Научно-практическая статья/Research article
УДК 332.6:004.9
https://doi.org/10.33764/2411-1759-2026-31-5-146-157

Разработка модели корректировки кадастровой стоимости объектов недвижимости повышенной комфортности (на примере пентхаусов г. Москвы)

И. Н. Кустышева[1]✉, А. В. Никулина[1]

[1] Тюменский индустриальный университет, г. Тюмень, Российская Федерация

e-mail: kustyshevain@tyuiu.ru

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные вопросы, связанные с государственной кадастровой оценкой объектов недвижимости, при этом кадастровая стоимость не всегда сопоставима с рыночной. Это особенно очевидно в отношении квартир с уникальными характеристиками, расположенных в жилых комплексах повышенной комфортности. Действующая методика государственной кадастровой оценки не выделяет помещения элитного назначения в отдельную подгруппу, ввиду чего не учитывается ряд ценообразующих факторов, оказывающих значительное влияние на стоимость. Анализируются текущие процедуры оценки, их недостатки и специфика применения к элитным объектам недвижимости. Авторами предлагается ряд изменений и дополнений в существующую методику, направленных на более адекватное отражение рынка недвижимости данного сегмента; на основе практического опыта разработаны предложения по внесению изменений в расчет определения кадастровой стоимости помещений элитного назначения. По результатам исследования авторами сформулировано определение для такого понятия, как «пентхаус», которое отсутствует в нормативно-правовой документации, а также выведена корректировка на тип помещения (пентхаус/квартира), которая позволит повысить точность определения кадастровой стоимости объектов недвижимости повышенной комфортности в условиях меняющегося рынка.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, жилье повышенной комфортности, кадастровая стоимость, пентхаус, ценообразующие факторы, объекты недвижимости, корректировка

Для цитирования:
Кустышева И. Н., Никулина А. В. Разработка модели корректировки кадастровой стоимости объектов недвижимости повышенной комфортности (на примере пентхаусов г. Москвы). *Вестник СГУГиТ.* 2026. Т. 31, № 5. С. 146–157. https://doi.org/10.33764/2411-1759-2026-31-5-146-157

Refining cadastral valuation models for luxury residential assets: a case study on Moscow penthouses

I. N. Kustysheva[1]✉, A. V. Nikulina[1]

[1] Industrial University of Tyumen, Tyumen, Russian Federation

e-mail: kustyshevain@tyuiu.ru

Abstract. The persistent divergence between cadastral and market valuations represents a systemic challenge in real estate administration, undermining fiscal equity and urban planning efficiency. This

© И. Н. Кустышева, А. В. Никулина, 2026

disparity is particularly acute regarding unique residential units (penthouses) located within premium housing developments, where standard mass appraisal techniques fail to capture asset-specific value drivers. The core methodological deficiency lies in the current state cadastral valuation framework: it fails to stratify elite-purpose premises into distinct sub-groups during the grouping process. Consequently, significant price-forming factors are systematically excluded from the calculation base. While existing assessment procedures aim for broad coverage, they exhibit inherent limitations when applied to heterogeneous luxury assets, often resulting in substantial economic distortions. The study addresses this lacuna by proposing targeted amendments to the prevailing methodology based on empirical analysis. The authors propose a number of adjustments for determining the cadastral value of elite premises that account for their micro-segmentation. Furthermore, recognizing the regulatory ambiguity surrounding property typology, the research formulates a definition for the term "penthouse" that currently is absent in the regulatory documentation and derives a functional correction coefficient for premise type (penthouse versus standard apartment). Implementing these refinements will enhance the granularity and predictive accuracy of cadastral valuations for high-end properties, ensuring greater resilience against volatile market dynamics.

Keywords: state cadastral valuation, high-comfort housing, cadastral value, penthouse, price-determining factors, real estate properties, adjustment

For citation:
Kustysheva I. N., Nikulina A. V. (2026). Refining cadastral valuation models for luxury residential assets: a case study on Moscow penthouses. *Vestnik SSUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 31, No. 5. pp. 146–157. https://doi.org/10.33764/2411-1759-2026-31-5-146-157

Введение

Любой объект недвижимости обладает ценностью, выраженной в виде стоимости. Наиболее распространенными видами стоимости недвижимого имущества являются рыночная и кадастровая, которые определяются в ходе индивидуальной и массовой оценки. Кадастровая стоимость, как правило, используется для целей налогообложения, и ее несоответствие реальной рыночной стоимости может привести к финансовым потерям со стороны как государства, так и собственников недвижимого имущества.

Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках процедуры государственной кадастровой оценки, не всегда сопоставима с рыночной стоимостью, что особенно заметно в отношении помещений с уникальными характеристиками (например, пентхаусов, двухуровневых квартир), расположенных в жилых комплексах повышенной комфортности.

