

***Russian Economic Bulletin /  
Российский экономический  
вестник***

***2022, Том 5, №6***

Подписано к публикации: 29.11.2022

## Главный редактор журнала

доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент РАН

**Колесников Андрей Викторович**

### Члены редакционной коллегии

**Верезубова Татьяна Анатольевна** (Республика Беларусь, г. Минск) – доктор экономических наук, профессор  
**Внуковский Николай Иванович** (РФ, г. Екатеринбург) – доктор экономических наук, профессор

**Ефименко Антонина Григорьевна** (Республика Беларусь, г. Могилев) – доктор экономических наук, профессор

**Кузнецов Валерий Иванович** (РФ, г. Волгоград) – доктор социологических наук, профессор

**Липина Светлана Артуровна** (РФ, г. Москва) – доктор экономических наук

**Маковская Наталья Владимировна** (Республика Беларусь, г. Минск) – доктор экономических наук, профессор

**Марар Ольга Ивановна** (РФ, г. Воронеж) – доктор социологических наук, доцент

**Медведева Людмила Николаевна** (РФ, г. Волгоград) – доктор экономических наук, доцент

**Охлопков Василий Егорович** (РФ, г. Якутск) – доктор социологических наук, старший научный сотрудник

**Пуяткина Людмила Михайловна** (РФ, г. Москва) – доктор экономических наук, профессор

**Рачек Светлана Витальевна** (РФ, г. Екатеринбург) – доктор экономических наук, профессор

**Скитер Наталья Николаевна** (РФ, г. Волгоград) – доктор экономических наук, доцент

**Сосунова Ирина Александровна** (РФ, г. Москва) – доктор социологических наук, профессор

**Старикова Мария Сергеевна** (РФ, г. Белгород) – доктор экономических наук, доцент

**Татарова Светлана Петровна** (РФ, г. Улан-Удэ) – доктор социологических наук, профессор

**Третьякова Лариса Александровна** (РФ, г. Белгород) – доктор экономических наук, доцент

**Чернова Ольга Анатольевна** (РФ, г. Ростов-на-Дону) – доктор экономических наук, доцент

**Шелег Николай Сидорович** (Республика Беларусь, г. Минск) – доктор экономических наук, профессор  
**Ягуткин Сергей Михайлович** (РФ, г. Нижний Новгород) – доктор экономических наук, доцент

### Международный консультативный совет

**Анан М.Т.** (Сирия, г. Алеппо) – профессор  
**Гварамия Нази Георгиевна** (Грузия, г. Тбилиси) – доктор экономических наук, профессор

**Гыязов Айдарбек Токторович** (Кыргызстан, г. Кызыл-Кия) – кандидат экономических наук, доцент

**Димитров Любомир Ванков** (Болгария, г. София) – профессор

**Живитере Марга Иогановна** (Латвия, г. Вентспилс) – доктор экономических наук, профессор

**Зайнутдинов Шавкат Нурутдинович** (Узбекистан, г. Ташкент) – доктор экономических наук, профессор

**Ильнар Турхан Эге** (Турция, г. Мерсин) – PhD, доцент

**Исаджанов Абдували Абдурахимович** (Узбекистан, г. Ташкент) – доктор экономических наук, профессор

**Карачевская Елена Владимировна** (Беларусь, г. Горки) – кандидат экономических наук

**Ксенова Елена Валериевна** (Украина, г. Харьков) – кандидат экономических наук, доцент

**Ласло Васа** (Венгрия, г. Будапешт) – PhD, профессор

**Мохаммед Реза Аль Норужи** (Иран, г. Тегеран) – PhD, доцент

**Самедова Эльнара Робертовна** (Азербайджан, г. Баку) – доктор философии по экономике, доцент

**Сейдл Эндрю** (США, Колорадо) – Ph.D., профессор

**Селлари Стефано** (Италия, Парма) – Ph.D., профессор

**Симанавичене Жанета** (Литва, г. Вильнюс) – доктор экономических наук, профессор

«Russian Economic Bulletin / Российский экономический вестник»  
включен в список ВАК с 15.10.2019г., РИНЦ (Elibrary.ru), ERIH PLUS, Agris.

