

Научная статья

УДК 332.6

EDN WULDGV

<https://doi.org/10.22450/978-5-9642-0600-2-33-39>

**Сравнительный анализ удельных показателей кадастровой стоимости
объектов недвижимости в городах аграрного региона**

Татьяна Николаевна Жигулина¹, кандидат экономических наук, доцент
Дмитрий Валерьевич Кубраков², начальник отдела государственной
кадастровой оценки, аспирант

^{1, 2} Алтайский государственный аграрный университет

Алтайский край, Барнаул, Россия

² Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки

Алтайский край, Барнаул, Россия

¹ TNZhigulina@yandex.ru

Аннотация. В статье приводится сравнительный анализ удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории основных городов Алтайского края. Подробно описаны различия удельных показателей по девяти функциональным группам. Приведено сравнение удельной кадастровой стоимости в целом по городам.

Ключевые слова: удельные показатели кадастровой стоимости, объекты недвижимости, государственная кадастровая оценка

Для цитирования: Жигулина Т. Н., Кубраков Д. В. Сравнительный анализ удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости в городах аграрного региона // Агропромышленный комплекс: проблемы и перспективы развития : материалы всерос. науч.-практ. конф. (Благовещенск, 16–17 апреля 2025 г.). Благовещенск : Дальневосточный ГАУ, 2025. С. 33–39.

Original article

**Comparative analysis of the specific indicators of the cadastral value
of real estate in the cities of the agrarian region**

Tatiana N. Zhigulina¹, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Dmitry V. Kubrakov², Head of the State Cadastral Valuation Department,
Postgraduate Student

^{1, 2} Altai State Agrarian University, Altai krai, Barnaul, Russia

² Altai Centre for Real Estate and State Cadastral Valuation

Altai krai, Barnaul, Russia

¹ TNZhigulina@yandex.ru

Abstract. The article provides a comparative analysis of the specific indicators of the cadastral value of real estate in the main cities of the Altai krai. The differences in specific indicators across nine functional groups are described in detail. The comparison of the specific cadastral value in the cities as a whole is given.

Keywords: specific indicators of cadastral value, real estate objects, state cadastral valuation

For citation: Zhigulina T. N., Kubrakov D. V. Comparative analysis of the specific indicators of the cadastral value of real estate in the cities of the agrarian region. Proceedings from Agro-industrial complex: problems and prospects of development: *Vserossiiskaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya*. (PP. 33–39), Blagoveshchensk, Dal'nevostochnyi gosudarstvennyi agrarnyi universitet, 2025 (in Russ.).

Кадастровая стоимость объектов недвижимости рассчитывается на основании действия ценообразующих факторов [1, 2], в том числе с использованием факторов внешней среды [3].

