

**Глушкова О.В., Гагина И.С.,
АНАЛИЗ МЕТОДИКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЁННЫХ
ПУНКТОВ НА ПРИМЕРЕ Г.САРАТОВА**

81

**АНАЛИЗ МЕТОДИКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ
НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ НА ПРИМЕРЕ Г.САРАТОВА**

**ANALYSIS OF THE METHODOLOGY OF STATE CADASTRAL VALUATION OF LAND OF
SETTLEMENTS ON THE EXAMPLE OF SARATOV**

Глушкова Ольга Вячеславовна
обучающийся в магистратуре
ФГБОУ ВО САРАТОВСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.И. ВАВИЛОВА
гор. Саратов, Россия

Glushkova Olga Vyacheslavovna
studying in a master's degree
FGBOU VO SARATOV STATE AGRARIAN UNIVERSITY
NAMED AFTER N.I. VAVILOVA
Saratov, Russia

Гагина Ирина Сергеевна
доцент, кандидат экономических наук
ФГБОУ ВО САРАТОВСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.И. ВАВИЛОВА
гор. Саратов, Россия

Gagina Irina Sergeevna
associate professor, candidate of economic sciences
FGBOU VO SARATOV STATE AGRARIAN UNIVERSITY
NAMED AFTER N.I. VAVILOVA
Saratov, Russia.

Аннотация. Данная статья посвящена анализу методики оценки кадастровой стоимости земель населенных пунктов на примере г. Саратова, описывается методика и технология работ.

Annotation. This article is devoted to the analysis of the methodology for assessing the cadastral value of land in settlements on the example of the city of Saratov, the methodology and technology of work is described.

Ключевые слова: земельные участки, кадастровая оценка, стоимость земель, факторы стоимости, технология оценки.

Keywords: land plots, cadastral valuation, land value, value factors, valuation technology

Введение.

Государственная кадастровая оценка (далее ГКО) служит экономическим механизмом управления землёй и недвижимостью, так как содержит в себе ренту, часть которой изымается государством в форме платы в бюджет. При этом затрагиваются интересы большей части населения. Повышение качества результатов государственной кадастровой оценки (ГКО) независимо от категории (сегмента) земельных участков предполагает совершенствование 1) информационного, 2) методического и 3) организационного обеспечения. Именно на совершенствование организационного обеспечения было направлено принятие 3 июля 2016 года нового федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [1]. Новшествами в проведении кадастровой оценки стали:

- создание специализированных государственных бюджетных учреждений, которые на постоянной основе определяют кадастровую стоимость, устраняя размытость границ ответственности между заказчиком работ, исполнителем, оценщиком как члена саморегулируемой организацией (СРО) оценщика;

- применение унифицированной группировки земельных участков независимо от их принадлежности к категории целевого назначения, устанавливаемой едиными для всех объектов «Методическими рекомендациями о государственной кадастровой оценке» [2];

- регламентация процедуры предварительного рассмотрения проекта отчёта оценки и её результатов, предусматривающая на этой стадии возможность заинтересованных лиц указать на недостоверность характеристик объектов.

Вместе с тем основными источниками несовершенства результатов ГКО остаётся информационное и методическое обеспечение.

Целью исследования является анализ методики и технологии государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов (далее ЗНП) на примере г. Саратова.

В качестве основных методов исследования применены следующие: описательный, анализа и синтеза, системного анализа, сравнения, экономико-математический.

В качестве материалов исследования выступают данные отчета об оценке кадастровой стоимости земель населённых пунктов в Саратовской области, методика проведения оценки, качественная информация о земельных участках, ценообразующие факторы.

Основная часть. Результаты исследования.

В соответствии со статьей 14 пунктом 1 Федерального закона № 237-ФЗ определение кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития от 12 мая 2017 г. № 226, и определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и предназначены для определения кадастровой стоимости [1].

При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При

невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости в соответствии с пунктом 8.1 Методических указаний [2].

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, моделей массовой оценки должен быть обоснован [7].

Проанализировав рынок земельных участков и другой недвижимости Саратовской области на основе имеющейся рыночной информации, работники ГБУ СО «Госкадастроценка», выполняющие работы по определению кадастровой стоимости, пришли к выводу, что в открытых источниках информации отсутствуют данные о земельной ренте (величине арендной платы), степени загрузки единых объектов недвижимости, средних операционных расходах аналогичных объектов недвижимости, без которых реализация доходного подхода является невозможной. Учитывая специфику проводимой оценки (массовая оценка земельных участков), и принимая во внимание Методические указания по ГКО ЗНП, корректное использование доходного подхода при оценке земельных участков невозможно. В связи с этим ГБУ СО «Госкадастроценка» отказывается от применения доходного подхода [6].

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

- метод статистического (регрессионного) моделирования;
- метод типового (эталонного) объекта недвижимости;
- метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС);
- метод индексации прошлых результатов [5].

Метод статистического (регрессионного) моделирования основан на построении статистической модели оценки.

Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

1. определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;
2. определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;
3. определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;

4. определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели; анализ показателей качества статистической модели.

Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки выполняется в следующей последовательности:

- получение задания на оценку (государственное задание) с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- сбор и анализ информации о рынке объектов оценки;
- определение ценообразующих факторов объектов оценки;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение модели оценки;
- анализ качества модели оценки;
- расчет кадастровой стоимости;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости. [4]

Объектами оценки являются земельные участки в составе земель населенных пунктов Саратовской области, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату формирования перечня объектов оценки (01.01.2018 г.). В МО г. Саратов 89545 земельных участков, это наибольшее количество среди муниципальных образований Саратовской области.

