

УДК 332.055.2

*Гусев А. С.**Уральский государственный аграрный университет**(г. Екатеринбург)***КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ПОД ЖИЛИЩНОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО ГОРОДА ПЕРВОУРАЛЬСК СВЕРДЛОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

*Проанализировав работу нескольких лет после создания региональных государственных бюджетных учреждений, можно сделать вывод, что система кадастровой оценки стала приближаться к определению справедливой и объективной стоимости недвижимого имущества.*

*В ходе работы изучена территория города, особенности зонирования и развития города. Проанализированы факторы, влияющие на кадастровую и рыночную стоимость земельных участков. Проведен сравнительный анализ результатов кадастровой оценки за несколько лет.*

**Ключевые слова:** *кадастровая оценка, жилищный фонд, жилищное строительство, кадастр, оценка, землеустройство*

**Алексей Сергеевич Гусев** – кандидат биологических наук, доцент Уральского государственного аграрного университета. 620075, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42. E-mail: a\_anser@mail.ru

**Cadastral Evaluation of Land for Housing Construction in the City of  
Pervouralsk, Sverdlovsk Region**

*After analyzing the work of several years after the establishment of state budgetary institutions, it can be concluded that the system of cadastral valuation has begun to approach the ownership of a fair and objective value of real estate.*

*In the course of the work, the territory of the city, the features of zoning and the development of the city are studied. The factors influencing the cadastral and market value of land plots are analyzed. A comparative analysis of the results of the cadastral valuation over the past 10 years has been carried out.*

**Keywords:** *cadastral valuation, housing stock, housing construction, cadastre, valuation, land management*

**Alexey Gusev** – associate professor, Ural State Agrarian University. 620075, Russian Federation, Yekaterinburg, Karla Libknehta str., 42. E-mail: a\_anser@mail.ru.

#### Для цитирования

Гусев А. С. Кадастровая оценка земель под жилищное строительство города Первоуральск Свердловской области // Аграрное образование и наука. 2023. № 4. С. 2.

Для выявления факторов, которые могут повлиять на определение стоимости земельного участка, проводится корреляционный анализ по всем показателям.

Перечень факторов, по которым определяют кадастровую стоимость, является утвержденным Федеральным кадастровым центром [Вашукевич, Гусев, Фирсов 2016; Вялых, Вашукевич 2021; Мамонтова, Вашукевич 2021; Татарчук 2020а; Татарчук 2020б].

Все рассматриваемы земельные участки располагаются в пределах ГО Первоуральск, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. На все участки зарегистрировано право собственности.

В сравнительных диаграммах представлены данные кадастровой стоимости, полученной при проведении государственной кадастровой оценки земельных участков под жилое строительство Свердловской области в 2020 г., и данные государственной кадастровой оценки земельных участков

Свердловской области в 2022 году.

