

Научная статья

УДК 332.642

EDN VGMJEU

<https://doi.org/10.22450/978-5-9642-0600-2-65-70>

**Учет качества жилой недвижимости
при определении кадастровой стоимости**

Дмитрий Валерьевич Кубраков¹, начальник отдела государственной кадастровой оценки, аспирант

Татьяна Николаевна Жигулина², кандидат экономических наук, доцент

^{1, 2} Алтайский государственный аграрный университет

Алтайский край, Барнаул, Россия

¹ Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки

Алтайский край, Барнаул, Россия

² TNZhigulina@yandex.ru

Аннотация. В статье приводится описание рассчитанной поправки на принадлежность объекта кадастровой оценки (жилого помещения) к объектам недвижимости повышенной комфортности. Подробно описаны критерии отнесения многоквартирных жилых домов к категории домов повышенной комфортности на территории города Барнаула. Приведен пример расчета рассматриваемой корректировки.

Ключевые слова: объекты недвижимости, государственная кадастровая оценка, дома повышенной комфортности, корректировка оценки

Для цитирования: Кубраков Д. В., Жигулина Т. Н. Учет качества жилой недвижимости при определении кадастровой стоимости // Агропромышленный комплекс: проблемы и перспективы развития : материалы всерос. науч.-практ. конф. (Благовещенск, 16–17 апреля 2025 г.). Благовещенск : Дальневосточный ГАУ, 2025. С. 65–70.

Original article

**Consideration of the quality of residential real estate
in determining the cadastral value**

Dmitry V. Kubrakov¹, Head of the State Cadastral Valuation Department, Postgraduate Student

Tatiana N. Zhigulina², Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

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

¹ Altai Centre for Real Estate and State Cadastral Valuation

Altai krai, Barnaul, Russia

² TNZhigulina@yandex.ru

Abstract. The article describes the calculated correction for the belonging of the cadastral valuation object (residential premises) to high-comfort real estate. The criteria for classifying multi-family residential buildings as high-comfort houses in the city of Barnaul are described in detail. An example of calculating the adjustment in question is given.

Keywords: real estate objects, state cadastral valuation, luxury homes, valuation adjustments

For citation: Kubrakov D. V., Zhigulina T. N. Consideration of the quality of residential real estate in determining the cadastral value. Proceedings from Agro-industrial complex: problems and prospects of development: *Vserossiiskaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya*. (PP. 65–70), Blagoveshchensk, Dal'nevostochnyi gosudarstvennyi agrarnyi universitet, 2025 (in Russ.).

Современная кадастровая система государства включает в себя подсистему оценки, как одну из основных [1], а сведения о кадастровой стоимости выполняют двойную функцию: используются в качестве налогооблагаемой базы и являются индикатором эффективности использования объектов недвижимости [2].

В целях государственной кадастровой оценки объекты жилой недвижимости (квартиры) отнесены в первую функциональную группу «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)». Объекты данной группы представляют многоквартирные жилые здания, а также жилые и нежилые помещения, входящие в их состав, в том числе здания с видом назначения жилое/многоквартирный дом/нежилое (если в состав такого здания входят жилые помещения).

К многоквартирным жилым зданиям относятся: многоэтажные жилые дома (9 этажей и более); среднеэтажные жилые дома (от 4 до 8 этажей); малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей включительно). Как правило, малоэтажные многоквартирные жилые дома представлены домами свыше четырех квартир.

По стандартам, разработанным Национальным советом Российской гильдии риелторов, выделяют объекты следующих классов: эконом, комфорт, бизнес, премиум [3]. Первые два класса относятся к группе массового жилья типовой застройки. Объекты классов «бизнес» и «премиум» – жилье повышенной комфортности.

Проанализировав рынок многоквартирной жилой недвижимости, согласно методического подхода Г. М. Стерника, С. Г. Стерника [4, 5], нами было выявлено, что на территории Алтайского края 96 % жилой недвижимости относится к группе массового жилья типовой застройки, и только 4 % к группе объектов недвижимости повышенной комфортности, индивидуальной (уникальной) застройки.

При отнесении объектов в подгруппу повышенной комфортности были использованы следующие критерии:

1. Удобное местоположение – расположение в центре или ближе к центру города, с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой.

2. Строительный материал. Обязательно в кирпичном или монолитном исполнении, которые обладают высокой прочностью, надежностью и высокой степенью звукоизоляции.

3. Безопасность: вместительный подъезд, система охраны (консьерж, охрана (видеонаблюдение), закрытая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха).

4. Имеет место наличие пентхаусов и двухуровневых квартир, балконов и лоджий больших размеров для зимних садов.

