

А. С. Костенко^{1✉}, Е. С. Дементьева¹, О. В. Крутеева¹

Влияние изменений кадастровой стоимости на инвестиционные решения на рынке недвижимости

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий (СГУГиТ),
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: mp3kostenko@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается влияние изменения кадастровой стоимости на инвестиционные решения на рынке недвижимости. Актуальность темы связана с тем, что кадастровая стоимость все чаще используется не только как налоговая база, но и как ориентир при оценке будущих расходов собственника, арендной политики, стоимости владения объектом и юридических рисков проекта. Цель исследования – определить, каким образом пересмотр кадастровой стоимости меняет расчет доходности, срок окупаемости и привлекательность объектов недвижимости для инвесторов. Методологическую основу составили нормативные акты, материалы Росреестра, ФНС России, Росстата, Банка России и научные публикации по оценке недвижимости и имущественному налогообложению. Показано, что рост кадастровой стоимости напрямую увеличивает налоговую нагрузку, влияет на размер арендных платежей за публичные земельные участки и повышает требования к качеству финансовой модели. Снижение или корректировка кадастровой стоимости, напротив, может улучшить инвестиционный профиль объекта, но требует правового и оценочного сопровождения. Сделан вывод о необходимости учитывать кадастровую стоимость как самостоятельный инвестиционный риск.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, недвижимость, инвестиции, налоговая нагрузка, оценка недвижимости, инвестиционный риск

A. S. Kostenko^{1✉}, E. S. Dementyeva¹, O. V. Kruteyeva¹

Impact of changes in cadastral value on investment decisions in the real estate market

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: mp3kostenko@mail.ru

Abstract. The article examines the influence of changes in cadastral value on investment decisions in the real estate market. The relevance of the topic is determined by the fact that cadastral value is increasingly used not only as a tax base, but also as an indicator of future ownership costs, rental policy, project payback and legal risks. The purpose of the study is to determine how the revision of cadastral value changes profitability calculations, payback periods and the investment attractiveness of real estate assets. The methodological basis includes the analysis of legal acts, materials of Rosreestr, the Federal Tax Service, Rosstat, the Bank of Russia and academic publications on real estate valuation and property taxation. The study shows that an increase in cadastral value directly raises the tax burden, affects rent for publicly owned land plots and requires more accurate financial modelling. A decrease or correction of cadastral value can improve the investment profile of an asset, but usually needs legal and valuation support. The conclusion is that cadastral value should be treated as an independent investment risk.

Keywords: cadastral value, real estate, investments, tax burden, real estate valuation, investment risk

Кадастровая стоимость занимает особое место в системе регулирования рынка недвижимости. Формально она устанавливается в рамках государственной кадастровой оценки и используется для публичных целей. На практике ее значение шире: инвестор видит в ней показатель будущих обязательных платежей, риска переоценки объекта и качества сведений о недвижимости. Поэтому изменение кадастровой стоимости может повлиять на решение о покупке, продаже, реконструкции, сдаче в аренду или отказе от проекта.

В российской системе государственная кадастровая оценка регулируется Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ. Закон закрепляет порядок проведения оценки, утверждения результатов, предоставления разъяснений и установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости [1]. Связь кадастровых сведений с правовым режимом объекта обеспечивается через Единый государственный реестр недвижимости, который ведется по правилам Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ [2]. Для инвестора это означает, что финансовая модель объекта не может строиться только на рыночной цене сделки. В нее необходимо включать сведения ЕГРН, налоговый режим и вероятность изменения кадастровой стоимости.

Особенно заметно влияние кадастровой стоимости проявляется в налогообложении. Налоговый кодекс РФ предусматривает применение кадастровой стоимости при расчете налога на имущество организаций по отдельным видам объектов, а также при определении налоговой базы по налогу на имущество физических лиц и земельному налогу [3]. В основных направлениях бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2025–2027 гг. сохраняется внимание к дальнейшему развитию имущественного налогообложения, в том числе к вопросам использования кадастровой стоимости [4]. Поэтому тема имеет не только оценочный, но и инвестиционно-управленческий характер.