В целях защиты интересов субъектов рынка недвижимости в настоящее время законодательством предусмотрена возможность установления в качестве кадастровой стоимости объекта недвижимости рыночной стоимости на дату установления кадастровой стоимости, о чем свидетельствует статья 22.1 федерального закона (О государственной кадастровой оценке : федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. – URL: http://www.consultant.ru. – Текст : электронный). Однако предусмотренная законодательством возможность позволяет устранить лишь точечные несоответствия, тогда как для комплексного решения проблемы важно выявить причины расхождений кадастровой и рыночной стоимости, разработать предложения и внести соответствующие изменения.

Основываясь на данных отчета № 1/2023 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2023» (далее – Отчет о кадастровой оценке), можно отметить, что здания элитного назначения выделены в отдельную подгруппу [1]. Учет такого ценообразующего фактора как класс жилого комплекса позволяет повысить точность определения стоимости для типовых квартир, расположенных в жилых комплексах повышенной комфортности.

На примере типовых квартир без отделки в жилых комплексах повышенной комфортности можно отметить, что разница между удельным показателем кадастровой стоимости и средним удельным показателем рыночной стоимости составляет около 8 %, что говорит о небольшой погрешности определения кадастровой стоимости (табл. 1).

Таблица 1. Сравнение рыночной и кадастровой стоимости на примере типовых квартир в жилых комплексах повышенной комфортности города Москвы

Название ЖК	Средняя рыночная стоимость, руб./кв. м*	Средняя кадастровая стоимость, руб./кв. м	Разница, %
JAZZ	416 800	388 091	7,4
Prime Park	607 869	511 336	18,9
«Огни»	397 965	395 414	0,6
«Небо»	449 776	395 696	13,7
West Garden	488 427	458 375	6,6
Onyx Deluxe	413 420	401 058	3,1
«Крылья»	382 924	367 351	4,2
–	–	–	7,8

Примечание. * – приведена к состоянию на дату определения кадастровой стоимости (01.01.2023), получена путем введения корректировок на дату (на основании индекса потребительских цен – 19,83 %) и торг (на основании Отчета о кадастровой оценке – 5,5 %) [1, 2].

Однако в рамках существующей методики определения кадастровой стоимости в городе Москве в отдельную подгруппу не выделены помещения элитного назначения, которые зачастую обладают уникальными характеристиками. На примере таких помещений – пентхаусов – можно отметить, что расхождение между рыночной и кадастровой стоимостью значительно выше, чем у типовых квартир, и в среднем составляет почти 78 %, что говорит о необходимости доработки методики определения кадастровой стоимости в отношении таких объектов (табл. 2).

Таблица 2. Сравнение рыночной и кадастровой стоимости на примере пентхаусов в жилых комплексах повышенной комфортности города Москвы

Название ЖК	Средняя рыночная стоимость, руб./кв. м*	Средняя кадастровая стоимость, руб./кв. м	Разница, %
West Garden	678 381	458 375	48,0
«Власьевская Слобода»	698 613	432 867	61,4
«Еропкинский 16»	1 580 665	798 634	97,9
«Квартал на набережной NOW»	531 316	263 822	101,4
«Клубный дом на Смоленском бульваре»	1 031 362	573 411	79,9
«Прайм Парк»	860 969	487 985	76,4
–	–	–	77,5

Примечание. * – приведена к состоянию на дату определения кадастровой стоимости (01.01.2023), получена путем введения корректировок на дату (на основании индекса потребительских цен – 19,83 %) и торг (на основании Отчета о кадастровой оценке – 5,5 %) [1, 2].

Определение кадастровой стоимости жилых помещений в городе Москве в 2023 г. осуществлялось на основании удельного показателя кадастровой стоимости здания, в котором расположено помещение. При этом формулой предусмотрена только одна корректировка – на этаж расположения. Поскольку помещения элитного назначения не выделены в отдельную подгруппу, то в формуле определения кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики, присущие объектам недвижимости повышенной комфортности, что снижает точность оценки.

В целях разрешения проблемы предлагается внести изменения в методику кадастровой оценки, что подразумевает выделение объектов элитного назначения в отдельную подгруппу. Кроме того, рекомендуется дополнить формулу расчета кадастровой стоимости корректировками на ценообразующие

факторы, присущие объектам недвижимости повышенной комфортности.

Рассматривая существующие научные исследования по тематике выведения корректировок на ценообразующие факторы, следует отметить, что наиболее комплексное исследование в данном направлении проведено Л. А. Лейфером. Результаты исследования представлены в виде ряда практических пособий.

В практическом пособии «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры» под редакцией Л. А. Лейфера выведены корректировки на большинство основных ценообразующих факторов [3]. Корректировки выведены на основании экспертных исследований и статистического анализа с применением данных по вторичному рынку. При этом в процессе формирования перечня параметров сравнения не учитываются особенности локальных рынков. Так, например, рынок квартир в домах повышенной комфортности Москвы имеет свои отличительные особенности. В частности, для данного сегмента рынка характерно наличие пентхаусов, отличающихся от типовых квартир по ряду факторов. В Справочнике оценщика под редакцией Л. А. Лейфера не учтено влияние типа помещения (пентхаус/квартира) на стоимость объекта недвижимости.

