

# 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 м<sup>2</sup>

Кадастровая стоимость: 184653,48 руб.

Стоимость 1 м<sup>2</sup> = 285 руб.

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

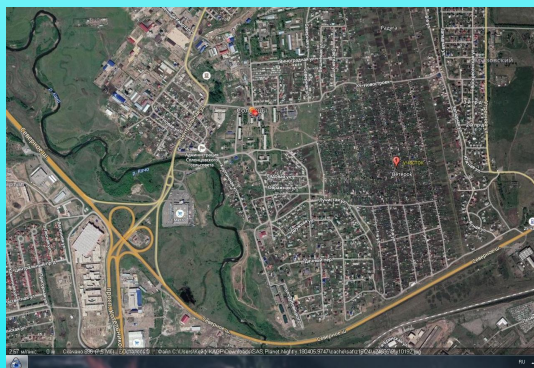
Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование ведение садоводства и огородничества.

Площадь 674 м<sup>2</sup>

Кадастровая стоимость: 438969,44 руб.

Стоимость 1 м<sup>2</sup> = 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 м<sup>2</sup>

Кадастровая стоимость: 6734340,3 руб.

Стоимость 1 м<sup>2</sup> = 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 м<sup>2</sup>

Кадастровая стоимость: 6845698,69 руб.

Стоимость 1 м<sup>2</sup> = 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.