Научная проблема состоит в том, что кадастровая стоимость часто рассматривается как технический показатель для расчета налогов. Между тем для инвестора она становится фактором денежного потока. При росте кадастровой стоимости повышается налоговая нагрузка и может ухудшиться чистый операционный доход. При снижении стоимости или успешном оспаривании, наоборот, появляется резерв для повышения доходности объекта. Цель статьи – определить основные каналы влияния изменений кадастровой стоимости на инвестиционные решения на рынке недвижимости. Для достижения цели решаются следующие задачи: раскрыть экономическое содержание кадастровой стоимости для инвестора; выделить каналы ее влияния на доходность и риск; показать практические последствия изменения стоимости для жилой, коммерческой и земельной недвижимости.

Исследование выполнено на основе качественного анализа нормативных правовых актов, открытых официальных материалов и научных работ. Нормативная часть включает положения законодательства о государственной кадастровой оценке, государственной регистрации недвижимости и имущественном налогообложении. Информационная часть опирается на материалы Росреестра, ФНС России, Росстата, ЕИСЖС и Банка России. Росреестр ведет фонд данных

государственной кадастровой оценки, где размещаются сведения и материалы, связанные с определением кадастровой стоимости [5].

В 2024–2025 гг. Росреестр активно работал с вопросами кадастровой оценки через экспертную группу и взаимодействие с регионами. Это показывает, что тема важна не только для органов власти, но и для участников рынка недвижимости [6]. ФНС России также ежегодно публикует перечни объектов, по которым налоговая база считается от кадастровой стоимости. Для владельцев торговых, офисных и других коммерческих помещений это особенно важно, так как включение объекта в такой перечень напрямую влияет на налоговую нагрузку [7].

Анализ строился по трем группам факторов: правовым, финансовым и рыночным. К правовым относятся порядок утверждения и пересмотра кадастровой стоимости, а также включение объекта в налоговые перечни. К финансовым – налог на имущество, земельный налог, аренда публичной земли и расходы на оспаривание оценки. К рыночным – доходность объекта, ликвидность, доступность кредита и ожидания инвестора.

Проведенный анализ показывает, что кадастровая стоимость влияет на инвестиционные решения прежде всего через налоговую нагрузку. Если налог считается от кадастровой стоимости, то ее рост увеличивает регулярные расходы собственника. Для коммерческой недвижимости такие расходы важны. Они уменьшают прибыль собственника от объекта. Если арендная плата не меняется, то чистый доход становится ниже. Из-за этого инвестор может пересмотреть расчеты и предложить за объект цену меньше.

Второй канал связан с арендой земли. Если участок находится в государственной или муниципальной собственности, арендная плата часто зависит от его кадастровой стоимости. Когда она растет, то увеличиваются расходы до начала строительства. Из-за этого проект становится дороже, а цена квадратного метра может увеличиться в цене. На ранней стадии еще есть возможность отложить проект или изменить планы по использованию участка.

Третий канал связан с кредитами и залогом. Банк в первую очередь смотрит на рыночную цену объекта, его ликвидность и возможность заемщика платить по кредиту. Кадастровая стоимость тоже может учитываться, потому что она показывает официальную оценку недвижимости. Сильное расхождение между кадастровой и рыночной стоимостью способно вызвать дополнительные вопросы при due diligence. Если кадастровая стоимость заметно выше рыночной, инвестор видит риск завышенной налоговой нагрузки. Если она заметно ниже рыночной, появляется риск будущей переоценки.

Четвертый канал – поведенческий. Изменение кадастровой стоимости влияет на ожидания участников рынка. Рост стоимости воспринимается как сигнал к повышению расходов, а иногда и как повод заранее пересмотреть арендные ставки. Однако арендатор не всегда готов принять увеличение платежей. В результате собственник сталкивается с разрывом между ростом обязательных расходов и ограниченной возможностью переложить их на арендатора. Особенно заметно это в сегменте малых торговых помещений и офисов класса В и С.

Основные каналы влияния кадастровой стоимости на инвестиционные решения обобщены в табл. 1.

Таблица 1. Каналы влияния изменения кадастровой стоимости на инвестиционные решения

Канал влияния	Что меняется	Реакция инвестора	Возможный риск
Налоговый	Налог на имущество, земельный налог	Пересмотр цены покупки, арендной ставки, срока окупаемости	Снижение чистого дохода
Земельно-арендный	Плата за публичную землю	Корректировка бюджета проекта и графика строительства	Рост стартовых затрат
Кредитный	Оценка залога и юридическая проверка	Уточнение финансовой модели и дисконта к цене	Снижение доступности заемного капитала
Рыночный	Ожидания собственников и арендаторов	Переговоры о ставках аренды и цене сделки	Потеря ликвидности
Правовой	Возможность пересмотра стоимости	Подготовка отчета об оценке и заявления	Расходы на сопровождение спора

Данные табл. 1 показывают, что кадастровая стоимость действует не через один показатель, а через совокупность расходов и ожиданий. Поэтому инвестор должен анализировать не только текущую величину кадастровой стоимости, но и дату последней оценки, региональные правила, наличие объекта в налоговом перечне, историю споров, а также вероятность изменения характеристик объекта в ЕГРН.

