

Научная статья

Original article

УДК 332.63

DOI 10.55186/25876740_2022_6_5_36

**УСЛОВИЯ И ФАКТОРЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ ЦЕНЫ
ЗЕМЛИ В МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ**
CONDITIONS AND FACTORS OF FORMATION OF THE MARKET PRICE
OF LAND IN THE MUNICIPAL AREA



Ермакова Анна Михайловна, кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» (625000 Россия, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 38), тел. 8(912)9297061, ORCID:<https://orcid.org/0000-0002-3777-606X>, E-mail: ermakovaam@tyuiu.ru

Широкова Алевтина Александровна, старший преподаватель кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» (625000 Россия, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 38), тел. 8(909)7368559, E-mail: shirokovaaa@tyuiu.ru

Ermakova Anna Mikhailovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastral Activity, Tyumen Industrial University (38 Volodarsky str., Tyumen, 625000 Russia), tel. 8(912)9297061, ORCID:<https://orcid.org/0000-0002-3777-606X>, E-mail: ermakovaam@tyuiu.ru

Shirokova Alevtina Aleksandrovna, Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cadastral Activity, Tyumen Industrial University (38 Volodarsky str., Tyumen, 625000 Russia), tel. 8(909)7368559, E-mail: shirokovaaa@tyuiu.ru

Аннотация. В статье рассматриваются факторы, влияющие на стоимость рынка земли в Тюменском муниципальном районе. Автор, аргументирует и приводит убедительные доводы, которые позволяют оценить конкретный земельный участок с точки зрения экономических, экологических и социальных факторов, тем самым облегчить выбор потенциальному покупателю.

Abstract. The article discusses the factors affecting the value of the land market in the Tyumen municipal district. The author argues and provides convincing arguments that allow evaluating a specific land plot from the point of view of economic, environmental and social factors, thereby facilitating the choice of a potential buyer.

Ключевые слова: *земельный участок, факторы, уровень цен, спрос, предложение, оценка.*

Keywords: *land plot, factors, price level, demand, supply, valuation.*

Введение

Рынок недвижимости постоянно меняется, меняется не только его структура, но и стоимость предложений. Все зависит от ряда факторов.

До настоящего времени в Тюменском районе, впрочем, как и в подавляющем большинстве российских городов, отсутствует рынок массовых продаж незастроенных участков застройщикам, собирающимся строить недвижимость с целью получения дохода от ее продажи или сдачи в аренду. Вторичный же рынок участков для строительства недвижимости на продажу практически отсутствует [1,2]. Таким образом, почти 100% городских земель, пригодных для застройки доходной недвижимостью,

продолжают контролироваться администрациями муниципальных образований [3]. Тем не менее, в последнее время наметилась тенденция формирования такого рынка.

Наиболее развитым сегментом рынка земли является рынок участков под садоводство и индивидуальное строительство, однако данные, характеризующие этот рынок, не годятся для прямого сравнения при решении задачи оценки участков под застройку недвижимостью из-за принципиальных различий в размерах участков, условиях застройки, категории покупателей, назначении участков и оценки покупателями полезности местоположения [4].

Для установления влияющих факторов подобраны три земельных участка в разных муниципальных образованиях, в которых средняя стоимость участков примерно одинаковая: Кулаковском, Переваловском и Боровском муниципальных образованиях [5].

Характеристики земельных участков, цена предложения и пр. получены из открытых источников данных – сайтов avito.ru, etagi.com, tyumen.cian.ru.

Ход исследования

Приведено описание каждого из земельных участков.

1. Земельный участок в муниципальном образовании пос. Боровский. Расположен на ул. Заречная (рисунок 1).

В соответствии с данными предложения земельный участок имеет площадь 650 м², предназначен для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС). Цена предложения 1 800 000 руб, что за 1 м² составляет 1 800 руб./м². Земельный участок пустой, имеет неровный склон, зарос травой и кустарником (рисунок 2).

Рядом с участком проходит линия электропередач и дорога (рисунок 3.2 б).

Вокруг имеет застройка ИЖС.

Социальная инфраструктура отдалена от участка (рисунок 3).

Администрация поселения находится в 1,5 км на северо-северо-восток.

Рядом с участком находится озелененный участок поселка. В 100 м на юго-юго-запад протекает речка, впадающая в Андреевское озеро, которое удалено от участка на 1,5 км.

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку 22 мая в 11:08

1 800 000 ₽
276 923 ₽ за сотку

Об участке
Площадь: 6.5 сот.

Расположение
Тюменская область, Тюменский р-н, пос. городского типа Боровский, Заречная ул.

