

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ
НОВОХОПЕРСКОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

Выпускная квалификационная работа
обучающейся по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
очной формы обучения, группы 81001304
Полухиной Оксаны Андреевны

Научный руководитель
к.г.н., доцент
Соловьёв А.Б.

БЕЛГОРОД 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.....	8
1.1. Понятие и состав земель населенных пунктов.....	8
1.2. Роль и значение кадастровой оценки земель.....	11
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НОВОХОПЁРСКОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....	15
2.1. Земельный рынок Воронежской области.....	15
2.2. Система населенных пунктов Новохоперского района.....	20
2.3. Экономические аспекты использования земель населенных пунктов Новохоперского района.....	24
ГЛАВА 3. ТЕХНОЛОГИЯ РАСЧЕТА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В НОВОХОПЕРСКОМ РАЙОНЕ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....	28
3.1. Перечень мероприятий при выполнении работ по кадастровой оценке земельных участков населенных пунктов...	28
3.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.....	37
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	42
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	44
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	47

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 03.07.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

4. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

5. Российская Федерация. Постановления. О государственной кадастровой оценке земель: Постановление Правительства от 25.08.1999 № 945 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

6. Российская Федерация. Постановления. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановление Правительства от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

7. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

8. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: Приказ

Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

9. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

10. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

11. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»: Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

12. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: Приказ Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

13. Воронежская область. Законы. Об административно-территориальном устройстве Воронежской области и порядке его изменения: Закон Воронежской области от 27.10.2006 № 87-ОЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

14. Воронежская область. Постановления. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Воронежской области: Постановление Правительства от 18.10.2011 № 891 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность. Использование земли в РФ является платным согласно Земельному Кодексу Российской Федерации (ст.65 п.1) [НПБ 3]. Формы платы – налог и арендная плата. Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях с периодичностью не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года (ст. 65 п. 5) [НПБ 8,4].

Выявление объектов для налогообложения является одной из основных целей проведения кадастровой оценки [1]. В данной выпускной квалификационной работе такими объектами являются земельные участки населенных пунктов.

По действующему в нашей стране законодательству землями населенных пунктов являются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов [НПБ 2].

Одним из важных научных направлений современного ведения кадастра недвижимости и кадастровой оценки земель, регламентированных действующим земельным законодательством, является характеристика стоимости отдельного земельного участка в общей системе оценочного зонирования территории города с учетом рыночной стоимости земли и качественно-количественных характеристик земельного участка [2].

В связи с этим тема выпускной квалификационной работы является актуальной и практически значимой.

Объект исследования – процедура кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Предмет исследования – изучение методических подходов кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Целью данного исследования является анализ стоимости земельных участков населенных пунктов Новохопёрского района Воронежской области

и произведение расчета кадастровой стоимости земельного участка на примере одного земельного участка.

Для достижения цели выпускной квалификационной работы предполагалось решение следующих **задач**:

1) изучить теоретические подходы к кадастровой оценке земель населенных пунктов;

2) проанализировать земельный фонд Воронежской области состав земель населенных пунктов Новохопёрского района и их экономические аспекты использования;

3) рассмотреть технологию расчета кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов Новохоперского района и самостоятельно произвести расчет кадастровой стоимости земельного участка.

Практическое значение выпускной квалификационной работы состоит в том, что кадастровая оценка земель населенных пунктов является важнейшим экономическим инструментом земельной политики и служит механизмом создания цивилизованной системы налогообложения и ценообразования.

Выпускная квалификационная работа подготовлена на основе анализа научных источников, результатов тура кадастровой оценки земель населенных пунктов в Воронежской области, нормативно-правовых источников и ресурсов, предоставленных Росреестром, а именно «Отчет № 36-НП-2015 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Воронежской области по состоянию на 01.01.2014 г.».

В данной работе использовались следующие **методы исследования**: сравнительный метод, анализ учебной, научной литературы и нормативных документов.

Структура выпускной квалификационной работы: нормативно-правовая база, введение, три главы, заключение, список использованных источников, приложения.

В первой главе рассмотрены теоретические подходы к кадастровой оценке земельных участков населенных пунктов в целом.

