

Лепихина Ольга Юрьевна

ВЫЯВЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ ФАКТОРОВ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА МОНЧЕГОРСКА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2012/4/46.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по данному вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2012. № 4 (59). С. 151-153. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2012/4/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

$$N_i = \frac{a_i}{A} \quad (5)$$

где N_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога.

$$A = \sum_{i=1}^N (a_i) \quad (6)$$

$$a_i = 1 - \frac{|I_i - I_{oo}|}{I_{oo}} \quad (7)$$

Таким образом, веса факторов распределяются пропорционально сходству аналога с объектом оценки. Искомая рыночная стоимость земельного участка рассчитывается по формуле (8):

$$C_p = C_o \cdot S_o \quad (8)$$

где S_o - площадь земельного участка-объекта оценки (Табл. 7).

Таблица 7. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	$C_{кр.р}$ руб. / кв. м	$ I_i - I_{oo} $	a_i	N_i	Расчетная величина, C_o , руб. / кв. м
1	5 179	0,053	0,924	0,125	650
2	4 767	0,089	0,871	0,118	564
3	5 207	0,061	0,912	0,124	645
4	5 130	0,016	0,977	0,133	681
5	5 397	0,009	0,986	0,134	723
6	5 360	0,107	0,845	0,115	615
7	4 591	0,045	0,935	0,127	583
8	5 381	0,061	0,912	0,124	667
Удельный показатель стоимости участка, руб. / кв. м					5 128
Рыночная стоимость участка, руб.					7 029 888

Оценка рыночной стоимости земельного участка проведена в рамках первого этапа кадастровой оценки земель коммерческого назначения города Сертолово Ленинградской области, заключающегося в анализе рынка коммерческой недвижимости и определении рыночной стоимости отдельных земельных участков. Эти работы необходимы для дальнейшего построения статистических моделей кадастровой стоимости земельных участков города, что и будет рассмотрено в следующей статье автора.

Список литературы

1. **Виноградов Д. В.** Экономика недвижимости: учебное пособие. Владимир, 2007. 136 с.
2. **Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В.** Оценка бизнеса: учебное пособие. 2-е изд. СПб.: Питер, 2006. 464 с.
3. **Тэйман Л. Н.** Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. 303 с.

УДК 332

Экономические науки

Ольга Юрьевна Лепихина

Санкт-Петербургский государственный горный университет

ВЫЯВЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ ФАКТОРОВ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА МОНЧЕГОРСКА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ[©]

В результате проведенной ранее автором комплексной оценки земельных участков многоэтажной жилой застройки города Мончегорска Мурманской области были получены значения факторов кадастровой стоимости земель [2]. На основе расчета коэффициентов ранговой корреляции факторов установлено, что между отдельными факторами существуют сильные корреляционные зависимости (коэффициенты корреляции превышают значение 0,8 [Там же]) (Табл. 1).

Высокая степень зависимости между отдельными ценообразующими факторами неслучайна и может быть интерпретирована с позиции градостроительства.

В частности, зависимость между факторами «Расстояние объекта до центра населенного пункта» и «Доступность остановок общественного транспорта» обусловлена тем, что общегородской центр обычно проектируется на пересечении главных уличных магистралей города в зоне максимальной плотности транспортной сети [4]. Это обуславливает большее количество и более высокую плотность остановок общественного транспорта, а также большее количество маршрутов транспорта для обеспечения быстрого доступа населения к месту назначения. Размещение стоянок такси, учитываемое этим фактором, также тяготеет к центру города для обеспечения населению удобства передвижения по городу.

Таблица 1. Таблица расчета коэффициентов ранговой корреляции ценообразующих факторов для города Мончегорска Мурманской области*

Фактор	Ф1	Ф2	Ф3	Ф4	Ф5	Ф6	Ф7	Ф8	Ф9	Ф10	Ф11	Ф12	Ф13	Ф14	Ф15	Ф16
Ф1	1															
Ф2		1														
Ф3			1													
Ф4				1												
Ф5					1											
Ф6						1										
Ф7							1									
Ф8								1								
Ф9									1							
Ф10										1						
Ф11											1					
Ф12												1				
Ф13													1			
Ф14														1		
Ф15															1	
Ф16																1

* Пояснения к таблице.

