест при минимальных расходах электроэнергии. При проведении работы авторами было установлено, что при помощи металлогалогеновых ламп, активная мощность осветительной установки снижается.

По данным ОИВТ РАН, расходы на освещение промышленных предприятий достигают 10% в общем балансе их электропотребления — что, разумеется, влечёт за собой ощутимые затраты на фоне постоянного повышения тарифов на электроэнергию. Практика показала, что увеличение освещённости в сборочных цехах с 200 до 800 лк повышает производительность труда на 7,8%. В то же