Вторая глава посвящена анализу земель населенных пунктов Новохоперского района Воронежской области

В третьей главе воспроизводится перечень мероприятий при расчете кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов в Новохоперском районе и производится самостоятельный расчет одного из земельных участков.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

1.1. Понятие и состав земель населенных пунктов

Землями населенных пунктов признаются земли, которые используются и которые предназначены для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий [НПБ 3].

В Конституции РФ и Гражданском кодексе не употребляют термин «населенный пункт», заменяя его на термин «поселение». Согласно этим нормативно-правовым актам, поселения делятся на два вида в зависимости от функциональной и производственной специализации – городские и сельские [НПБ 1,2].

Понятие «территория городского и сельского поселения» ввели в законодательстве для обозначения той пространственной сферы, на которую распространяется деятельность органов местного самоуправления по регулированию градостроительства. В пределах этой сферы действует ряд правил застройки, а также проекты планировки, проекты застройки и другая градостроительная документация, которая определяет правовой режим земель данной категории.

Наличие внешней границы – характеристика земель городских и сельских населенных пунктов. Внешняя граница отделяет земли населенных пунктов от других категорий. Земельные участки, расположенные в пределах черты населенного пункта, образуют его территорию [13].

В соответствии с зонированием территорий населенных пунктов определяется порядок использования земель. Территория населенного пункта в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки).

Правовой режим земель населенных пунктов регулируется земельным законодательством. Оно устанавливает общие принципы регулирования земельных отношений по поводу данной категории земель.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации в состав земель населенных пунктов могут входить те земельные участки, которые отнесены в соответствии с градостроительными регламентами к территориальным зонам, определенным на рис. 1.1

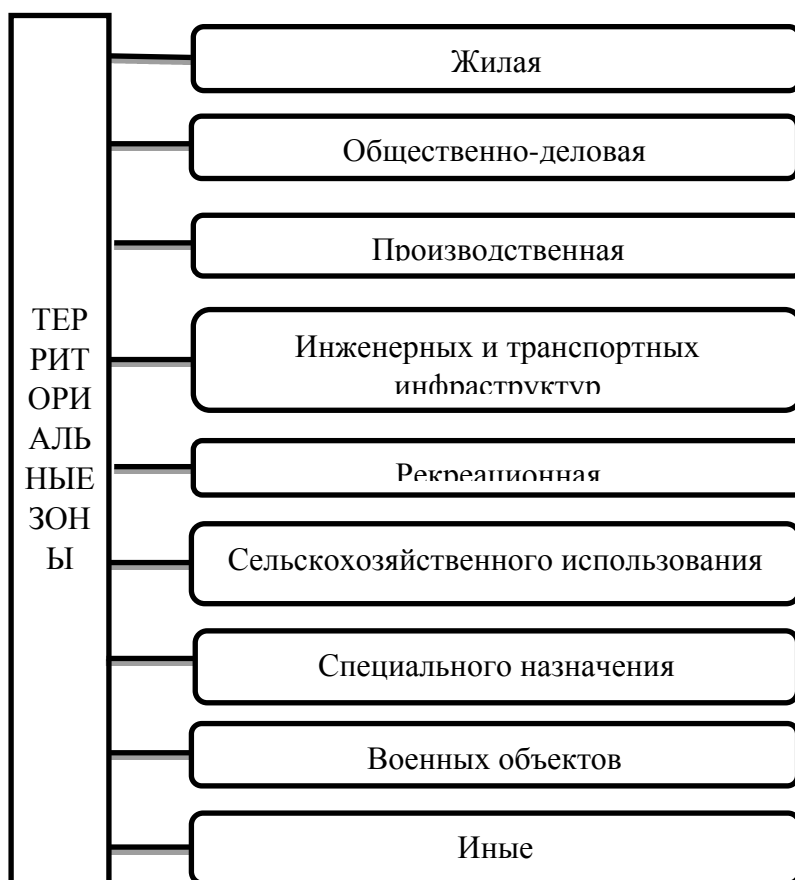


Рис.1.1. Состав земель населенных пунктов

Для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом предусмотрены определенные виды разрешенного использования. Это значит, что собственники земельных участков должны использовать принадлежащие им земельные участки в соответствии с любым видом разрешенного использования, который предусмотрен для данной территориальной зоны.