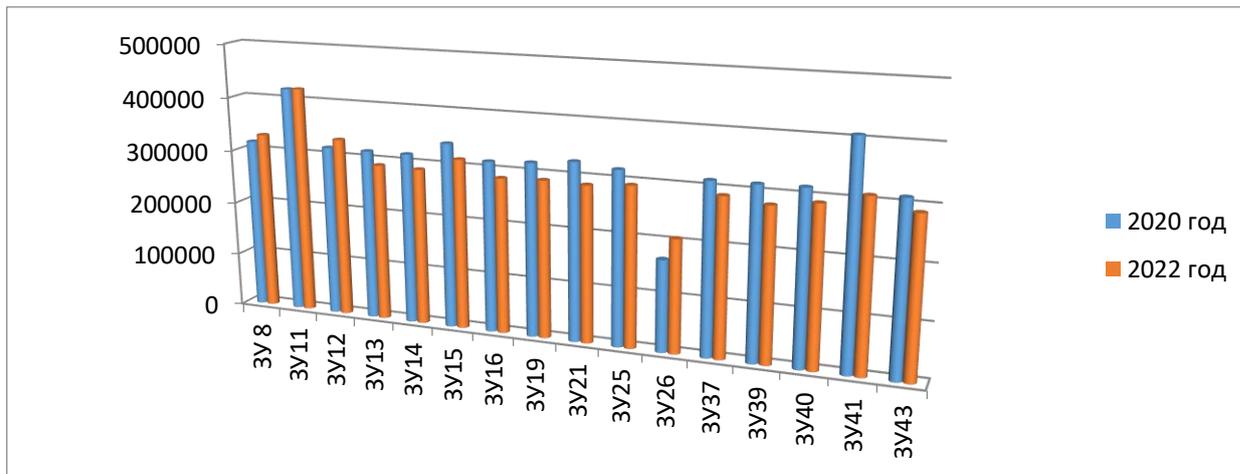


Рис.1 – Сравнение кадастровой стоимости 2020 года и 2022года земельных участков п. Крылосово, п.Билимай, п. Перескачка

Из представленных данных можно сделать вывод, что на выбранных для данного сравнения территориях кадастровая стоимость земельных участков снизилась. В нескольких случаях ее увеличение было незначительно.

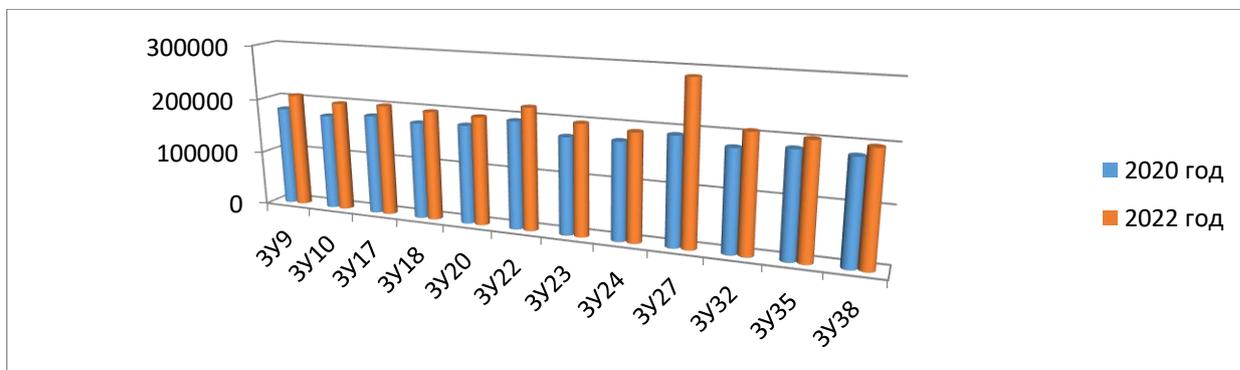


Рис.2 - Сравнение кадастровой стоимости 2020 года и 2022года земельных участков п. Новоуткинск

Земельные участки, расположенные на территории ГО Первоуральск в п. Новоуткинск, при проведении государственной кадастровой оценки в 2022 году получили кадастровую стоимость выше ранее заявленной.