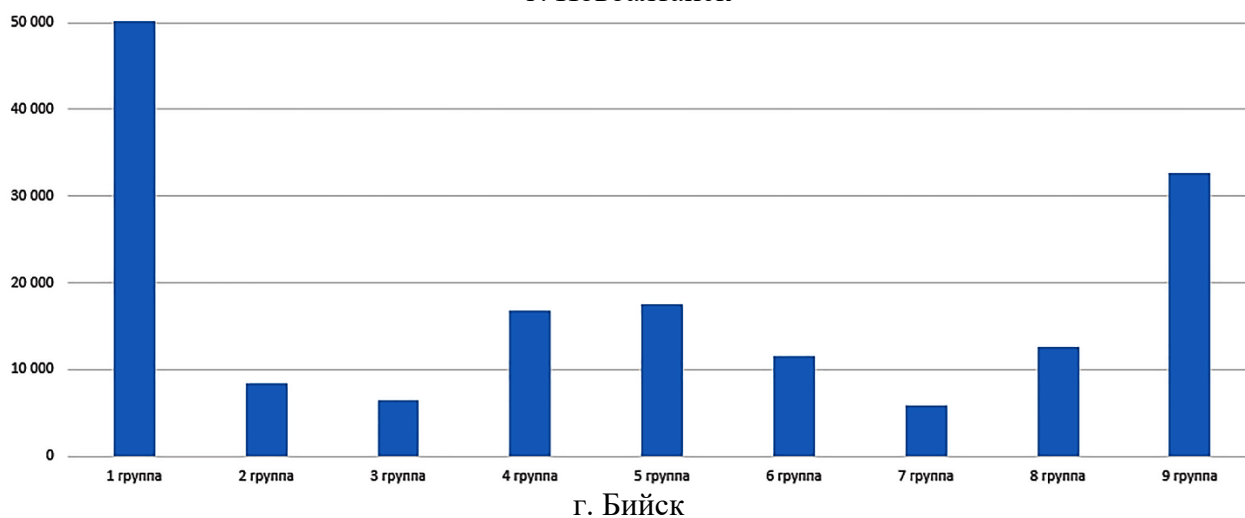
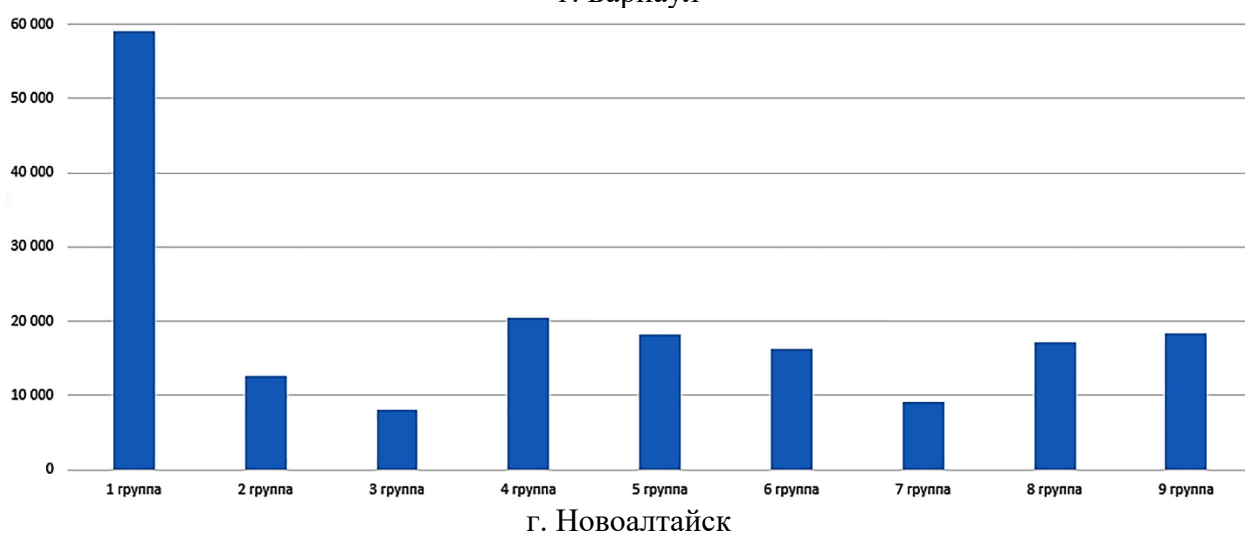
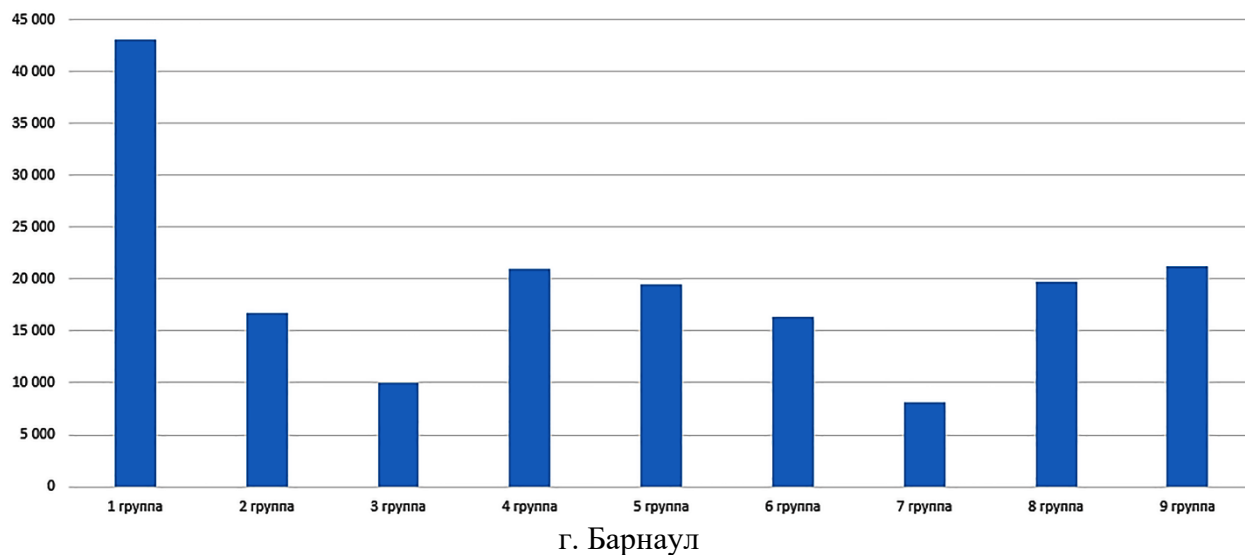
Результаты определения кадастровой стоимости выражают в удельном и полном стоимостном выражении. Удельные показатели позволяют производить сравнительный анализ величин кадастровой стоимости, выявлять различия в развитости локальных рынков недвижимости и внешней среды системы объектов недвижимости [4, 5].