Сформированная по итогам проведения мониторинга рынка жилой недвижимости выборка объектов, потенциально пригодных для использования в качестве аналогов при определении кадастровой стоимости, преимущественно

представлена жилыми помещениями в многоквартирных домах типовой массовой застройки. Они могут располагаться в реконструированных домах старого фонда, деревянных, кирпичных, кирпично-монолитных, монолитных и из сборных железобетонных конструкций типовых серий. Объекты повышенной комфортности представлены на рынке недвижимости единичными эпизодическими случаями.

Сравнение многоквартирных жилых домов в рамках рассматриваемого фактора основано на их ранжировании, учитывающем местоположение, характеристики жилой составляющей, технологическое и инженерное оснащение, инфраструктуру и благоустройство общественного пространства. Речь идет о качестве строительных материалов, архитектурном стиле, отделке, уровне обеспеченности лифтами, функциональности объемно-планировочных решений, благоустройстве придомовых территорий.

Таким образом, в отношении объектов жилой недвижимости, соответствующих вышеприведенным критериям отнесения к объектам повышенной комфортности, были выявлены индивидуальные отличия, которые невозможно учесть в модели оценки кадастровой стоимости. Руководствуясь п. 45 Методических указаний [6], был осуществлен расчет и применение корректировки, которую необходимо внести к «базовой» кадастровой стоимости жилых помещений в многоквартирных домах типовой массовой застройки.

Для получения итоговой величины стоимости соотношением усредненных выборок удельных стоимостей квартир, расположенных в домах повышенной комфортности и типовых домах, осуществлен расчет данной корректировки и ее применение. Искомый коэффициент составляет 1,27.

Формула учета фактора отнесения к объектам повышенной комфортности имеет вид выражения (1):

$$КС_{\text{пк}} = \text{УПКС} \cdot S \cdot K_{\text{пк}} \quad (1)$$

где $КС_{пк}$ – кадастровая стоимость объекта с учетом фактора отнесения к объектам повышенной комфортности;

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости домов типовой массовой застройки, полученный по итогам статистического моделирования;

S – площадь объекта оценки;

$K_{пк}$ – коэффициент перехода от удельной стоимости домов типовой массовой застройки к удельной стоимости домов повышенной комфортности.

Приведем пример расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости в отношении жилого помещения (квартиры), относимого нашей классификацией к объектам повышенной комфортности. Объект расположен по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, проспект Социалистический, д. 38, кв. 10. Он занимает площадь 103,6 кв. м.

$$КС_{пк} = 97\,776,24 \cdot 10,36 \cdot 1,27 = 12\,864\,615 \text{ руб.}$$

Таким образом, проведенное исследование позволило рассчитать поправку на принадлежность объекта кадастровой оценки (жилого помещения) к объектам недвижимости повышенной комфортности, которую рекомендуется применять при проведении государственной кадастровой оценки.

Список источников

1. Жигулина Т.Н. Трансформация функций кадастровой системы государства в историческом развитии // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. 2017. № 11 (157). С. 71–78.
2. 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.
3. Единая классификация многоквартирных жилых новостроек // Рынок недвижимости URL: <https://realtymarket.ru/docs/pdf/ekmzhhd.pdf> (дата обращения: 02.03.2025).
4. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. М. : Экономика, 2009. 601 с.
5. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка : монография. М. : Проспект, 2018. 588 с.
6. Методические указания о государственной кадастровой оценке : приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 // Консультант Плюс. URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (дата обращения: 02.03.2025).

References

1. Zhigulina T. N. Transformation of functions of the cadastral system of the state in historical development. *Vestnik Altaiskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*, 2017;11(157):71–78 (in Russ.).
2. Zhigulina T. N., Kostritsina M. N., Meretskiy V. A. Perspective approaches to justification of land use efficiency based on the use of cadastral information. *Vestnik Altaiskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*, 2017;6(152):81–86 (in Russ.).
3. Unified classification of multi-family residential buildings. *Realtymarket.ru* Retrieved from <https://realtymarket.ru/docs/pdf/ekmzhd.pdf> (Accessed 02 March 2025) (in Russ.).
4. Sternik G. M., Sternik S. G. *Property market analysis for professionals*, Moscow, Ekonomika, 2009, 601 p. (in Russ.).
5. Sternik G. M., Sternik S. G. *Housing market modelling and forecasting methodology: monograph*, Moscow, Prospekt, 2018, 588 p. (in Russ.).
6. Methodological guidelines on the state cadastral assessment: Order of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography dated 04/08/2021 No. P/0336. *Consultant.ru* Retrieved from https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (Accessed 02 March 2025) (in Russ.).

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

Статья поступила в редакцию 03.04.2025; одобрена после рецензирования 30.04.2025; принята к публикации 03.06.2025.

The article was submitted 03.04.2025; approved after reviewing 30.04.2025; accepted for publication 03.06.2025.