Целью исследования является разработка корректирующего коэффициента, учитывающего тип помещения (пентхаус/квартира). Он предназначен для совершенствования оценочных моделей с целью сокращения расхождений между рыночной и кадастровой стоимостью для объектов недвижимости повышенной комфортности Москвы.

Методы и материалы

Материалы для исследования включают в себя нормативно-правовой анализ положений Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ и Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (ГКО). Целью анализа было выявление правовых оснований и методических ограничений для выделения объектов повышенной комфортности в отдельную группу при расчете кадастровой стоимости. Ключевым выводом на данном этапе стало установление факта, что действующие нормативно-правовые акты, регламентирующие ГКО (в частности, раздел VII Методических указаний о методах массовой оценки), не предусматривают специальных корректировок для уникальных характеристик объектов недвижимости, что формирует правовую проблему, решаемую в исследовании. Также были использованы данные из таких информационных источников, как торговая площадка с объявлениями о продаже объектов недвижимости Cian.ru, Федеральная служба государственной статистики (Росстат), сервис для анализа рынка новостроек – «Пульс Продаж Новостроек». Данные о существующей методике государственной кадастровой оценки: Отчет № 1/2023 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2023».

В ходе исследования использованы общие и специальные методы: аналитический, системный анализ, статистический анализ, наблюдение, измерение и сравнение. На основании представленных методов предлагается внести изменения в существующую методику государственной кадастровой оценки. Для этой цели будет проведен анализ существующего процесса определения кадастровой стоимости, а также выведена корректировка на тип помещения (пентхаус/квартира).

Ключевым этапом данного исследования является выведение и обоснование корректировки. Выделяют несколько методов выведения корректировок: метод парных продаж, экспертный, статистический и метод общей группировки. Наиболее распространенным является метод парных продаж, подразумевающий под собой сравнение двух идентичных объектов, отличающихся только по одному признаку, которым и объясняется разница в цене [4–6]. Статус «пентхаус» не является обособленной характеристикой, а включает в себя ряд привлекательных ценообразующих факторов. Поиск полностью идентичных объ-

ектов, отличающихся только характеристикой «пентхаус», затруднителен, ввиду чего в качестве метода выведения корректировки выступает модернизированный метод парных продаж, подразумевающий сравнение средних цен квартир и пентхаусов в рамках одного жилого комплекса.

Рассматривая общепринятую практику, следует отметить, что для выведения корректировок чаще всего анализируют данные сделок и предложений по вторичному рынку, что, например, можно заметить в широко используемом в оценочных кругах Справочнике оценщика недвижимости под авторством Л. А. Лейфера [3]. В рамках данного исследования предлагается иной подход: проводить анализ зависимости стоимости от ценообразующих факторов на основании первичного рынка, а именно предложений по продаже объектов недвижимости от застройщиков.

Такой подход обусловлен тем, что застройщики уделяют особое внимание ценообразованию по ряду причин: отчетность перед банковскими структурами, получение максимального дохода, недопущение «вымываемости» отдельных типов лотов [7]. Компания-застройщик может проводить ценообразование самостоятельно при наличии отдела аналитики либо посредством обращения в консалтинговые компании. У каждого застройщика ценовая политика различна, но исходя из указанных факторов чаще всего приближена к рыночным тенденциям, что позволяет использовать такие данные в целях расчета корректировок для ценообразующих факторов.

В настоящее время существует ряд сервисов, предоставляющих агрегированную информацию по предложениям от застройщиков, один из которых – «Пульс Продаж Новостроек». В ходе исследования была использована информация, предоставленная данным сервисом [8].

Результаты

В качестве первичного результата исследования следует рассматривать систематизацию выводов нормативно-правового анализа. Изучение федерального закона № 237-ФЗ и методических указаний Росреестра позволило выявить ключевое противоречие:

– законодательство допускает установление кадастровой стоимости, равной рыночной (ст. 22.1 ФЗ-237), однако это является точечным механизмом, не устраняющим системную проблему;

– действующая методика ГКО, основанная на принципах массовой оценки (п. VII методических указаний), не предусматривает выделения помещений элитного назначения (пентхаусов) в отдельную подгруппу в рамках классификаторов, таких как приложение № 2 к методическим указаниям.

В ходе исследования был проведен анализ влияния на итоговую стоимость такого ценообразующего фактора, как тип помещения (пентхаус/квартира). На данный момент законодательно отсутствует определение понятия «Пентхаус». Были проанализированы определения, которые упоминаются в статьях научных авторов и на их основании сформулировано наиболее полное определение.

Пентхаус – квартира, расположенная на последнем (последних) этаже (этажах) многоквартирного дома, правообладателю которого принадлежит часть эксплуатируемой кровли, используемой с определенными ограничениями [9, 10].