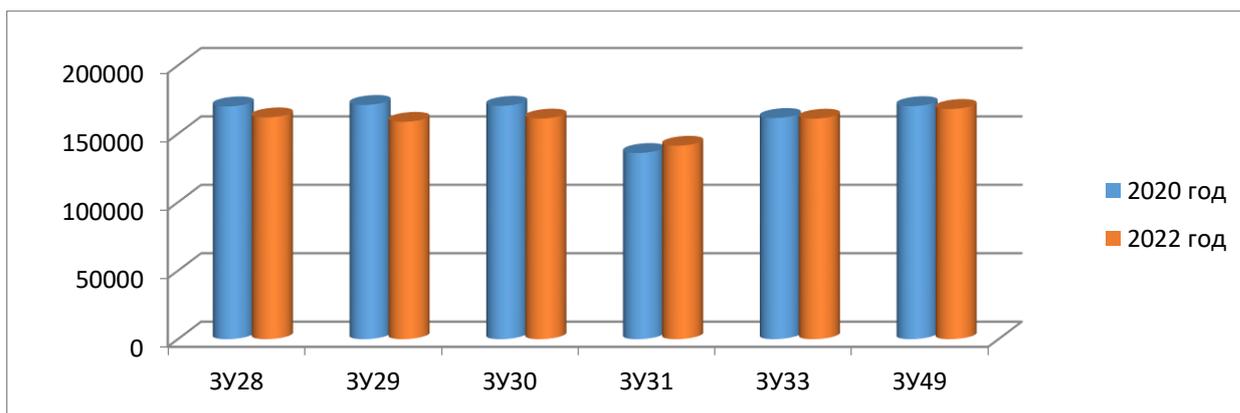


Рис.3 - Сравнение кадастровой стоимости 2020 года и 2022года земельных участков п. Кузино

Только у одного земельного участка в п. Кузино, попавшего в анализ, кадастровая стоимость увеличилась. В остальных случаях наблюдается незначительное снижение кадастровой стоимости земельных участков.

Наиболее важной и динамически-развивающейся зоной крупного города является селитебная территория. В городе Первоуральске селитебная зона занимает более 1500 га, из которой чуть меньше половины занимает индивидуальная жилищная застройка, порядка 1/3 многоквартирные дома и 21,5% - блокированные дома (рисунок 4).

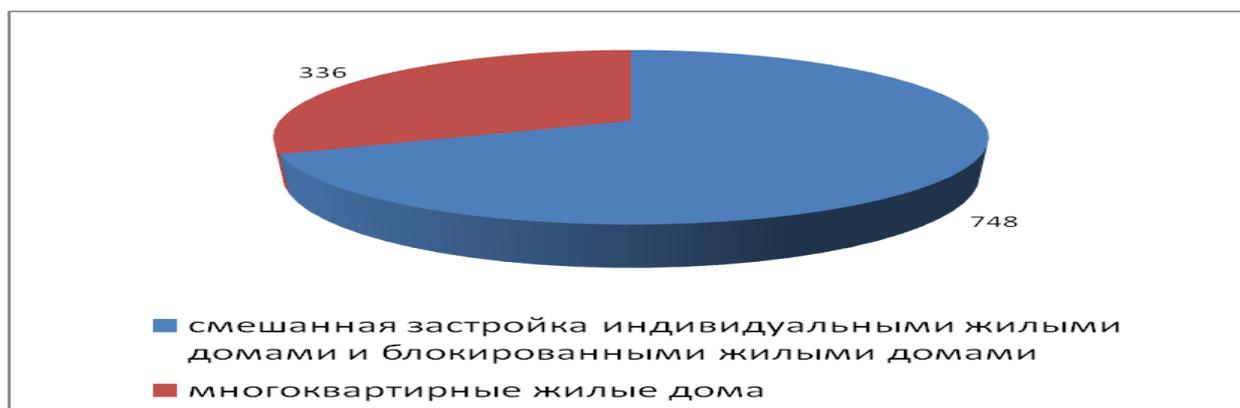


Рис.4 – Структура селитебной территории города, га

Сравним стоимость одной сотки земли и одного квадратного метра квартиры в рыночной и кадастровой стоимости.

