

УДК 332.628

В.А.КИСЕЛЕВ, канд. техн. наук., доцент

О.Ю.ЛЕПИХИНА, аспирантка

Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет)

V.A.KISELEV, PhD in eng. sc., associate professor

O.Y.LEPICHINA, post-graduate student

Saint Petersburg State Mining Institute (Technical University)

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ В МАЛЫХ И СРЕДНИХ ГОРОДАХ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА ДЛЯ ОЦЕНКИ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СТАТИСТИЧЕСКОГО МЕТОДА ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ

Осуществлен анализ рыночных условий малых и средних городов Северо-Западного округа РФ по критериям достаточности и достоверности рыночной информации в целях обоснования метода расчета кадастровой стоимости земельных участков.

Ключевые слова: метод кадастровой оценки, сделка, рынок недвижимости.

THE ANALYSIS OF SUFFICIENCY AND RELIABILITY OF MARKET INFORMATION IN SMALL AND AVERAGE SETTLEMENTS IN THE NORTHWEST DISTRICT FOR ESTIMATION OF THE STATISTICAL METHOD OF GROUND AREA CADASTRAL COST DEFINITION APPLICATION POSSIBILITY

This article is devoted to the analysis of Northwest district small and average settlement market conditions. The analysis has been made with criteria of sufficiency and reliability market information. It is carried out in order to prove one of the ground area cadastral cost calculation methods.

Key words: cadastral estimation method, transaction, real estate market.

В настоящее время в российской земельно-оценочной практике при проведении кадастровой оценки земель населенных пунктов используются методические указания от 2007 года (далее – Методические указания) [3]. В качестве основного подхода к оценке стоимости земель в Методических указаниях предлагается статистический метод, основанный на корреляционно-регрессионном анализе зависимости рыночных цен на объекты недвижимости от ценообразующих факторов. При этом для реализации указанного метода к исходной рыночной информации предъявляется ряд требований. В частности: число рыночных

данных должно превышать более чем в 10 раз число ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости (требование по достаточности информации); наличие объективных рыночных данных о ценах сделок с недвижимостью (требование по достоверности) [1, 2].

Столь жесткие требования ставят под сомнение возможность использования указанного метода в малых и средних городах Российской Федерации, поскольку условия формирования и существования их рынка недвижимости сильно отличаются от условий городов с миллионным населением. Эти обстоятельства предполагают проведение

Степень активности рынка купли-продажи и аренды квартир в малых и средних городах Северо-Западного округа и иных округов

Город	Степень активности рынка купи-продажи		Город	Степень активности рынка аренды	
Малые и средние города Северо-Западного округа:	–	–	Малые и средние города Северо-Западного округа:	–	–
Мончегорск	0,4	I группа	Мончегорск	1,9	I группа
Пикалево	0,4		Ковдор	1,9	
Ковдор	0,5		Кировск	2,9	II группа
Кировск	0,6		Усинск	3,0	
Оленегорск	0,7		Апатиты	3,3	
Бокситогорск	0,7		Костомукша	3,4	
Костомукша	1,0		Оленегорск	3,6	
Апатиты	2,2	II группа	Пикалево	3,8	
Старая Русса	2,6		Бокситогорск	4,0	
Тихвин	2,6		Тихвин	4,4	III группа
Великий Устюг	2,7		Старая Русса	4,8	
Балтийск	3,8		Балтийск	5,7	
Среднее по приведенным городам:	1,5	–	Среднее по приведенным городам:	3,6	–
Малые и средние города иных федеральных округов (среднее значение):	–	–	Малые и средние города иных федеральных округов (среднее значение):	–	–
Московская область	7,0	–	Свердловская область	9,0	–
Новосибирская область	7,0	–	Московская область	10,1	–
Новгородская область	6,2	–	Нижегородская область	10,3	–
Свердловская область	6,9	–	Новосибирская область	11,4	–

дополнительных исследований по оценке степени соответствия современных рыночных условий малых и средних городов вышеуказанным требованиям корреляционно-регрессионного метода. В силу ограниченности объема статьи оценка рынка недвижимости была проверена на примере земель многоэтажной жилой застройки малых и средних городов Северо-Западного федерального округа.