Факторы: Ф1 - расстояние до центра населенного пункта; Ф2 - близость к городским паркам и скверам; Ф3 - близость к ценным водным объектам; Ф4 - доступность остановок транспорта; Ф5 - расстояние до ж/д вокзала, станции; Ф6 - расстояние до транспортной магистрали ведущих городских направлений; Ф7 - расстояние до автовокзала, автостанции; Ф8 - доступность общеобразовательных школ; Ф9 - доступность детских садов; Ф10 - расстояние до ближайшей поликлиники; Ф11 - доступность объектов отдыха и развлечений; Ф12 - доступность учреждений торговли и аптек; Ф13 - доступность предприятий городского хозяйства и обслуживания; Ф14 - доступность объектов культуры; Ф15 - инженерная благоустроенность территории; Ф16 - экология.

Заштрихованные ячейки соответствуют коэффициентам Спирмена, значения которых $\geq 0,8$.

Таблица симметрична.

Взаимовлияние факторов «Расстояние объекта до центра населенного пункта» и «Расстояние до автовокзала (автостанции)» объясняется следующим. В соответствии с нормативно-технической документацией [1; 3], автовокзалы и автостанции в малых и средних городах размещаются в центре внутригородских транспортных сообщений, территориально совпадающим с центром города. При этом у населения появляется возможность за минимальный промежуток времени добраться до пункта назначения со станции автовокзала (автостанции).

Взаимозависимость факторов «Расстояние объекта до центра населенного пункта» и рекреационно-ландшафтных факторов вызвано тем, что в некоторых малых и средних городах рекреационные зоны (городские парки, скверы и т.д.), влияющие на кадастровую стоимость земельных участков, размещаются в центральной части города. Такая ситуация наблюдается в городе Мончегорске. В частности, в центральной части города расположены два больших парка (Городской парк и Парк у Комсомольского озера).

Зависимость фактора «Расстояние объекта до центра населенного пункта» и факторов социальной инфраструктуры объясняется следующим. В соответствии с нормативно-технической документацией [4], объекты социальной инфраструктуры являются объектами массового посещения населения и размещаются преимущественно в центральных частях городов, на территориях, прилегающих к магистральным улицам, общественно-транспортным узлам». Анализ расположения данных объектов в исследуемом городе выявил, что, несмотря на повсеместное размещение объектов социальной инфраструктуры по селитебной территории города, плотность размещения этих объектов в направлении общегородского центра увеличивается.

Наличие взаимозависимых ценообразующих факторов кадастровой стоимости земель города позволяет сократить общее количество учитываемых факторов путем выявления наиболее значимых, содержащих наибольшую информацию о значениях остальных. Одним из вариантов решения указанной задачи может послужить Метод «корреляционных плеяд» П. В. Терентьева [5]. Он заключается в построении графической структуры - «корреляционных плеяд», состоящей из узлов (факторов) и ребер (корреляционных связей по величине превосходящих назначаемое пороговое значение коэффициента корреляции). «Ядром» каждой плеяды выбирают узел (фактор), имеющий максимальное количество ребер. Совокупность «ядер» корреляционных плеяд соответствует перечню наиболее значимых факторов [Там же].

Графическая структура «корреляционных плеяд» для устойчивого перечня взаимозависимых факторов приведена на Рис. 1. Узлам графической структуры соответствуют ценообразующие факторы, ребрам - корреляционные связи факторов, превышающие заданное значение 0,8. Пунктиром обозначены сформированные корреляционные плеяды.