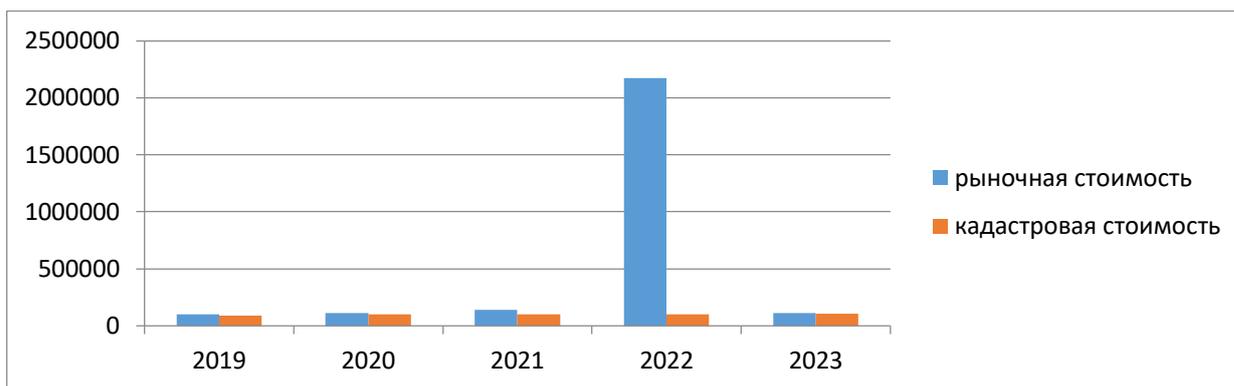


Рис.5 – Динамика изменения рыночной и кадастровой стоимости одной сотки земли с 2019 по 2023 г.

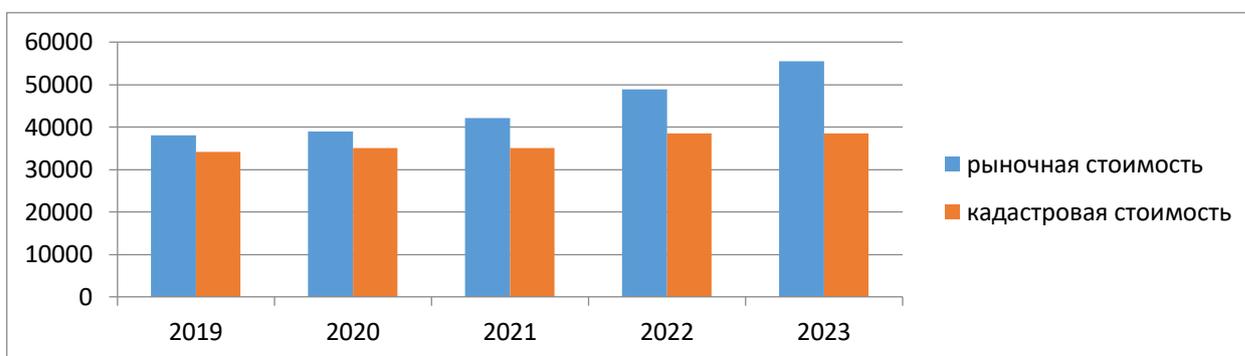


Рис.6 – Динамика изменения рыночной и кадастровой стоимости одного квадратного метра квартиры с 2019 по 2023 г.

И рыночная и кадастровая стоимость возросли. Стоит отметить, что кадастровая стоимость одного квадратного метра изменилась незначительно, в сравнении с изменением рыночной стоимости. В отношении изменений стоимости земельных участков стоит отметить резкий скачок рыночной стоимости в 2022 году.

Земельные участки ГО Первоуральск, не попавшие в анализ динамики кадастровой стоимости, были образованы позднее проведения государственной кадастровой оценки в 2020 году.

Среднее значение УПКС по ГО Первоуральск составило 473,38 руб/м<sup>2</sup>, минимальное значение – 32,27 руб/м<sup>2</sup>, максимальное – 3783 руб/м<sup>2</sup>.

Стоимость однокомнатных квартир на вторичном рынке резко возросла в начале 2022 года, но уже летом 2022 снизилась до уровня 2021 года.