Скрыть карту ^

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2398591870, 📍 66 (+1)

Рисунок 1. Предложение о продаже земельного участка в пос. Боровский

а)



б)



Рисунок 2. Фото земельного участка

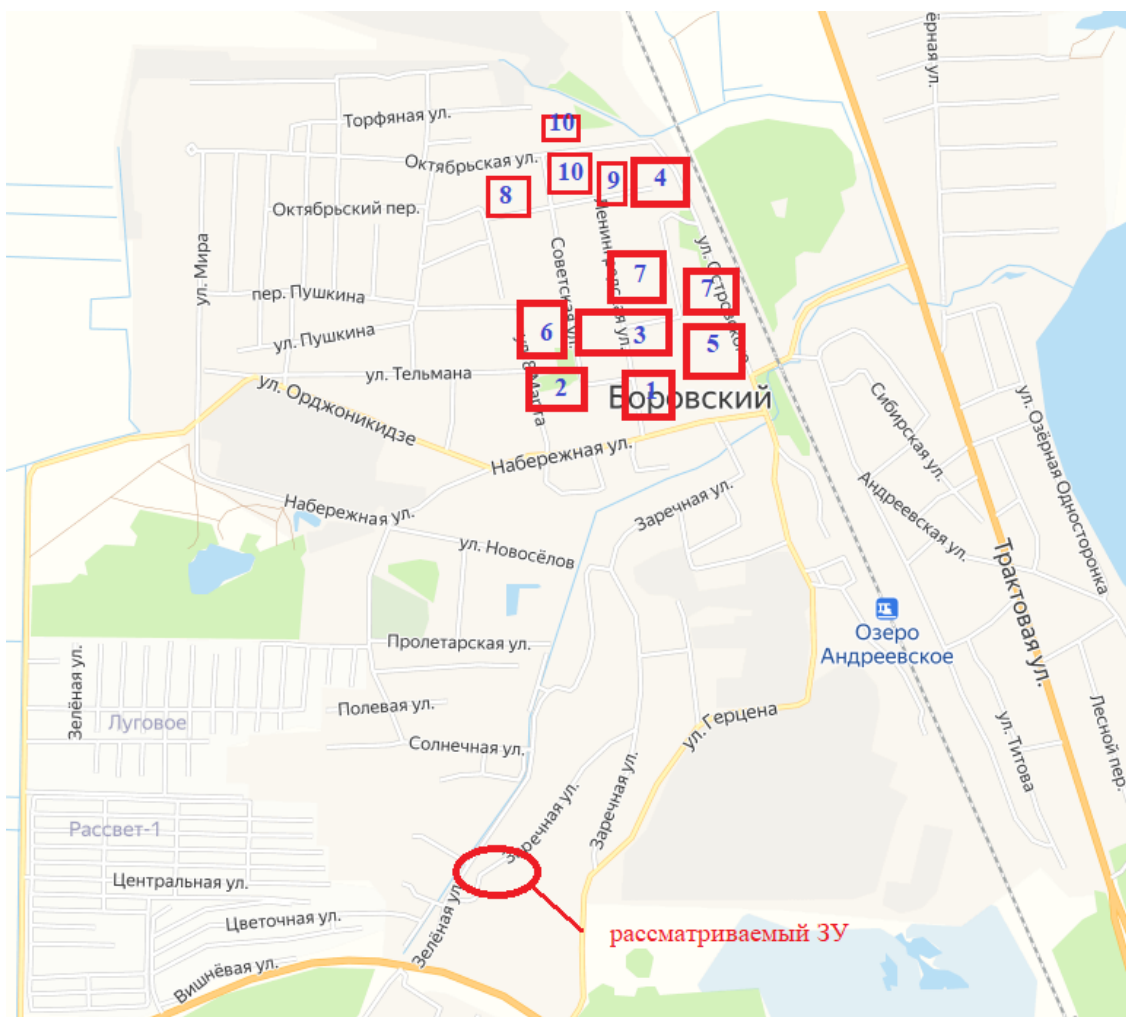


Рисунок 3. Удаление от участка объектов социальной и деловой инфраструктуры: 1 – администрация поселения; 2 – парк; 3 – сеть магазинов; 4 – МФЦ; 5 – больница; 6, 7 – школы; 8, 9 – детские сады; 10 – Дом Культуры. Ближайшая больница удалена на 1,6 км в том же направлении.

В 1,3 км на север находится парк культуры, а в 2,0 км – Дом Культуры.

В радиусе 2 км есть две школы и два детских сада, различные магазины, отделения банков, кафе и др. инфраструктура.

В 1,9 км на восток находится озеро Андреевское, в 160 м на запад протекает р. Язевка.

По поселковым асфальтированным дорогам до участка 3,3 км от Ялуторовского тракта.

В соответствии с данными предложения земельный участок имеет площадь 730 м², предназначен для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС). Цена предложения 1 150 000 руб, что за 1 м² составляет 1 575, руб/м². Земельный участок пустой, рельеф неровный (рис.3.5 а).

Ближайшая остановка общественного местного транспорта находится в 500 м на юг. В 1,5 км на северо-восток находится ближайшая железнодорожная станция Озеро Андреевское.

В 300 м на восток находится промышленная зона, в пределах которой находятся: пожарная часть; Пилорама, компания Стройматериалы, ООО «Сантехкомплект-Урал».

До г. Тюмени 10 мин езды (19 км).

2. Земельный участок в муниципальном образовании Переваловское.

Располагается в коттеджном поселке ЗубаревоХилс (рисунок 4).