Для определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных на территории Саратовской области, все земельные участки были сгруппированы в зависимости от вида разрешенного использования и местоположения объекта.

В соответствии с Методическими указаниями земельные участки в составе земель населенных пунктов разделяются на следующие группы:

- 1 Сегмент "Сельскохозяйственное использование";
- 2 Сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";
- 3 Сегмент "Общественное использование";
- 4 Сегмент "Предпринимательство";
- 5 Сегмент "Отдых (рекреация)";
- 6 Сегмент "Производственная деятельность";
- 7 Сегмент "Транспорт";
- 8 Сегмент "Обеспечение обороны и безопасности";
- 9 Сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство";
- 10 Сегмент "Использование лесов";
- 11 Сегмент "Водные объекты";
- 12 Сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас";
- 13 Сегмент "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка";
- 14 Сегмент "Иное использование" - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах. При отнесении в эту группу обязательно проводится дополнительная группировка по одинаковым видам использования с указанием вида использования земельных участков. [8]

При группировке земельных участков ГБУ СО «Госкадастроценка» руководствовалось информацией о разрешенном использовании, которое является обязательной учетной характеристикой объекта оценки – земельного участка в государственном кадастре недвижимости.

Для однозначного определения вида разрешенного использования земельного участка, использовалась информация о фактическом использовании земельного участка. А в случае отсутствия информации в графе фактическое использование, проводилось уточнение разрешенного и фактического использования земельных участков в органах местного самоуправления и кадастрового учета Саратовской области.

Таблица 1 - Распределение земельных участков г. Саратова по сегментам для ГКО ЗНП

Номер сегмента	Количество земельных участков, шт.
1 сегмент "Сельскохозяйственное использование"	315
2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"	5509
3 сегмент "Общественное использование"	1563
4 сегмент "Предпринимательство"	3295
5 сегмент "Отдых (рекреация)"	159
6 сегмент "Производственная деятельность"	4099
7 сегмент "Транспорт"	5872
8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности"	70
9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство"	220
10 сегмент "Использование лесов"	31
11 сегмент "Водные объекты"	4
12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас"	19
13 сегмент "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка"	68260
14 сегмент "Иное использование"	129

Основной количественной характеристикой является площадь земельного участка. Основными качественными характеристиками являются местоположение земельного участка, вид разрешенного использования.

Сбор рыночной информации об объектах-аналогах осуществлялся по земельным участкам, единым объектам недвижимости на территории Саратовской области. Анализ полноты и качества собранной информации об объектах-аналогах позволяет сделать вывод о том, что количество объектов-аналогов достаточно для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости.

В качестве рыночной ценовой информации были использованы:

- цены сделок (купля-продажа);
- цены предложения (купля-продажа);
- информация о рыночной стоимости земельных участков.

На формирование стоимости земельного участка влияет ряд характеристик: форма участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дорог, окружение. Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного

участка, является его месторасположение, а именно район расположения участка. Даже в пределах одного района стоимость земли может быть разной: цена участка тесно связана с понятием престижности места (социально-демографическими и экономическими показателями района, планами администрации по развитию соседних территорий и дорожной сети, количеством и спецификой окружающей застройки (жилая, коммерческая недвижимость)). [4]

В процессе определения кадастровой стоимости проводилось оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории на ценовые зоны. Согласно п. 6.1 Методических указаний о государственной кадастровой оценке оценочное зонирование проводилось только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

Для проведения оценочного зонирования использовался кадастровый план территории, отражающий административно-территориальное деление, в том числе границы населенных пунктов, и сведения об утверждённых документах территориального планирования и правилах землепользования. А также, использовались карты, включаемые в состав материалов по обоснованию схемы территориального планирования муниципальных образований Саратовской области.

При проведении оценочного зонирования с учетом административно-территориального устройства субъекта, факторов социально-экономического характера и удаленности от основных административных и транспортных центров выделены ценовые зоны с различными основными видами использования объектов недвижимости.

Ценовая зона - часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.

В составе каждой выделенной ценовой зоны определены характеристики типового объекта недвижимости исходя из наиболее распространенных видов разрешенного использования.

Типовой объект недвижимости является объектом недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования, которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка.

В результате анализа рынка недвижимости земельных участков Саратовской области выявлен в основном значительный объем предложений в отношении земельных участков с разрешенным использованием «индивидуальное жилищное строительство», «для ведения личного подсобного хозяйства» и «для ведения гражданами садоводства и огородничества». В связи с этим в качестве типового объекта недвижимости рассмотрен:

земельный участок

категория земель - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием - «индивидуальное жилищное строительство»;

Вид совершаемых сделок – купли-продажи.

Площадь – 1000 кв. м.

Наличие коммуникаций – есть.

В результате оценочного зонирования составлены карты ценовых зон, установлены границы ценовых зон и рассчитаны удельные показатели средних цен предложений.

В Саратовской области было выявлено 6 ценовых зон: Зона 1 - г. Саратов, Зона 2 - г. Энгельс, Зона 3 - г. Балаково, Зона 4 - г. Вольск, Зона 5 - г. Балашов, Зона 6 – остальные населенные пункты (рисунок 1). Удельные показатели рыночной цены в пределах

ценовых зон Саратовской области представлены в таблице 2.