Виды разрешенного использования в соответствии с Методическими указаниями представлены на рис.1.2

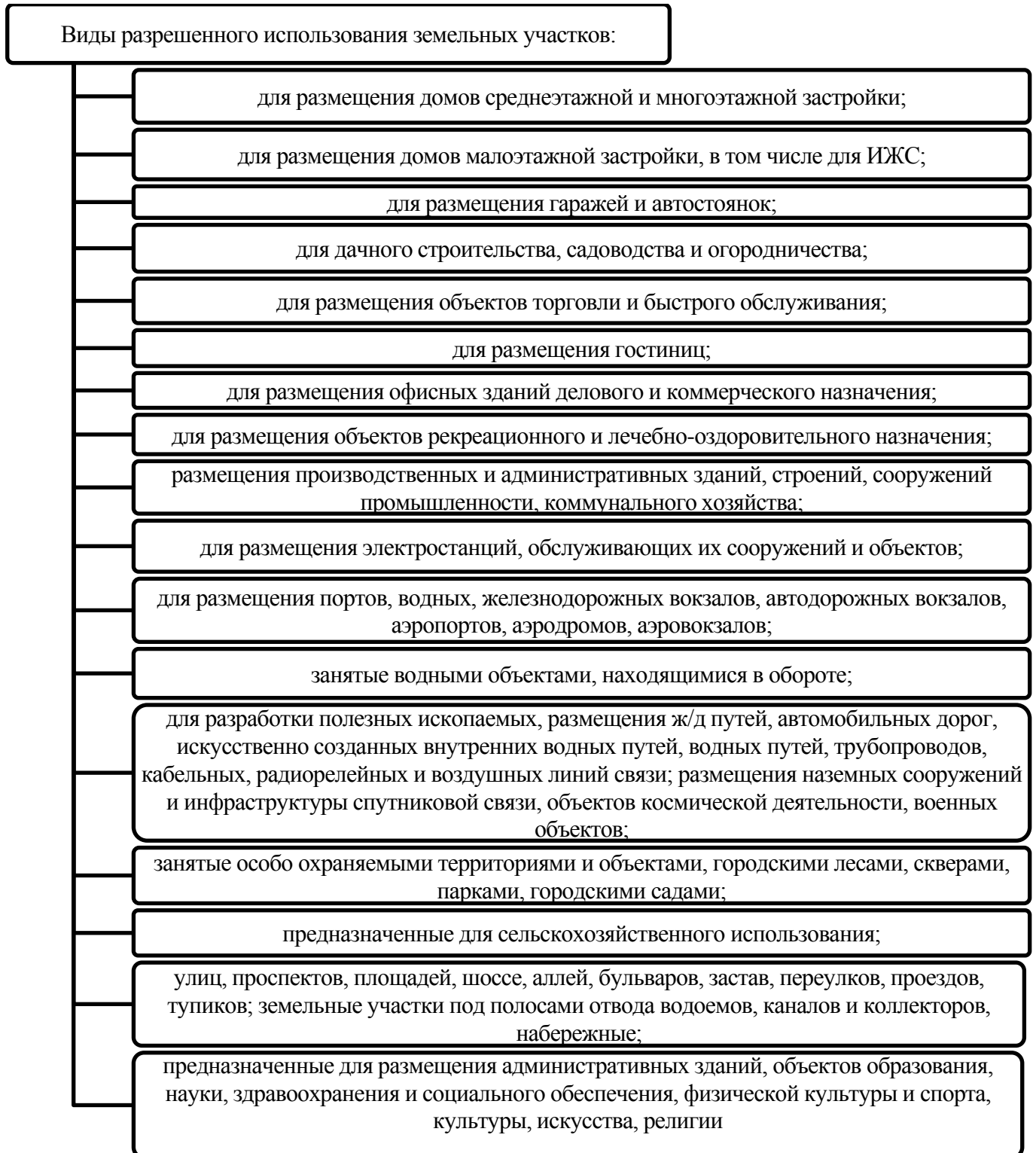


Рис.1.2. Виды разрешенного использования земельных участков населенных пунктов.