Для жилой недвижимости влияние кадастровой стоимости чаще связано с налогом на имущество физических лиц и с ожиданиями собственника при продаже. В условиях высокой стоимости ипотечного кредита инвестор, покупающий квартиру для сдачи в аренду, оценивает каждый регулярный расход. Данные Росстата и ЕИСЖС показывают, что жилищное строительство остается крупным сегментом экономики, но динамика ввода жилья в 2025 г. стала более сдержанной: фактический объем ввода жилья за 2025 г. составил 108,142 млн кв. м, что близко к уровню предыдущего года [8, 9]. На таком рынке рост обязательных платежей не всегда компенсируется быстрым ростом арендного дохода.

Для коммерческой недвижимости кадастровая стоимость особенно важна. По ней могут считать налог для торговых, офисных и деловых объектов. Если объект в региональном перечне, то инвестор должен проверить это заранее. Иначе после покупки расходы окажутся выше, а реальная прибыль ниже ожидаемого. На цену и спроси влияют и налоги, кредиты и ожидаемый доход от объекта [12].

Для земельных участков изменение кадастровой стоимости может повлиять на решение о девелопменте. Участок с высокой кадастровой стоимостью может быть привлекательным по местоположению, но требовать большего объема текущих платежей.

Полученные выводы совпадают с позицией авторов, которые считают кадастровую оценку важной частью налоговой и инвестиционной среды. Ю. В. Вертакова и соавторы отмечают, что кадастровая стоимость влияет не только на налоги, но и на интересы собственников, бизнеса и региональных бюджетов [13]. Р. В. Балакин также связывает кадастровую стоимость с поступлениями по налогу на имущество организаций, то есть с реальной налоговой нагрузкой для бизнеса [14].

Современная оценка недвижимости все чаще опирается на цифровые данные, автоматизированные модели и более подробный анализ рынка. Н. А. Басакина отмечает, что традиционные методы оценки не всегда справляются с большими объемами информации и требуют технологического развития [15]. Для инвестора это важно, потому что качество кадастровой оценки зависит от полноты данных, правильного сравнения объектов и учета реальных рыночных отличий.

При этом проблема расхождения кадастровой и рыночной стоимости остается актуальной. С. В. Грибовский отмечал, что завышенную кадастровую стоимость можно уменьшить, если аккуратнее подходить к расчету налоговой базы [16]. Поэтому инвестору важно смотреть не только на саму сумму, но и на как ее посчитали.

Нужно учитывать налоговую справедливость. М.Р. Пинская отмечает, что в налогах на недвижимость важны не только ставки, но и налоговая база [17].

Д. Е. Иваненко пишет, что кадастровая стоимость обычно считается методом массовой оценки [18]. Поэтому в ней всегда есть риск усреднения. Это не значит, что такая оценка неправильная, но инвестору важно понимать ее ограниченность. Для сделки все равно нужна оценка недвижимости.

Снижение кадастровой стоимости тоже важно для инвестора. С.А. Погребская рассматривает эту процедуру как способ уменьшить налоговую нагрузку на бизнес [19]. Однако инвестор должен учитывать, что пересмотр стоимости требует времени, подготовки отчета об оценке, правовой позиции и расходов. Поэтому экономический эффект следует оценивать заранее. Если потенциальная налоговая экономия меньше затрат на процедуру, оспаривание нецелесообразно. Если же объект крупный, а расхождение с рынком значительно, пересмотр может стать самостоятельным мероприятием по повышению доходности.

В условиях высокой стоимости заемного капитала значение кадастровой стоимости усиливается. Банк России отмечал ухудшение качества обслуживания ипотечных кредитов в 2025 г. и рост чувствительности заемщиков к финансовой нагрузке [10]. Для инвестора это означает, что даже относительно небольшой рост обязательных платежей может повлиять на итоговую доходность, если проект финансируется кредитом.