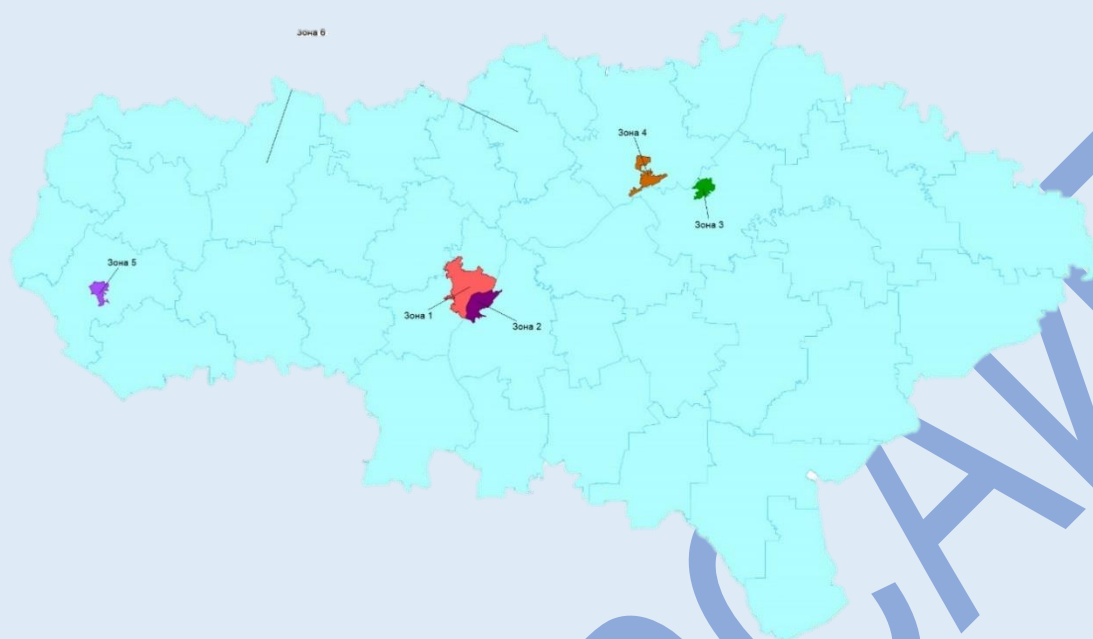


Рисунок 1 –Ценовое зонирование Саратовской области

Таблица 2 – Удельные показатели рыночной цены в пределах ценовых зон Саратовской области

Наименование зоны	Минимальное значение удельного показателя рыночной цены (руб./кв. м)	Максимальное значение удельного показателя рыночной цены (руб./кв. м)
Зона 1 (г. Саратов)	50	17900
Зона 2 (г. Энгельс)	30	8 950
Зона 3 (г. Балаково)	30	4500
Зона 4 (г. Вольск)	30	3500
Зона 5 (г. Балашов)	35	3900
Зона 6 (Иные населенные пункты Саратовской области)	30	5 000

В результате анализа рыночной информации было определено ценовое зонирование крупных городов Саратовской области (г. Саратов, г. Энгельс). Границы ценовых зон крупных городов Саратовской области (г. Саратов, г. Энгельс) установлены и описаны как совокупность кадастровых кварталов, объединённых в одну ценовую зону. Распределение по группам зон подразумевает группировку зон, схожих по ценовому и качественному статусу. Ценовое зонирование г. Саратова представлено на рисунке 2.

