

Д. В. Кубраков^{1✉}, Т. Н. Жигулина²

Методический подход к решению проблемы расчета внешнего устаревания для объектов недвижимости, местоположение которых невозможно достоверно определить

¹ Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки,

г. Барнаул, Российская Федерация

² Алтайский государственный аграрный университет,

г. Барнаул, Российская Федерация

e-mail: d_kubrakov@mail.ru

Аннотация. Исследование посвящено решению проблемы расчета внешнего устаревания для объектов недвижимости, местоположение которых невозможно достоверно определить. Цель исследования – разработка методического подхода к решению проблемы расчета внешнего устаревания для объектов недвижимости, местоположение которых невозможно достоверно определить. Теоретическая значимость исследования заключается в развитии положений теории массовой (кадастровой) оценки, в части оценки внешнего (экономического) устаревания объектов недвижимости. Практическая значимость исследования реализована путем разработки методического подхода к решению проблемы расчета внешнего устаревания для объектов недвижимости, местоположение которых невозможно достоверно определить и его внедрения в практику государственной кадастровой оценки на территории Алтайского края. В основу исследования положены выборочный метод, метод парных продаж, метод статистического (регрессионного) моделирования. При проведении группировки объектов оценки были выявлены объекты, местоположение которых невозможно установить до уровня конкретного населенного пункта вследствие отсутствия таковых сведений, либо протяженности объекта. Исходя из этих условий проведена классификация объектов недвижимости, местоположение которых невозможно достоверно определить по уровням кадастровых единиц на: 1) группу объектов, расположенных в границах конкретного муниципального района, без возможности привязки к конкретному населенному пункту (уровень кадастрового района); 2) группу объектов, имеющих общекраевое расположение, без возможности привязки до уровня конкретного муниципального образования (уровень кадастрового округа). Разработанный методический подход позволил производить расчет величин внешнего (экономического) устаревания как среднее, взвешенное по численности населения значение, рассчитанное на базе смоделированных аналогичных величин для каждого сельского населенного пункта в муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации.

Ключевые слова: внешнее устаревание, объекты недвижимости, местоположение не определено, государственная кадастровая оценка

D. V. Kubrakov^{1✉}, T. N. Zhigulina²

Methodological approach to solving the problem of calculating external obsolescence for real estate objects, the location of which cannot be reliably determined

¹ Altai Centre for Real Estate and State Cadastral Valuation, Barnaul, Russian Federation

² Altai State Agrarian University, Barnaul, Russian Federation

e-mail: d_kubrakov@mail.ru

Abstract. The research is devoted to solving the problem of calculating external obsolescence for real estate objects whose location cannot be reliably determined. The aim of the study is to develop a

methodological approach to solving the problem of calculating external obsolescence for real estate objects whose location cannot be reliably determined. Theoretical significance of the study lies in the development of the theory of mass (cadastral) valuation in terms of assessing the external (economic) obsolescence of real estate objects. The practical significance of the study is realised by developing a methodological approach to solving the problem of calculating the external obsolescence for real estate objects, the location of which cannot be reliably determined and its implementation in the practice of state cadastral valuation in the Altai Territory. The research is based on the sampling method, the method of paired sales, the method of statistical (regression) modelling. In the course of grouping the objects of assessment, the objects were identified, the location of which cannot be established to the level of a particular settlement due to the lack of such information, or the length of the object. Based on these conditions, the classification of real estate objects, the location of which cannot be reliably determined to the level of cadastral units, was carried out into: 1) a group of objects located within the boundaries of a particular municipal district, without the possibility of linking to a particular settlement (cadastral district level); 2) a group of objects with a county-wide location, without the possibility of linking to the level of a particular municipality (cadastral district level). The developed methodological approach allowed to calculate the values of external (economic) obsolescence as an average, population-weighted value, calculated on the basis of modelled similar values for each rural settlement in a municipality, subject of the Russian Federation.

Keywords: external obsolescence, real estate objects, location not determined, state cadastral valuation

Введение

Одной из основных проблем современного государственного кадастра недвижимости в Российской Федерации является проблема достоверности определения местоположения объектов недвижимости, стоящих на государственном кадастровом учете. В настоящее время в кадастре существуют объекты с реально определенным местоположением и объекты местоположение которых определено условно (до кадастрового квартала, до кадастрового района, до кадастрового округа), такое разделение объектов связано как со спецификой самого объекта (например, трубопровод, расположенный в нескольких муниципальных образованиях), так и с миграцией в современный кадастр сведений, сформированных в предыдущих кадастровых системах, выдвигавших меньшие требования к формируемым объектам и их характеристикам.

