

*Т. Н. Жигулина<sup>1\*</sup>, Д. В. Кубраков<sup>2</sup>*

## **Развитие теоретических представлений о внешней среде объектов недвижимости в массовой оценке**

<sup>1</sup>Алтайский государственный аграрный университет, г. Барнаул, Российская Федерация

<sup>2</sup>Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки, г. Барнаул, Российская Федерация

\* e-mail: TNZhgulina@yandex.ru

**Аннотация.** Статья посвящена научной проблеме развития представлений о внешней среде объектов недвижимости в теории массовой оценки. Изучение этого вопроса является актуальным и в конечном итоге позволит развить систему научно-теоретических представлений о феномене внешней среды объектов недвижимости в теории массовой оценки. В исследовании использованы теоретические методы познания – методы анализа, синтеза и дедукции. Проведенное исследование позволило сформировать начальные системные представления о феномене внешней среды в современной теории массовой оценки недвижимости: описать основные направления взаимодействия внешней среды с системой объектов недвижимости через входные и выходные связи, специфику организации внешней среды, по средствам выделения внешней макро- и микросреды, ее структуру, включающую природно-пространственную, пространственно-экономическую, пространственно-социальную, пространственно-политическую, пространственно-экологическую сферы.

**Ключевые слова:** массовая оценка, теория, недвижимость, внешняя среда

*T. N. Zhigulina<sup>1\*</sup>, D. V. Kubrakov<sup>2</sup>*

## **Development of theoretical ideas about the external environment of real estate objects in mass valuation**

<sup>1</sup>Altai State Agrarian University, Barnaul, Russian Federation

<sup>2</sup>Altai Centre for Real Estate and State Cadastral Valuation, Barnaul, Russian Federation

\* e-mail: TNZhgulina@yandex.ru

**Abstract.** The article is devoted to the scientific problem of the development of ideas about the external environment of real estate objects in the theory of mass valuation. The study of this issue is relevant and will eventually allow developing the system of scientific-theoretical ideas about the phenomenon of the external environment of real estate objects in the theory of mass valuation. The study used theoretical methods of cognition - methods of analysis, synthesis and deduction. The conducted research allowed us to form initial systemic ideas about the phenomenon of the external environment in the modern theory of mass real estate valuation: to describe the main directions of interaction of the external environment with the system of real estate objects through input and output links, the specifics of the organisation of the external environment, by means of identifying the external macro- and micro-environment, its structure, including natural-spatial, spatial-economic, spatial-social, spatial-political, spatial-ecological spheres.

**Keywords:** mass valuation, theory, real estate, external environment

## ***Введение***

Объекты недвижимости, расположенные на конкретной географической территории, существуют в определенных условиях. Разнообразие таких условий принято относить к проявлениям внешней среды и выражать по средствам факторов, влияющих на стоимость конкретных объектов недвижимости. Это направление исследований является относительно развитым [1,2].

При этом в теории массовой оценки недвижимости полностью отсутствует описание механизма функционирования внешней среды, который возникает при взаимодействии двух систем – внешней среды и системы объектов недвижимости. Изучение этого вопроса является актуальным и в конечном итоге позволит развить систему научно-теоретических представлений о феномене внешней среды объектов недвижимости в теории массовой оценки.

## ***Методы и материалы***

В исследовании использованы теоретические методы познания – методы анализа, синтеза и дедукции. По средствам процедуры анализа проведено мысленное разделение внешней среды на составные части с целью выявления системных свойств и принципов функционирования, по средствам синтеза – сформирована единая функциональная схема взаимодействия внешней среды и системы объектов недвижимости. Использование способа дедукции позволило спроецировать общепринятые постулаты системного подхода на функционирование и взаимодействие внешней среды и системы объектов недвижимости как двух сложных систем.

Материалом для исследования послужили общепринятые представления о теории систем, системном подходе и системном анализе [3-5].