Регистрационный номер СМИ: Эл № ФС77-76100 от 24 июня 2019г. Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор)

ISSN 2658-5286 (online)

E-mail: economic@dgpu-journals.ru

Сайт: <http://dgpu-journals.ru>

© Russian Economic Bulletin / Российский экономический вестник, 2022

<b>Василенок В.Л., Костина Е.Н., Фьеррос Э.А.К., Чистяков А.А.</b> РАЗВИТИЕ МЕТОДИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ СРЕДНЕГО УПРАВЛЕНЧЕСКОГО ПЕРСОНАЛА ПРОИЗВОДСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПЛАСТИКА ТРЕТЬЕЙ КАТЕГОРИИ (PVC/ПВХ) КАК ЭТАП ВНЕДРЕНИЯ СМК НА ПРОИЗВОДСТВЕННОМ ПРЕДПРИЯТИИ	250-256
<b>Байдуанова Ж.А.</b> ОДИН ИЗ МЕТОДОВ ПОСТРОЕНИЯ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ	257-263
<b>Брянцева О.С.</b> СОСТОЯНИЕ И ВОЗМОЖНОСТИ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ РЕДКОЗЕМЕЛЬНОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ В УСЛОВИЯХ ЧЕТВЕРТОЙ ПРОМЫШЛЕННОЙ РЕВОЛЮЦИИ	264-271
<b>Гудкова О.Е.</b> ТРЕНДЫ ИНДУСТРИИ 4.0 И ИХ ВЛИЯНИЕ НА ЭВОЛЮЦИЮ БИЗНЕС-МОДЕЛЕЙ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ	272-278
<b>Безрукова Н.А., Цапина Т.Н., Шеншин А.С., Буланова В.О., Жулькова Ю.Н., Синева Н.Л.</b> ИССЛЕДОВАНИЕ ОСОБЕННОСТЕЙ ПРИМЕНЕНИЯ КАДРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ	279-284
<b>Степанян Г.К.</b> СТРАТЕГИИ РОССИЙСКИХ КОМПАНИЙ НА РЫНКЕ FMCG ПЕРЕД ЛИЦОМ САНКЦИОННЫХ ВЫЗОВОВ	285-288
<b>Таишева Г.Р., Таишев Т.Ф.</b> СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И ЛОГИСТИКА ПЕРИОДА САНКЦИИ И ПАНДЕМИИ	289-292
<b>Щербаков И.В.</b> КОРПОРАТИВНАЯ КУЛЬТУРА КАК НЕМОНЕТАРНАЯ ФОРМА МОТИВАЦИИ ПЕРСОНАЛА ОРГАНИЗАЦИИ	293-296
<b>Андрянов В.П., Стожарова Т.В.</b> ПРОБЛЕМЫ СТАБИЛИЗАЦИИ ЭКОНОМИКИ И ОБЩЕСТВА В АСПЕКТЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ ДИНАМИКИ	297-304
<b>Барсова Т.Н., Тарасова Н.В., Углова Л.А.</b> ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ТОВАРНОГО АССОРТИМЕНТА ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ В УСЛОВИЯХ САНКЦИОННОГО РЕЖИМА	305-310
<b>Дремов В.В.</b> ВОЗМОЖНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МЕХАНИЗМА МОБИЛИЗАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ	311-314
<b>Якупова Н.М., Сайфеева Е.Б., Левачкова С.Ю.</b> ФАКТОРНЫЙ АНАЛИЗ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	315-320
<b>Двоглазов С.И.</b> ПАРАМЕТРЫ ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКИ В ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ	321-326
<b>Игнатова И.О.</b> ГЕНЕЗИС И ЭВОЛЮЦИЯ КОНЦЕПЦИИ ИНТЕГРИРОВАННОЙ ОТЧЁТНОСТИ	327-335

## ФАКТОРНЫЙ АНАЛИЗ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

*Якупова Н.М., доктор экономических наук, профессор,  
Сайфеева Е.Б., старший преподаватель,  
Левачкова С.Ю., кандидат экономических наук, доцент,  
Институт управления, экономики и финансов,  
Казанский (Приволжский) федеральный университет*

**Аннотация:** для оценки рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения применяются методы как массовой, так и индивидуальной оценки. При этом значительную роль играют правильное выявление, дифференциация и количественная оценка факторов стоимости земельных участков. В целях распознавания наблюдаемых факторов стоимости земельных участков для сельскохозяйственного использования, в работе применена линейная модель рыночной стоимости земельных участков по данным о 35 земельных участках в Арском районе Республики Татарстан в 2021 году. Представленные в статье эмпирические оценки подтвердили гипотезу о влиянии площади земельного участка и наличие подъездных путей с твердым покрытием на его рыночную стоимость. Качество полученных результатов подтвердили тест Фишера, тест Стьюдента, RESET – тест (р-значение). В статье подчеркивается необходимость использования корреляционно-регрессионной модели для выявления и оценки факторов стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** корреляционная модель, регрессия, рыночная стоимость, недвижимое имущество, земельный участок, земля для сельскохозяйственного использования, земля сельскохозяйственного назначения