1.2. Роль и значение кадастровой оценки земель

Кадастровая оценка проводится по всем категориям и видам использования городских земель независимо от того, частная это собственность или общественная [12]. Как уже говорилось ранее, порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов – это ряд последовательных действий по выявлению кадастровой стоимости земель административно-территориальных образований в определенных границах и на конкретную дату [6].

Результатом проведения государственной кадастровой оценки является кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость земельных участков используется для различных целей, которые представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Цели кадастровой оценки земель населенных пунктов

№ п/п	Направление использования	Нормативный документ
1	2	3
1.	Для целей налогообложения	Земельный кодекс РФ
		Правила проведения государственной кадастровой оценки земель (утверждены Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316)
		Налоговый кодекс РФ, ч. 2.
2.	Установление арендной платы за участок	Земельный кодекс РФ, ст. 65 п. 5

Продолжение таблицы 2.1

3.	Переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков	Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
4.	Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности собственникам зданий, строений, сооружений	Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» Земельный кодекс РФ
5.	При приватизации государственного и муниципального имущества	Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"
6.	Снятие запрета на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на ЗУ	Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»
7.	Установление арендной платы за земельные участки, предоставленные для жилищного строительства	Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Требованиями п. 18 ФСО № 4 установлено, что для того, чтобы построить модель оценки необходимо использовать методологию любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного, доходного [НПБ 10].

Затратный подход предусматривает совокупность методов оценки стоимости объекта, которые основаны на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний [19]. Затраты на воспроизводство объекта оценки – это затраты, которые необходимы для создания точной копии объекта оценки с использованием тех же материалов и технологий, которые применялись при

создании объекта оценки. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки [20].

Сравнительный подход — это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах [8]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходным подходом является совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [14].

Организация и проведение государственной кадастровой оценки земель в Российской Федерации регламентируется с документами, приведенными в таблице 1.2 [23].

Таблица 1.2

Документы, регламентирующие организацию и проведение государственной оценки земель

№ п/п	Нормативный акт	Комментарии
1	2	3
1.	Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Регламентирует основания для осуществления оценочной деятельности, условия её осуществления, регулирование оценочной деятельности, общие положения о государственной кадастровой оценке.
2.	Земельный кодекс Российской Федерации (статьи 65 и 66)	

Продолжение таблицы 1.2

3.	Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 "О государственной кадастровой оценке земель"	Устанавливает правила и общие положения проведения государственной кадастровой оценки земель.
4.	Постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель"	
5.	Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 июля 2011 года № 382 "Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости и иных актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности"	<p>Регламентируют требования осуществления оценочной деятельности, ФСО №4 содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.</p>
6.	Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1) "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"	
7.	Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2) "Цель оценки и виды стоимости";	
1.	Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3) "Требования к отчету об оценке";	
2.	Федеральный стандарт оценки (ФСО № 4) "Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости";	
3.	Федеральный стандарт оценки (ФСО № 5) "Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения".	

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НОВОХОПЕРСКОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1. Земельный рынок Воронежской области

Согласно данным государственного учета по состоянию на 1 января 2014 г. общая площадь земель в административных границах Воронежской области составляет 5221,6 тыс. гектаров. На рис.2.1 представлена структура земельного фонда Воронежской области в разрезе категорий земель.