В соответствии с данными предложения земельный участок имеет площадь 730 м², предназначен для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС). Цена предложения 1 150 000 руб, что за 1 м² составляет 1 150, руб/м². Земельный участок пустой, рельеф неровный (рисунок 4).

Тюмень · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 7,3 сот. (ИЖС)

1 150 000 Р

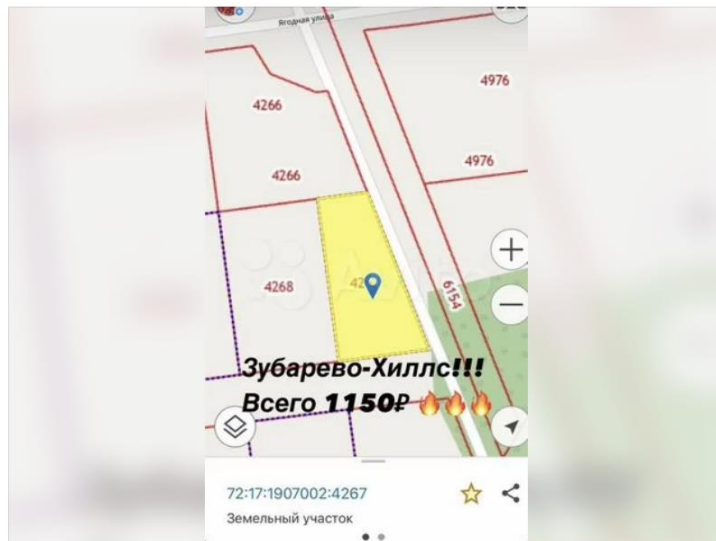
157 534 Р за сотку

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

31 мая в 12:24



Показать телефон
8 912 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Пользователь
Риелтор
Завершено 7 объявлений

Экологический вклад -98 кг CO₂

Подписаться на продавца

№ 2419314675, 👁 122 (+3)

Рисунок 4. Предложение о продаже земельного участка в коттеджном поселке Зубарево-Хиллс в Переваловском муниципальном образовании

Рядом с участком проходит дорога из щебня (рисунок 5).

Вокруг имеет застройка ИЖС (рисунок 5).

Рядом с участком находится озелененный участок поселка –молодые сосны (рисунок 5).

а)



б)



Рисунок 5 – Фото участка

Социальная инфраструктура значительно удалена от участка (рисунок 6).

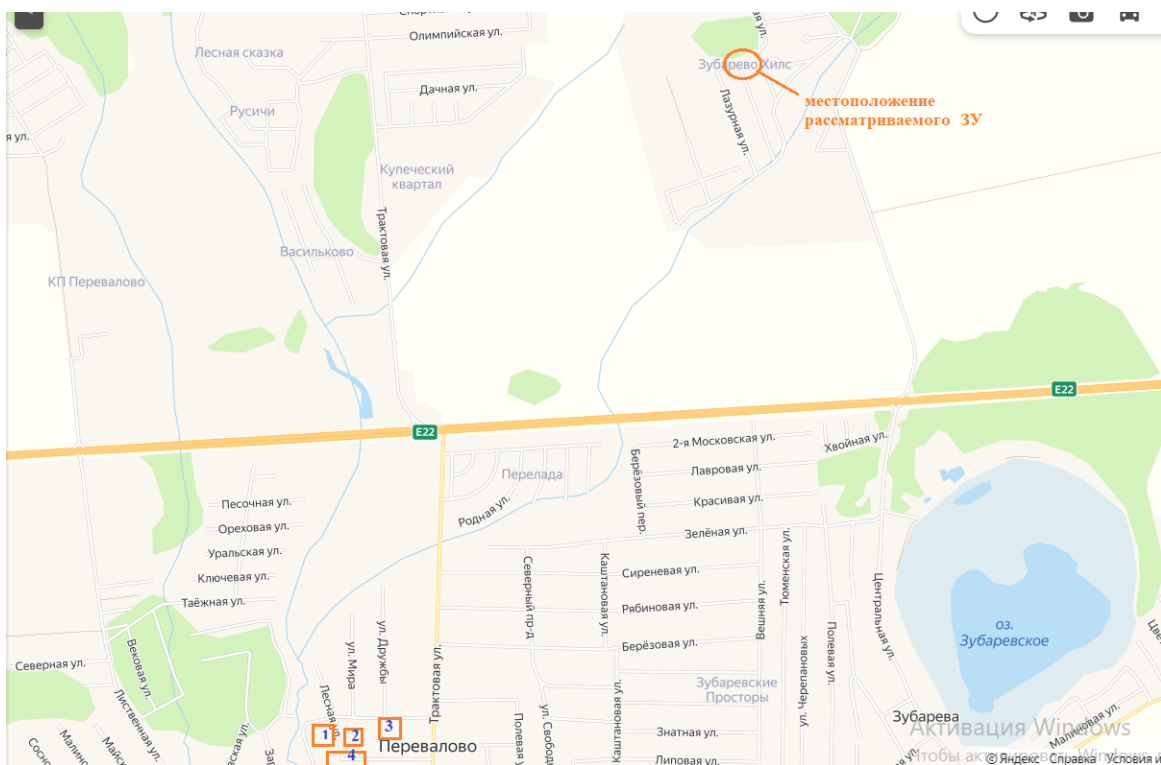


Рисунок 6. Удаление рассматриваемого земельного участка от инфраструктуры:

1 – школа; 2 – детский сад; 3 – администрация; 4 - магазины

Администрация поселения находится в 6,0 км на юго-запад. Рядом со зданием сельской администрации находится школа и детский сад. Здесь же расположена сеть различных магазинов и отделений банков. Больницы или амбулатории нет [6].

