

УДК/UDC 332.2

Группировка ценообразующих факторов для проведения оценки земель населенных пунктов

Жуков Виктор Дмитриевич

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

e-mail: zhuckow.vik@yandex.ru

Каминская Ирина Александровна

студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

e-mail: kaminskaya-irina04.06.98@inbox.ru

Аннотация

В данной научной статье рассмотрены вопросы группировки ценообразующих факторов для проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов. Представлен анализ влияния ценообразующих факторов на 1 кв. м рыночной цены земель населенных пунктов с целью выявления факторов, имеющих непосредственное влияние на стоимость предложений. Определены факторы, формирующие кадастровую стоимость земельных участков в г. Абинск. Посредством использования корреляционно-регрессионного анализа сделан расчет значимости ценообразующих факторов для проведения кадастровой оценки. Авторы предлагают в качестве упрощения обработки ценообразующих факторов в процессе проведения государственной кадастровой оценки объединить их в три большие группы: класс социальной обеспеченности территории, класс инженерной обеспеченности и класс удаленности (местоположения).

Ключевые слова: кадастровая стоимость, объект оценки, ценообразующие факторы, группировка, оценка земель.

Grouping of Pricing Factors for Assessing Land Settlements

Zhukov Viktor Dmitriyevich

Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: zhuckow.vik@yandex.ru

Kaminskaya Irina Aleksandrovna

student of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: kaminskaya-irina04.06.98@inbox.ru

Abstract

This scientific article discusses the distribution of pricing factors for the state cadastral valuation of land in settlements. An analysis of the influence of pricing factors per 1 sq.m. prices for settlements directly depend on the cost of proposals. Certain factors that form the cadastral value of land in Abinsk. It is accepted to use the methodology for assessing the factors proposed by the new methodology for analyzing factors. The authors provide services to simplify the processing of pricing factors in the process of conducting state cadastral assessments, combining factors into 3 large groups: the class of social security of the territory, engineering provision and remoteness (location).

Key words: cadastral value, valuation subject, pricing factors, grouping, land valuation.

Для достижения эффективных результатов в сфере управления земельными ресурсами населенных пунктов необходимо определение объективных результатов кадастровой стоимости объектов недвижимости. Это позволит использовать ее как налоговую базу при расчете земельного налога, арендной платы, установления цены продажи земельного участка из государственной или муниципальной собственности и др. [1, 2].

Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов носит массовый характер и проводится с целью определения кадастровой стоимости земельных участков [3].

Т. к. массовая оценка представляет собой обработку большого количества данных одновременно по всем объектам оценки, подбор в индивидуальном порядке влияющих на стоимость ценообразующих факторов представляется невозможным [4]. Поэтому бюджетными учреждениями проводится группировка всех объектов с учетом разрешенного использования и затем деление групп на подгруппы с присваиванием кодов расчета с последующим определением ценообразующих факторов, влияние которых в данной подгруппе на формирование стоимости является существенным.

Чтобы определить, какие ценообразующие факторы оказывают влияние на стоимость объекта недвижимости, оценщики устанавливают их значимость с помощью корреляционного и регрессионного анализа. Данный анализ дает наиболее четкое представление о закономерностях влияния отобранных факторов на изучаемый показатель [5, 6].

С целью выявления наиболее значимых ценообразующих факторов на формирование кадастровой стоимости был выполнен корреляционно-регрессионный анализ. Для этого проведен сбор рыночной информации по открытым источникам в Интернете.

По результатам анализа рынка продаж земельных участков, предназначенных под индивидуальную жилую застройку в г. Абинск, было отобрано 49 объявлений в одном диапазоне площадей. Из них были исключены земельные участки, по которым не удалось точно установить их местоположение.

В итоге общее количество объявлений составило 35. Удельный показатель рыночной стоимости всех отобранных объектов колебался от 214,29 до 2142,86 руб./кв. м. Для анализа влияния на стоимость были проанализированы следующие характеристики:

- удаленность от основных транспортных магистралей (X1);
- наличие коммуникаций (X2);

- расположение вблизи (до 1 км) объекта магазина (X3);
- расположение вблизи учреждений здравоохранения (X4);
- наличие вблизи (до 1 км) объекта остановок общественного транспорта (X5);
- наличие вблизи (до 1 км) парка, зон отдыха (X6);
- наличие улучшений (X7);
- удаленность от административного центра населенного пункта (X8);
- расположение относительно санитарно-защитных зон ТБО, кладбищ (X9).

Результаты анализа представлены в табл. 1 и 2.

Результаты регрессионной статистики

Множественный R	0,733947433
R-квадрат	0,89546832
Нормированный R-квадрат	0,585836916
Стандартная ошибка	266,8386571
Наблюдения	35

Таблица 1

В результате анализа модели значимыми были определены следующие факторы:

- наличие коммуникаций (X2);
- расположение вблизи учреждений здравоохранения (X4);
- наличие вблизи (до 1 км) объекта остановок общественного транспорта (X5);
- наличие вблизи (до 1 км) парка, зон отдыха (X6);
- наличие улучшений (X7);
- удаленность от административного центра населенного пункта (X8).