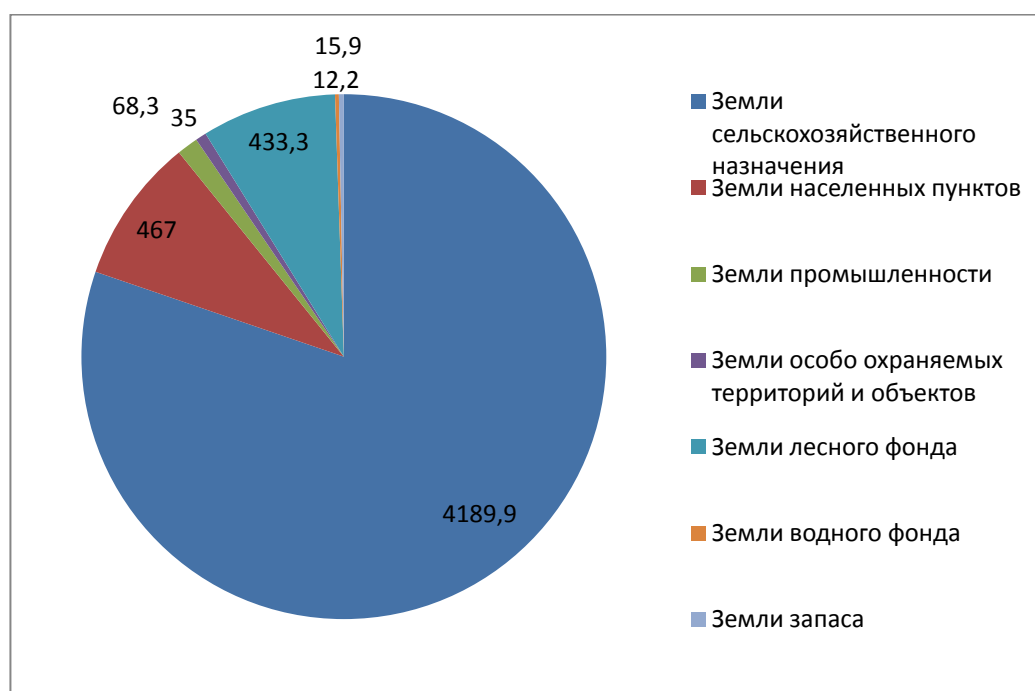


Рис. 2.1. Структура земельного фонда Воронежской области по категориям земель, тыс.га.

В области значительно преобладают земли сельскохозяйственного назначения, они составляют 4189,9 тыс. га или 80,2 % от всех земель.

8,9 % земель составляют земли населенных пунктов (земли в черте городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов) – 467 тыс.га.

Всего в Воронежской области 32 городских населенных пунктов, включая рабочие поселки и 1750 сельских населенных пунктов.

К землям населенных пунктов относятся территории, находящиеся в пределах черты (города) населенных пунктов, а также земли, переданные в ведение администрации города, поселка или сельского населенного пункта. Земли населенных пунктов используются как места проживания и осуществления производственной деятельности людей и удовлетворения их культурно-бытовых и иных нужд [16].

В систему населенных пунктов входят застроенные территории, которые находятся под площадями, переулками, проездами, промышленными зонами, коммуникациями, лесами, парками, скверами, бульварами, а также водоемами, используемые для сельскохозяйственного производства и иных целей.

В составе земель населенных пунктов (рис. 2.2) находится 236,3 тыс. га сельхозугодий (50,6 %), из них: пашни – 134,6 тыс. га, залежи – 0,3 тыс. га, многолетних насаждений – 16,6 тыс. га, сенокосов – 11,7 тыс. га, пастбищ – 73,1 тыс. га. Лесных земель и лесных насаждений, не входящих в лесной фонд, в составе земель поселений насчитывается 40,1 тыс. га (8,6 %), земель занятых застройкой 77,8 тыс. га (16,7 %), дорожной сетью 56,1 тыс. га (12 %), земель, не вовлеченных в градостроительную деятельность и других земель (в стадии мелиоративного строительства, под водными объектами и болотами, нарушенные и прочие земли) 56,7 тыс. га (12,1 %).