Исследованию современной кадастровой системы Российской Федерации посвящены работы А.А. Варламова, С.А. Гальченко, А.П. Карпика, Е.И. Аврунова, В.Н. Ключниченко, Б.В. Жарникова, А.В. Дубровского и др.; в них затронуты вопросы организации и развития кадастровой системы [1-9], проблемы возникновения реестровых ошибок, проблемы установления границ объектов недвижимости [10-12].

В системе государственной оценки сведения о местоположении и характеристиках объектов недвижимости играют прикладной характер и позволяют количественно и качественно охарактеризовать объекты оценки. Несмотря на развитость исследований кадастровой системы современной России, недостаточно исследованными являются вопросы оценки и определения внешнего (экономического) устаревания в отношении объектов недвижимости, местоположение которых невозможно достоверно определить [13].

Цель исследования – разработка методического подхода к решению проблемы расчета внешнего устаревания для объектов недвижимости, местоположение которых невозможно достоверно определить.

Задачи исследования:

- 1) классифицировать объекты недвижимости, местоположение которых невозможно достоверно определить по уровням кадастровых единиц;
- 2) разработать методический подход к решению проблемы расчета внешнего устаревания для объектов недвижимости, местоположение которых невозможно достоверно определить.

Теоретическая значимость исследования заключается в развитии положений теории массовой (кадастровой) оценки, в части оценки внешнего (экономического) устаревания объектов недвижимости.

Практическая значимость исследования реализована путем разработки методического подхода к решению проблемы расчета внешнего устаревания для объектов недвижимости, местоположение которых невозможно достоверно определить и его внедрения в практику государственной кадастровой оценки на территории Алтайского края.

Методы и материалы

В основу исследования положены выборочный метод, метод парных продаж, метод статистического (регрессионного) моделирования.

Использование выборочного метода позволило отобрать наблюдения за ценой предложения объектов недвижимости на рынке в отношении которых методом парных продаж определено значение величин внешнего устаревания и прибыли предпринимателя, положенных затем в основу контроля качества результатов расчета по статистической модели.

Метод статистического (регрессионного) моделирования использован для воспроизводства величин внешнего (экономического) устаревания и величин прибыли предпринимателя с использованием набора независимых факторов.

Исследование проведено на материалах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Алтайского края, проведенной под руководством и непосредственным участии авторов публикации.

Результаты

Концепцией расчета величин внешнего экономического устаревания в оценочной кампании 2023 года при оценке зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Алтайского края, принята необходимость расчета такого показателя до уровня населенного пункта в отношении большинства объектов оценки.

В общем виде процесс расчета величин внешнего (экономического) устаревания, предлагаемый нами, включает сопоставление скорректированных рыночных цен объектов недвижимости индивидуального жилищного строительства с воспроизведенной величиной затрат на воспроизводство объекта недвижимости по формуле:

$$ВУ = \left(\frac{ЦП \cdot K_{\text{торг}} - ЗУ}{ЗВ} - 1 \right) \cdot 100\% , \quad (1)$$

где ВУ – внешнее устаревание;

ЦП – цена предложения объекта-аналога;

$K_{\text{торг}}$ – корректировка на торг;

ЗУ – стоимость земельного участка;

ЗВ – затраты на воспроизводство объекта-аналога.

В отношении тех объектов, где таким образом выявлено экономическое устаревание были дополнены значениями факторов, формирующих внешнее (экономическое) устаревание и проведено корреляционно-регрессионное моделирование величин внешнего (экономического устаревания) в отношении каждого из населенных пунктов на территории Алтайского края.

Вместе с тем, при проведении группировки объектов оценки были выявлены объекты, местоположение которых невозможно установить до уровня конкретного населенного пункта вследствие отсутствия таковых сведений, либо протяженности объекта. Все это создает объективные сложности расчета внешнего устаревания. Однако, наличие таких объектов диктует необходимость его учета.

Исходя из этих условий проведена классификация объектов недвижимости, местоположение которых невозможно достоверно определить по уровням кадастровых единиц на:

1) группу объектов, расположенных в границах конкретного муниципального района, без возможности привязки к конкретному населенному пункту (уровень кадастрового района);

2) группу объектов, имеющих общекраевое расположение, без возможности привязки до уровня конкретного муниципального образования (уровень кадастрового округа).