Ни в коттеджном поселке, ни в соседних коттеджных поселках объектов социальной инфраструктуры нет.

До г. Тюмени около 10-20 мин езды по Московскому тракту (18 км).

От участка до Московского тракта 2,84 км.

Рядом с рассматриваемым ЗУ проложен оросительный канал и протекает малая река. До Зубаревского озера около 3,0 км на юг.

3. Земельный участок в Кулаковском муниципальном образовании.

Земельный участок располагается в коттеджном поселке Зеленые холмы в Кулаковском муниципальном образовании (рисунок 3.7).

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку 2 июня в 08:15

1 777 777 Р
 222 222 Р за сотку
 или [предложите свою цену](#)

Показать телефон
 в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Частное лицо
 Агентство
 На Авито с октября 2014

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

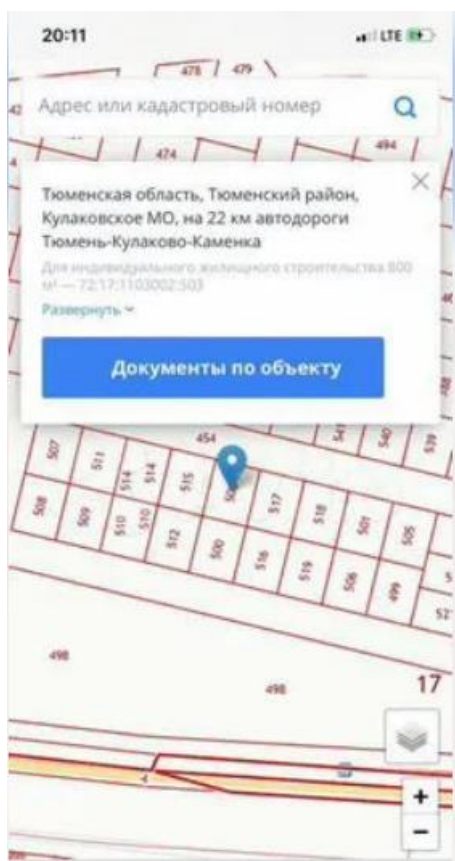
Контактное лицо
 Марат

№ 2185227180, 376 (+1)

Рисунок 7. Предложение о продаже земельного участка в коттеджном поселке Зеленые холмы в Кулаковском муниципальном образовании

В соответствии с данными предложения земельный участок имеет площадь 800 м^2 , предназначен для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС). Цена предложения 1 777 777 руб, что за 1 м^2 составляет 1 777руб/ м^2 . Земельный участок пустой, правильной формы (рисунок 3.8 а), ровный (рисунок 8).

а)



б)



г)



в)



Рисунок 8 – Фото участка

Рядом с участком проходит бетонированная дорога, линия электропередач. На участке есть вывод газа, заведено электричество [7].

Вдоль дорог (улиц) установлено уличное освещение. Проведен интернет.

В коттеджном поселке есть вся городская инфраструктура (рисунок 9). Поэтому многие живут здесь постоянно. До школы и детского сада в Кулаково 10-15 минут пешком (рисунок 9). До центра Тюмени 20 км или 20 минут в любое время. Больницы или амбулатории рядом нет.

До реки Тура 10-15 минут пешком (1,5 км на северо-северо-восток). До реки Пышмы – 500 м на запад. В 500 м на восток расположен сквер. В 1 км на запад – лесной массив.

