

Исследование кадастровой стоимости земельных участков и иных объектов недвижимости в Красноярском крае



ВЫПОЛНИЛА: СТУДЕНТКА 5 КУРСА

501Б 3-О ГРУППЫ

БРЮХАНОВА ВАЛЕРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

Сравнение кадастровой стоимости земельных участков

- Участок 24:11:0220325:69 по адресу:
Красноярский край, р-н Емельяновский, СНТ
"Радуга", р-н п. Солонцы, уч.
№4-55. <https://yandex.ru/maps/-/CCUUMYCutC>

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование ведение садоводства и огородничества.

Площадь 649 м²

Кадастровая стоимость: 184653,48 руб.

Стоимость 1 м² = 285 руб.

- Участок 24:50:0700418:21 по адресу:
Красноярский край, г. Красноярск, СНТ
"Мебельщик", участок № 13.
<https://yandex.ru/maps/-/CCUUMYG1B>

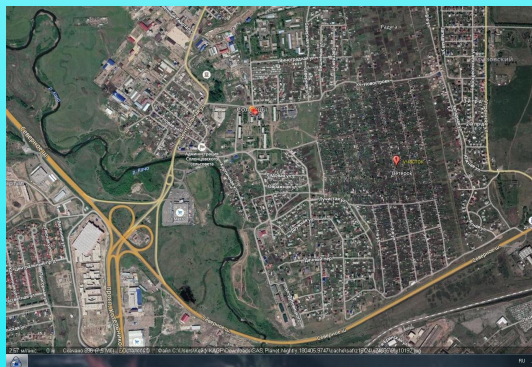
Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование ведение садоводства и огородничества.

Площадь 674 м²

Кадастровая стоимость: 438969,44 руб.

Стоимость 1 м² = 652 руб.



Сравнение земельного налога

Участок 24:11:0220325:69

Участок 24:50:0700418:21

Земельный налог за 2020 г.
составляет: $184653,48 \text{ руб.} * 0,1\% =$
185 руб.

Земельный налог на 2020 г.
составляет: $438969,44 * 0,1\% =$
439 руб.



Земельный налог отличается почти в 3 раза!
(земельные участки расположены на разных берег реки)

Сравнение кадастровой стоимости квартир

- Квартира 24:50:0300251:303 по адресу:

Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ленина, д. 5а, кв. 5
<https://yandex.ru/MAPS/-/CCUUMYGcxС>

Площадь: 152,2 м²

Кадастровая стоимость: 6734340,3 руб.

Стоимость 1 м² = 44 247 руб.

- Квартира 24:50:0300251:306 по адресу:

Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ленина, д. 5а, кв. 77
<https://yandex.ru/MAPS/-/CCUUMYGcxС>

Площадь: 87,4 м²

Кадастровая стоимость: 6845698,69 руб.

Стоимость 1 м² = 78 326 руб.

Разница почти в 3 раза!

(квартиры расположены в одном доме, при этом кв. 5 является самой дорогой квартирой – выставлена на продажу за 30 млн. руб.)



Сравнение налога на имущество физических лиц

Квартира 24:50:0300251:303

Участок 24:50:0300251:306

Налог на имущество
физических лиц за 2020 г.
составляет: $6734340,3 \text{ руб.} * 0,1\% =$
2340 руб.

Налог на имущество
физических лиц за составляет:
 $6845698,69 \text{ руб.} * 0,1\% =$
2112 руб.

Не смотря на разную площадь, а также кадастровую
стоимость, налог на имущество физических лиц практически
одинаковый

С 1 января 2023 года статья 22 закона о государственной кадастровой оценке № 237-ФЗ «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости», определяющая порядок оспаривания в специальных комиссиях, утрачивает силу. Взамен появилась статья 22.1 «Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости», предполагающая внесудебную процедуру.

Таким образом, внесудебный порядок становится обязательным, и только после отказа в ГБУ можно обращаться в суд.

Таким образом, процедура оспаривания кадастровой стоимости становится более простая.

В свою очередь данные изменения помогут не только физическим лицам оспорить завышенную кадастровую стоимость, но и органам государственной власти оспорить явно заниженную стоимость на объекты недвижимости.