В отношении части оцениваемых объектов недвижимости, относящихся к группе объектов, расположенных в границах конкретного муниципального образования, без возможности привязки к конкретному населенному пункту, величина внешнего устаревания определяется расчетом средневзвешенного значения из значений внешнего устаревания населенных пунктов в границах соответствующих муниципальных образований.

В перечне объектов оценки, прежде всего это касается протяженных сооружений, имеются объекты, с так называемым общекраевым расположением, то есть относительно местоположения таких объектов возможно указать лишь тот факт, что они расположены на территории Алтайского края. Детальнее осуществить привязку не представляется возможным в силу большой протяженности сооружений, либо отсутствия сведений о прохождении ими конкретных муниципальных образований, отсутствие координат границ.

По итогам анализа перечня объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, сделано допущение, согласно которому при невозможности установления местоположения объекта до уровня муниципального образования, принимается, что данный объект расположен на межселенной территории вне границ городских населенных пунктов.

Наиболее подходящим, а главное технически реализуемым, видится расчет с применением, средневзвешенных смоделированных значений на территории всего субъекта. Таким образом, величина экономического устаревания, для подобных объектов, принимается как среднее, взвешенное по численности населе-

ния значение, рассчитанное на базе смоделированных аналогичных величин для каждого сельского населенного пункта субъекта.

Заключение

Таким образом, проведена классификация объектов недвижимости, местоположение которых невозможно достоверно определить по уровням кадастровых единиц и разработан методический подход, позволяющий производить расчет величин внешнего (экономического) устаревания как среднее, взвешенное по численности населения значение, рассчитанное на базе смоделированных аналогичных величин для каждого сельского населенного пункта в муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Варламов А.А., Гальченко С.А., Антропов Д.В., Комаров С.И., Шаповалов Д.А. Проблемы кадастров и пути их решения // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2018. – Т. 2. – № 3. – С. 237-251.
2. Гальченко С.А., Варламов А.А. Вопросы развития систем кадастрового учета и регистрации недвижимости в России // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2017. – № 12 (155). – С. 5-12.
3. Сивоконь Е.А., Ключниченко В.Н. Анализ принципов ведения кадастра и кадастровой деятельности // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2022. – № 3. – С. 92-96.
4. Ключниченко В.Н., Дубровский А.В. Совершенствование учетных систем недвижимого имущества и природных ресурсов // Приложение к журналу Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. Сборник статей по итогам научно-технической конференции. 2020. – № 11. – С. 184-187.
5. Жигулина Т.Н. Трансформация функций кадастровой системы государства в историческом развитии // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2017. – № 11 (157). – С. 71-78.
6. Жигулина Т.Н., Кострицина М.Н., Мерецкий В.А. Перспективные подходы к обоснованию эффективности землепользования на основе использования кадастровой информации // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2017. – № 6 (152). – С. 81-86.
7. Жарников В.Б. Об историко-методологических основах развития землеустройства и кадастра // Актуальные вопросы образования. 2022. – № 3. – С. 180-184.
8. Жарников В.Б., Ларионов Ю.С., Конева А.В., Стегниенко Е.С. Об исторической роли землеустройства, кадастра и мониторинга земель в формировании современного цифрового пространства страны // Актуальные вопросы образования. 2020. – Т. 2. – С. 132-137.
9. Карпик А.П., Жарников В.Б. О концепциях и закономерностях развития землеустройства, кадастра и мониторинга земель // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2019. – Т. 24. № 3. – С. 141-157.
10. Ключниченко В.Н., Дубровский А.В., Евсюкова И.Н. Реестровые ошибки и их влияние на эффективность кадастровой системы // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2023. – Т. 28. № 1. – С. 116-124.
11. Жарников В. Б., Ключниченко В. Н., Конева А. В. К вопросу об ошибках в сведениях российского кадастра // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2017. – №2. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-ob-oshibkah-v-svedeniyah-rossiyskogo-kadastra> (дата обращения: 27.04.2025).
12. Аврунев Е.И., Артемов А.В., Крылов Д.А. Проблемные аспекты координатного обеспечения кадастровых работ на территории Российской Федерации // Естественные и технические науки. 2024. – № 7 (194). – С. 89-93.
13. Жигулина Т.Н., Кундиус В.А. Развитие института массовой оценки объектов недвижимости и земельных участков в системе функционирования рынка жилой недвижимости региона. – Барнаул: Издательство Азбука, 2012. – 226 с.

© Д. В. Кубраков, Т. Н. Жигулина, 2025