Помимо возможности эксплуатации кровли пентхаусы могут обладать рядом привлекательных параметров: большая площадь помещения, высокий этаж расположения, панорамные виды, высокие потолки, собственная терраса, панорамное остекление, может быть предусмотрен отдельный лифт [11, 12]. Наличие представленных преимуществ позволяет сделать предположение, что пентхаусы стоят дороже типовых квартир.

Для подтверждения или опровержения гипотезы были рассмотрены предложения по продаже квартир на первичном рынке на основании данных сервиса «Пульс Продаж Новостроек» [8]. Отобраны жилые комплексы повышенной комфортности, в которых среди предложений имеются пентхаусы. Были рассмотрены средние цены на квартиры и на пентхаусы в рамках одного жилого комплекса. При наличии нескольких очередей строительства расчет был произведен для каждой очереди отдельно. Для каждого ценового сегмента (квартиры и пентхаусы в пределах одного жилого комплекса) была выполнена процедура очистки данных от выбросов (объектов с экстремально низкими или высокими значениями цены). Идентификация выбросов про-

водилась статистическим методом Box Plot с использованием встроенного инструментария Microsoft Excel. Для получения более достоверного результата из расчета исключены жилые комплексы, в которых представлено только одно предложение по продаже пентхаусов. Результаты выведения корректировки показаны в табл. 3 и на графике рисунка.

Таблица 3. Результаты выведения корректировки на тип помещения (пентхаус/квартира)

Название ЖК	Очередь	Пентхаус		Квартира		Разница цены пентхауса к цене квартиры, %
		Средняя цена за 1 кв. м	Кол-во предложений	Средняя цена за 1 кв. м	Кол-во предложений	
Ilove	I кв. 2024	676 000	2	493 000	48	37,1
INJOY	I кв. 2027	532 000	7	473 000	796	12,5
Level «Мичуринский»	II кв. 2025	894 000	5	737 000	45	21,3
West Garden	II кв. 2023	921 000	12	776 000	98	18,7
«Остров (Москва)»	I кв. 2028	1 076 000	2	763 000	80	41,0
Prime Park	II кв. 2025	1 256 000	3	869 000	18	44,5
Prime Park	III кв. 2026	1 313 000	2	760 000	43	72,8
Victory Park Residence	Весь ЖК	2 629 000	5	1 819 000	28	44,5
«Достижение»	Весь ЖК	853 000	7	701 000	50	21,7
«РЕКА»	Весь ЖК	1 113 000	3	897 000	21	24,1
«Татарская 35»	Весь ЖК	2 502 000	2	1 722 000	163	45,3
«Фрунзенская набережная»	Весь ЖК	4 602 000	4	2 907 000	76	58,3
«Чистые пруды»	Весь ЖК	3 954 000	4	2 479 000	6	59,5
–	–	–	–	–	–	38,6



Результаты выведения корректировки на тип помещения (пентхаус/квартира)

На основании анализа предложений по продаже квартир на первичном рынке можно сделать вывод, что пентхаусы стоят дороже типовых квартир в среднем на 38,6 %.

Для анализа достоверности выведенной корректировки дополнительно был применен метод экспертных оценок. Так, согласно выводам аналитика S. A. Ricci, цена одного квадратного метра пентхауса на 30–50 % выше, чем квартиры, расположенной в том же жилом комплексе, а по данным Циан.Журнала такая разница составляет в среднем 40 % [13, 14]. Выведенная корректировка сопоставима с экспертным мнением, что подтверждает достоверность расчета.

Корректировку на тип помещения предлагается добавить в формулу определения кадастровой стоимости помещений

$$КС = УПКС \times S \times К_{эт} \times К_{тип}, \quad (1)$$

где КС – кадастровая стоимость объектов оценки;

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости здания, в котором расположено помещение;

S – площадь объекта оценки;

$К_{эт}$ – корректировка на этаж помещения (понижающая корректировка, которая применяется в отношении помещений, расположенных на первом этаже);

$К_{тип}$ – корректировка на тип помещения (пентхаус/квартира).

Значения корректировки для фактора «Тип помещения» представлены в табл. 4.

Таблица 4. Значения для корректировки «Тип помещения»

Тип помещения	Корректировка
Пентхаус	1,386
Квартира	1

На основании модернизированной формулы – с добавлением корректировки на тип помещения (квартира/пентхаус) – была пересчитана кадастровая стоимость. Результаты вычислений и сопоставление рыночной и кадастровой стоимости представлены в табл. 5.

