

РОЛЬ ПРЕСТИЖНОСТИ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ

Романов Р.В., Вараксин Г.С.

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

В данной статье определена роль престижности территории в кадастровой оценке земель на примере земельных участков, расположенных в г. Красноярск.

Ключевые слова: кадастровая оценка, кадастровая стоимость, земельные участки, недвижимость, налогообложение, престижность территории, зонирование территории.

THE ROLE OF TERRITORY PRESTIGE IN THE CADASTRE VALUATION OF LANDS

Romanov R.V., Varaksin G.S.

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

This article defines the role of the prestige of the territory in the cadastral valuation of land on the example of land plots located in Krasnoyarsk.

Key words: cadastral valuation, cadastral value, land plots, real estate, taxation, territory prestige, territory zoning.

В настоящее время характеристика престижности территории имеет большую роль при выборе и покупке земельного участка. Престижность территории - это прежде всего характеристика земельного участка, которая несет в себе совокупность информации о его местоположении, экологической составляющей, а также может определять статус его владельца относительно финансового благополучия. Однако, существующая методика кадастровой оценки земель имеет ряд недостатков, которые не могут привести к справедливому расчету кадастровой стоимости, не учитывающая показатель престижности территории. В дальнейшем, при расчете налогообложения это приводит в социальной несправедливости, а также влияет на развитие всего жилого массива в целом [1, 2].

Для сравнения были изучены 2 земельных участка, расположенные в г. Красноярске в двух разных жилых массивах индивидуальной жилой застройки, имеющие разную престижность территории, но примерно одинаковую площадь и кадастровую стоимость. Рассмотрены земельные участки с кадастровыми номерами: 24:50:0300295:644 (рисунок 1) и 24:50:0100451:848 (рисунок 2). Средняя рыночная стоимость земельных участков составляет 2000 руб./м² и 3300 руб./м² соответственно. При этом, средняя кадастровая стоимость составляет 846,34 руб./м² и 890.14 руб./м² соответственно. Из этого следует, что при разной рыночной цене, кадастровая стоимость за квадратный метр отличается незначительно [3].

Далее были проанализированы характеристики каждого земельного участка. Участок, с кадастровым номером 24:50:0300295:644 имеет площадь 814 кв. м., предназначен для строительства индивидуального жилого дома, кадастровая стоимость 688928,9 руб. Земельный участок расположен в черте города Красноярска и относится к микрорайону Северный (рисунок 1). Удаленность от центра 7 км. Вблизи жилого массива нет водоемов, земель лесного фонда и рекреационной зоны. Удаленность от промышленных зон составляет 3 км. Слабо развита транспортная и социальная инфраструктура. Подъезд к земельному участку проложен по асфальтированной дороге. Жилой массив, на котором расположен земельный участок, расположен на возвышенности. Рядом, в 500 метрах ведется активное строительство нового жилого многоэтажного комплекса. Из инженерных коммуникаций в жилом массиве есть электричество и водоснабжение, отсутствует канализационная система. Помимо указанных характеристик, рассмотрен социальный класс населения, который показал, что в данном жилом массиве преобладают жители малого и среднего бизнеса [4].



Рисунок 1 – Земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300295:644

Участок с кадастровым номером 24:50:0100451:848 имеет площадь 793 кв.м., предназначен для индивидуального жилищного строительства, кадастровая стоимость 705885,55 руб. Земельный участок расположен в черте города Красноярск и относится к микрорайону Удачный (рисунок 2). Удаленность от центра города 7 км. Близость: водного объекта - река Енисей. (800 м) и земель лесного фонда - 300 м. Промышленные зоны в жилом массиве отсутствуют. Хорошо развита транспортная и социальная инфраструктура. Проведены инженерные коммуникации: электросеть, водоснабжение, канализация. Вблизи объекта расположена рекреационная зона, парк отдыха, а также памятник культурного наследия - Успенский мужской монастырь. Подъезд к участку осуществляется по асфальтированной дороге. Участок находится в низменности. Социальный класс населения составляют владельцы крупного бизнеса и высокопоставленные чиновники [5].

