

УДК 336.226.212.2

***СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ И РАСЧЁТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ
ОПТИМИЗАЦИИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ***

Акимова М.С.

к.э.н., доцент,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Карабанова Н.Ю.

к.э.н., доцент,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Кузнецова И.Ю.

*директор государственного бюджетного учреждения Пензенской области
«Государственная кадастровая оценка»*

Пенза, Россия

Цибискина П.С.

магистрант,

Пензенский государственный университет,

Пенза, Россия

Аннотация

В статье анализируется роль кадастровой стоимости как налоговой базы и её влияние на доходы бюджетов и нагрузку на собственников. На кейсах Новгородской и Пензенской областей показаны различия в структуре и уровне кадастровой стоимости. Для оценки концентрации использован индекс

Херфиндаля-Хиршмана ($\approx 3\,398$ и $\approx 3\,298$ соответственно). Определены ключевые факторы влияния на кадастровую стоимость (ВРП на душу населения, плотность населения, инвестиции) и продемонстрировано воздействие локальных факторов на примере объектов коммерческой недвижимости. Статья полезна специалистам по кадастровой оценке, налогообложению и госуправлению.

Ключевые слова: кадастровая оценка, кадастровая стоимость, база налогообложения, субъекты РФ

**COMPARATIVE ANALYSIS AND CALCULATION OF THE CADASTRAL
VALUE OF COMMERCIAL REAL ESTATE FOR TAX OPTIMIZATION
PURPOSES**

Akimova M.S.

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Penza State University of Architecture and Construction
Penza, Russia*

Karabanova N.Yu.

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Penza State University of Architecture and Construction
Penza, Russia*

Kuznetsova I.Yu.

*Director of the State Budgetary Institution of the Penza Region “State Cadastral
Valuation”
Penza, Russia*

Tsibiskina P.S.

Master's student
Penza State University,
Penza, Russia

Annotation

The article analyzes the role of cadastral value as a tax base and its impact on budget revenues and the burden on property owners. The cases of the Novgorod and Penza regions demonstrate the differences in the structure and level of cadastral value. The Herfindahl-Hirschman index was used to assess concentration (≈ 398 and ≈ 298 , respectively). The key factors influencing cadastral value (GDP per capita, population density, investment) have been identified, and the impact of local factors has been demonstrated using commercial real estate as an example. The article is useful for specialists in cadastral valuation, taxation, and public administration.

Keywords: cadastral valuation, cadastral value, taxation base, constituent entities of the Russian Federation

Кадастровая стоимость (КС) объектов недвижимости является ключевым элементом современной налоговой системы России, выступая налоговой базой для налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц и земельного налога. От её величины напрямую зависят доходы региональных и местных бюджетов, налоговая нагрузка собственников и пользователей недвижимости, в связи с чем, особую значимость приобретает повышение точности и обоснованности определения кадастровой стоимости [1].

За период 2020–2024 гг. совокупная кадастровая стоимость объектов недвижимости в России устойчиво росла. Наиболее выраженный скачок пришёлся на 2022 г., что связано с массовой переоценкой и ростом цен на жилую и коммерческую недвижимость (таблица 1).

Таблица 1 – Динамика совокупной кадастровой стоимости объектов недвижимости в РФ (2020–2024 гг.)

Год	КС земельных участков, трлн руб.	КС ОКС, трлн руб.	Общая КС, трлн руб.	Темп прироста, %
2020	24,5	21,3	45,8	-
2021	26,1	23,8	49,9	+8,9
2022	29,8	28,5	58,3	+16,8
2023	32,4	31,2	63,6	+9,1
2024	35,1	34,8	69,9	+9,9

Источник: аналитическая оценка на основе данных Росреестра [9] и Росстата [8]

Так, среднегодовой темп прироста за 2020–2024 гг. составил около 11,1%; доля объектов капитального строительства в структуре кадастровой стоимости постепенно увеличивается; а рост кадастровой стоимости опережает инфляцию в отдельные годы, что усиливает налоговую нагрузку.