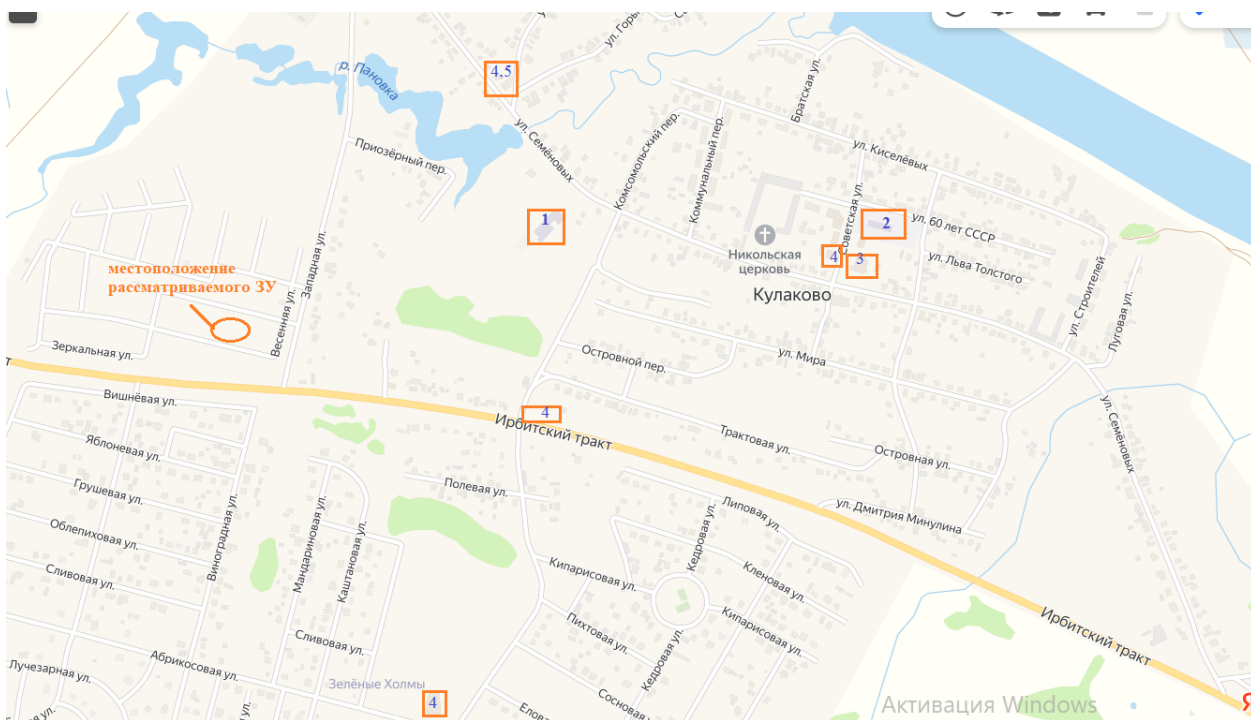


Рисунок 9. Удаленность участка от объектов инфраструктуры:

1 – школа; 2 – детский сад; 3 – Дом Культуры; 4 – магазины; 5 – отделение банка, банкомат

От участка до Ирбитского тракта 300 м. До ближайшей остановки общественного транспорта 300 м.

Для наглядности, сведем сравнительные характеристики земельных участков в таблицу 3.1.

Таблица 1

Сравнительная характеристика земельных участков

Показатели	Значение показателей		
Земельный участок	№1 Боровский	№2 Зубарево-Хилс	№3 Зеленые холмы
Площадь, м ²	650	730	800
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Газификация	Газопровод	Газопровод	Газопровод
Электричество	Электрические сети	Электрические сети	Электрические сети
Водоснабжение	Централизованный водопровод	Централизованный водопровод	Централизованный водопровод
Водоотведение	Централизованная канализация	Централизованная канализация	Централизованная канализация
Дороги	Асфальтированные улицы	Щебень	Бетонированные
Рыночная стоимость, руб.	1 800 000	1 150 000	1 777 777
Рыночная стоимость, руб. за 1 м ²	1 800	1 150	1 777

При рассмотрении и анализе характеристик исследуемых земельных участков, можно сделать вывод, что земельные участки являются практически абсолютными аналогами. Однако стоимость участков значительно различается [8,9].

Результаты и обсуждения

Рассмотрим влияние социальных, экологических и экономических факторов на стоимость анализируемых земельных участков, в соответствии с рисунком 10.



Рисунок 10. Основные ценообразующие факторы

Социальные факторы включают удаленность, наличие остановок общественного транспорта, наличие детских садов, школ, объектов здравоохранения, торговли. Все перечисленные факторы могут оказывать влияние на стоимость недвижимости, в том числе земельных участков [10].

Характеристика влияния социальных факторов по трем объектам в каждом районе представлена в таблице 2.

Таблица 2

Характеристика социальных факторов земельных участков

Показатель	Значения показателя		
	Земельный участок №1 Боровский	Земельный участок №2 Зубарево-Хилс	Земельный участок №3 Зеленые холмы
Удаленность от шоссе	Ялуторовский тракт 3,3 км	Московский тракт 2,84 км	Ирбитский тракт 300 м
Удаленность от г. Тюмени	19 км	18 км	20 км
Остановки общественного транспорта, км:			
авто	0,5	2,0	0,3
ж/д	1,5	-	-

Магазины/удаление	6 / до 2 км	2 / до 6 км	5 / до 3 км
Школа/удаление	3 / до 2 км	1 / 6 км	1 / 1,1 км
Детский сад/удаление	2 / 2 км	1 / 6 км	1 / 2,5 км
Больница/амбулатория	2 км	Нет	4 км
Администрация/МФЦ	1,5 км / 2 км	6,0 км/нет	2,5 км /нет
Отделение банков/банкоматов	Есть / до 2 км	нет	Есть / до 2 км
Природные объекты	Река, лес, озеро	Река, лес, озеро	Две реки, лес

К экономическим факторам относятся: спрос и предложение.

Рассмотрим для каждого из расположений участков спрос и предложение.

По открытым данным составлена таблица 3.3, в которой приведены сведения о спросе и предложениях и ценах в районе расположения трех участков.