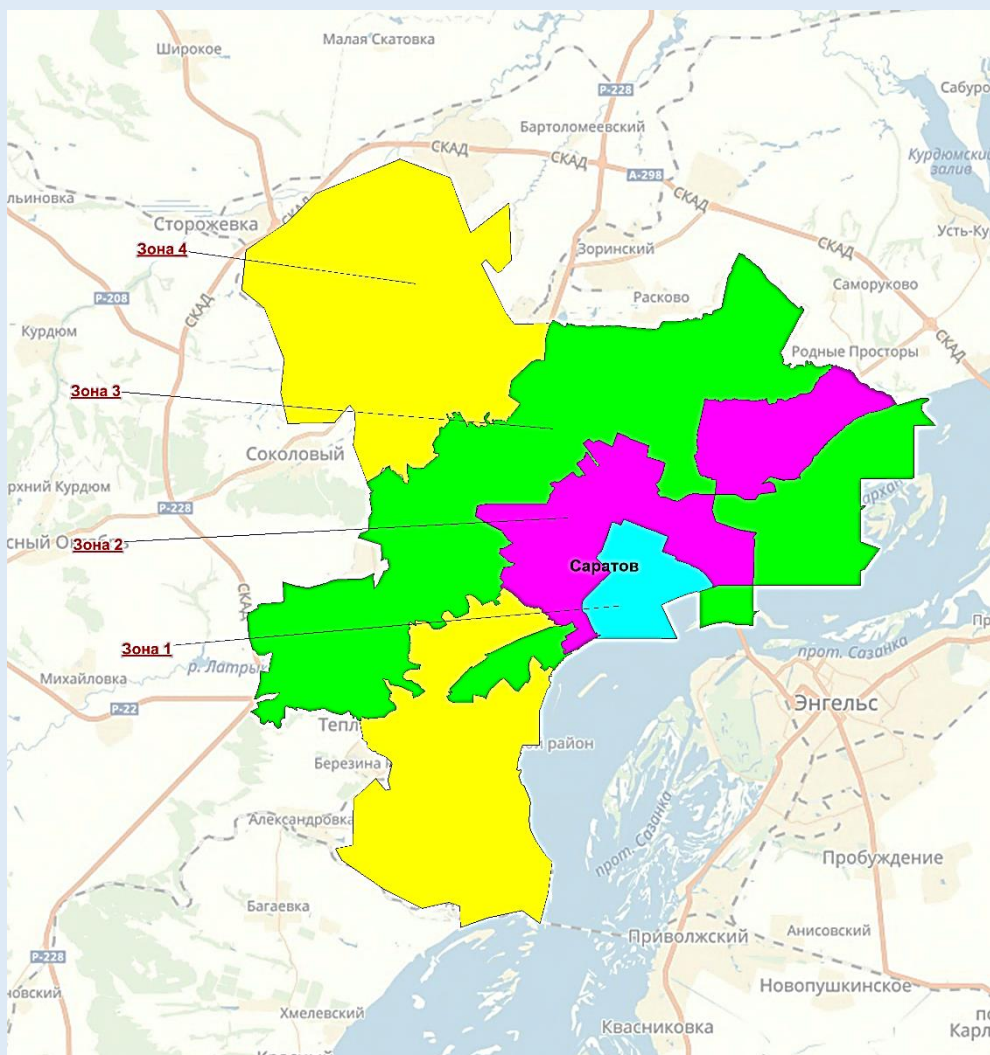


Рисунок 2 – Ценовое зонирование г. Саратова

Перечень ценообразующих факторов Саратовской области был сформирован для каждого вида разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов на основе проведенного анализа рынка земельных участков. Проведенный анализ позволил определить факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость земельных участков.

В качестве достоверных источников информации, содержащих сведения о ценообразующих факторах, могут быть использованы:

- государственный кадастр недвижимости;
- государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- архивы органов технической инвентаризации;
- фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований;
- цифровые тематические карты.

На территории городских населенных пунктов для целей определения значений ценообразующих факторов принято:

- местоположение земельного участка на дежурной кадастровой карте, при наличии соответствующей информации на дежурной кадастровой карте;

- в случае отсутствия земельного участка на дежурной кадастровой карте, местоположение земельного участка определялось с точностью до центра улицы, расположенной в кадастровом квартале, в котором расположен земельный участок, при наличии соответствующей информации;

- в случае отсутствия информации о наименовании улицы в перечне объектов оценки, либо улицы в соответствующем слое, привязка земельного участка осуществлялась на центр кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок.

В случае предоставления неполной информации о значениях ценообразующих факторов Оценщиком производилось уточнение сведений на основе данных открытых источников информации (Публичная кадастровая карта, 2ГИС и т.п.). По данным Публичной кадастровой карты определялось местоположение объекта оценки до уровня земельного участка, в случае отсутствия отображения до уровня земельного участка на публичной кадастровой карте местоположение определялось до уровня кадастрового квартала. Значения ценообразующих факторов (расстояния) определялось с помощью инструмента «Линейка».

В случае отсутствия информации о значениях качественных ценообразующих факторов, присваивается наихудшее значение данного фактора. Например, для ценообразующего фактора «Наличие электроснабжения» в случае отсутствия информации, предоставленной администрациями муниципальных образований Саратовской области, присваивается значение «Нет».

При определении значений ценообразующих факторов объекты-аналоги привязывались к карте согласно адресным характеристикам (по картографическому материалу с отображением улиц, при их отсутствии использовались данные из открытых источников). Для определения значений ценообразующих факторов объекты-аналоги наносились с точностью до улицы, в случае отсутствия улицы - до кадастрового квартала (в случае наличия сведений об улице и кадастровом квартале - с точностью до центра улицы, расположенной в кадастровом квартале, в котором расположен объект-аналог).

Далее значения ценообразующих факторов для объектов-аналогов определялись средствами КСПО «Расчет КС ЗУ населенных пунктов» (аналогично объектам оценки).

При определении значений семантических ценообразующих факторов объектам оценки присваивались значения семантических ценообразующих факторов того населенного пункта, в границах которого он расположен.

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости.

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;

факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;

факторы, характеризующие объект недвижимости.

При определении стоимости земельных участков, особое внимание следует уделять анализу и отбору факторов, влияющих на рыночную стоимость.

Естественно, что факторы, учитываемые при определении стоимости, оказывают влияние на стоимость земельного участка, но, величина этого влияния, его направленность будут неодинаковы в разных социально-экономических условиях. Оценка степени влияния каждого из факторов на стоимость земельных участков является одной из главных задач.

Говоря о принципах ценообразования, надо отметить, что цена каждого конкретного участка земли определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик: местоположения, удаленности от города, экологическая ситуация, ландшафта и рельефа местности, наличия коммуникаций, категории земельного участка и перспективности его использования.

В соответствии с Приложением № 3 к Методическим указаниям определены ценообразующие факторы для государственной кадастровой оценки земельных участков населённых пунктов.

Все расчеты и выгрузка xml-файлов выполнялись в КСПО «Расчет КС ЗУ населенных пунктов».

Далее проводится построение моделей расчета кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели для каждой сформированной подгруппы.

Под моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями соответствующих ценообразующих факторов. При использовании метода сравнения определяется удельная стоимость. Превращая стоимость продажи объекта в стоимость за единичный элемент (удельную), можно легко сравнивать объекты, которые конкурируют на одном и том же рынке. Таким образом, при построении модели выбран тип расчета – по удельной стоимости.