Динамика изменения кадастровой и рыночной стоимости на объекты данного сегмента рынка недвижимости представлена на рисунке

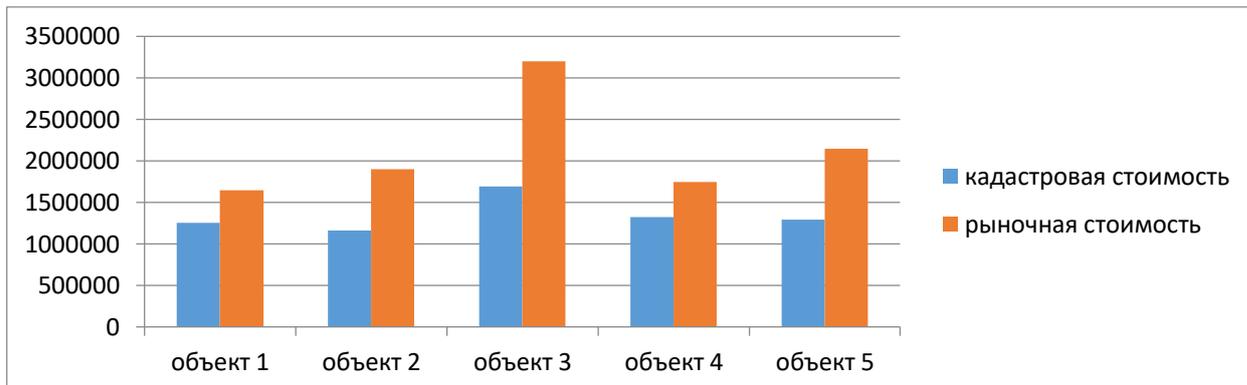


Рис.7 – Динамика изменения кадастровой и рыночной стоимости однокомнатных квартир города Первоуральск

Изменения кадастровой стоимости в отличие от рыночной не настолько значительны.

Рыночная стоимость имеет такую большую разницу за счет расположения объектов недвижимости в разных районах города и разных характеристик объектов, влияющих на определении рыночной стоимости.

Аналогично квартирам предыдущего сегмента стоимость двухкомнатных квартир резко возросла в начале 2022 года, летом 2022 стоимость стабилизировалась в ценовой категории от 2000000 до 2500000 рублей. В графике представленном на рисунке видна динамика изменения кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости.

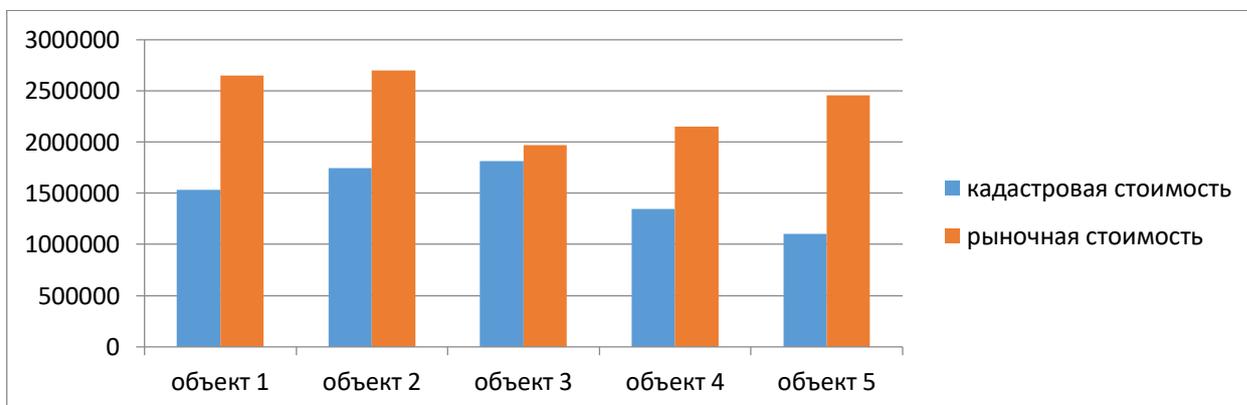


Рис.8 - Динамика изменения кадастровой и рыночной стоимости двухкомнатных квартир города Первоуральск

Рыночная стоимость объектов данного сегмента значительно превышает кадастровую ввиду высоко спроса на рынке недвижимости.