Таблица 5. Сравнение рыночной и кадастровой стоимости после пересчета на примере пентхаусов в жилых комплексах повышенной комфортности города Москвы

Название ЖК	Средняя рыночная стоимость, руб./кв. м*	Средняя кадастровая стоимость, руб./кв. м	Разница, %
West Garden	678 381	635 307	6,8
«Власьевская Слобода»	698 613	599 954	16,4
«Еропкинский 16»	1 580 665	1 106 906	42,8
«Квартал на набережной NOW»	531 316	365 658	45,3
«Клубный дом на Смоленском бульваре»	1 031 362	794 748	29,8
«Прайм Парк»	860 969	676 347	27,3
–	–	–	28,1

Примечание. * – приведена к состоянию на дату определения кадастровой стоимости (01.01.2023), получена путем введения корректировок на дату (на основании индекса потребительских цен – 19,83 %) и торг (на основании Отчета о кадастровой оценке – 5,5 %) [1, 2]

В результате пересчета кадастровой стоимости средняя разница составила 28 %, что почти в 3 раза ниже, чем до введения корректировки на тип помещения, исходя из чего можно сделать вывод, что учет такого фактора, как тип помещения, позволил добиться более точного результата определения кадастровой стоимости.

Одновременно с этим следует отметить, что разница между рыночной и кадастровой стоимостью после введения корректировки по-прежнему остается существенной, что говорит о необходимости внесения дополнительных изменений в формулу определения кадастровой стоимости помещений элитного назначения.

Обсуждение

Государственная кадастровая оценка представляет собой сложный и многоэтапный процесс. Внесение изменений в методику расчета кадастровой стоимости требует комплексного подхода, включающего в себя не только разработку и внедрение новых методик, но и нормативно-правовое обеспечение.

Учет такого ценообразующего фактора, как тип помещения (пентхаус/квартира), предполагает ряд предварительных действий: законодательно закрепить понятие «пентхаус», идентифицировать пентхаусы и внести сведения о таких помещениях в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Вопросом, требующим более детального анализа, является процесс идентификации пентхаусов и дальнейшее внесение сведений о типе помещения в ЕГРН. Важно определить четкие критерии, по которым помещение может быть отнесено к пентхаусам. В качестве источников информации могут быть использованы объявления о продаже таких типов помещений, а также сайты застройщиков.

Корректировка на тип помещения (пентхаус/квартира) выведена только для жилья повышенной комфортности, ввиду чего для типового жилья такая корректировка будет неактуальна. В связи с этим необходимо выделить помещения элитного назначения в отдельную подгруппу.

В работе авторами представлена модернизированная формула расчета кадастровой стоимости помещений элитного назначения, которая позволила сократить разницу между

рыночной и кадастровой стоимостью. Тем не менее существующая разница остается значительной, что свидетельствует о необходимости учета иных дополнительных ценообразующих факторов. Рассматривая существующую практику кадастровой оценки в Москве в 2023 г., следует отметить, что формула по определению кадастровой стоимости помещений содержит малое количество корректировок, недостаточное для точного определения кадастровой стоимости. Так, например, в отношении помещений элитного назначения не учитывается фактор расположения квартиры на двух этажах (двухуровневые квартиры).

Одновременно с этим не учитывается влияние таких базовых характеристик, как площадь и этаж расположения. Например, рассматривая фактор этажа расположения, можно выделить, что существующая формула определения кадастровой стоимости содержит только понижающую корректировку для помещений, расположенных на первом этаже. При этом две аналогичные квартиры, расположенные на 3-м и 45-м этажах, будут иметь одинаковую кадастровую стоимость, тогда как на рынке недвижимости стоимость квартиры, как правило, возрастает при увеличении этажа. В отношении фактора площади на рынке недвижимости наблюдается похожая закономерность: согласно приложению 12 приказа Росреестра (Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.08.2021 № П/0336. – URL: http://www.consultant.ru. – Текст : электронный) в типовом жилье цена за квадратный метр уменьшается при увеличении площади, тогда как для жилья повышенной комфортности цена за квадратный метр, напротив, увеличивается при повышении площади [15]. Несмотря на существующую рыночную тенденцию, фактор зависимости стоимости от площади также не учтен при определении кадастровой стоимости помещений в Москве.

При этом выведенная корректировка частично дублирует влияние других ценообразующих факторов, ввиду чего в дальнейших исследованиях планируется вывести ряд корректировок на иные характеристики объекта недвижимости (например, этаж и площадь). Это позволит привести цены квартир и пентхаусов к единообразию (например, к единому этажу и площади) и получить более достоверную величину поправочного коэффициента на тип помещения (пентхаус/квартира).

Приведение цен к единообразию позволит внедрить в предложенную модель другие корректировки, не дублируя их влияние. Одновременно с этим, такой подход позволит в дальнейшем расширить выборку для расчета корректировки на тип помещения (пентхаус/квартира) благодаря возможности исключения ряда влияющих факторов посредством приведения цен.

Следует отметить, что на данный момент не учтен вес исследуемого фактора – тип помещения (пентхаус/квартира). При формировании комплексного решения с совокупностью поправочных коэффициентов будет проведен более глубокий анализ влияния каждого из факторов на итоговую величину стоимости.

Таким образом, для повышения точности определения кадастровой стоимости требуется разработать ряд дополнительных корректировок и сформировать комплексное решение, направленное на внесение изменений в методику определения кадастровой стоимости жилых объектов повышенной комфортности.