Кроме того, структура кадастровой стоимости неоднородна (таблица 2). Основной фискальный потенциал сосредоточен в землях населённых пунктов и объектах жилого назначения.

Таблица 2 – Структура кадастровой стоимости земель по категориям в 2024 г.

Категория земель	Доля в общей КС, %	Средняя удельная КС, руб./кв.м
Земли населённых пунктов	48,5	3 250
Земли сельскохозяйственного назначения	22,1	45
Земли промышленности и иного спец. назначения	18,3	1 120
Земли лесного фонда	6,4	12
Земли водного фонда	2,7	8
Земли особо охраняемых территорий	2,0	850

Источник: составлено авторами по результатам расчета

Несмотря на значительные площади земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда, их вклад в совокупную кадастровую стоимость невелик из-за низкой удельной стоимости (рисунки 1-4, таблица 3). Основная налоговая база формируется землями населённых пунктов.

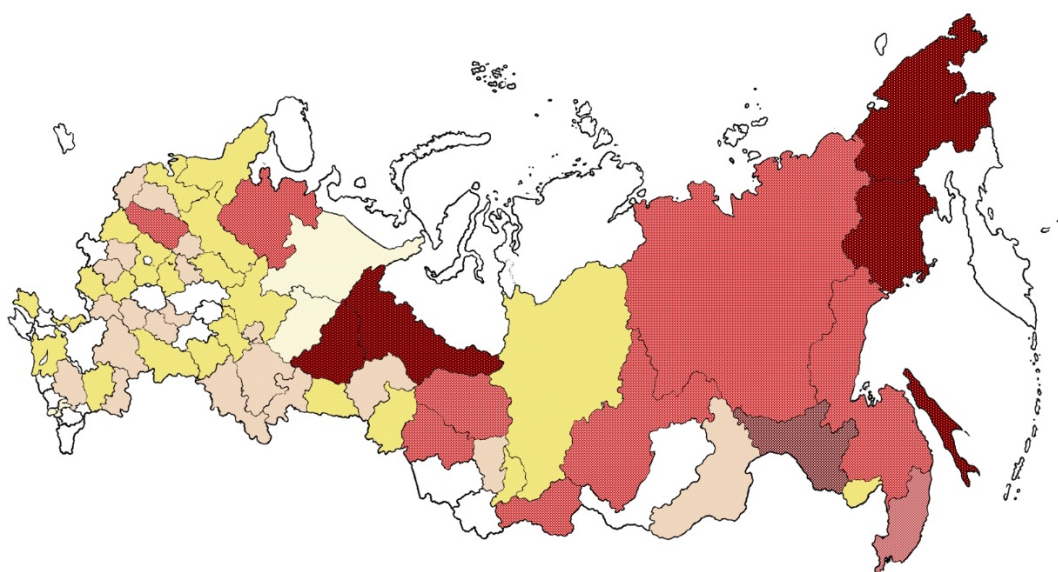


Рис.1 – Картограмма распределения кадастровой стоимости земель населенных пунктов по регионам России (составлено авторами)

