

Е. С. Дементьева^{1✉}, А. С. Костенко¹, Т. В. Межуева¹

Анализ взаимосвязи кадастровой стоимости и инвестиционной привлекательности объектов недвижимости

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий (СГУГиТ),
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: katya.dementeva03@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается взаимосвязь кадастровой стоимости и инвестиционной привлекательности объектов недвижимости. Актуальность темы обусловлена тем, что кадастровая стоимость все чаще выступает не только налоговой базой, но и важным ориентиром для оценки правовых, финансовых и территориальных рисков инвестора. Цель исследования состоит в выявлении основных каналов влияния кадастровой стоимости на инвестиционные решения и в определении условий, при которых ее изменение усиливает либо снижает привлекательность объекта. В работе использованы методы сравнительного, нормативно-правового и экономического анализа, а также расчетная логика оценки налоговой нагрузки и инвестиционного риска. Показано, что кадастровая стоимость воздействует на инвестиционную привлекательность через налоговые платежи, прогнозируемость расходов, соответствие рыночной среде, ликвидность объекта и вероятность оспаривания результатов оценки. Сделан вывод о том, что сама по себе высокая кадастровая стоимость не означает низкую инвестиционную привлекательность. Решающее значение имеет соотношение кадастровой стоимости с рыночной ценой, доходным потенциалом объекта, качеством его местоположения и прозрачностью данных, используемых при государственной кадастровой оценке.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, недвижимость, инвестиционная привлекательность, налоговая нагрузка, рыночная стоимость, инвестиционные решения

E. S. Dementyeva^{1✉}, A. S. Kostenko¹, T. V. Mezheva¹

Analysis of the relationship between cadastral value and investment attractiveness of real estate

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: katya.dementeva03@mail.ru

Abstract. The article examines the relationship between cadastral value and the investment attractiveness of real estate objects. The relevance of the topic is determined by the fact that cadastral value increasingly acts not only as a tax base, but also as an important indicator of legal, financial and territorial risks for investors. The purpose of the study is to identify the main channels through which cadastral value influences investment decisions and to determine the conditions under which its change increases or decreases the attractiveness of an object. The study applies comparative, legal and economic analysis, as well as a calculation approach to assessing tax burden and investment risk. It is shown that cadastral value affects investment attractiveness through tax payments, predictability of expenses, compliance with market conditions, object liquidity and the probability of challenging the valuation results. The conclusion is made that a high cadastral value itself does not automatically mean low investment attractiveness. The key factor is the ratio between cadastral value, market price, income potential, location quality and transparency of data used in state cadastral valuation.

Keywords: cadastral value, real estate, investment attractiveness, tax burden, market value, investment decisions

Рынок недвижимости относится к тем сферам, где инвестиционное решение почти всегда принимается с учетом длительного горизонта владения. Инвестор оценивает не только цену покупки, но и будущие платежи, юридические ограничения, ликвидность, риск изменения регулирования и возможность перепродажи объекта. В этой системе показателей кадастровая стоимость занимает особое место, поскольку она одновременно связана с публичным учетом недвижимости, налогообложением и представлением государства о ценности объекта.

В российской практике кадастровая стоимость определяется в рамках государственной кадастровой оценки. Ее правовую основу составляет Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который регулирует отношения, возникающие при проведении такой оценки на территории Российской Федерации [1]. Методическая сторона оценки раскрывается в указаниях Росреестра, где закреплены подходы к формированию перечней объектов, анализу рынка и расчету стоимости [2]. Следовательно, кадастровая стоимость является не произвольной учетной величиной, а результатом массовой оценки, основанной на характеристиках объекта и состоянии рынка.

При этом для инвестора важна не только сама величина кадастровой стоимости, но и ее соотношение с рыночной ценой, доходностью объекта и налоговой нагрузкой. Если кадастровая стоимость близка к рыночной и формируется по понятной методике, она может повышать прозрачность сделки. Если же она заметно отклоняется от рыночной ситуации, возникает риск завышенных расходов, споров, пересмотра финансовой модели и снижения интереса к объекту. Особенно чувствительны к этому коммерческие помещения, земельные участки под строительство, торговые объекты, офисные здания и инвестиционные квартиры, приобретаемые с целью сдачи в аренду.

Научная проблема состоит в том, что кадастровую стоимость часто рассматривают только как базу для расчета налогов. Такой подход является узким. В действительности она влияет на более широкий круг инвестиционных параметров: прогнозируемость владения, окупаемость вложений, юридическую устойчивость объекта, переговорную позицию продавца и покупателя, а также выбор территории для вложения капитала.