Результаты корреляционной зависимости

	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Y	1	-0,04507	-0,30781	0,16893	0,332357	0,318864	0,09109	0,40837	0,71093	-0,26320
X1	-0,04507	1	0,062531	0,328057	0,275705	0,210147	0,132048	0,283698	0,013835	-0,01162
X2	-0,30781	0,062531	1	0,07538	0,10206	0,25672	-0,01833	-0,15169	-0,10499	0,34426
X3	0,16893	0,328057	0,07538	1	0,73855	0,69663	0,33714	0,08092	-0,04169	0,11677
X4	0,332357	0,275705	0,10206	0,73855	1	0,51450	0,49391	0,08575	-0,05645	0,185412
X5	0,318864	0,210147	0,25672	0,69663	0,51450	1	0,36962	0,31372	0,08391	0,01807
X6	0,09109	0,132048	-0,01833	0,33714	0,49391	0,36962	1	0,18995	-0,22644	-0,0284
X7	0,40837	0,283698	-0,15169	0,08092	0,08575	0,31372	0,18995	1	-0,0667	-0,1085
X8	0,71093	0,013835	-0,10499	-0,04169	-0,05645	0,08391	-0,22644	-0,0667	1	-0,60697
X9	-0,26320	-0,011624	0,34426	0,11677	0,185412	0,01807	-0,0284	-0,1085	-0,60697	1

Таблица 2

Факторы X_1 , X_3 и X_9 выпали, т. к. коэффициент корреляции составил 0,04, 0,17 и 0,26 соответственно, что по шкале Чеддока говорит о слабой линейной тесноте связи (0,1–0,3) и, следовательно, не несет значимости в процессе определения кадастровой стоимости. R-квадрат полученной модели составляет 0,89546832, что означает, что модель адекватна, т. к. значения показателей адекватности модели следующие: до 0,5 — неадекватна, от 0,5 до 0,8 — достаточно адекватна, больше 0,8 — адекватна.

По результатам произведенных вычислений было выявлено, что выбранные для дальнейших расчетов ценообразующие факторы оказывают наибольшее влияние на кадастровую стоимость земельных участков населенных пунктов, а потому представляют наибольшую ценность в процессе группировки и определении стоимости.

Т. к. государственная кадастровая оценка — это сложный и трудоемкий процесс, включающий в себя подготовку и обработку перечня ценообразующих факторов, выявление наиболее значимых факторов в отношении множества объектов, то мы предлагаем в качестве упрощения обработки ценообразующих факторов в процессе оценки объединить их в три большие группы:

1. Класс социальной обеспеченности территории — все, что может обеспечить человека комфортным проживанием.
2. Класс инженерной обеспеченности — все виды коммуникаций (электро-, водо-, газо-, теплоснабжение и водоотведение).
3. Класс удаленности (местоположение) — учитывает показатели расстояний (удаленность объекта оценки от административного центра населенного пункта, удаленность от центра субъекта и т. д.).

Список литературы

1. Барсукова Г. Н., Юрченко К. А. Арендные земельные отношения в развитии аграрного бизнеса // В сборнике: Проблемы, противоречия и перспективы развития России в современном мире: экономико-правовые аспекты. Сборник ста-

тей материалы Международной научно-практической конференции. Краснодарский университет МВД России и др.; под общ. ред. Э. В. Соболева, С. И. Берлина, В. В. Сорокожердьева, 2014. С. 38–42.

2. Жуков В. Д., Радчевский А. Н., Юрченко К. А. Кадастровая оценка вновь образуемых земельных участков земель сельскохозяйственного назначения // Политический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2015. № 109. С. 585–596.

3. Забугин Н. Н., Юрченко К. А. Ведение государственного кадастра недвижимости в муниципальном образовании (районе, городе): учебно-методическое пособие. Краснодар: КубГАУ, 2010. 128 с.

4. Можная Е. В., Юрченко К. А. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции. 2019. С. 496–501.

5. Юрченко К. А. Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики (по материалам Краснодарского края): автореферат дисс. ... канд. экон. наук // Краснодар: КубГАУ, 2015. 22 с.

6. Юрченко К. А. Сущность и содержание организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений // Вестник Адыгейского государственного университета, серия «Экономика». 2018. №1. С. 24–30.

References

1. Barsukova G. N. Rental land relations in the development of agricultural business / G. N. Barsukova, K. A. Yurchenko // Problems, contradictions and prospects for the development of Russia in the modern world: economic and legal aspects: materials of the Intern. scientific and practical conf. - Krasnodar, 2014. Part 1. Pp. 38–42.

2. Zhukov V. D. Cadastral assessment of newly formed land plots of agricultural land / V. D. Zhukov, A. N. Radchevsky, K. A. Yurchenko // Political Mathematical Electronic Scientific Journal of the Kuban State Agrarian University. – 2015. – № 109. Pp. 585-596.

3. Zabugin N. N. Maintaining the state real estate cadastre in a municipal formation (district, city): textbook. Method. allowance / N. N. Zabugin, K. A. Yurchenko / Krasnodar: KubSAU, 2010. 128 p.

4. Mozhnaya E. V. Determination of the cadastral value of real estate / E. V. Mozhnaya, K. A. Yurchenko // Modern problems and prospects for the development of land and property relations: materials of All-Russian. scientific-practical conf. 2019. Pp. 496-501.

5. Yurchenko K. A. The organizational and economic mechanism for regulating land relations in the agricultural sector of the economy (based on materials from the Krasnodar Territory): abstract of thesis. ... cand. econ. Sciences // Kuban. state agrarian. un-t Krasnodar, 2015. – 22 p.

6. Yurchenko K. A. The essence and content of the organizational and economic mechanism for regulating land relations // Bulletin of the Adygea State University, series "Economics". 2018. No1. Pp. 24–30.