

УДК 332.628 (476-25)

Е.А. Рыжковская, Е.В. Макаренко (БГТУ, г. Минск)

**СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ВЗАИМОСВЯЗИ
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
С ЦЕНАМИ НА АУКЦИОНАХ В г. МИНСКЕ**

Цель исследования: анализ обоснованности применения кадастровой оценки как начальной цены земельных участков для их реализации посредством аукционов. Исследование проведено по выборке из семидесяти восьми аукционов по продаже земельных участков (далее – ЗУ) в частную собственность граждан Республики Беларусь для строительства индивидуальных жилых домов за период 2008–2015 гг. в городе Минске.

Известно, что правильно установленная кадастровая стоимость аппроксимирует рыночную стоимость. Кадастровая оценка земель производится по инициативе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь не реже чем через четыре года по видам функционального использования земель (2007 и 2012 гг. в Минске). Известно, что начальные (стартовые) цены земельных участков на таких аукционах устанавливаются равными кадастровой стоимости. При этом кадастровая стоимость изначально имеет значение в долларах США, которая пересчитывается в белорусские рубли на дату объявления аукционов, эквивалент в рублях которой устанавливается решением Минского горисполкома при создании земельного участка как предмета аукциона. Известно также, что цена имущества на аукционе может отличаться от рыночной. В какой степени это явление имеет место на практике для земельных участков и стало предметом исследования.

Результаты исследования выявили закономерности, которые можно считать отчасти неожиданными: начальная цена (кадастровая стоимость) большей части ЗУ в 2014–2015 гг. была ниже окончательной по результатам аукционов; частотное распределение отношений окончательных цен продажи к начальным ценам аукционов не подчиняется ни нормальному распределению Гаусса, ни экспоненциальному распределению; коэффициент корреляции кадастровой стоимости и окончательной цены оказался не столь высоким, как ожидалось – 0,749. Указаны причины таких явлений: инертность административных механизмов создания ЗУ и утверждения его начальной цены для продажи через аукционы, отсутствие реагирования на макрофинансовые изменения на рынке недвижимости в условиях колебания курсов валют.