Сопоставляя полученные результаты с результатами других авторов, можно сделать ряд выводов. Так, например, в Справочнике оценщика под редакцией Л. А. Лейфера выведены только основные корректировки, не учитывающие особенности локального рынка [3]. В рамках данного исследования выведена корректировка на тип помещения (квартира/пентхаус), характерная для конкретного сегмента рынка – объектов недвижимости повышенной комфортности Москвы. Отличается и методология выведения корректирующих значений – были использованы данные по первичному рынку в единообразной форме от сервиса «Пульс Продаж Новостроек», тогда как в работе Л. А. Лейфера используются данные по вторичному рынку, которые зачастую не структурированы [3, 8]. Общим явля-

ется использование экспертного подхода как дополнительного для подтверждения выведенной корректировки.

Таким образом, в сравнении с научным трудом Л. А. Лейфера, в ходе исследования была использована похожая, но измененная методология выведения корректировок, основанная на использовании более структурированных данных – по первичному рынку, – а также выполнен акцент на конкретном сегменте рынка – объектах недвижимости повышенной комфортности в Москве.

Заключение

Стоимость является неотъемлемой составляющей любого объекта недвижимости. В настоящее время существуют рыночная и кадастровая стоимость, для целей расчета которых применяют методы индивидуальной и массовой оценки. Кадастровая стоимость является базой налогообложения, ввиду чего ее несоответствие реальной рыночной стоимости может затрагивать права участников рынка недвижимости.

На стоимость объекта недвижимости влияет совокупность ценообразующих факторов. Жилье повышенной комфортности обладает рядом уникальных характеристик. Однако не всегда кадастровая стоимость таких объектов приближена к рыночной. Действующим законодательством предусмотрена возможность установления рыночной стоимости в качестве кадастровой, однако такая мера является точечной. Для решения проблемы необходимо выявить причины несоответствия и внести необходимые изменения.

Существующая методика государственной кадастровой оценки выделяет в отдельную подгруппу здания элитного назначения, но не выделяет помещения элитного назначения. Для корректного расчета их кадастровой стоимости важно учитывать влияние ценообразующих факторов, присущих таких помещениям. Формула определения кадастровой стоимости помещений включает только одну корректировку – на этаж расположения. Ввиду этого кадастровая стоимость типовой квартиры в жилых комплексах повышенной комфортности близка к рыночной, тогда как кадастровая стоимость квартир с уникальными характеристиками, например, пентхаусов, значительно ниже рыночной.

В ходе исследования был рассмотрен один из ценообразующих факторов жилья повышенной комфортности – тип недвижимости (пентхаус/квартира). Пентхаусы обладают рядом привлекательных характеристик, вследствие чего цена за квадратный метр на них выше, чем на типовые квартиры. С помощью модернизированного метода парных продаж и экспертного метода была выведена корректировка на тип помещения и предложено внесение изменений в формулу определения кадастровой стоимости жилых помещений. На примере пентхаусов в Москве был выполнен пересчет кадастровой стоимости, в результате разницу между рыночной и кадастровой стоимостью удалось сократить почти втрое.

Эффективность разработанной модели доказана путем сравнения с существующими аналогами – рыночными ценами. После введения корректировки на тип помещения разница между рыночной и кадастровой стоимости пентхаусов сократилась с 77,5 до 28,1 %. Повышение точности было достигнуто благодаря дополнению формулы расчета кадастровой стоимости помещений корректировкой на тип помещения (квартира/пентхаус), которая ранее не учитывалась в кадастровой оценке.

Выведение корректировки на тип помещения (пентхаус/квартира) является начальным этапом формирования комплексного решения по внесению изменений в методические указания по государственной кадастровой оценки и, в частности, по внесению изменений в процесс определения кадастровой стоимости помещений элитного назначения в Москве. Такое комплексное решение позволит повысить точность определения кадастровой стоимости и приблизить к рыночной.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории города Москвы, по

состоянию на 01.01.2023 : Отчет № 1/2023 Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Городской центр имущественных платежей». Т. 1-5. М., 2023.

2. Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации в 1991–2025. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. 2025. URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/price (дата обращения: 15.07.2025).

3. Лейфер Л. А., Афанасьева Т. В., Уханов П. Е., Нестерова Д. В., Шмыкова К. А. Справочник оценщика недвижимости 2022. Жилая недвижимость. Квартиры : практ. пособие. Нижний Новгород : Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022. 297 с.

4. Ковалева А. М., Дворядкин К. С. Методы расчета корректировок в сравнительном подходе к оценке земельных участков. Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2015. № 4-1. С. 112–115.

5. Мельничук А. Ю., Антоненко Е. В. Расчет локальных поправочных коэффициентов кадастровой стоимости для земельных участков, граничащих с автомобильными дорогами, методом парных продаж (на примере Республики Крым). Вестник СГУГиТ. 2022. Т. 27, № 6. С. 160–168. https://doi.org/10.33764/2411-1759-2022-27-6-160-168.