Земельные ресурсы являются важнейшим природным богатством, которые использовались и продолжают использоваться в качестве основного средства производства и, соответственно, являются одним из основных объектов гражданского оборота. В связи с этим в целях эффективного функционирования и развития многоукладной экономики растет необходимость в объ-

ективной оценке рыночной стоимости земельных участков.

Из анализа структуры земель Республики Татарстан видно, что земли сельскохозяйственного назначения занимают первое место среди всех категорий земель. Общая площадь земель в Республике составляет 6783,7 тыс. га, в том числе на земли сельскохозяйственного назначения приходится 4622,6 тыс. га (рис. 1), составляя 68,13%.

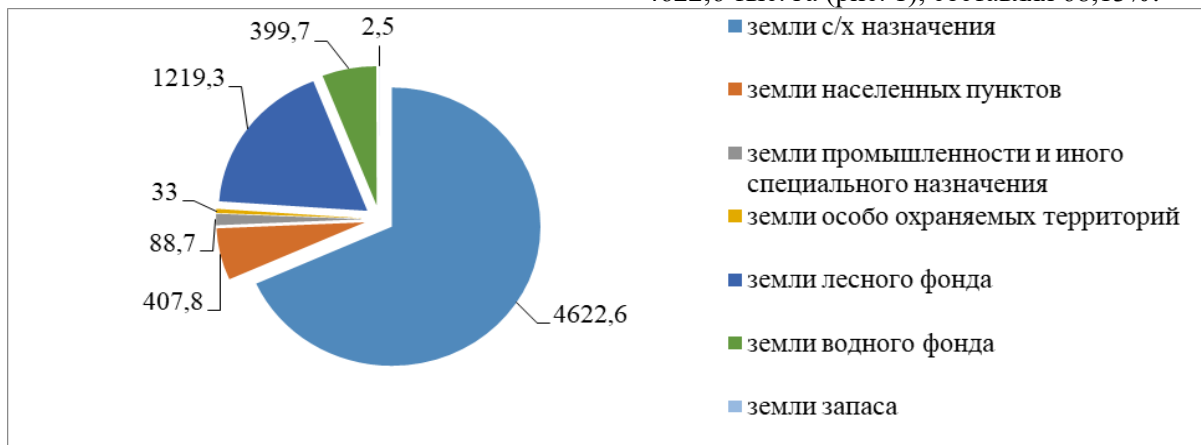


Рис. 1. Распределение земель на территории РТ по целевому назначению в тыс. га [1]

Поэтому особую значимость приобретает оценка рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В современной практике оценочной деятельности в оценке рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения применяются методы массовой и

индивидуальной оценки. И в том, и другом случае особую роль играют выявление, дифференциация и количественная оценка факторов стоимости земельных участков. Количество ценообразующих факторов очень велико, поэтому в процессе оценки выявляются лишь те из них, которые оказывают наиболее значимое влияние на

стоимость земельного участка.

В работе Якуповой Н.М. [2] факторы стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в свободном гражданском обороте в условиях рыночной экономики,

подразделены на две группы (рис. 2). Первая группа факторов включает физические особенности земельных участков сельскохозяйственного назначения как объекта оценки, а вторая – экономические особенности.



Рис. 2. Классификация факторов стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Природные факторы, включающие в себя плодородие, степень эрозии, рельеф и уровень наклона участка, состав и уровень грунтовых вод, форма земельного участка, – характеризуют качество земель для сельскохозяйственного использования. Совокупность данных природно-климатических условий определяют тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, а также выбор наилучших и наиболее доходных для определенного района культур. Качество сельскохозяйственных угодий сказывается прежде всего на урожайности сельскохозяйственных культур, а так же на уровне материальных и трудовых затрат, что, в свою очередь, влияет на выход валовой продукции, и в конечном счете, на рыночную стоимость земельного участка [2]. Соответственно, подбирать участки-аналоги для применения методов сравнительного подхода оценки стоимости земель целесообразно в пределах одного природно-сельскохозяйственного района, который характеризуется общностью основных генетических свойств почв, микроклиматических, гидрологических и геоморфологических условий, конкретным

набором сельскохозяйственных культур, характером агротехники, определенными видами мелиораций, системами севооборота и мероприятиями по охране земель.

