

the specifics of determining the tax base, rates, time of sale and cost accounting.

Keywords: *tax, land, land plot, Tax code of the Russian Federation, tax base.*

Об авторах:

НИКИТИНА Александра Дмитриевна – студентка 2-го курса, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: kafgk2018@yandex.ru

About the authors:

NIKITINA Alexandra Dmitrievna – 2th year Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: kafgk2018@yandex.ru

УДК 332.62

РЫНОЧНАЯ И КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

В.А. Сакулина, В.В. Карцева

© Сакулина В.А., Карцева В.В., 2026

Аннотация. *В статье рассмотрены основные ценообразующие факторы рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости. Выделены их общие черты и основные различия.*

Ключевые слова: *недвижимость, рынок недвижимости, факторы стоимости, кадастровая стоимость, рыночная стоимость.*

Рыночный и кадастровый виды стоимости являются важными аспектами на рынке недвижимости и в сфере имущественных отношений. Рыночная стоимость отражает мнение оценщика о цене, по которой объект может быть продан на открытом рынке. В отличие от нее, кадастровая стоимость устанавливается государственными органами и

используется для налогообложения, а также для оценки имущества в рамках различных правовых и экономических процессов. Понимание различий между этими двумя видами стоимости имеет большое значение для собственников, инвесторов и специалистов в области недвижимости, так как это влияет на принятие решений о покупке, продаже недвижимости и управлении ею.

Рыночный и кадастровый виды стоимости определяются различными методами.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства [3].

Рыночная стоимость определяется на основе спроса и предложения, т. е. баланса между желанием покупателей и доступностью товаров или услуг, а также с учетом множества факторов. Среди последних выделяются:

1. Локация. Местоположение является одним из ключевых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости. Центральные районы города обычно предлагают более развитую инфраструктуру, лучшие транспортные связи, удобства, что повышает ценность недвижимости. В то же время объекты на окраинах могут быть более доступными, но зачастую уступают по ликвидности. При оценке стоимости недвижимости важно учитывать не только текущие характеристики объекта, но и его расположение, а также ближайшие и отдаленные перспективы развития района.

2. Состояние объекта.

Техническое состояние. Здания и помещения в хорошем техническом состоянии, не требующие значительного ремонта, привлекают покупателей и арендаторов, что увеличивает их стоимость.

Возраст здания. Новые или недавно построенные здания обычно оцениваются выше, поскольку требуют меньших затрат на ремонт и модернизацию.

Качество отделки. Использование современных и качественных материалов повышает эстетическую привлекательность и комфорт, что сказывается на стоимости.

Современные коммуникации. Доступ к высокоскоростному интернету, центральному отоплению, системам кондиционирования и другим коммуникациям также повышает рыночную цену, делая объект более привлекательным для потенциальных покупателей или арендаторов.

3. Экономические условия.

Общая экономическая ситуация в стране. Состояние экономики влияет на уровень доходов населения и инвестиционную активность, что напрямую отражается на спросе и предложении.

Уровень инфляции. Высокая инфляция может снизить покупательную способность и привести к росту цен на недвижимость как защитного актива.

Процентные ставки. Более низкие ставки по кредитам делают ипотеку более доступной, стимулируя спрос на недвижимость, тогда как высокие, наоборот, уменьшают его.

Доступность кредитования. Легкий и широкий доступ к ипотечным кредитам увеличивает количество потенциальных покупателей, повышая рыночную стоимость объектов.

4. Уровень конкуренции. Наличие аналогичных объектов на рынке и их ценовая политика также определяют рыночную стоимость. Чем больше аналогичных предложений в определенном районе или сегменте, тем более конкурентной становится ситуация. Это может удерживать цены на определенном уровне или даже снижать их в целях привлечения покупателей. Объекты с уникальными характеристиками или лучшим расположением могут сохранять более высокую стоимость даже при высокой конкуренции.

5. Макроэкономические факторы: инфляция, валютные курсы, политическая стабильность. Высокий уровень инфляции зачастую ведет к росту цен на недвижимость, поскольку инвесторы ищут защиту от обесценивания денег. Однако чрезмерная инфляция может также снизить покупательную способность населения. Стабильное политическое положение повышает доверие инвесторов и покупателей, способствует развитию рынка и росту цен. Напряженность или неопределенность могут уменьшить спрос и привести к снижению стоимости объектов.

6. Законодательство и нормативы: налоги, ограничения, правовые аспекты. Высокие налоги могут снизить рыночную цену или затруднить продажу, а четкое оформление прав собственности, отсутствие юридических споров, прозрачность сделок повышают доверие участников рынка и способствуют увеличению стоимости объектов. Наличие обременений или судебных споров снижает привлекательность и цену.

Итак, можно выделить следующие особенности рыночной стоимости:

- отражает актуальную ценовую ситуацию на рынке недвижимости;
- зависит от соотношения спроса и предложения;

- служит основой для определения цены при заключении сделок, а также при оценке залогового имущества для получения кредитов и инвестирования.