## ***Результаты и обсуждение***

Ранее мы [6] уже определили, что под внешней средой объектов недвижимости в теории массовой (кадастровой) оценки будем понимать факторизованное окружение, имеющее с системой объектов недвижимости взаимодействия, направленные на организацию сложных обменных процессов, в результате которых формируется определенный уровень стоимости (полезности) объектов недвижимости на определенной территории в определенный временной период.

Указанное взаимодействие среды с системой следует выразить двумя типами связей – входными и выходными. И внешняя среда, и система объектов недвижимости обладает входами и выходами для организации взаимодействия между ними. При этом на вход системы объектов недвижимости из выхода внешней среды поступают материальные и информационные потоки, формирующие у системы ресурсы для функционирования в соответствии с поставленной целью. При этом внешняя среда посредством этих же связей посылает системе объектов недвижимости также и такие информационные потоки, которые принято называть помехами, которые затрудняют реализацию миссии системы. Выходы системы объектов недвижимости передают во внешнюю среду конечные продукты

жизнедеятельности системы объектов недвижимости, что тоже может быть, как полезно для внешней среды, так и быть нежелательным для нее.

Отвечая на вопрос какова специфика организации внешней среды системы объектов недвижимости следует использовать общепринятый подход, разделяющий внешнюю среду на микросреду и макросреду, однако вкладывая авторский смысл в эти два понятия.

На стыке внешней среды системы объектов недвижимости и экономического пространства под действием синергии факторов этих двух систем формируется большое окружение системы, которое будем именовать внешней макросредой. Именно внешняя макросреда складывает условия временной изменчивости системы объектов недвижимости. Внешняя микросреда возникает на стыке внешней среды и системы объектов недвижимости, ее действие локально направлено на отдельные части системы объектов недвижимости. Под действием внешней микросреды формируется пространственная изменчивость системы объектов недвижимости.

Исходя из теоретического положения о том, что внешняя среда представляет собой особую систему, образующую факторированное окружение, структурно она должна иметь вид, представленный на рисунке 1.