Таблица 3

Спрос, предложение и уровень цен

Показатель	Значение показателя		
	Земельный участок №1 Боровский	Земельный участок №2 Зубарево-Хилс	Земельный участок №3 Зеленые холмы
Уровень цен, руб./м ²	От 350 до 3900	От 830 до 2550	От 923 до 3130
Количество предложений, шт.	42	42	210
Количество спроса на рынке, шт.	28	21	96

Исследуемые земельные участки находятся в среднем ценовом сегменте своего муниципального образования, кроме участка в пос. Боровском, цена которого ближе к максимальной.

Как видно из приведенных в таблице 3.3 данных в Боровском муниципальном образовании спрос составляет около 67 % от предложения, в Переваловском – 50 %, в Кулаковском – 46 %. Наибольшее количество предложений и единиц спроса в абсолютных единицах в Кулаковском муниципальном образовании. Наибольший разбег цен характерен для Боровского муниципального образования, где минимум и максимума цены отличается в 10 раз! Наименьший разбег цен в Переваловском муниципальном образовании, здесь максимальная цена только в 3 раза

превышает минимальную. В Кулаковском муниципальном образовании максимальная больше минимальной цены в 3,4 раза. Таким образом, можно заключить, что спрос формирует большой разбег цен и выше цены.

Еще одним из факторов, которые возможно влияют на стоимость земли, относятся экологические. Данные факторы подразделяются на положительные и отрицательные, которые соответственно повышают или снижают стоимость недвижимости.

Также экологические факторы можно разделить на три класса:

- непосредственно влияющие на стоимость земли;
- ограничивающие использование земли;
- юридические обязательства.

Для составления перечня негативных экологических факторов, влияющих на стоимость земель, стоит исходить из показателей качества земель [10,11,12].

Качества земель существенно различаются в зависимости от назначения земель. Например, для сельскохозяйственных земель, основным показателем качества будет являться их плодородие, тогда как для земель под жилищную застройку качество будет определяться эстетическими, социальными и экономическими характеристиками.

На основании этого за факторы, определяющие стоимость земель в Тюменском районе принимаем:

- рекреационную ценность;
- состояние окружающей среды.

С учетом этого выделяются негативные экологические факторы.

Так для показателя «рекреационная ценность» негативными факторами будет те, которые снижают или недопускают возможность отдыха в районе расположения оцениваемого участка. Такими экологическими факторами могут быть:

- наличие организованной или неорганизованной свалки отходов;

- расположение участка в пределах санитарно-защитной зоны предприятия или на ее границе;
- расположение участка вблизи крупных авто- и железнодорожных магистралей;
- отсутствие растительности, водоемов, парков, аллей и др. элементов природы, способствующих отдыху.

Некоторые факторы, определяющие значение рекреационной ценности, пересекаются или даже повторяют факторы, определяющие состояние окружающей среды.

Так негативными экологическими факторами состояния окружающей среды, отвечающими за ценность земель, согласно работе, можно принять:

- загрязнение почв;
- загрязнение атмосферного воздуха;
- места сбора и складирования мусора.

Для выявления уровня воздействия и участков (кварталов, районов), где проявляется негативное воздействие необходимо выполнить анализ экологического состояния по перечисленным выше факторам.

В отличие от негативных, позитивные экологические факторы повышают стоимость земель, по сравнению с нормативной (базовой).

Позитивными экологическими факторами можно назвать:

- чистоту окружающей среды;
- отсутствие в непосредственной близости крупных промышленных предприятий и автомобильных трасс;
- наличие таких природных объектов как лес, парк, водоем.

В большей части позитивные экологические факторы отражают не собственно экологическую ценность земель, а их эстетичность.

Также к позитивным экологическим факторам можно отнести благоприятные климатические условия, однако оценка выполняется в пределах одного города, поэтому данный фактор не учитывается, поскольку

климат одинаков. Этот фактор можно учитывать при сравнении недвижимости, расположенной в различных климатических зонах.

Таким образом, позитивные экологические факторы прямо противоположны негативным.

С точки зрения качества окружающей среды, можно отметить, что индекс качества прямо противоположен индексу загрязнения. Для установления индекса загрязнения используют данные о фактическом загрязнении каждого из компонентов окружающей среды и соответствия его нормативному показателю.

В таблице 4 приведены данные о состоянии окружающей среды в муниципальных образованиях, где находятся исследуемые земельные участки, по отдельным компонентам.

Таблица 4

Данные о загрязнении окружающей среды

Показатель	Земельный участок №1 Боровский		Земельный участок №2 Зубарево-Хилс		Земельный участок №3 Зеленые холмы	
	Значение	Балл	Значение	Балл	Значение	Балл
Индекс загрязнения атмосферного воздуха	4,2	3	3,8	2	1,9	1
Индекс загрязнения воды	1,2	2	1,0	1	0,8	1
Индекс загрязнения почв	1	1	1,2	2	1,4	2
Средневзвешенная балльная оценка		6		5		4

Когда индекс загрязнения атмосферы от 2 до 4 – среднее загрязнение, от 0 до 2 – низкий уровень загрязнения, более 4 – повышенное загрязнение. Таким образом, меньшее загрязнение в Кулаковском МО, большее – в пос. Боровском.