Такой подбор участков-аналогов помогает так же учесть группу экономических факторов "внешнее окружение", поскольку для сельскохозяйственных угодий одного природно-сельскохозяйственного района характерна одна экономическая обстановка в стране и в регионе: для них характерны один уровень занятости населения, одинаковая величина доходов населения, уровень заработной платы и рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию, равная доступность внешних источников финансирования, сопоставимый уровень хозяйствования и степень интенсивности сельскохозяйственного производства, типичный объем производственных затрат на получение сельскохозяйственной продукции и прочее.

Анализ практики оценки земель сельскохозяйственного назначения показал, что одними из наиболее важных экономических факторов стои-

мости этих земель являются целевое назначение и вид разрешенного использования, объем передаваемых прав и права иных лиц на земельный участок. Однако, при применении методов сравнительного подхода оценщику, в случае отличий участков-аналогов от оцениваемого земельного участка, довольно сложно учитывать эти факторы и, соответственно, определять величину корректировки цен. Поэтому считаем целесообразным в качестве аналогов в рамках применения сравнительного подхода принимать в расчет земельные участки по целевому назначению, виду разрешенного использования, объему передаваемых прав и наличию прав иных лиц на земельный участок идентичные оцениваемому объекту.

Следует отметить, что цены на земельные участки для сельскохозяйственного использования с аналогичными по свойствам почвами в пределах одного природно-сельскохозяйственного района

могут заметно различаться в зависимости от влияния фактора местоположения [3].

Группа факторов местоположения, рассматриваемого нами как географическое положение каждого участка, его положение относительно рынков сбыта или пунктов реализации произведенной сельскохозяйственной продукции, баз снабжения промышленными материально-техническими средствами, которые необходимы для ведения сельскохозяйственного производства, транспортная доступность, в том числе наличие подъездных путей, при оценке рыночной стоимости земельного участка позволяет получить более адекватный результат, который будет отражать реальную стоимость [4].

Направление влияния факторов на стоимость земель сельскохозяйственного назначения представлено в табл. 1.

Таблица 1

**Направления влияния факторов стоимости земель сельскохозяйственного назначения**

Ценообразующие факторы			
Природные		Экономические	
Факторы	Влияние на стоимость	Факторы	Влияние на стоимость
Плодородие почвы	↑	Внешнее окружение:	↑↓
Эрозия почвы	↓	- величина доходов и цен	↑↓
Рельеф участка	↑↓	- численность населения	↑
Форма участка	↑↓	- доступность внешних источников финансирования	↑
Уклон поверхности участка	↓	- издержки по оформлению сделок	↓
Состав и уровень грунтовых вод	↑↓	Целевое назначение земель	↑↓
Площадь участка	↑	Вид разрешенного использования	↑↓
		Объем передаваемых прав	↑
		Наличие сервитутов	↓
		Местоположение:	↑
		- инфраструктура	↑
		- транспортная доступность	↑
		- близость к пунктам переработки и центрам МТС	↑

**Примечания:** ↑ – факторы, повышающие стоимость земель сельскохозяйственного назначения, ↓ – факторы, снижающие стоимость земель сельскохозяйственного назначения

В целях оценки количественного влияния факторов на стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения был использован метод корреляционно-регрессионного анализа. Объектом анализа стали земельные участки категории «земли сельскохозяйственного назначения» в Арском муниципальном районе республики Татарстан. Выборка составила 35 земельных участков, информация по которым

была собрана с сайтов по продаже недвижимости. Выборка считается однородной и многочисленной и претендует на звание статистически нормальной и репрезентативной.

Корреляционно-регрессионный анализ позволил выявить факторы и количественные характеристики их влияния на рыночную стоимость земельных участков исследуемого района (Y) (табл. 2.)

Таблица 2

**Ценообразующие факторы корреляционно-регрессионной модели**

Обозначение	X <sub>1</sub>	X <sub>2</sub>	X <sub>3</sub>	X <sub>4</sub>	X <sub>5</sub>	X <sub>6</sub>
Ценообразующие факторы	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Расстояние до областного центра, км.	Расстояние до пункта приема и переработки с/х продукции, км.	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Численность населения, чел.	Форма участка

Корреляционный анализ был проведен с использованием пакета анализа Excel (программа

«Корреляция»). Результаты корреляционного анализа представлены на табл. 3.