В России понятие «кадастровая стоимость» вошло в обиход в 1999 г., когда Правительством Российской Федерации было принято Постановление от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», положившее начало проведению работ по государственной кадастровой оценке всех категорий земель на территории Российской Федерации. Результатом государственной кадастровой оценки является определение кадастровой стоимости объектов недвижимости [4].

Согласно пункту 1 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации, налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей [1].

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», кадастровая стоимость объекта недвижимости – это полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке [2].

Ценообразующие факторы кадастровой стоимости – это основные элементы, которые учитываются при определении стоимости земельных участков и объектов недвижимости в рамках кадастровой оценки. К ним, в частности, относятся:

1. Размер и площадь объекта – один из ключевых факторов. Обычно чем больше площадь земельного участка или недвижимости, тем выше его кадастровая стоимость, так как площадь напрямую влияет на нормативные показатели стоимости. Крупные участки или объекты предоставляют больше возможностей для использования или застройки. При этом для земельных участков площадь выступает основным критерием при определении стоимости, поскольку она является одним из наиболее объективных и легко измеряемых параметров.

2. Категория земель, назначение, правовой статус – вид объекта (жилое, коммерческое, промышленное и т. д.), тип разрешенного использования, наличие ограничений или обременений. Например, категория земель – это классификация земельных участков по их целевому назначению и режиму использования. В зависимости от категории стоимость земли может значительно различаться. Например, земли сельскохозяйственного назначения обычно имеют меньшую кадастровую стоимость по сравнению с землями под застройку или промышленными объектами.

3. Расположение – географическое положение, транспортная доступность, инфраструктура, престижность района. Объекты, расположенные вблизи дорог, остановок общественного транспорта, школ, больниц, торговых центров и других объектов инфраструктуры, имеют более высокую кадастровую стоимость. Хорошая доступность, так же как и благоприятная экологическая ситуация в районе, повышает их привлекательность и ликвидность.

4. Технические характеристики – качество, состояние и возраст объекта, наличие инженерных коммуникаций; материалы, используемые при возведении объекта, качество выполнения работ, соответствие строительным стандартам и нормативам. Высококачественные материалы и современные технологии увеличивают стоимость, тогда как устаревшие или низкокачественные конструкции снижают ее. Более новые здания и сооружения, как правило, имеют более высокую стоимость, поскольку соответствуют современным стандартам и требуют меньших затрат на эксплуатацию. Старые объекты могут иметь сниженный показатель стоимости, особенно если они нуждаются в капитальном ремонте.

Эти факторы позволяют формировать объективную кадастровую стоимость, которая служит основанием для налоговых расчетов.

Особенности кадастровой стоимости:

не всегда совпадает с рыночной стоимостью;

используется для расчета налогов (например, земельного налога, налога на имущество);

периодически обновляется в соответствии с законодательством, что важно для обеспечения справедливости налоговых обязательств и отражения актуальной рыночной ситуации, а также для корректного начисления налогов и сборов.

Основное различие кадастровой и рыночной стоимости заключается в целях использования и методах определения. Рыночная стоимость ориентирована на реальные сделки и отражает текущую рыночную ситуацию, тогда как кадастровая – это инструмент учета и налогообложения, основанный на нормативных расчетах. В результате рыночная стоимость может быть выше или ниже кадастровой, что иногда вызывает споры и необходимость проведения независимой оценки для определения реальной стоимости объекта.

Таким образом, рыночный и кадастровый виды стоимости – это два важных различных показателя оценки недвижимости. Понимание этого необходимо для эффективного управления недвижимостью и принятия обоснованных инвестиционных решений. Важно учитывать, что каждый из рассмотренных видов стоимости служит своей цели и имеет свою специфику.

Библиографический список

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 28.12.2024, с изм. от 21.01.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2025) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (дата обращения: 15.06.2025).
2. О государственной кадастровой оценке: Федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 23.11.2024) (дата обращения: 15.06.2025).
3. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятий (бизнеса). 4-е изд., перераб. и доп. М.: Омега-Л, 2012. 315 с.
4. Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие. Н. Новгород: ННГАСУ, 2014. 140 с.

MARKET AND CADASTRAL VALUE: PRICING FACTORS

V.A. Sakulina, V.V. Kartseva

Abstract. *This article examines the main price-forming factors of the market and cadastral value of real estate objects. Their common features and main differences are highlighted.*

Keywords: *real estate, real estate market, cost factors, cadastral value, market value.*

Об авторах:

САКУЛИНА Виктория Андреевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: viktoriya_sakulina@mail.ru

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, доцент кафедры автомобильных дорог, оснований и фундаментов, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.ru

About the authors:

SAKULINA Victoria Andreevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: viktoriya_sakulina@mail.ru

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Associate Professor of the Department of Roads, Foundations and Foundations, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.ru