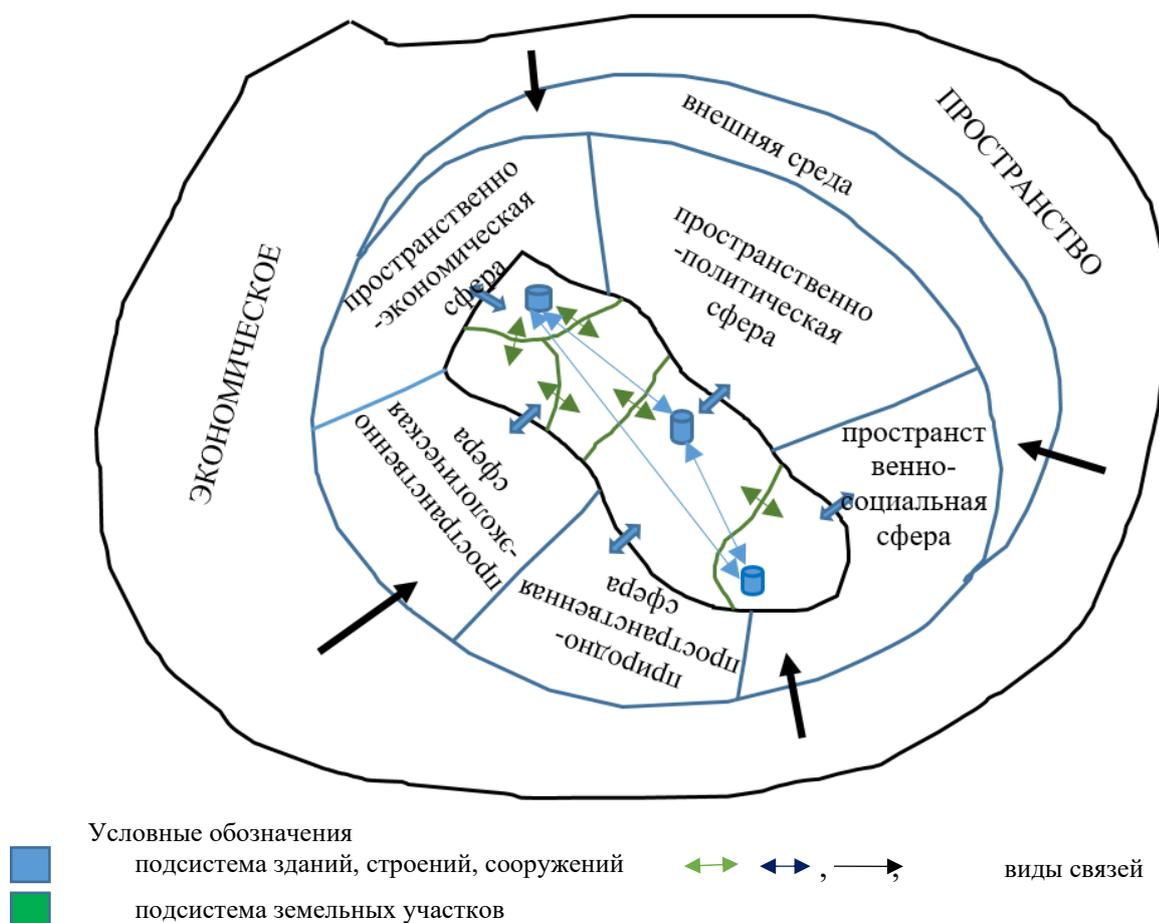


Рис.1. Отношения системы объектов недвижимости, внешней среды системы объектов недвижимости и экономического пространства

Под сферой внешней среды системы объектов недвижимости будем понимать такое направление влияния внешней среды на систему объектов недвижимости, сформированное под действием определенной группы факторов. Группа факторов – это несколько факторов внешней среды, объединенных на основе близости тематического влияния, однако входящие в группу факторы не обязательно должны быть однонаправленными.

### *Заключение*

Таким образом, проведенное исследование позволило сформировать начальные системные представления о феномене внешней среды в современной теории массовой оценки недвижимости: описать основные направления взаимодействия внешней среды с системой объектов недвижимости через входные и выходные связи, специфику организации внешней среды, по средствам выделения внешней макро- и микросреды, ее структуру, включающую природно-пространственную, пространственно-экономическую, пространственно-социальную, пространственно-политическую, пространственно-экологическую сферы.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Мызин А.Л., Байковская А.В. Влияние факторов внешней среды на рыночную стоимость объекта незавершенного строительства: актуальные методы расчета // Вопросы экономики. – 2011. – № 47 (89). – С. 8-14.
2. Ларин Е.Б., Леонтьев А.А., Лопатина Д.И. Определение величины внешнего устаревания на примере Ленинградской области // Economy and Business. – 2022. – Т. 11-1 (93). – С. 241-244.
3. Зацаринный А.А., Сучков А.П. Системный подход к целеполаганию в процессах цифровой трансформации // Труды Института системного анализа Российской академии наук. 2022. Т. 72. № 3. С. 48-58.
4. Касьяненко Т.Г. О системном подходе в оценке собственности // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. 2009. № 1 (57). С. 58-66.
5. Винограй Э.Г. Системно–диалектический подход: теория и методология: монография / Кемеровский технологический институт пищевой промышленности. – Кемерово, 2014. – 308 с.
6. Кубраков Д.В., Мерещкий В.А., Жигулина Т.Н. Понятие внешней среды в теории массовой (кадастровой) оценки недвижимости // Аграрная наука - сельскому хозяйству. Сборник материалов XIX Международной научно-практической конференции. В 2-х книгах. Барнаул, 2024. С. 54-56.

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