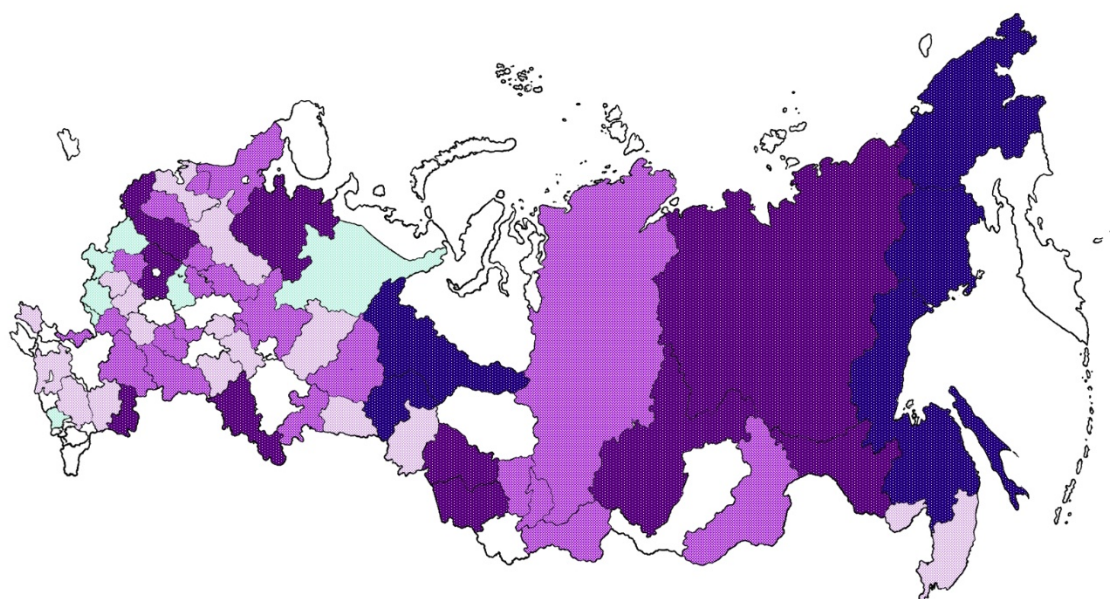


Рис.2– Картограмма распределения кадастровой стоимости земель особо охраняемых природных территорий и объектов по регионам России (составлено авторами)

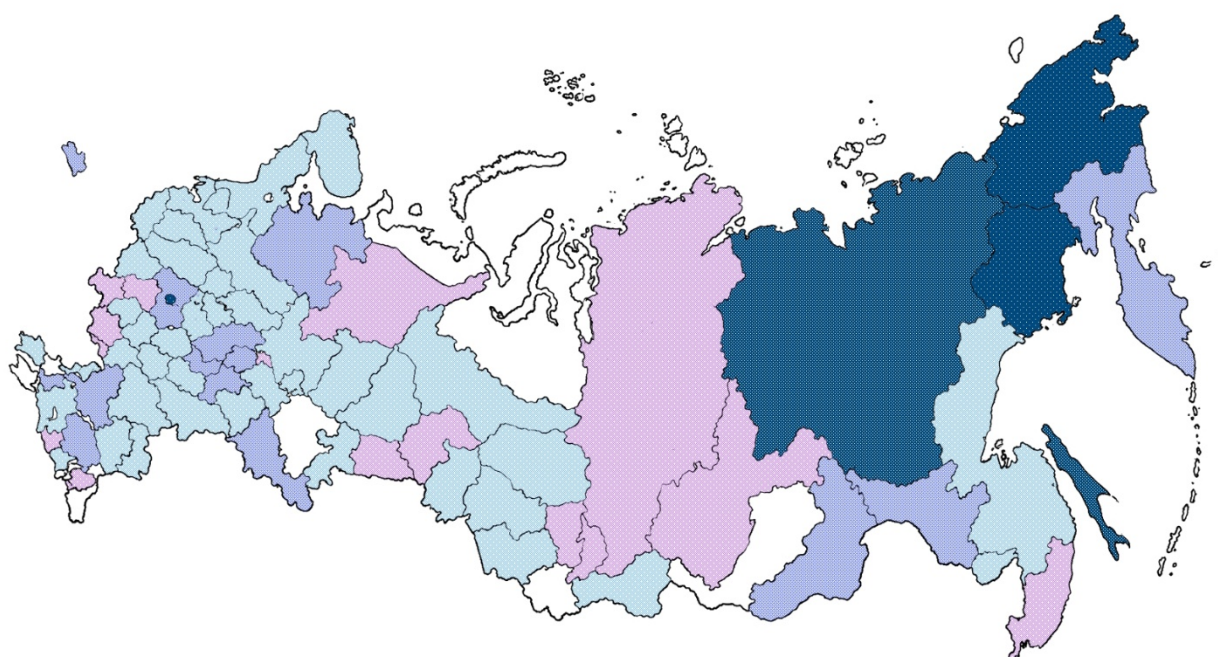


Рис.3 – Картограмма распределения кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения по регионам России (составлено авторами)