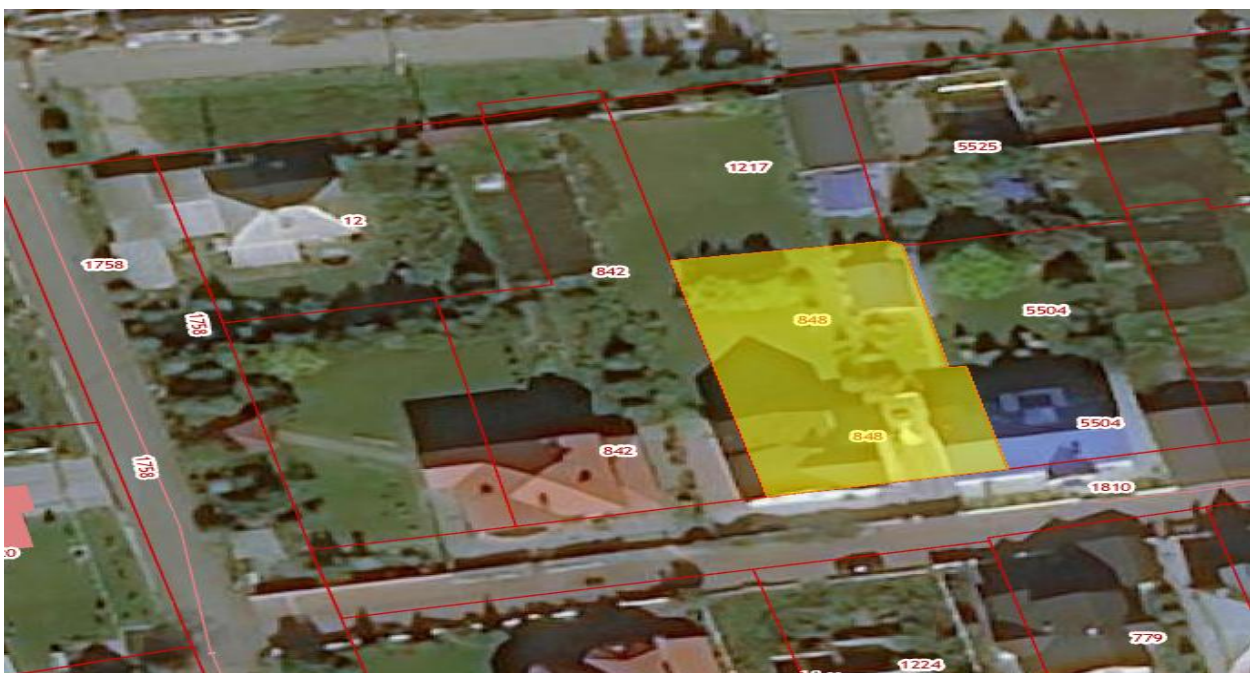


Рисунок 2 – земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100451:848

Анализ приведенных выше объектов недвижимости показал, что у обоих земельных участков одинаковая отдаленность от центра города и присутствуют инженерные коммуникации, однако разные экологические показатели, а также разный социальный класс населения [6]. В связи с этим, земельный участок, расположенный в микрорайоне Удачный считается более престижным. Так как кадастровая стоимость земельных участков в этих районах примерно одинаковая, возникает социальная несправедливость при расчете налогообложения, что негативно влияет на финансовое благополучие населения и выборе земельных участков при покупке. В этом случае роль престижности территории является важным показателем в кадастровой оценке земель.

Литература

1. Романов Р.В., Вараксин Г.С. Анализ кадастровой оценки земель с учетом зонирования земель по престижности в городе Красноярске // Известия высших учебных заведений Северо-Кавказский регион. г. Ростов-на-Дону, 2020. С. 85-89.
2. Романов Р.В., Вараксин Г.С. Кадастровая оценка земель с учетом престижности территории // Материалы XV Международной научно-практической конференции «Управление земельно-имущественными отношениями». г. Пенза, 2019. С. 111-115.
3. Волович Н.В., Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. М., 2016. №1. С. 32-37.
4. Дубовик, Б.И. Павлова, Е.Б. Некоторые вопросы совершенствования методики кадастровой оценки земли // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 8. С. 67 – 72.
5. Ковязин, В.Ф. Проблема определения кадастровой стоимости земель / В.Ф. Ковязин, А.Ю. Романчиков. Записки Горного института. 2015. С. 50-56.
6. Лепихина, О.Ю. Определение кадастровой стоимости земельных участков индивидуальной застройки / О.Ю. Лепихина, Ю.И. Сапожникова // Отраслевые аспекты технических наук. 2012. № 12. С. 43-47.