Территория Алтайского края развита неодинаково в социально-экономическом отношении. Современная пространственная структура края характеризуется высокой степенью концентрации экономической активности в двух ведущих центрах – Барнаульской агломерации и городском округе г. Бийск.

На рисунке 1 приведены диаграммы распределения удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости в крупных, больших, средних и малых городах, расположенных на территории Алтайского края, в разрезе оценочных функциональных групп.

Кривые распределения удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости имеют схожий характер распределения. Наибольшее значение удельного показателя отмечено в первой группе «Многоквартирные

дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»; также высокие средние значения соответствуют объектам девятой группы «Прочие объекты».



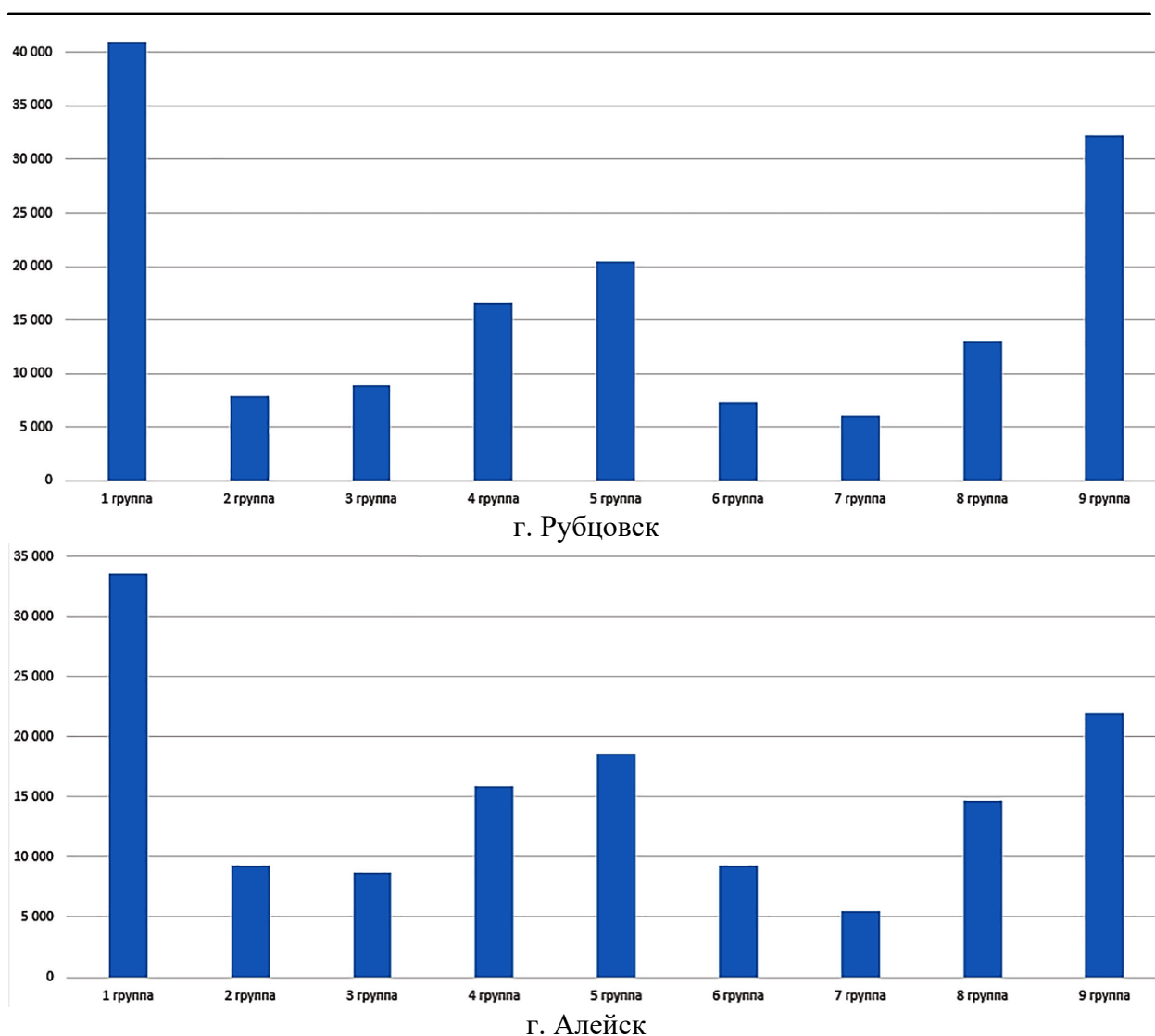


Рисунок 1 – Соотношения средних удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости по видами использования, расположенных в различных городах Алтайского края

Среди рассматриваемых городов наибольшее значение удельных показателей кадастровой стоимости отмечено в Новоалтайске (59 тыс. руб.), Барнауле (44 тыс. руб.) и Бийске (50 тыс. руб.), наименьшее – в Алейске (34 тыс. руб.).

Наименьшие различия в разбросе удельных показателей имеет вторая группа «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ» и пятой группы

«Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения». Во всех рассматриваемых городах значения по данной группе колеблются в пределах 10 тыс. руб., только в Барнауле они достигают 17 тыс. руб. за квадратный метр.

Наименьшее значение удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости третьей группы «Объекты, предназначенные для хранения транспорта» отмечено в городе Бийске (7 тыс. руб.), наибольшее – в Барнауле (10 тыс. руб.). В остальных городах отмечаются средние значения стоимостных показателей.

Среднее значение удельных показателей кадастровой стоимости четвертой группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» среди рассматриваемых городов отмечено в Бийске, Новоалтайске, Барнауле и составляет 19 тыс. руб., низшее – в Алейске (15 тыс. руб.). Дешевле всего удельные показатели шестой группы «Административные и бытовые объекты» в Рубцовске – 8 тыс. руб. и Алейске – 9 тыс. руб.

Средние значения удельных показателей седьмой группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений» в рассматриваемых городах принимают значения 5–7 тыс. руб. Дороже всего объекты группы оценены в Новоалтайске и Барнауле и составляют 9 и 8 тыс. руб. соответственно.