Цель статьи – проанализировать взаимодействие кадастровой стоимости и инвестиционной привлекательности объектов недвижимости. Для достижения цели необходимо раскрыть экономическое содержание кадастровой стоимости, определить каналы ее влияния на инвестиционные решения, систематизировать риски для инвестора и предложить практические критерии учета данного показателя при анализе объекта.

Методологическую основу исследования составили нормативно-правовой, сравнительный, системный и расчетно-аналитический подходы. Нормативно-правовой анализ позволил определить, в каких случаях кадастровая стоимость прямо влияет на имущественные обязанности собственника. Сравнительный

подход использован для сопоставления кадастровой стоимости с рыночной ценой и доходным потенциалом объекта. Системный подход применен при рассмотрении инвестиционной привлекательности как совокупности финансовых, правовых, налоговых и территориальных характеристик.

Информационной базой исследования выступили Федеральный закон № 237-ФЗ, Налоговый кодекс Российской Федерации, разъяснения и сервисы Росреестра, материалы ФНС России, данные ЕИСЖС, Банка России, ДОМ.РФ, а также международные и отечественные документы в сфере оценки недвижимости [1–10]. В качестве практической логики использован анализ объекта недвижимости через три соотношения: кадастровая стоимость и рыночная цена; кадастровая стоимость и ожидаемый доход; кадастровая стоимость и налоговая нагрузка. Такой подход позволяет оценить не только формальный размер стоимости, но и ее влияние на будущий денежный поток инвестора.

Для целей статьи инвестиционная привлекательность объекта недвижимости понимается как способность объекта обеспечивать приемлемую доходность при контролируемом уровне риска и достаточной ликвидности. В эту характеристику включаются цена входа, эксплуатационные расходы, налоговые платежи, качество местоположения, спрос со стороны арендаторов или покупателей, правовая чистота объекта и возможность последующего выхода из проекта. Кадастровая стоимость при таком подходе рассматривается как показатель, который связывает публично-правовую оценку объекта с частным инвестиционным расчетом.

Проведенный анализ показывает, что кадастровая стоимость влияет на инвестиционную привлекательность недвижимости по нескольким направлениям. Первое направление связано с налоговой нагрузкой. Для отдельных объектов недвижимого имущества налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, что прямо закреплено в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации [3]. ФНС России отдельно указывает, что такой порядок применяется, в частности, к административно-деловым и торговым центрам, а также помещениям в них [4]. Поэтому при покупке коммерческой недвижимости инвестор должен оценивать не только рыночную цену объекта, но и величину ежегодного налога.

Второе направление связано с земельными платежами и перспективами девелоперского проекта. Для земельного участка кадастровая стоимость может влиять на земельный налог, арендную плату за публичные земли, выкупную цену и экономику проекта в целом. Если участок имеет высокий градостроительный потенциал, высокая кадастровая стоимость может быть оправдана. Но если разрешенное использование, инфраструктура или спрос ограничены, повышенная кадастровая оценка ухудшает финансовую модель и увеличивает срок окупаемости.

Третье направление связано с информационной функцией кадастровой стоимости. Снижение кадастровой стоимости тоже важно для инвестора. С. А. Погребская рассматривает эту процедуру как способ уменьшить налоговую нагрузку на бизнес.

Главный риск – это разница между кадастровой и рыночной стоимостью. Если кадастровая завышена, то растут налоги, а если она занижена, то есть риск, что позже ее пересчитают и расходы увеличатся. В 2026 году этот вопрос становится важнее из-за цифровизации кадастровой оценки и развития Национальной системы пространственных данных [6].

Следующее направление связано с ликвидностью объекта. Покупатели и банки смотрят не только на цену, но и на юридические и налоговые риски. Если по объекту нет споров, а кадастровая стоимость выглядит разумной по сравнению с рыночной, такой объект считается более надежным. Напротив, объект с резко завышенной кадастровой оценкой, частыми изменениями характеристик или судебными спорами может требовать дисконта при продаже.

В табл. 1 систематизированы основные каналы взаимодействия кадастровой стоимости и инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.