6. Соколова Т. А., Москвин В. Н. Корректирование результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов. Вестник СГУГиТ. 2020. Т. 25, № 4. С. 193–204. DOI 10.33764/2411-1759-2020-25-4-193-204.

7. Усатова М. С. Совершенствование ценообразования на рынке первичного многоквартирного жилищного строительства. Международная научно-техническая конференция молодых ученых БГТУ им. В.Г. Шухова : Национальная конференция с международным участием, посвященная 300-летию Российской академии наук, Белгород, 18–20 мая 2022 г. Том 5. Белгород : Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2022. С. 189–193. EDN UUPFKQ.

8. Пульс Продаж Новостроек [Электронный ресурс]. URL: https://pulsprodaj.ru/ (дата обращения: 15.07.2025).

9. Зиятдинов З. З., Михалчева С. Г. Динамика морфологии жилья крупного города в 2000–2022. Архитектон: известия вузов. 2023. № 1(81). DOI 10.47055/19904126_2023_1(81)_3. EDN DBBSYN.

10. Иванушкина В. С., Осколкова С. А. К вопросу о разграничении понятий «апартаменты» и «пентхаус». Инновационное развитие современной науки : сборник научных трудов по материалам XXXIV Международной научно-практической конференции, Анапа, 10 апреля 2021 г. Анапа: Научно-исследовательский центр экономических и социальных процессов в Южном Федеральном округе, 2021. С. 33–36. EDN AOEUEH.

11. Бабошко В. И. Выявление современных планировочных особенностей квартир в «элитных» жилых комплексах на примере пентхаусов (Гонконг). Научный альманах. 2019. № 4-2 (54). С. 20–23. EDN WVJTPB.

12. Захаров А. В. Устройство пентхаусов в Высотных зданиях the device of penthouses in High-rise buildings. Дни науки студентов Владимирского государственного университета имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых : сборник материалов научно-практических конференций, Владимир, 06–12 марта 2018 г. Владимир : Владимирский государственный университет им. Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых, 2018. С. 816–825. EDN ZBJJKH.

13. S. A. Ricci. Жилая недвижимость. Покупка пентхауса обойдется вполовину дороже квартиры. HomeHunter [Электронный ресурс]. 2018. URL: https://homehunter.ru/news/pokupka-penthausa-obojdetsya-vpolovinu-dorozhe-kvartiry (дата обращения: 15.07.2025).

14. Лагутов А. Пентхаусы: мифы и реальность // Циан.Журнал [Электронный ресурс] 2024. URL: https://www.cian.ru/stati-penthausy-mify-i-realnost-335567/ (дата обращения: 15.07.2025).

15. Пушкарев Г. А., Овчинников Я. А., Андерс Е. Д. Математическое моделирование как способ верификации ценностных соответствий на рынке жилья. Московский экономический журнал. 2025. №. 6. С. 67–83. DOI 10.55186/2413046X_2025_10_6_155.

REFERENCES

1. Report No. 1/2023 On the results of the state cadastral valuation of buildings, premises, structures, unfinished construction projects, parking spaces located on the territory of the city of Moscow, as of 01.01.2023 / *State Budgetary Institution of the City of Moscow "City Center for Property Payments".* Moscow, 2023. Vol. 1-5 [in Russian].

2. Consumer Price Indices for Goods and Services in the Russian Federation in 1991-2025. Federal State Statistics Service 2025. Retrieved from https://rosstat.gov.ru/statistics/price (Accessed: 15.07.2025) [in Russian].

3. Leifer L. A., Afanasyeva T. V., Ukhanov P. E., Nesterova D. V., Shmykova K. A. (2022). *Spravochnik otsenshchika nedvizhimosti 2022. Zhilaya nedvizhimost'. Kvartiry: prakt. posobiye. [Real Estate Appraiser's Handbook – 2022. Residential Real Estate. Apartments: Practical Guide]* Nizhny Novgorod: Privolzhsky Center for Financial Consulting and Appraisal, 297 p/ [in Russian].

4. Kovaleva A. M., Dvoryadkin K. S. (2015). Methods of calculating adjustments in a comparative approach to land assessment. *Mezhdunarodnyy zhurnal prikladnykh i fundamental'nykh issledovaniy. [International Journal of Applied and Fundamental Research].* No. 4-1. P. 112–115 [in Russian].

5. Melnichuk A. Yu., Antonenko E. V. (2022). Calculation of local correction factors of cadastral value for land plots bordering motorways using the paired sales method (using the Republic of Crimea as an example). *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT],* Vol. 27, No. 6. P. 160–168. DOI 10.33764/2411-1759-2022-27-6-160-168 [in Russian].

6. Sokolova T. A., Moskvin V. N. (2020). Adjustment of the results of state cadastral valuation of lands of populated areas. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT],* Vol. 25, No. 4. pp. 193–204. DOI 10.33764/2411-1759-2020-25-4-193-204 [in Russian].