Трехкомнатные квартиры менее рентабельны на рынке недвижимости, их сложнее продать, на них невысокий спрос. Однако по данным изменения стоимости трехкомнатных квартир города Первоуральск, представленным на рисунке, стоимость на объекты недвижимости вторичного рынка также резко возросла в начале 2022 года.

Динамика изменения стоимости на трехкомнатные квартиры города Первоуральск представлена на графике.

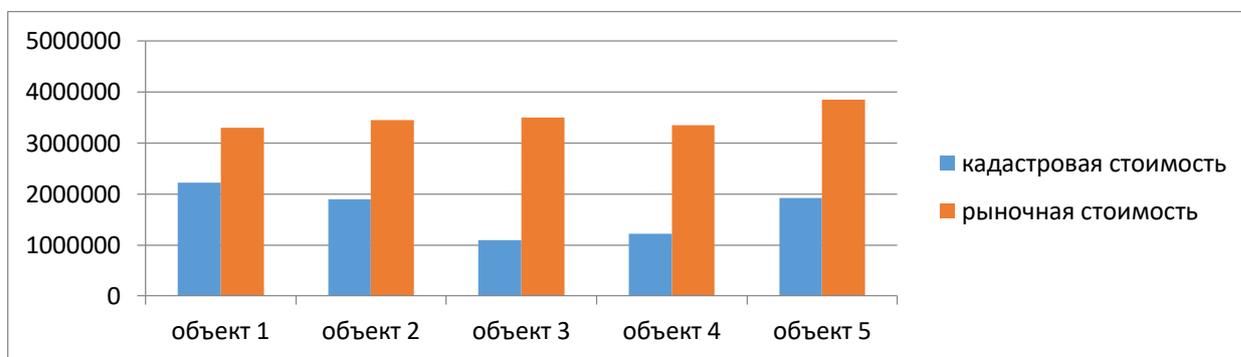


Рис.9 – Динамика изменения кадастровой и рыночной стоимости трехкомнатных квартир города Первоуральск

В данном сегмента разница между кадастровой и рыночной стоимостью заметна больше всего. На рыночную стоимость большее влияние оказывает наличие ремонта в квартире и местоположение объекта относительно инфраструктуры города.

Значительный рост цен на объекты недвижимости произошел за последние два года, что связано с уменьшением предложения на вторичном рынке и значительным ростом цен на первичном.

### Список литературы

*Вашукевич Н.В., Гусев А.С., Фирсов И.О.* Кадастровая оценка земель города Первоуральска Свердловской области // Актуальные вопросы в области землеустройства, кадастров и природообустройства: проблемы и перспективы развития. Материалы Международной научно-практической конференции,

посвященной 20-летию кафедры землеустройства. 2016. С. 46-50.

*Вялых Н.О., Вашукевич Н.В.* Кадастровая оценка земель городского округа Нижняя Салда // Молодежь и наука. 2021. № 1.

*Мамонтова К.Э., Вашукевич Н.В.* Кадастровая оценка земель ИЖС города Каменска-Уральского Свердловской области // Молодежь и наука. 2021. № 1.

*Татарчук А.П.* Анализ кадастровой стоимости земель жилищного строительства на территории города Каменск-Уральский Свердловской области // Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью. Сборник статей II Национальной научно-практической конференции. Отв. редактор Е.А. Акулова. 2020а. С. 462-467.

*Татарчук А.П.* Сравнительная оценка результатов рыночной стоимости вторичного жилья при современном законодательстве в городе Екатеринбурге // От инерции к развитию: научно-инновационное обеспечение развития экономической науки и аграрного образования. Сборник материалов международной научно-практической конференции «От инерции к развитию: научно-инновационное обеспечение АПК». 2020б. С. 138-140.

**Рецензент:** Татарчук А. П., Уральский ГАУ, г. Екатеринбург