Заключение. Сравнивая рассматриваемые города в целом, можно отметить, что наиболее высокие средние удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости традиционно присущи городу Барнаулу; высокие показатели у городов Бийска, Новоалтайска; наименьшие значения стоимости в городах Алейске и Рубцовске. Основываясь на проведенном анализе, делаем вывод, что на территории края сформировались несколько экономиче-

ских центров, тяготеющих к основным городам края. Таким образом, наибольшие значения удельных показателей кадастровой стоимости в отношении большинства групп отмечены на территории крупного города – Барнаула. В разрезе функциональных групп без деления на города наибольшая стоимость соответствует объектам первой и девятой групп, наименьшая – объектам седьмой группы.

Список источников

1. Гордеева Е. Н., Солошенко А. И., Евтушкова Е. П. Корреляционно-регрессионный анализ ценообразующих факторов для кадастровой оценки // Молодежная наука для развития АПК : материалы LX студен. науч.-практ. конф. Тюмень : Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2023. С. 47–56.
2. Бадмаева С. Э., Андриющенко И. С. Расчет кадастровой стоимости садовых и огородных земельных участков с применением методов факторного анализа // Астраханский вестник экологического образования. 2021. № 2 (62). С. 57–61.
3. Кубраков Д. В., Мерецкий В. А., Жигулина Т. Н. Понятие внешней среды и факторов внешней среды в теории массовой (кадастровой) оценки недвижимости // Аграрная наука – сельскому хозяйству : материалы XIX междунар. науч.-практ. конф. Барнаул : Алтайский государственный аграрный университет, 2024. С. 54–56.
4. Мерецкий В. А., Жигулина Т. Н., Кострицина М. Н. Развитие методического подхода к массовой (кадастровой) оценке земель сельскохозяйственного назначения посредством учета степени их деградации // Вестник Сибирского государственного университета геосистем и технологий. 2022. Т. 27. № 1. С. 127–138.
5. Meretskiy V. A., Zhigulina T. N., Kiseleva A. O. Issue of agricultural lands exhaustion and land use planning and methodological approaches as solutions to this problem // IOP Conference Series : Earth and Environmental Science. Krasnoyarsk Science and Technology City Hall of the Russian Union of Scientific and Engineering Associations, 2020. P. 62041.

References

1. Gordeeva E. N., Soloshenko A. I., Evtushkova E. P. Correlation and regression analysis of price-forming factors for cadastral valuation. Proceedings from Youth science for agricultural development: *LX Studencheskaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya*. (PP. 47–56), Tyumen', Gosudarstvennyi agrarnyi universitet Severnogo Zaural'ya, 2023 (in Russ.).

2. Badmaeva S. E., Andryushchenko I. S. Calculation of the cadastral value of garden land plots using factor analysis methods. *Astrakhanskii vestnik ekologicheskogo obrazovaniya*, 2021;2(62):57–61 (in Russ.).

3. Kubrakov D. V., Meretskiy V. A., Zhigulina T. N. The concept of the external environment and environmental factors in the theory of mass (cadastral) valuation of real estate. Proceedings from Agrarian science – agriculture: *XIX Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya*. (PP. 54–56), Barnaul, Altaiskii gosudarstvennyi agrarnyi universitet, 2024 (in Russ.).

4. Meretskiy V. A., Zhigulina T. N., Kostitsina M. N. Development of a methodological approach to mass (cadastral) assessment of agricultural lands by taking into account the degree of their degradation. *Vestnik Sibirskogo gosudarstvennogo universiteta geosistem i tekhnologii*, 2022;27;1:127–138 (in Russ.).

5. Meretskiy V. A., Zhigulina T. N., Kiseleva A. O. Issue of agricultural lands exhaustion and land use planning and methodological approaches as solutions to this problem. Proceedings from IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. (PP. 620410, Krasnoyarsk Science and Technology City Hall of the Russian Union of Scientific and Engineering Associations, 2020.

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

Статья поступила в редакцию 03.04.2025; одобрена после рецензирования 12.05.2025; принята к публикации 03.06.2025.

The article was submitted 03.04.2025; approved after reviewing 12.05.2025; accepted for publication 03.06.2025.