Таблица 1. Каналы влияния кадастровой стоимости на инвестиционную привлекательность объекта недвижимости

Канал влияния	Проявление для инвестора	Возможный эффект	Что проверять перед сделкой
Налоговая нагрузка	Налог на имущество или земельный налог зависят от кадастровой базы	Снижение чистого операционного дохода и рост срока окупаемости	Ставку налога, перечень объектов, дату применения стоимости
Соотношение с рынком	Кадастровая стоимость может быть выше или ниже рыночной цены	Формирование дисконта, риск переоценки или спорной сделки	Рыночные аналоги, отчет об оценке, историю изменения стоимости
Доходный потенциал	Кадастровая база сопоставляется с арендным потоком	Изменение реальной доходности владения	Ставки аренды, вакантность, расходы на содержание
Правовая устойчивость	Наличие споров о кадастровой оценке влияет на восприятие объекта	Повышение юридического и транзакционного риска	Судебные дела, заявления об исправлении ошибок, характеристики ЕГРН
Ликвидность	Покупатель учитывает будущие обязательные платежи	Сужение круга покупателей или требование скидки	Спрос на аналогичные объекты, возможность последующей перепродажи

Содержание табл. 1 показывает, что кадастровая стоимость нельзя рассматривать изолированно от инвестиционной модели. Один и тот же показатель может иметь разный эффект для разных объектов. Для торгового центра он сильнее влияет на налоговую нагрузку и чистый операционный доход. Для земельного участка под строительство он связан с земельными платежами и затратами подготовительного этапа. Для квартиры, приобретаемой для аренды, его влияние чаще проявляется через имущественный налог и ожидание будущих расходов собственника.

На рынке жилья влияние кадастровой стоимости носит более опосредованный характер, но полностью его исключать нельзя. По данным ЕИСЖС, фактический объем ввода жилья за 2025 год составил 108 142 тыс. кв. м, что показывает сохранение значительного масштаба предложения на рынке [7]. В условиях большого объема предложения инвесторы сравнивают не только цену покупки, но и будущие издержки владения. Поэтому объекты с высокой кадастровой стоимостью, но слабым арендным спросом и низкой ликвидностью становятся менее привлекательными.

Для коммерческой недвижимости взаимодействие более жесткое. Здесь кадастровая стоимость входит в финансовую модель почти напрямую, поскольку налоговые платежи учитываются при расчете чистого дохода. Если объект приобретается для сдачи в аренду, инвестор оценивает не валовую арендную выручку, а доход после вычета расходов на управление, ремонт, коммунальные платежи, налоги и возможные периоды простоя. Поэтому даже небольшой рост кадастровой базы может быть чувствительным, если маржинальность проекта невысока.

Макроэкономическая ситуация тоже влияет на оценку объекта. Банк России отмечает, что спрос на недвижимость зависит от ставок по кредитам, доходов населения, доступности ипотеки и ожиданий участников рынка [8]. Поэтому при высокой стоимости заемных средств инвестор внимательнее считает все обязательные платежи, в том числе связанные с кадастровой стоимостью. Такие расходы напрямую уменьшают свободные деньги, которые может приносить объект. Из-за этого кадастровую стоимость нельзя рассматривать как второстепенный показатель. Для обычного собственника она чаще всего связана только с налогом. Для инвестора это уже часть расчета: она влияет на расходы владения, финансовую нагрузку и общий риск вложений. Чем дороже объект и чем дольше его планируют держать, тем важнее заранее учитывать этот показатель.

Вместе с тем нельзя утверждать, что высокая кадастровая стоимость всегда снижает инвестиционную привлекательность. В центральных деловых зонах, устойчивых торговых локациях или районах с высоким арендным спросом высокая кадастровая стоимость может отражать реальный экономический потенциал объекта. В этом случае инвестор готов принимать более высокие обязательные платежи, если доходность и ликвидность компенсируют расходы. Проблема возникает тогда, когда кадастровая стоимость растет быстрее, чем рыночные доходы, или когда массовая оценка не учитывает индивидуальные недостатки объекта.

Наиболее рискованной является ситуация, при которой кадастровая стоимость существенно превышает рыночную цену либо не соответствует фактическому состоянию недвижимости. Например, помещение может формально относиться к коммерчески привлекательной зоне, но фактически иметь неудобную планировку, низкий поток покупателей, ограничения доступа или высокий износ. Массовая оценка не всегда способна в полной мере учесть такие особенности. Поэтому инвестор должен анализировать не только итоговую цифру, но и причины ее формирования.

С практической точки зрения кадастровая стоимость должна включаться в due diligence объекта. Проверка должна включать выписку ЕГРН, сведения из Фонда данных государственной кадастровой оценки, региональный перечень объектов, облагаемых по кадастровой стоимости, налоговые ставки, историю изменения характеристик объекта и наличие процедур оспаривания. Такой порядок особенно важен при покупке объектов торгового, офисного и складского назначения, а также земельных участков под строительство.