Индекс загрязнения воды от 0 до 1 условно чистые, от 1 до 2 – умеренно загрязненные. Таким образом, условно чистые в Переваловском и Кулаковском МО, а умеренно загрязненные воды – в пос. Боровском.

Таким образом, делаем вывод, что земельный участок №3 – Зеленые холмы подвергается низкому уровню негативного воздействия экологических факторов (4 балла); земельный участок №1 – Боровский – уровень негативного воздействия экологических факторов выше среднего (6 баллов).

Выводы

Исходя из полученных результатов, можно сделать вывод, что наиболее благоприятным участком с учетом социальных, экологических и экономических факторов является земельный участок № 3. Данный объект имеет хорошо развитую инфраструктуру, наличие всех инженерно-технических коммуникаций, школы и детского сада, остановки общественного транспорта, что повышает его привлекательность. Земельный участок № 3 является экономически-выгодным в плане сложившейся рыночной ситуации в районе.

Самым неблагоприятным, с точки зрения экологии и социально – экономического состояния, является земельный участок № 2, в связи с тем, что школа, детский сад, остановки общественного транспорта находятся на некотором удалении, так же повлияли экологические факторы, в связи с этим в районе отсутствует покупательская способность, что подчеркивает разницу в рыночной стоимости с объектом аналогом № 3.

Таким образом, с уверенностью можно говорить о том, что влияние экологических и социально – экономических факторов на стоимость земли весьма существенно и играет первостепенную роль для потенциальных покупателей.

Литература

1. Дворядкина, Е. Б. Тенденции развития регионального рынка персональных услуг и меры его регулирования / Е. Б. Дворядкина, А. А. Елисеева // Государственное регулирование общественных отношений в регионе: социально-экономические, правовые и историко-культурные

аспекты : сборник научных статей, Чебоксары, 24 марта 2022 года. – Чебоксары: Чувашский государственный педагогический университет им. И.Я. Яковлева, 2022. – С. 125-130. – EDN UTUJEC.

2. Дворядкина, Е. Б. Социально ориентированные некоммерческие организации: региональная повестка / Е. Б. Дворядкина, Д. М. Простова, Н. А. Истомина. – Екатеринбург : Уральский государственный экономический университет, 2022. – 167 с. – ISBN 978-5-9656-0321-3. – EDN ХТАWRR.

3. Зубарева, Ю. В. Выбор компромисса целей при управлении сельскими территориями в условиях цифровой экономики / Ю. В. Зубарева, А. Ю. Чуба, О. В. Кирилова // Экономика и предпринимательство. – 2020. – № 1(114). – С. 383-387. – EDN JWAQKX.

4. Кирилова, О. В. Информационные системы управления земельными ресурсами / О. В. Кирилова // Новый взгляд на развитие аграрной науки : Сборник материалов Научно-практической конференции аспирантов и молодых ученых, Тюмень, 16 апреля 2021 года. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2021. – С. 157-161. – EDN XLVSBO.

5. Ознобихина, Л. А. Тенденции и перспективы развития туристических услуг на примере городского округа / Л. А. Ознобихина // Московский экономический журнал. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10176.

6. Ознобихина, Л. А. Особенности предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства на межселенных территориях / Л. А. Ознобихина // International Agricultural Journal. – 2021. – Т. 64. – № 1. – С. 23. – DOI 10.24411/2588-0209-2021-10292.

7. Ознобихина, Л. А. Внедрение инвестиционного проекта - как тактики формирования развития территории / Л. А. Ознобихина // Московский экономический журнал. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10179.

8. Ознобихина, Л. А. Экологические проблемы, возникающие в результате деятельности городских систем / Л. А. Ознобихина, С. А. Родионова // Международная научно-практическая конференция «Уральская горная школа - регионам» : материалы Международной научно-практической конференции, Екатеринбург, 24–25 мая 2021 года. – Екатеринбург: Уральский государственный горный университет, 2021. – С. 178-180. – EDN YTRMJE.

9. Oznobikhina, L. Features of agreement of a land area for placing a linear object when connecting telecommunications networks / L. Oznobikhina // E3S Web of Conferences, Chelyabinsk, 17–19 февраля 2021 года. – Chelyabinsk, 2021. – DOI 10.1051/e3sconf/202125803003. – EDN YGFCER.

10. Чуба, А. Ю. Использование цифровых технологий в бережливом производстве / А. Ю. Чуба, О. В. Кирилова, Ю. В. Зубарева // Экономика и предпринимательство. – 2020. – № 11(124). – С. 1256-1258. – DOI 10.34925/EIP.2020.124.11.250. – EDN FZORWZ.

11. Архитектурно-градостроительное решение организации общественно-деловой зоны Г. Новый Уренгой / Н. А. Зотова, Э. И. Шафеева, А. Д. Лукманова, Т. В. Кравченко // International Agricultural Journal. – 2022. – Т. 65. – № 2. – DOI 10.55186/25876740_2022_6_2_31

12. Формирование земельного участка под комплексную жилую застройку на примере 13 микрорайона муниципального образования город Надым, ЯНАО / Н. А. Зотова, А. Д. Лукманова, Э. И. Шафеева, Т. В. Кравченко // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7. – № 4. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_4_218.