В соответствии с Методическими указаниями, основной рыночной информацией, используемой для расчета кадастровой стоимости земель многоэтажной жилой застройки, являются: цены сделок (купля-продажа, аренда) на объекты недвижимости; цены предложений и спроса по купле-продаже объектов недвижимости; цены предложений и спроса по аренде объектов недвижимости [2]. По каждому из указанных видов информации был проведен сравнительный анализ о сделках с объектами недвижимости, так как они позволяет получить объективные данные об их рыночной

стоимости. При этом следует отметить важную особенность рынка земельных участков многоэтажной жилой застройки. Она заключается в том, что незастроенные и застроенные земельные участки данного вида разрешенного использования практически отсутствуют в рыночном обороте, следовательно, для них не существует достоверной информации о стоимости. В этих условиях основным источником исходной информации являются данные о рынке квартир в многоэтажных жилых домах [1, 2].

В целях проведения анализа и обеспечения сопоставимости количественных данных о сделках в различных малых и средних городах округа, авторами были рассчитаны показатели «степень активности рынка» купли-продажи и аренды квартир в различных городах Северо-Западного региона. Данный показатель представляет собой количество сделок соответствующего типа, приходящихся на 1000 человек населения за год [3]. Результаты расчетов представлены в таблице.

Из таблицы видно, что самые низкие показатели степени активности рынка купли-продажи помещений (до 1 сделки на 1000 человек) определены для промышленных городов Мурманской и Ленинградской области (1 группа). В то же время, в городах Балтийск, Усинск, Тихвин, Старая Русса, Апатиты (2 группа) степень активности рынка купли-продажи помещений выше (от 2 до 4 сделок). Однако степень активности рынка купли-продажи исследуемых городов Северо-Западного округа существенно ниже аналогичных средних показателей по малым и средним городам субъектов иных округов.

На рынке аренды квартир ситуация аналогична. По результатам степени активности рынка аренды выделены три категории городов с градациями значений: 1 группа: от 0 до 2 сделок; 2 группа – от 2 до 4 сделок; 3 группа – от 4 до 6 сделок на 1000 чел. При этом среднее значение степени активности рынка аренды в целом по представленным городам составляет 3,6 единиц, что существенно ниже средних значений по малым и средним городам субъектов иных федеральных округов.

Вторым видом информации в Методических указаниях являются цены спроса и предложения на объекты недвижимости [2]. В соответствии с этим был выполнен анализ городов по показателю Количества цен спроса и предложения на квартиры (рис.1).

По количеству и соотношению спроса и предложения на квартиры выделены две группы городов. Для городов первой группы (Ковдор, Пикалево, Кировск, Оленегорск, Мончегорск, Бокситогорск) характерно, во-первых, малое количество цен предложений и особенно спроса на квартиры, во-вторых, существенное преобладание предложения над спросом. В городах второй группы (Тихвин, Великий Устюг, Апатиты и т.д.) количество цен спроса и предложения существенно выше по сравнению с первой группой, при этом количество цен спроса и предложения в каждом городе примерно одинаково. В свою очередь, как показывает практика, именно сведения предложений и спроса на квартиры составляют большую долю статистических выборок при кадастровой оценке земель [2, 3].

Для объективного анализа достаточности рыночных единиц для расчета кадастровой стоимости земель многоэтажной жилой застройки по корреляционно-регрессионному методу предложен критерий достаточности рыночных единиц k , представляющий собой разность индексов минимального и реального объема рыночных единиц:

$$k = I_{\min} - I_{\text{real}}, \quad (1)$$

где

$$I_{\min} = 10 \times m \times n, \quad (2)$$

m – количество учитываемых ценообразующих факторов [2]; n – число статистических групп земельных участков, выявленных по результатам группировки по значениям ценообразующих факторов [2]; I_{real} – индекс реального объема рыночных единиц. В силу того, что это интегрированный показатель, то его предлагается определять по формуле:

$$I_{\text{real}} = \sum C_{\text{кп}} + \sum C_{\text{а}} + \sum \Pi_{\text{пкп}} + \sum \Pi_{\text{скп}} + \sum \Pi_{\text{са}} + \sum \Pi_{\text{па}}$$

где $\sum C_{\text{кп}}$ – сумма единиц сделок купли-продажи помещений; $\sum C_{\text{а}}$ – сумма единиц сделок аренды помещений; $\sum \Pi_{\text{пкп}}$ – сумма единиц предложений по купле-продаже помещений; $\sum \Pi_{\text{па}}$ – сумма единиц предложений по аренде помещений; $\sum \Pi_{\text{скп}}$ – сумма единиц спроса по купле-продаже помещений; $\sum \Pi_{\text{са}}$ – сумма единиц спроса по аренде помещений.