Рис.4 – Картограмма распределения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по регионам России (составлено авторами)

Таблица 3 – Сводная ведомость кадастровой стоимости по категориям земель и субъектам РФ

№	Субъект РФ	Земли с/х назначения	Земли населённых пунктов	Земли промышленности	Земли особо охраняемых территорий
Центральный федеральный округ					
1	Белгородская область	1 100		900	1 100
2	Брянская область	1 000		700	1 400
3	Владимирская область	1 400	4 000	2 600	4 900
4	Воронежская область	1 100	6 000	1 500	7 400
5	Ивановская область	1 200	6 500	1 700	7 400
6	Калужская область	1 300	7 500	1 800	8 800
7	Костромская область	1 000	5 200	1 800	7 600
8	Курская область	900	4 300	1 200	4 700
9	Липецкая область	1 100	4 600	1 600	5 300
10	Московская область	2 100	4 000	2 500	9 300
11	Орловская область	1 000	6 200	1 500	6 800
12	Рязанская область	1 100		1 800	
13	Смоленская область	1 100	4 100	1 800	4 900
14	Тамбовская область	1 100	6 100	1 900	6 800
15	Тверская область	1 200	8 200	1 900	10 800
16	Тульская область	1 000		1 200	
17	Ярославская область	1 200	6 400	1 800	7 700
18	г. Москва	3 400		6 300	
Северо-Западный федеральный округ					
19	Республика Карелия	1 100	5 800	1 600	7 000
20	Республика Коми	900	1 200	700	900
21	Архангельская область	1 600	8 200	2 300	10 300
22	Вологодская область	1 000	5 200	1 500	6 200
23	Калининградская область	1 300		2 400	
24	Ленинградская область	1 900	5 800	2 800	6 700
25	Мурманская область	1 300		1 700	
26	Новгородская область	1 100	6 600	1 800	7 900
27	Псковская область	1 000	7 700	1 600	9 300
28	г. Санкт-Петербург	1 500		1 700	
29	Ненецкий автономный округ				
Южный федеральный округ					
30	Республика Адыгея				
31	Республика Калмыкия	1 100	4 500	1 900	5 800
32	Республика Крым				
33	Краснодарский край	1 200	4 900	1 700	5 900
34	Астраханская область	1 300	8 000	1 500	10 400

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

35	Волгоградская область	1 000	6 000	1 600	7 900
36	Ростовская область	1 100		2 300	
37	г. Севастополь				
Северо-Кавказский федеральный округ					
38	Республика Дагестан				
39	Республика Ингушетия				
40	Кабардино-Балкарская Республика				
41	Карачаево-Черкесская Республика	500	3 900	1 100	4 400
42	Республика Северная Осетия — Алания	1 000		1 800	
43	Чеченская Республика	800		1 200	
44	Ставропольский край	1 500	6 400	2 500	6 900
Приволжский федеральный округ					
45	Республика Башкортостан				
46	Республика Марий Эл	1 000	6 700	1 400	7 800
47	Республика Мордовия	900	6 900	2 000	8 000
48	Республика Татарстан	1 100	4 300	1 600	5 800
49	Удмуртская Республика	1 000	6 000	1 900	8 300
50	Чувашская Республика	1 500	5 000	2 300	5 800
51	Пермский край	1 000	3 600	1 700	5 100
52	Кировская область	1 000	5 200	1 800	7 600
53	Нижегородская область	1 200		2 900	
54	Оренбургская область	1 400	7 500	2 200	9 400
55	Пензенская область	1 000	6 300	1 700	7 600
56	Самарская область	1 100	4 800	1 900	6 000
57	Саратовская область	1 200	5 900	1 700	7 000
58	Ульяновская область	1 900		2 600	
Уральский федеральный округ					
59	Курганская область	800	4 000	1 100	6 900
60	Свердловская область	1 100	10 000	1 800	12 200
61	Тюменская область	1 000	7 800	1 100	8 700
62	Челябинская область	1 500	6 500	1 700	8 400
63	Ханты-Мансийский АО — Югра	1 100	10 000	1 600	12 200
64	Ямало-Ненецкий АО	1 400		2 600	
Сибирский федеральный округ					
65	Республика Алтай				