Literatura

1. Dvoryadkina, E. B. Tendentsii razvitiya regional'nogo rynka personal'nykh uslug i mery ego regulirovaniya / E. B. Dvoryadkina, A. A. Eliseeva // Gosudarstvennoe regulirovanie obshchestvennykh otnoshenii v regione: sotsial'no-ehkonomicheskie, pravovye i istoriko-kul'turnye aspekty : sbornik nauchnykh

statei, Cheboksary, 24 marta 2022 goda. – Cheboksary: Chuvashskii gosudarstvennyi pedagogicheskii universitet im. I.YA. Yakovleva, 2022. – S. 125-130. – EDN UTUJEC.

2. Dvoryadkina, E. B. Sotsial'no orientirovannye nekommercheskie organizatsii: regional'naya povestka / E. B. Dvoryadkina, D. M. Prostova, N. A. Istomina. – Ekaterinburg : Ural'skii gosudarstvennyi ehkonomicheskii universitet, 2022. – 167 s. – ISBN 978-5-9656-0321-3. – EDN XTAWRR.

3. Zubareva, YU. V. Vybor kompromissa tselei pri upravlenii sel'skimi territoriyami v usloviyakh tsifrovoi ehkonomiki / YU. V. Zubareva, A. YU. Chuba, O. V. Kirilova // Ehkonomika i predprinimatel'stvo. – 2020. – № 1(114). – S. 383-387. – EDN JWAQKX.

4. Kirilova, O. V. Informatsionnye sistemy upravleniya zemel'nymi resursami / O. V. Kirilova // Novyi vzglyad na razvitie agrarnoi nauki : Sbornik materialov Nauchno-prakticheskoi konferentsii aspirantov i molodykh uchenykh, Tyumen', 16 aprelya 2021 goda. – Tyumen': Gosudarstvennyi agrarnyi universitet Severnogo Zaural'ya, 2021. – S. 157-161. – EDN XLVSBO.

5. Oznobikhina, L. A. Tendentsii i perspektivy razvitiya turisticheskikh uslug na primere gorodskogo okruga / L. A. Oznobikhina // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10176.

6. Oznobikhina, L. A. Osobennosti predostavleniya zemel'nykh uchastkov dlya stroitel'stva ob"ektov kapital'nogo stroitel'stva na mezhselennykh territoriyakh / L. A. Oznobikhina // International Agricultural Journal. – 2021. – T. 64. – № 1. – S. 23. – DOI 10.24411/2588-0209-2021-10292.

7. Oznobikhina, L. A. Vnedrenie investitsionnogo proekta - kak taktiki formirovaniya razvitiya territorii / L. A. Oznobikhina // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2021. – № 3. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10179.

8. Oznobikhina, L. A. Ehkologicheskie problemy, vznikayushchie v rezul'tate deyatel'nosti gorodskikh sistem / L. A. Oznobikhina, S. A. Rodionova // Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya «Ural'skaya gornaya shkola - regionaM» : materialy Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Ekaterinburg, 24–25 maya 2021 goda. – Ekaterinburg: Ural'skii gosudarstvennyi gornyi universitet, 2021. – S. 178-180. – EDN YTRMJE.

9. Oznobikhina, L. Features of agreement of a land area for placing a linear object when connecting telecommunications networks / L. Oznobikhina // E3S Web of Conferences, Chelyabinsk, 17–19 fevralya 2021 goda. – Chelyabinsk, 2021. – DOI 10.1051/e3sconf/202125803003. – EDN YGFCER.

10. Chuba, A. YU. Ispol'zovanie tsifrovyykh tekhnologii v berezhlivom proizvodstve / A. YU. Chuba, O. V. Kirilova, YU. V. Zubareva // Ehkonomika i predprinimatel'stvo. – 2020. – № 11(124). – S. 1256-1258. – DOI 10.34925/EIP.2020.124.11.250. – EDN FZORWZ.

11. Arkhitekturno-gradostroitel'noe reshenie organizatsii obshchestvenno-delovoi zony G. Novyi Urengoi / N. A. Zotova, EH. I. Shafeeva, A. D. Lukmanova, T. V. Kravchenko // International Agricultural Journal. – 2022. – T. 65. – № 2. – DOI 10.55186/25876740_2022_6_2_31

12. Formirovanie zemel'nogo uchastka pod kompleksnuyu zhiluyu zastroiku na primere 13 mikroraiona munitsipal'nogo obrazovaniya gorod Nadym, YANAO / N. A. Zotova, A. D. Lukmanova, EH. I. Shafeeva, T. V. Kravchenko // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2022. – T. 7. – № 4. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_4_218.

© Ермакова А.М., Широкова А.А. 2022. *International agricultural journal*, 2022, № 5, 543-564.

Для цитирования: Ермакова А.М., Широкова А.А. УСЛОВИЯ И ФАКТОРЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ ЦЕНЫ ЗЕМЛИ В РЕГИОНАЛЬНОМ АСПЕКТЕ // International agricultural journal. 2022. № 5, 543-564.