Все построенные статистические модели выражают зависимость удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости от значений ценообразующих факторов. [4]

Для определения кадастровой стоимости или УПКС земельных участков каждой сформированной подгруппы могут использоваться следующие регрессионные модели:

1. Линейная (аддитивная):

$$Y = a_0 + a_1 X_1 + \dots + a_n X_n$$

где Y – зависимая переменная, X_1, \dots, X_n – векторы ценообразующих факторов, a_0, a_1, \dots, a_n – коэффициенты модели;

2. Мультипликативная:

$$Y = a_0 X_1^{a_1} \dots X_n^{a_n}$$

В данной модели неизвестные коэффициенты модели являются степенями ценообразующих факторов. Если никакой из факторов не принимает нулевых или отрицательных значений, то эта модель преобразуется в линейную аддитивную модель путем перехода к логарифмам значений зависимой переменной и ценообразующих факторов.

3. Экспоненциальная модель:

$$Y = a_0 e^{a_1 X_1 + \dots + a_n X_n}$$

Определение удельного показателя кадастровой стоимости методами статистического моделирования 13 сегмента «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» Модель 1.

Таблица 3 - Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки 13 сегмента (модель №1)

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Коэффициент корреляции	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели
Расстояние до административного центра НП (Г)	Числовой - не закодированный	По умолчанию	-0,313	Фактор соответствует критериям и оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков.
Расстояние до остановки общественного транспорта НП (Г)	Числовой - не закодированный	По умолчанию	-0,361	Фактор соответствует критериям и оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков.
Центральное газоснабжение НП (Г)	Качественный	По умолчанию	0,46	Фактор соответствует критериям и оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков.
Зонирование Саратова	Качественный	По умолчанию	0,839	Фактор соответствует критериям и оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков.

На рисунках 3-6 представлены влияние данных ценообразующих факторов на стоимость земельных участков.

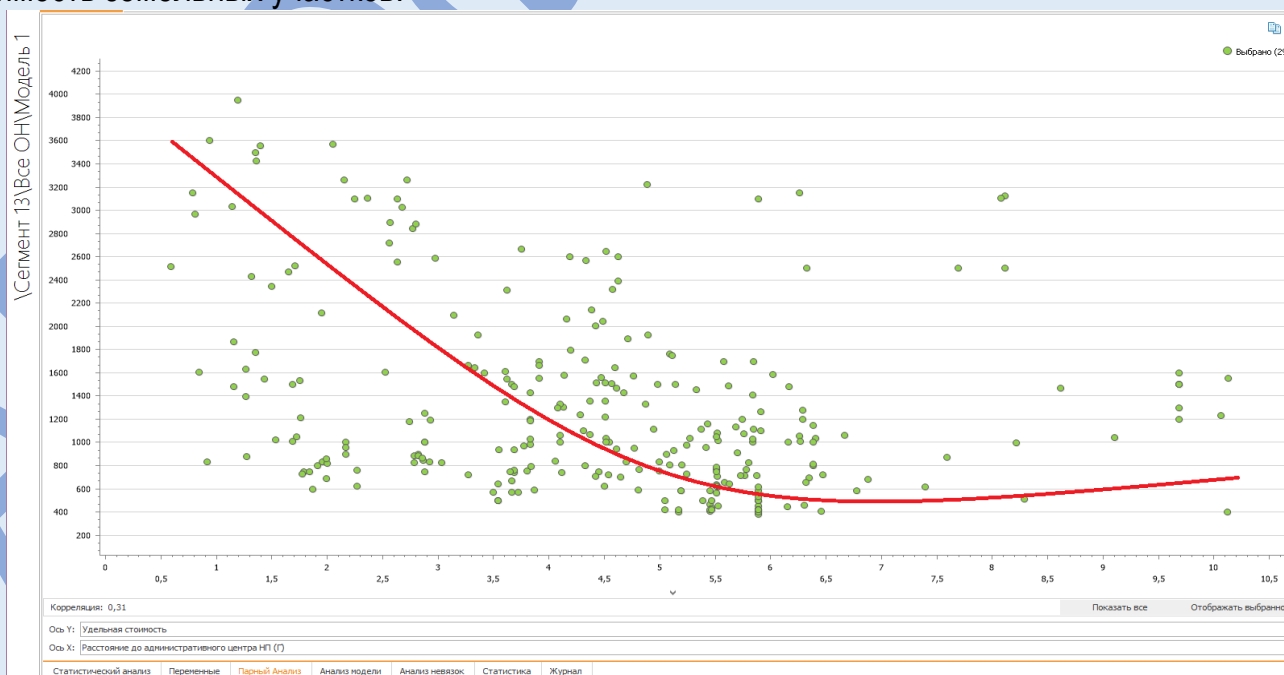


Рисунок 3 - Влияние ценообразующего фактора «Расстояние до административного центра НП (Г)» на стоимость земельных участков