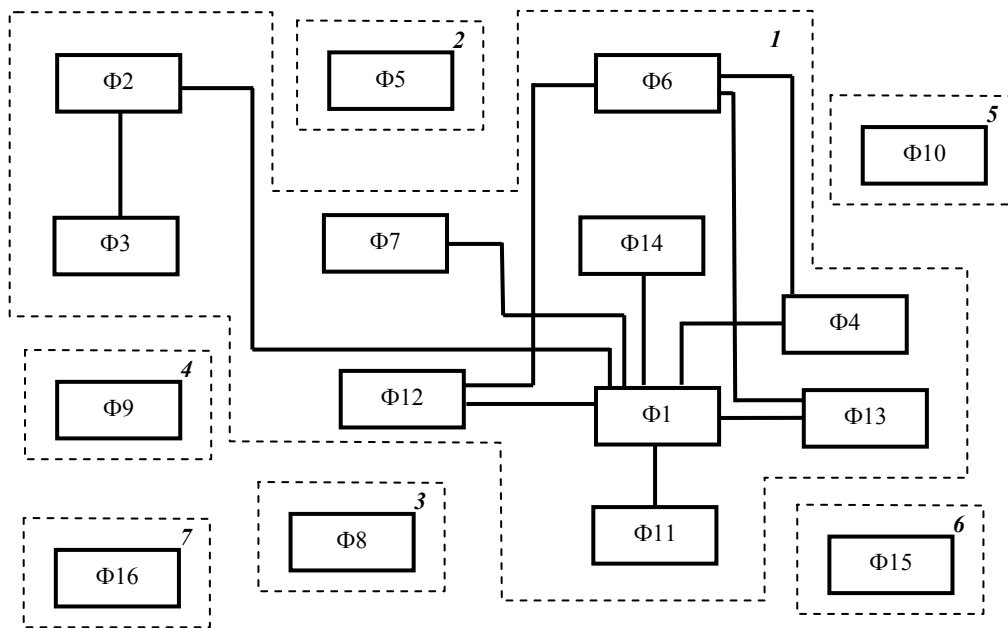


Рис. 1. Графическая структура «корреляционных плеяд»

Результаты определения «ядер» сформированных корреляционных плеяд приведены в Таблице 2.

Таблица 2. Факторы, образующие корреляционные плеяды

№ плеяды	Плеядообразующие факторы	«Ядро» плеяды (№ фактора)
1	Ф1, Ф2, Ф3, Ф4, Ф5, Ф6, Ф7, Ф11, Ф12, Ф13, Ф14	Ф1
2	Ф5	Ф5
3	Ф8	Ф8
4	Ф9	Ф9
5	Ф10	Ф10
6	Ф15	Ф15
7	Ф16	Ф16

Таким образом, наиболее значимыми факторами кадастровой стоимости земельных участков под многоэтажной жилой застройкой города Мончегорска являются: расстояние объекта до центра населенного пункта (Ф1); расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции (Ф5); доступность общеобразовательных школ (Ф8); доступность детских садов (Ф9); расстояние до ближайшей поликлиники (Ф10); инженерная благоустроенность территории (Ф15); экология (Ф16).

Выявленный перечень наиболее значимых факторов кадастровой стоимости земельных участков предлагается использовать в качестве базового для расчета кадастровой стоимости земель многоэтажной жилой застройки города Мончегорска Мурманской области по статистической составляющей. Это позволит сократить объем подготовительных работ по сбору значений ценообразующих факторов, что повысит эффективность процедуры кадастровой оценки.

Список литературы

- 1.** **Ведомственные строительные нормы** [Электронный ресурс]: ВСН-АВ-ПАС-94 (РД 3107938-0181-94): автовокзалы и пассажирские автостанции: взамен пособия по проектированию «Автовокзал и пассажирские станции»: введены с 01.07.94 / утверждены Департаментом автомобильного транспорта Минтранса России 17.05.94. 21 стр. URL: http://www.stroyoffis.ru/vsn_vedomstven/vsn_av_pas_94/vsn_av_pas_94.php
- 2.** **Лепихина О. Ю., Киселёв В. А.** Выявление зависимых оценочных показателей кадастровой стоимости земель (на примере города Мончегорска Мурманской области) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. № 2 (89). С. 78-86.
- 3.** **Рекомендации по проектированию вокзалов** / Минстрой России; ЦНИИП градостроительства. М.: ГУП ЦПП, 1997. 60 с.
- 4.** **СНиП 2.07.01-89***. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений: утв. постановлением Государственного строительного комитета СССР от 16 мая 1989 г. № 78 (взамен СНиП II-60-75: ввод. в действие 1 января 1990 г.) / Госстрой России. Изд. офиц. М.: ГП ЦПП, 1990. 87 с.
- 5.** **Шитиков В. К., Розенберг Г. С., Зинченко Т. Д.** Количественная гидроэкология: методы системной идентификации. Тольятти: ИЭВБ РАН, 2003. 463 с.