7. Usatova, M. S. (2022). Improving pricing in the primary multi-apartment housing construction market. *Mezhdunarodnaya nauchno-tekhnicheskaya konferentsiya molodykh uchenykh BGTU im. V.G. Shukhova : Natsional'naya konferentsiya s mezhdunarodnym uchastiyem, posvyashchennaya 300-letiyu Rossiyskoy akademii nauk, Belgorod, 18–20 maya 2022 goda. Tom 5. – Belgorod: Belgorodskiy gosudarstvennyy tekhnologicheskiy universitet im. V.G. Shukhova, [International scientific and technical conference of young scientists of BSTU named after V.G. Shukhov: National conference with international participation, dedicated to the 300th anniversary of the Russian Academy of Sciences, Belgorod, May 18-20, 2022. Vol. 5. Belgorod: Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov].* Pp. 189–193. EDN UUPFKQ [in Russian].

8. Pulse of New Building Sales Retrieved from https://pulsprodaj.ru/ (date of access: 15.07.2025) [in Russian].

9. Ziyatdinov, Z. Z., Mikhalcheva S. G. (2023). Dynamics of Housing Morphology in a Large City in 2000-2022. *Arkhitekton: izvestiya vuzov [Architecton: News of Universities].* No. 1(81). DOI 10.47055/19904126_2023_1(81)_3. EDN DBBSYN [in Russian].

10. Ivanushkina, V. S., Oskolkova S. A. (2021). On the Distinction between the Concepts of "Apartments" and "Penthouse". *Innovatsionnoye razvitiye sovremennoy nauki : sbornik nauchnykh trudov po materialam XXXIV Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii, Anapa, 10 aprelya 2021 goda. Anapa: Obshchestvo s ogranichennoy otvetstvennost'yu «Nauchno-issledovatel'skiy tsentr ekonomicheskikh i sotsial'nykh protsessov» v Yuzhnom Federal'nom okruge [Innovative Development of Modern Science: Collection of Scientific Papers Based on the Proceedings of the XXXIV International Scientific and Practical Conference, Anapa, April 10, 2021. Anapa: Limited Liability Company "Research Center for Economic and Social Processes" in the Southern Federal District].* Pp. 33–36. EDN AOEUEH [in Russian].

11. Baboshko, V. I. (2019). Identification of modern layout features of apartments in "elite" residential complexes using penthouses as an example (Hong Kong). *Nauchnyy al'manakh [Scientific almanac].* No. 4-2(54). Pp. 20–23. EDN WVJTPB [in Russian].

12. Zakharov, A. V. (2018). The device of penthouses in high-rise buildings. *Dni nauki studentov Vladimirskogo gosudarstvennogo universiteta imeni Aleksandra Grigor'yevicha i Nikolaya Grigor'yevicha Stoletovykh : Sbornik materialov nauchno-prakticheskikh konferentsiy, Vladimir, 12 marta – 06 2018 goda. Vladimir: Vladimirskiy gosudarstvennyy universitet im. Aleksandra Grigor'yevicha i Nikolaya Grigor'yevicha Stoletovykh, [Science Days of Students of Vladimir State University named after Alexander Grigorievich and Nikolai Grigorievich Stoletov: Collection of materials from scientific and practical conferences, Vladimir, March 12–06, 2018. – Vladimir: Vladimir State University named after Alexander Grigorievich and Nikolay Grigorievich Stoletov],* Pp. 816–825. EDN ZBJJKH [in Russian].

13. S.A. Ricci residential real estate Buying a penthouse will cost half as much as an apartment. HomeHunter 2018. Retrieved from https://homehunter.ru/news/pokupka-penthausa-obojdetsya-vpolovinu-dorozhe-kvartiry (Accessed: 15.07.2025) [in Russian].

14. Lagutov A. Penthouses: Myths and Reality. Cian.Journal 2024. Retrieved from https://www.cian.ru/stati-penthausy-mify-i-realnost-335567/ (date of access: 15.07.2025) [in Russian].

15. Pushkarev G. A., Ovchinnikov Ya. A., Anders E. D. (2025). Mathematical modeling as a method for verifying value correspondences in the housing market. *Moskovskiy ekonomicheskiy zhurnal. [Moscow Economic Journal].* No. 6. pp. 67-83. DOI: https://doi.org/10.55186/2413046X_2025_10_6_155 [in Russian].

Об авторах

Ирина Николаевна Кустышева – кандидат технических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности.

Анна Владимировна Никулина – магистрант кафедры геодезии и кадастровой деятельности.

Author details

Irina N. Kustysheva – PhD, Associate Professor, Department of Geodesy and Cadastral Activity.

Anna V. Nikulina – Master Student, Department of Geodesy and Cadastral Activity.

Получено / Received 12.09.2025
Поступила после рецензирования / Revised 12.01.2026
Принята к публикации / Accepted 09.09.2026