66	Республика Бурятия				
67	Республика Тыва	1 000	8 000	1 700	8 200
68	Республика Хакасия	1 000	5 800	1 300	7 000
69	Алтайский край	1 200		1 900	
70	Забайкальский край	1 500	6 200	2 400	7 400
71	Красноярский край	1 000	5 500	1 400	7 300
72	Иркутская область	1 000	8 800	1 400	9 900
73	Кемеровская область — Кузбасс	900	6 000	1 400	8 100
74	Новосибирская область	1 200	8 200	1 500	11 600
75	Омская область	1 200	5 300	1 700	5 800
76	Томская область	1 000	8 200	1 500	9 900
Дальневосточный федеральный округ					
77	Республика Саха (Якутия)	2 000	8 500	3 700	10 700
78	Камчатский край	1 200		2 000	
79	Приморский край	1 200	6 200	1 300	6 400
80	Хабаровский край	1 200	9 500	1 700	12 700
81	Амурская область	1 600	9 400	2 600	10 800
82	Магаданская область	3 500	14 500	7 000	17 000
83	Сахалинская область	2 000	13 500	3 100	18 200
84	Еврейская автономная область	1 000	4 900	1 700	5 400
85	Чукотский автономный округ	3 500	14 500	7 000	17 000
Новые субъекты РФ					
86	Донецкая Народная Республика				
87	Луганская Народная Республика	1 200	5 200	1 800	7 700
88	Запорожская область	1 000	4 700	1 500	5 700
89	Херсонская область	1 200	5 000	2 000	7 000

Источник: составлено авторами (цветовые значения соответствуют рис.1-3)

Следовательно, кадастровая стоимость характеризуется высокой межрегиональной дифференциацией, что обусловлено различиями в экономическом развитии, инфраструктурной обеспеченности, демографической ситуации и спросе на недвижимость [3].

Для количественной оценки степени неравномерности распределения показателя используем коэффициент вариации [2] (1):

$$V = \sigma / \bar{x} \times 100\% \quad (1)$$

где σ - среднеквадратическое отклонение значений кадастровой стоимости по субъектам РФ;
 $\bar{x}$ - среднее значение кадастровой стоимости по Российской Федерации.

При значении коэффициента вариации свыше 33% совокупность считается неоднородной. Расчёт по данным за 2024 год даёт значение $V \approx 78\%$, что подтверждает крайне высокую неоднородность распределения кадастровой стоимости по территории страны. Разрыв между максимальным и минимальным значениями удельной кадастровой стоимости земель населённых пунктов превышает 16 раз (Москва - 12 450 руб./кв.м, Республика Тыва - 750 руб./кв.м).

Общая картина межрегиональной дифференциации представлена в таблице 4.

Таблица 4 – Средняя удельная кадастровая стоимость земель населённых пунктов по субъектам РФ (2024 г.)

Субъект РФ	Средняя КС, руб./кв.м	Отклонение от среднероссийской, %
Лидеры:		
г. Москва	12 450	+283
г. Санкт-Петербург	9 800	+201
Московская область	7 200	+121
Средний уровень:		
Краснодарский край	3 400	+4,6
Нижегородская область	3 150	-3,1
Свердловская область	2 950	-9,2
Новгородская область	2 750	-15,4
Пензенская область	2 350	-27,7
Аутсайдеры:		
Республика Дагестан	1 100	-66
Забайкальский край	980	-70
Республика Тыва	750	-77
Среднее по РФ	3 250	-

Источник: составлено автором на основе сводных отчётов Росреестра и данных ФГИС ЕГРН.

Так, Новгородская область занимает промежуточное положение, её показатель отклоняется от среднероссийского значения на $-15,4\%$. Это объясняется наличием крупного административного центра (Великий Новгород), развитой промышленностью и транспортно-логистическим потенциалом, однако масштабы экономики региона уступают Нижегородской области. Пензенская область демонстрирует значение существенно ниже

среднего, что связано с аграрной специализацией, меньшей инвестиционной активностью и более низким платёжеспособным спросом на недвижимость.