Таблица 3

**Результаты корреляционного анализа**

	Y	lnY	x1	x2	x3	x4	x5	x6
Y	1							
lnY	0,851835	1						
x1	0,868366	0,668175	1					
x2	-0,19252	-0,21267	-0,26793	1				
x3	-0,18471	-0,26559	-0,22424	0,862357	1			
x4	0,65093	0,760664	0,481863	0,029557	-0,0561	1		
x5	-0,23664	-0,21081	-0,21952	-0,22584	-0,15862	-0,30562	1	
x6	0,118963	0,222988	0,149008	0,204432	0,086704	0,224201	-0,23147	1

Наибольшее влияние на стоимость участка оказывают факторы X<sub>1</sub> – площадь участка – и X<sub>2</sub> – наличие подъездных путей с твердым покрытием.

Исключение из модели незначимых переменных позволило получить следующий результат регрессионного анализа, представленный в табл. 4.

Таблица 4

**Результаты оценки регрессии после исключения избыточных ценообразующих факторов**

Регрессоры (факторы стоимости)	Зависимая переменная (рыночная стоимость)
Площадь участка, м <sup>2</sup> (x <sub>1</sub> )	3,781715
Наличие подъездных путей с твердым покрытием (x <sub>4</sub> )	31409,44
Свободный коэффициент	36819,19
R-квадрат	0,986272
RESET-тест (p-значение)	7,7E-05
F критерий Фишера	1149,5
T критерий Стьюдента	4,53186

Как видно из табл. 3, этот набор переменных объясняет большую часть вариации (98,63 %) зависимой переменной. Это значит, что в 98,63% случаях рыночная стоимость земельного участка для сельскохозяйственного использования объясняется влиянием площади земельного участка и наличием подъездных путей с твердым покрытием. Оставшиеся 12% вариантов стоимости объясняются другими факторами, не учтенными в модели. RESET-тест (p-значение) подтверждает правильность модели. F-тест для уровня значимости, равного 0,05, на совместное равенство нулю ко-

$$y = 36819,19 + 3,781715 * 2009000 + 31409,44 * 1 = 7\ 665\ 694 \text{ (руб.)}$$

Таким образом, стоимость 1 м<sup>2</sup> оцениваемого земельного участка по данным корреляционно-регрессионного анализа составит:

$$7\ 665\ 694 / 2009000 = 3,82 \text{ руб.}$$

эффициентов при регрессорах отвергает нулевую гипотезу. Факторы стоимости земельных участков, оставшиеся в полученной модели рыночной стоимости, являются статистически значимыми.

Подставив в полученную модель значения характеристик земельного участка сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Арский муниципальный район, Наласинское сельское поселение, общей площадью 2 009 000 м<sup>2</sup>, имеющего подъездные пути с твердым покрытием, мы можем оценить стоимость оцениваемого земельного участка:

По данным мониторинга цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения в муниципальных районах Республики Татарстан, стоимость земельных участков данной категории,

находящихся в Арском муниципальном районе, лежит в диапазоне цен от 1,5 до 12,5 руб. за м<sup>2</sup> [5], что свидетельствует об адекватности модели.

Рынок земельных участков для сельскохозяйственного использования в Арском район РТ характеризуется традиционными чертами, отмеченными исследователями на рынках земельных участков. Среди физических факторов, влияющих на рыночную стоимость земельного участка, подтвердила влияние его площадь. Среди экономических факторов, характеризующих местоположение

объекта недвижимости, – транспортная доступность, а именно наличие подъездных путей с твердым покрытием.

Полученная модель рыночной стоимости применима исключительно для земель с видом разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» Арского района Республики Татарстан, а следовательно интерпретация коэффициентов модели отражает особенности данного сегмента земель.