Отрицательное значение критерия k свидетельствует о достаточности рыночных единиц для расчета кадастровой стоимости земель по корреляционно-регрессионному методу. В случае неотрицательного значения критерия имеет место недостаточность рыночной информации.

График значений критерия k для отдельных городов округа приведен на рис.2.

Положительные значения критерия для городов группы № 1 обуславливают невозможность применения для расчета стоимости земель корреляционно-регрессионного метода. В то же время отрицательные значения критерия для группы городов № 2

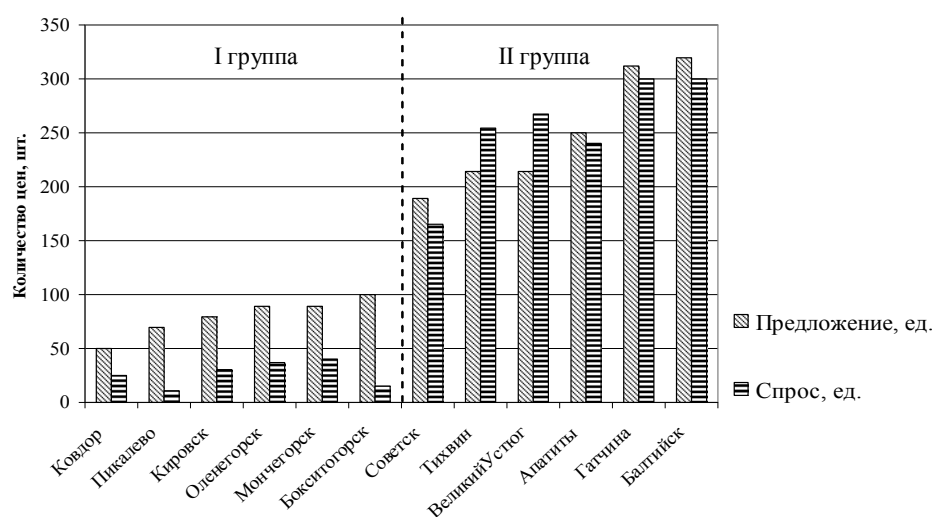


Рис. 1. Количество цен спроса и предложения на квартиры в малых и средних городах Северо-Западного округа

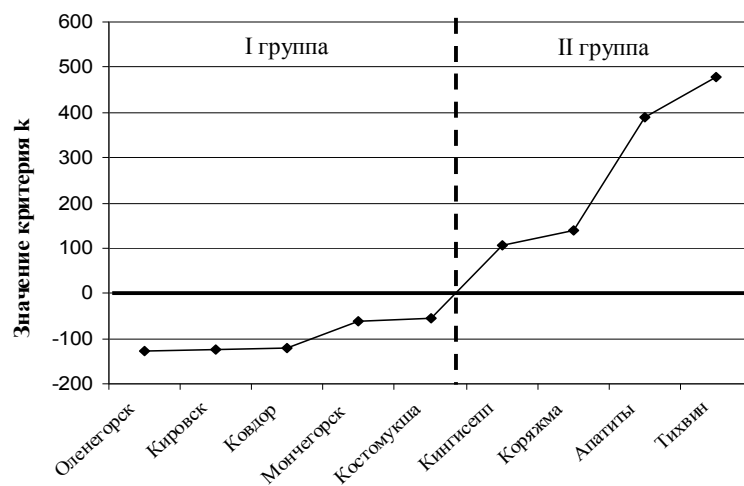


Рис.2. График значений критерия достаточности k для расчета кадастровой стоимости земель многоэтажной жилой застройки по корреляционно-регрессионному методу малых и средних городов Северо-Западного округа