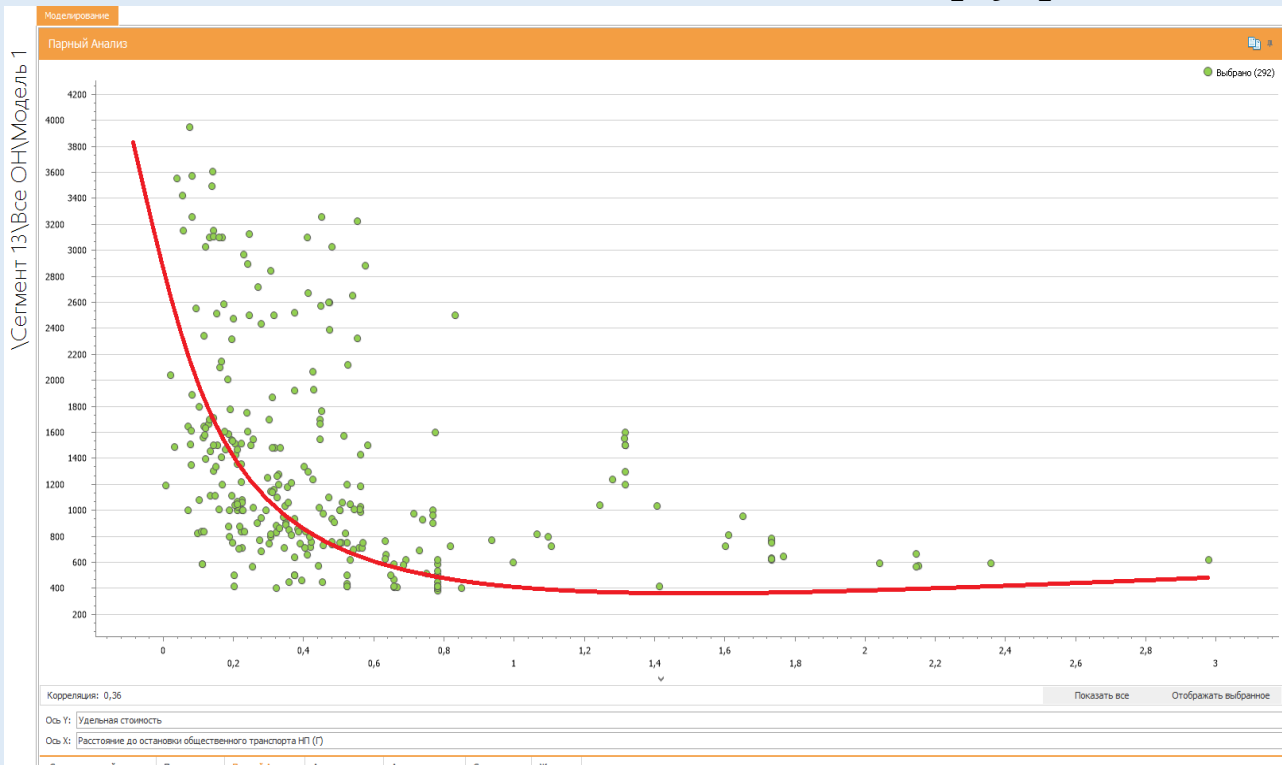


Рисунок 4 - Влияние ценообразующего фактора Расстояние до остановки общественного транспорта НП (Г)

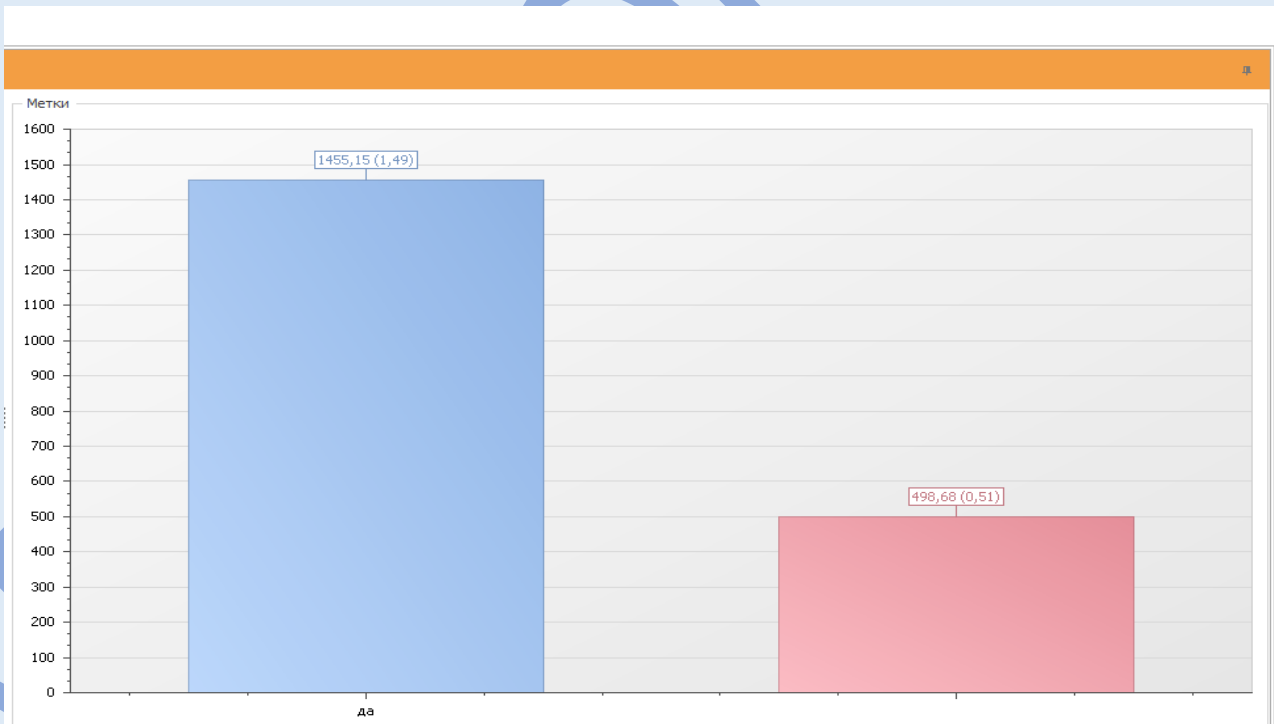


Рисунок 5 - Влияние ценообразующего фактора «Центральное газоснабжение НП (Г)» на стоимость земельных участков