### Литература

1. *Земельные ресурсы РТ [Электронный ресурс]: Минземимущество Республики Татарстан.* URL: <https://mzio.tatarstan.ru/zemelnie-resursi.htm> (дата обращения: 14.09.2022)
2. Якупова Н.М., Малазина П.Е. Особенности оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения // Сборник научных трудов по материалам VII Международной научно-практической конференции, посвященной памяти проф. В.П. Петрова. Профессия бухгалтера – важнейший инструмент эффективно-го управления сельскохозяйственным производством. Казань: Изд-во Казанского государственного аграрного университета. 2019. С. 309 – 315.
3. Третьякова Г.Б. Принципы и особенности оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения // Вопросы оценки. 2005. № 4. С. 51 – 58.
4. Третьякова Г.Б. Об особенностях оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения // Вестник финансовой академии. 2007. № 1 С. 150 – 154.
5. Мониторинг цен: недвижимость и земельные участки РТ [Электронный ресурс]. URL: <https://mzio.tatarstan.ru/monitoring> (дата обращения: 14.09.2022)
6. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / под ред. д-ра эк.наук, проф. М.А. Федотовой. М.: КНОРУС, 2021. 286 с.
7. Якупова Н.М., Кадочникова Е.И., Левачкова С.Ю., Фахрутдинова В.И. Ценообразование на рынке земельных участков // Modern Economy Success. 2019. № 6. С. 97 – 105.
8. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества : учеб. пособие / под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. Москва: Финансы и статистика, 2008. 368 с.

### References

1. *Zemel'nye resursy RT [Elektronnyj resurs]: Minzemimushhestvo Respubliki Tatarstan.* URL: <https://mzio.tatarstan.ru/zemelnie-resursi.htm> (data obrashhenija: 14.09.2022)
2. *Jakupova N.M., Maljazina P.E. Osobennosti ocenki stoimosti zemel' sel'skohozjajstvennogo naznachenija. Sbornik nauchnyj trudov po materialam VII Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii, posvjashhennoj pamjati prof. V.P. Petrova. Professija buhgaltera – vazhnejshij instrument jeffektivnogo upravlenija sel'skohozjajstvennym proizvodstvom. Kazan': Izd-vo Kazanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. 2019. S. 309 – 315.*
3. *Tret'jakova G.B. Principy i osobennosti ocenki zemel'nyh uchastkov sel'skohozjajstvennogo naznachenija. Voprosy ocenki. 2005. № 4. С. 51 – 58.*
4. *Tret'jakova G.B. Ob osobennostjah ocenki zemel'nyh uchastkov sel'skohozjajstvennogo naznachenija. Vestnik finansovoj akademii. 2007. № 1 С. 150 – 154.*
5. *Monitoring cen: nedvizhimost' i zemel'nye uchastki RT [Elektronnyj resurs].* URL: <https://mzio.tatarstan.ru/monitoring> (data obrashhenija: 14.09.2022)
6. *Petrov V.I. Ocenka stoimosti zemel'nyh uchastkov: uchebnoe posobie / pod red. d-ra jek.nauk, prof. M.A. Fedotovoj. M.: KNORUS, 2021. 286 s.*
7. *Jakupova N.M., Kadochnikova E.I., Levachkova S.Ju., Fahrutdinova V.I. Cenoobrazovanie na rynke zemel'nyh uchastkov. Modern Economy Success. 2019. № 6. S. 97 – 105.*
8. *Gribovskij S.V., Sivec S.A. Matematicheskie metody ocenki stoimosti nedvizhimogo imushhestva : ucheb. Posobie. pod red. S.V. Gribovskogo, M.A. Fedotovoj. Moskva: Finansy i statistika, 2008. 368 s.*



---

## FACTOR ANALYSIS OF THE COST OF AGRICULTURAL LAND

*Yakupova N.M., Doctor of Economic Sciences (Advanced Doctor), Professor,  
Sayfeeva E.B., Senior Lecturer,  
Levachkova S.Yu., Candidate of Economic Sciences (Ph.D.), Associate Professor,  
Institute of Management, Economics and Finance,  
Kazan (Volga Region) Federal University*

**Abstract:** to assess the market value of agricultural land plots, both mass and individual assessment methods are used. At the same time, a significant role is played by the correct identification, differentiation and quantitative assessment of land value factors. In order to recognize the observed factors in the cost of land plots for agricultural use, a linear model of the market value of land plots based on data on 35 land plots in the Arsky district of the Republic of Tatarstan in 2021 was applied in the work. The empirical estimates presented in the article confirmed the hypothesis about the influence of the area of the land plot and the presence of hard-surfaced access roads on its market value. The quality of the obtained results was confirmed by Fisher's test, Student's test, RESET-test (p-value). The article emphasizes the need to use correlation-regression model to identify and assess the cost factors of agricultural land.

**Keywords:** correlation model, regression, market value, real estate, land plot, agricultural land