Изменение кадастровой стоимости влияет на инвестиционные решения через налоги, земельные платежи, оценку рисков и будущие расходы инвестора. Для инвестора это не просто справочный показатель, а часть расчета доходности

объекта. Если кадастровая стоимость растет, увеличиваются обязательные платежи, снижается чистый доход и может увеличиться срок окупаемости. Если стоимость удастся снизить или пересмотреть, объект становится более привлекательным, но при этом нужно учитывать расходы, сроки и вероятность положительного решения.

Сильнее всего кадастровая стоимость влияет на коммерческую недвижимость, так как по многим таким объектам налоговая база прямо зависит от нее. В жилой недвижимости влияние обычно мягче, но при долгосрочном владении и сдаче в аренду этот показатель тоже важен. Для земельных участков кадастровая стоимость особенно значима на начальном этапе проекта, когда дохода еще нет, а платежи уже возникают.

Поэтому перед покупкой объекта инвестору нужно проверить кадастровую стоимость, дату ее установления, наличие объекта в налоговом перечне, историю изменений и возможность пересмотра. В финансовую модель лучше закладывать несколько вариантов кадастровой стоимости. Это помогает точнее оценить доходность и снизить риск ошибки при принятии инвестиционного решения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ : ред. от 28.12.2025 // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <https://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 19.05.2026).
2. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ : ред. от 28.12.2025 // 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 : ред. от 2026 г. // СПС «КонсультантПлюс». – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 19.05.2026).
4. Основные направления бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов / Минфин России. – М., 2024. – URL: <https://minfin.gov.ru/> (дата обращения: 19.05.2026).
5. Фонд данных государственной кадастровой оценки / Росреестр. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 19.05.2026).
6. Росреестр подвел итоги работы экспертной группы по сопровождению кадастровой оценки // Росреестр. – 2025. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 19.05.2026).
7. На 2026 год утвержден перечень объектов недвижимого имущества, по которым налоговая база определяется как кадастровая стоимость // ФНС России. – 2026. – URL: <https://www.nalog.gov.ru/> (дата обращения: 19.05.2026).
8. Строительство : официальная статистика / Федеральная служба государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 19.05.2026).
9. Ввод жилья в эксплуатацию / Единая информационная система жилищного строительства. – URL: https://наш.дом.рф/аналитика/ввод_жилья (дата обращения: 19.05.2026).
10. Обзор финансовой стабильности. II–III кварталы 2025 года / Банк России. – М., 2025. – URL: <https://www.cbr.ru/analytics/finstab/> (дата обращения: 19.05.2026).
11. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России : информационный бюллетень / Банк России. – 2026. – URL: <https://www.cbr.ru/analytics/> (дата обращения: 19.05.2026).
12. Финансовые факторы и тенденции развития рынка недвижимости // Вестник Алтайской академии экономики и права. – URL: <https://vaael.ru/> (дата обращения: 19.05.2026).

13. Вертакова Ю. В. Некоторые проблемы оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом специфики применения статьи 378.2 Налогового кодекса РФ // Экономика и предпринимательство. – 2024. – URL: <https://cyberleninka.ru/> (дата обращения: 19.05.2026).
14. Балакин Р. В. Кадастровая стоимость как ключевой фактор роста поступлений по налогу на имущество организаций // Финансовый журнал. – 2023. – URL: <https://cyberleninka.ru/> (дата обращения: 19.05.2026).
15. Басакина Н. А. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости // Самарский научный вестник. – 2025. – URL: <https://snv63.ru/> (дата обращения: 19.05.2026).
16. Грибовский С. В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 3. – С. 6–15.
17. Пинская М. Р. Методологические подходы к налогообложению недвижимости и их реализация в налоговых системах России и Армении // Налоги и налогообложение. – 2017. – № 6. – С. 1–14.
18. Иваненко Д. Е. Определение кадастровой стоимости недвижимости для государственных целей: мировая практика // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 9. – С. 58–65.
19. Погребская С. А. Оптимизация налоговой нагрузки на бизнес: процедура снижения кадастровой стоимости объектов недвижимости // Оценка инвестиций. – 2018. – № 1 (9). – С. 39–44.
20. Рынок недвижимости : тематическая подборка / Государственная публичная научно-техническая библиотека России. – 2024. – URL: <https://cat.gpntb.ru/> (дата обращения: 19.05.2026).

© А. С. Костенко, Е. С. Дементьева, О. В. Крутеева, 2026