Для повышения инвестиционной привлекательности рынка недвижимости важны прозрачность данных, регулярность обновления сведений и возможность корректировки ошибок. Международные стандарты оценки подчеркивают значение достоверности исходной информации, сопоставимости объектов и раскрытия допущений при определении стоимости [9]. Эти принципы применимы и к российской кадастровой оценке: чем понятнее инвестору происхождение кадастровой стоимости, тем ниже неопределенность и тем легче включить данный показатель в расчет.

Кадастровая стоимость и инвестиционная привлекательность недвижимости находятся в устойчивой взаимосвязи. Кадастровая стоимость влияет на налоговую нагрузку, расходы владения, ликвидность, правовую устойчивость объекта и ожидания будущей переоценки.

Главный вывод, что кадастровую стоимость нельзя смотреть отдельно от других показателей объекта. Инвестору нужно сравнивать ее с рыночной ценой, арендными доходами, налогами, состоянием объекта и районом, где он находится. Высокая кадастровая стоимость снижает интерес к объекту только тогда, когда она не оправдана доходом или сильно увеличивает налоги. Если соответствует хорошей локации и спросу, то ее влияние нейтральное.

Практическая рекомендация такая, что кадастровую стоимость нужно проверять еще до покупки объекта. Инвестору важно заранее просчитать налоги, посмотреть историю оценки, понять, есть ли риск споров, и просчитать несколько вариантов изменения стоимости. Это помогает не ошибиться с выбором объекта и принять более надежное инвестиционное решение.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <https://pravo.gov.ru> (дата обращения: 19.05.2026).
2. Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <https://pravo.gov.ru> (дата обращения: 19.05.2026).
3. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая : Федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <https://pravo.gov.ru> (дата обращения: 19.05.2026).
4. Налог на имущество организаций // Федеральная налоговая служба России : официальный сайт. – URL: <https://www.nalog.gov.ru/rn77/taxation/taxes/imuchorg/> (дата обращения: 19.05.2026).
5. Фонд данных государственной кадастровой оценки // Росреестр : официальный сайт. – URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 19.05.2026).

6. Государственная кадастровая оценка: что это и для чего она нужна // Росреестр : официальный сайт. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/gosudarstvennaya-kadastrovaya-otsenka-chto-eto-i-dlya-chego-ona-nuzhna/> (дата обращения: 19.05.2026).
7. Ввод жилья в эксплуатацию // Единая информационная система жилищного строительства : официальный сайт. – URL: https://наш.дом.рф/аналитика/ввод_жилья (дата обращения: 19.05.2026).
8. Обзор рисков финансовых рынков. Информационно-аналитический материал // Банк России : официальный сайт. – URL: <https://www.cbr.ru> (дата обращения: 19.05.2026).
9. International Valuation Standards. Effective 31 January 2025. – London : IVSC, 2025. – URL: <https://www.ivsc.org> (дата обращения: 19.05.2026).
10. IAAO Standard on Mass Appraisal of Real Property. – Kansas City : International Association of Assessing Officers, 2023. – URL: <https://www.iaao.org> (дата обращения: 19.05.2026).
11. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» : приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <https://pravo.gov.ru> (дата обращения: 19.05.2026).
12. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» : приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <https://pravo.gov.ru> (дата обращения: 19.05.2026).
13. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» : приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <https://pravo.gov.ru> (дата обращения: 19.05.2026).
14. Жилищное строительство. Основные показатели // ДОМ.РФ : официальный сайт. – URL: <https://дом.рф/аналитика/> (дата обращения: 19.05.2026).
15. Российский статистический ежегодник. 2024 : статистический сборник / Росстат. – М., 2024. – URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 19.05.2026).
16. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2024 : статистический сборник / Росстат. – М., 2024. – URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 19.05.2026).
17. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие. – М. : КНО-РУС, 2021. – 288 с.
18. Ковалев В. В. Финансовый менеджмент: теория и практика. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2021. – 1104 с.
19. Асаул А. Н. Экономика недвижимости : учебник. – СПб. : АНО ИПЭВ, 2020. – 432 с.
20. Экономика недвижимости : учебник / под ред. Г. М. Стерника. – М. : Юрайт, 2022. – 456 с.

© Е. С. Дементьева, А. С. Костенко, Т. В. Межуева, 2026