Для анализа динамики совокупной кадастровой стоимости в Новгородской и Пензенской областях используется показатель темпа прироста [2, 3] (2):

$$T_{\text{пр}} = (K_{\text{С}t} - K_{\text{С}t-1}) / K_{\text{С}t-1} \times 100\% \quad (2)$$

где $K_{\text{С}t}$ - совокупная кадастровая стоимость в текущем году;

$K_{\text{С}t-1}$ - в предыдущем году.

Динамика показателя за 2020–2024 гг. представлена в таблице 5.

Таблица 5 – Динамика совокупной кадастровой стоимости в Новгородской и Пензенской областях (2020–2024 гг.)

Год	Новгородская область, трлн руб.	Темп прироста, %	Пензенская область, трлн руб.	Темп прироста, %
2020	1,85	-	0,65	-
2021	2,02	+9,2	0,71	+9,2
2022	2,36	+16,8	0,83	+16,9
2023	2,56	+8,5	0,90	+8,4
2024	2,79	+9,0	0,98	+8,9

Источник: аналитическая оценка на основе данных Росреестра и ГБУ субъектов РФ

В обеих областях прослеживается общероссийский тренд: пик прироста в 2022 г., затем стабилизация на уровне 8–9% в год. Это согласуется с общероссийской динамикой, где максимальный прирост также пришёлся на 2022 год. При этом абсолютные объёмы кадастровой стоимости Новгородской области значительно выше: она входит в число регионов-лидеров Северо-Западного федерального округа.

Существенное обновление кадастровой стоимости в Новгородской области произошло в 2023 году. Государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства на территории Новгородской области в 2023 году проводилась ГОБУ «Центр кадастровой оценки и недвижимости» в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ. Результаты утверждены постановлением Министерства строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области от 27.11.2023 № 28 и применяются с 1 января 2024 года. Кадастровая стоимость объектов рассчитана по состоянию на 1 января

2023 года. За два года проведения работ было оценено порядка 500 тысяч земельных участков и более 570 тысяч объектов капитального строительства. В ЕГРН содержится информация почти об 1,08 миллиона объектов недвижимости, а их суммарная кадастровая стоимость составляет более 2 триллионов рублей [6].

В Пензенской области государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства также была проведена в 2023 году в рамках единого цикла. Результаты утверждены приказом Министерства государственного имущества Пензенской области от 22.11.2023 № 24-97 на основании отчёта ГБУ ПО «Государственная кадастровая оценка» от 06.10.2023 № 01-2023 [7].

Структурный анализ кадастровой стоимости позволяет выявить вклад различных категорий земель в общую налоговую базу. Данные по Новгородской и Пензенской областям представлены в таблицах 6 и 7.

Таблица 6 – Структура кадастровой стоимости земель по категориям в 2024 г., %

Категория земель	Новгородская область	Пензенская область
Земли населённых пунктов	50,0	45,0
Земли сельскохозяйственного назначения	20,0	32,0
Земли промышленности и иного спец. назначения	18,0	12,0
Земли лесного фонда	7,0	6,0
Земли водного фонда	3,0	3,0
Земли особо охраняемых территорий	2,0	2,0

Источник: расчётно-аналитические данные на основе отчётов ГБУ субъектов РФ

Таблица 7 – Средняя удельная кадастровая стоимость по категориям земель в 2024 г., руб./кв.м

Категория земель	Новгородская область	Пензенская область
Земли населённых пунктов	3 650	2 800
Земли сельскохозяйственного назначения	48	38
Земли промышленности	1 100	950
Земли лесного фонда	13	12
Земли водного фонда	8	7
Земли особо охраняемых территорий	850	700

Источник: расчётно-аналитические данные

В Новгородской области выше доля земель населённых пунктов и промышленности, что отражает более высокий уровень урбанизации и

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

экономической активности. В Пензенской области выше доля сельхозземель, но их удельная стоимость ниже, что ограничивает вклад в общую кадастровую стоимость.