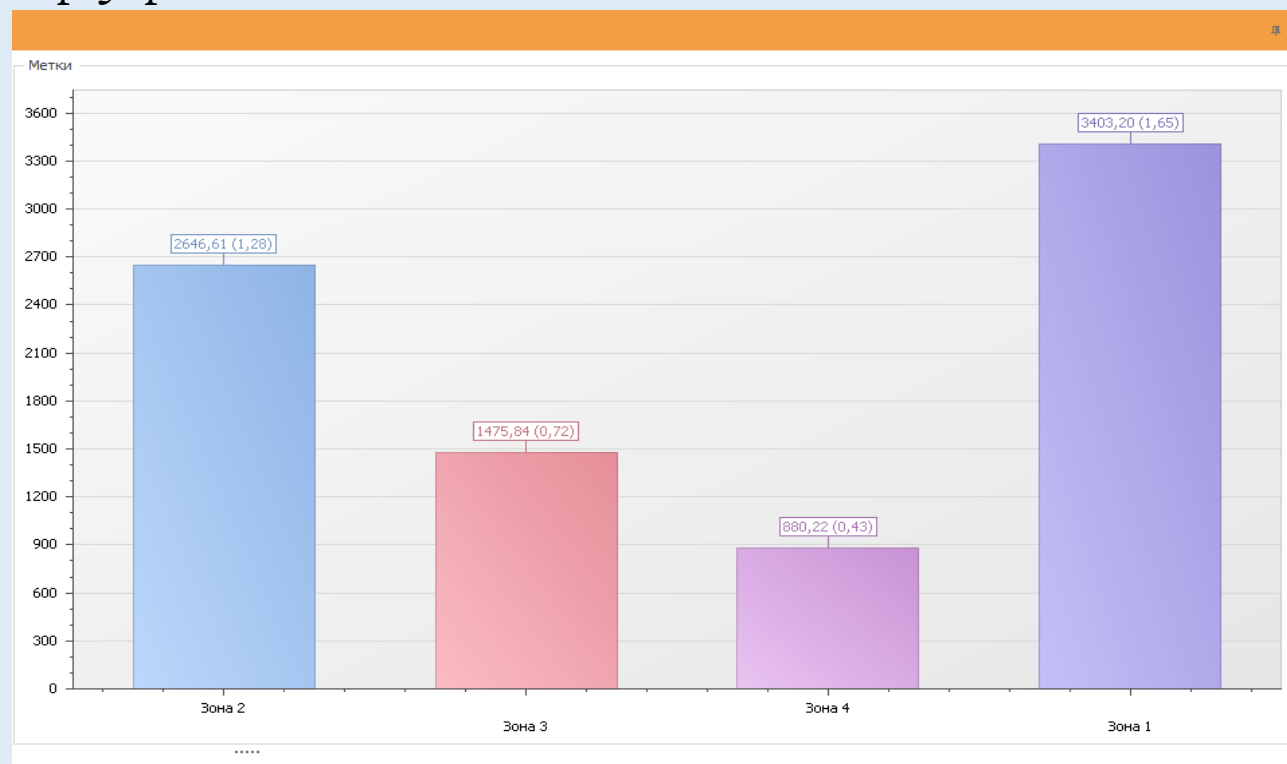


Рисунок 6 - Влияние ценообразующего фактора «Центральное газоснабжение НП (Г)» на стоимость земельных участков.

Следует отметить, что в процессе моделирования работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, подбирались различные комбинации факторов для модели, но наиболее достоверные и адекватные результаты были получены при использовании факторов, представленных в вышеприведенной таблице. Добавление к модели какого-либо фактора, приводит к ухудшению качества модели и не интерпретируемости результатов. Могут появляться обратные зависимости, например, при увеличении расстояния до положительно влияющего объекта, стоимость объекта оценки не уменьшается, а увеличивается, либо определено неоднозначное влияние ценообразующих факторов.

Выводы.

В результате выполнения работ по государственной кадастровой оценке была определена кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов Саратовской области, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки - 01.01.2018 г.

Работы по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов Саратовской области были выполнены в соответствии с Государственным заданием № 1, в соответствии с Техническим заданием, в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

В рамках проведенных работ были собраны и проанализированы, в том числе на полноту и актуальность:

- сведения о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывавших влияние на рынок объектов оценки;

- сведения, характеризовавшие объекты оценки, в том числе количественные и качественные параметры, местоположение, использование, о ценообразующих факторах объектов оценки;

- сведения о рыночной информации об объектах недвижимости, в том числе о сделках с объектами недвижимости, а также иных сведений, требовавшихся для использования в рамках примененных подходов к оценке. Все необходимые для оценки сведения, имевшиеся в распоряжении органов государственной власти и органов местного самоуправления в период проведения работ по определению кадастровой стоимости, были использованы ГБУ СО «Госкадастроценка».

В результате выполнения работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов Саратовской области была рассчитана кадастровая стоимость 633 080 земельного участка. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков приведены в Приложении П3. Определение КС\3.3 Результаты в разрезе ГО МО, средние значения УПКС\ 3.3.2 Результаты определения КС перечень сегментов с описанием каждого ОО

Благодарности. Выражаем благодарность всему коллективу ГБУ СО «Госкадастроценка» и его директору Саксельцеву Дмитрию Геннадьевичу за предоставленную информацию!

Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос.Думой 13.07.2015 г. по состоянию на 29 июля 2017 г.] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

2. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказ от 12.05.2017 № 226. «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]: // Режим доступа: [www. base.garant.ru](http://www.base.garant.ru), свободный.

3. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказ от 9 июня 2017 г. № 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки». [Электронный ресурс]: // Режим доступа: [www. base.garant.ru](http://www.base.garant.ru), свободный

4. Отчет № 64-2018-001 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов и земельных участков особо охраняемых территорий и объектов на территории Саратовской области» [Электронный ресурс] Режим доступа [https://cgko64.ru/отчеты об оценке](https://cgko64.ru/отчеты_об_оценке), свободный

5. Гагина И.С., Глушкова О.В. Особенности кадастровой оценки земельных участков в сегменте «Предпринимательство» на территории г. Саратова / Проектирование экономических процессов: межвузовский сборник научных трудов. – Саратов, Издательство: ИЦ «Наука», 2020. – с.176-181.

6. Гагина И.С., Кусаинова А.Т. Особенности оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка государственной собственности для целей управления на примере Пугачевского района / Проектирование экономических процессов: межвузовский сборник научных трудов. – Саратов, Издательство: ИЦ «Наука», 2020. – с.181-185.

7. Гагина И.С., Кусаинова А.Т. Проблемы и перспективы оценочной деятельности в Российской Федерации / Вавиловские чтения - 2019 Международная научно-практическая конференция, посвященной 132-ой годовщине со дня рождения академика Н.И. Вавилова. 2019. – Саратов, Издательство: ООО «Амирит», 2019. – с.311-313.

8. Цифрова, Р.-М.В., Гагина И.С. Роль кадастровой деятельности в обеспечении инвестиционной привлекательности территорий / Региональная власть, местное самоуправление и гражданское

общество: механизмы взаимодействия: сборник трудов научной конференции. – Саратов, Поволжский институт управления имени П.А. Столыпина - филиал РАНХиГС, 2017. – 178 с, с.159-160.

9. Цифрова, Р.-М.В. Учет влияния кадастровой информации на реализацию стратегии пространственного развития Российской Федерации [Текст] / Р.-М.В. Цифрова, И.С. Гагина, С.Н. Крылов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – Москва: Издательский дом «Панорама», 2018.-№8 – С.42-47

10. Цифрова, Р.-М.В. Совершенствование земельного рынка в условиях реализации стратегии пространственного развития Российской Федерации [Текст] / Р.-М.В. Цифрова, И.С. Гагина, С.Н. Крылов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – Москва: Издательский дом «Панорама», 2019.-№3 – С.53-58

References

1. Russian Federation. Laws. On the state cadastral assessment [Electronic resource]: [Feder. law: adopted by the State Duma on July 13, 2015 as of July 29, 2017] - Access mode: <http://www.consultant.ru>, free.

2. Russian Federation. Ministry of Economic Development. Order of 12.05.2017 No. 226. "On the approval of guidelines for state cadastral valuation" [Electronic resource]: // Access mode: www.base.garant.ru, free.

3. Russian Federation. Ministry of Economic Development. Order dated June 9, 2017 No. 284 "On approval of the Requirements for the report on the results of the state cadastral valuation". [Electronic resource]: // Access mode: www.base.garant.ru, free

4. Report No. 64-2018-001 "On the results of the state cadastral valuation of land plots as part of the lands of settlements and land plots of specially protected areas and objects in the Saratov region" [Electronic resource] Access mode <https://cgko64.ru/reports> about evaluation, free

5. Gagina I.S., Glushkova O.V. Features of cadastral valuation of land in the segment "Entrepreneurship" in the city of Saratov / Designing economic processes: interuniversity collection of scientific papers. - Saratov, Publisher: IC "Science", 2020. - pp. 176-181.

6. Gagina I.S., Kusainova A.T. Features of assessing the market value of the right to lease a land plot of state ownership for management purposes on the example of the Pugachevsky district / Designing economic processes: interuniversity collection of scientific papers - Saratov, Publishing house: IC "Science", 2020. - pp. 181-185.

7. Gagina I.S., Kusainova A.T. Problems and Prospects of Valuation Activities in the Russian Federation / Vavilov Readings - 2019 International Scientific and Practical Conference dedicated to the 132nd anniversary of the birth of Academician N.I. Vavilov. 2019. - Saratov, Publisher: LLC "Amirit", 2019. - p. 311-313.

8. Tsifrova, R.-M.V., Gagina I.S. The role of cadastral activities in ensuring the investment attractiveness of territories / Regional authorities, local government and civil society: mechanisms of interaction: collection of proceedings of the scientific conference. - Saratov, Povolzhsky Institute of Management named after P.A. Stolypin - branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, 2017. - 178 p., P. 159-160.

9. Tsifrova, R.-M.V. Accounting for the influence of cadastral information on the implementation of the strategy of spatial development of the Russian Federation [Text] / R.-M.V. Tsifrova, I.S. Gagina, S.N. Krylov // Land management, cadastre and land monitoring. - Moscow: Publishing House "Panorama", 2018.-№8 - P.42-47

10. Tsifrova, R.-M.V. Improvement of the land market in the context of the implementation of the strategy of spatial development of the Russian Federation [Text] / R.-M.V. Tsifrova, I.S. Gagina, S.N. Krylov // Land management, cadastre and land monitoring. - Moscow: Publishing House "Panorama", 2019.-№3 - C.53-58