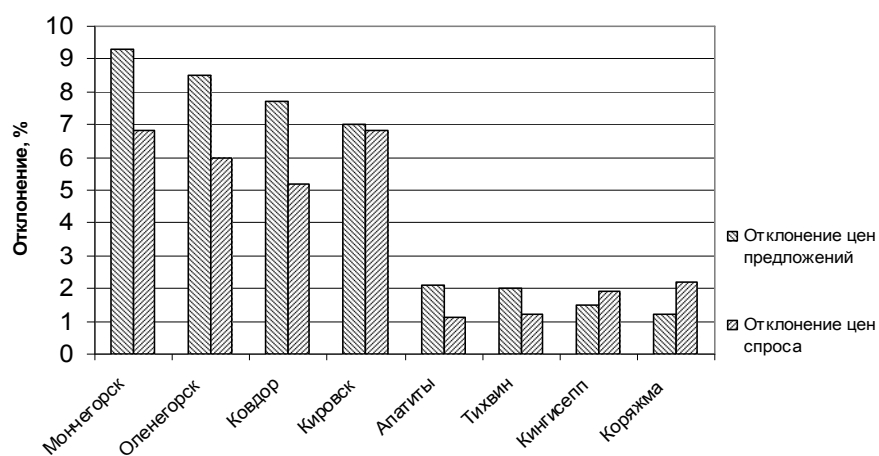


Рис.3. Среднее отклонение цен предложений и спроса от последующих цен сделок с квартирами малых и средних городов Северо-Западного округа РФ

свидетельствуют о достаточности рыночных данных для использования корреляционно-регрессионного метода оценки.

Оценка достоверности исходной рыночной информации, то есть степень соответствия собранной информации о ценах на недвижимость реальным рыночным стоимостям недвижимости в городе проведена на основе критерия отклонения цен спроса и предложения от последующих цен сделок с недвижимостью (рис.3).

Анализ по указанному критерию показал, что в ряде городов региона (Мончегорск, Оленегорск, Ковдор, Кировск) имеет место значительное отклонение цен спроса и предложения от последующих цен сделок с недвижимостью. В то время как в городах Апатиты, Тихвин, Кингисепп, Коряжма заявленные цены спроса и предложения на недвижимость примерно соответствуют последующим ценам сделок. Как показывает оценочная практика, цены предложений и спроса на квартиры составляют большую долю статистических выборок рыночной информации, вследствие чего существенное отклонение указанных цен от последующих цен сделок ведет к необъективности рассчитанных кадастровых стоимостей.

На основании проведенного исследования было установлено, что критерии достаточности и достоверности рыночной информации позволяют оценить возможность применения статистического (корреляционно-регрессионного) метода определения кадастровой стоимости земель в малых и средних городах Северо-западного округа. На основе анализа критериев были выделены две категории малых и средних городов округа. Первая группа (города Мончегорск,

Оленегорск, Кировск, Ковдор) характеризуются наличием рыночной информации, однако для расчета стоимости земель по корреляционно-регрессионному методу она недостаточна и недостоверна. Города Апатиты, Тихвин, Коряжма. Кингисепп и т.д., характеризуются достаточностью и достоверностью рыночной информации, что позволяет в них применять статистический метод кадастровой оценки земель.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Бородин Ф.М.* Статистическая оценка связей экономических показателей. М.: Статистика, 1968. 204 с.
2. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007. № 39 // Российская газета, 2007. № 100.
3. Территориальное развитие городов, рациональное землепользование и стоимость городских земель (Методические основы. Инструментальные средства. Приложения) [Электронный ресурс]: программно-методический комплекс LandUse// ЦНИИП Градостроительства, Российской академии архитектуры и строительных наук. М., 2003. 68 с. <http://landuse.serif.ru/CONTENTS/Title.htm>.

REFERENCES

1. *Borodkin F.M.* The Statistical estimation of communications of economic indicators. Moscow: Publishing house of the Statistician, 1968. 204 p.
2. About the statement of Methodical instructions by the state cadastral estimation of settlement ground areas: the Order of Economic development and trade Ministry of the Russian Federation from 2.15.2007. N.39 // Russiaskaja newspaper, 2007. N.100.
3. Territorial development of cities, rational land tenure and city ground area cost (Methodical bases. Tool means. Appendices) [Internet resource]: programme-methodical complex LandUse//TSNIIP Gradostroitelstva, the Russian academy of architecture and building sciences. Moscow, 2003. 68 c. <http://landuse.serif.ru/CONTENTS/Title.htm>.