Для оценки степени концентрации кадастровой стоимости по категориям земель может использоваться коэффициент концентрации (индекс Херфиндаля — Хиршмана) [1, 5] (3):

$$HHI = \sum_{i=1}^n d_i^2 \quad (3)$$

где d_i - доля i -й категории земель в общей кадастровой стоимости, выраженная в процентах.

Для Новгородской области $HHI \approx 3\,398$, для Пензенской – $HHI \approx 3\,298$. Оба значения указывают на умеренную концентрацию, при этом в Новгородской области она несколько выше за счёт доминирования земель населённых пунктов.

Для Новгородской области ключевыми факторами дифференциации кадастровой стоимости являются:

- близость к Санкт-Петербургу и Московской агломерации;
- развитая транспортная сеть (федеральная трасса М-11 «Нева», железнодорожные магистрали);
- наличие крупных промышленных кластеров (химическая промышленность, металлургия, деревообработка);
- концентрация населения в Великом Новгороде и агломерации;
- активный рынок жилой и коммерческой недвижимости.

Для Пензенской области определяющими факторами выступают:

- аграрная специализация экономики;
- более низкие доходы населения;
- меньший объём инвестиций в строительство;
- удалённость от крупных рынков сбыта;
- умеренный спрос на коммерческую недвижимость.

Количественная оценка влияния факторов может быть выполнена с помощью корреляционно-регрессионного анализа [1, 5]. В частности, уравнение множественной регрессии имеет вид (4):

$$КС = \beta_0 + \beta_1 \cdot GRP + \beta_2 \cdot POP + \beta_3 \cdot INV + \varepsilon \quad (4)$$

Где КС - средняя удельная кадастровая стоимость;

GRP — валовой региональный продукт на душу населения;

POP - плотность населения;

INV - объём инвестиций в основной капитал на душу населения;

ε - случайная ошибка.

Таким образом, Новгородская область по уровню удельной кадастровой стоимости земель населённых пунктов отклоняется от среднероссийского значения на $-15,4\%$, что объясняется влиянием крупной агломерации Санкт-Петербурга и развитой промышленностью, но при этом масштабы экономики региона уступают регионам-лидерам. Пензенская область существенно ниже среднего ($-27,7\%$). В обеих областях прослеживается общероссийский тренд динамики кадастровой стоимости: пик прироста в 2022 году ($+16,8\%$ и $+16,9\%$ соответственно) и стабилизация на уровне $8-9\%$ в 2023–2024 годах. Структура кадастровой стоимости различается: в Новгородской области доминируют земли населённых пунктов (50%), в Пензенской — выше доля земель сельскохозяйственного назначения (32%).

Для повышения точности оценки целесообразно усилить анализ локальных рынков, особенно в сегментах коммерческой и промышленной недвижимости [5].

Библиографический список:

1. Акимова М.С., Улицкая Н.Ю. Совершенствование системы налогообложения имущества на основе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости / монограф. – Пенза: ПГУАС, 2016. – 120 с.
2. Акимова М.С. Кадастровая оценка и налогообложение объектов недвижимости / учебное пособие, Пенза: ПГУАС, 2024. – 80 с.

3. Безруков В.Б., Дмитриев М.Н., Пылаева А.В. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монограф. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2011. – 155 с.
4. Сафьянова Е.С., Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Муругова Л.О. Развитие основ оценки земель // Вектор экономики. – 2019. – № 2 (32). – С. 53.
5. Ульянин А.В. Теоретические и практические аспекты массовой оценки недвижимости как базы налогообложения // Российское предпринимательство. – 2010. – № 1 (37). – С. 37-44.
6. ГОБУ Новгородской области «Центр кадастровой оценки и недвижимости»: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://xn--53-slclp7c.xn--p1ai/> (дата обращения: 20.09.2026).
7. ГОБУ Пензенской области «Государственная кадастровая оценка»: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://gko58.ru/?ysclid=mumebol3x485932305> (дата обращения: 20.09.2026).
8. Федеральная служба государственной статистики: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 20.09.2026).
9. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 20.09.2026).