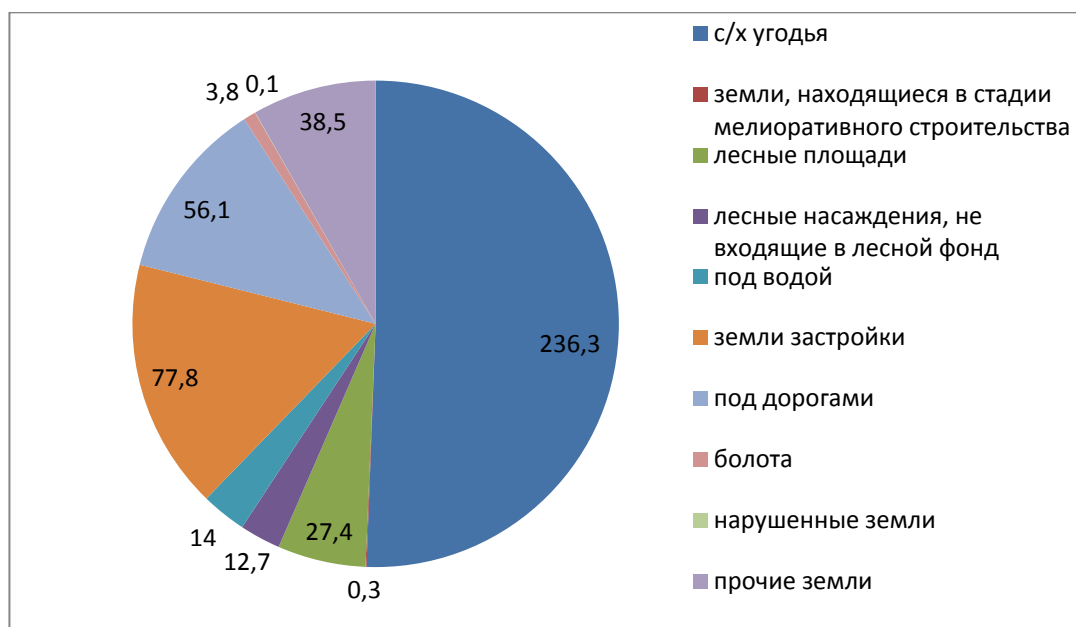


Рис. 2.2. Распределение земель населенных пунктов по угодьям (тыс.га)

В земли населенных пунктов входят земли различного назначения: земли жилой и общественной застройки (38 тыс.га), земли промышленности (18,1 тыс. га), земли общего пользования (46,5 тыс.), земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций (11,6 тыс. га), земли сельскохозяйственного использования (253,8 тыс. га), земли особо охраняемых территорий и объектов (22,7 тыс. га), земли лесничеств и лесопарков (6,8 тыс. га), земли под водными объектами (11,7 тыс. га), под военными и иными режимными объектами и объектами иного специального назначения (5,3 тыс. га) а также земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность (52,3 тыс. га).

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения занимают 68,3 тыс. га, что составляет 1,3 % от общей площади области.

На землях особо охраняемых территорий всего 25 объектов, занимающих 35 тыс. га, большая часть которых лесные земли составляющие 30,4 тыс. га. Земли под водой и болотами занимают 2,0 тыс. га, под

сельскохозяйственными угодьями 1,0 тыс. га. Оставшиеся площади заняты дорогами, постройками и другими земельными угодьями.

Общая площадь земель лесного фонда по состоянию на 1 января 2014 г. на территории Воронежской области составляет 433,3 тыс. га. Большая часть этих земель занята лесными площадями (90,9%), оставшаяся часть занята сельскохозяйственными угодьями (2,1 %), и землями под дорогами, болотами, водой и прочими – (7 %).

Земли водного фонда занимают 12,2 тыс. га, что составляет 0,2% от общей площади земель области. Большую часть занимают земли под водой – 98,4%, оставшиеся 1,6 % заняты под плотинами, дорогами, постройками и другими землями.

По состоянию на 1 января 2014 г. 0,3% территории области занимают земли запаса –15,9 тыс. га.

Земли застройки занимают 112,7 тыс. га, что составляет 2,2 % от общей площади области. Это территории под зданиями и сооружениями и земельные участки, необходимые для их эксплуатации и обслуживания.

Наибольшее количество застроенных площадей находится в составе земель населенных пунктов –77,8 тыс. га (69 %). Помимо застроенных территорий, здесь включены и земли, подлежащие застройке жилыми, культурно-бытовыми, промышленными и иными строениями и сооружениями в соответствии с генеральными планами застройки населенных пунктов.

На землях сельскохозяйственного назначения территории застройки составляют 24,5 тыс. га и используются в основном для размещения производственных центров, машинно-тракторных парков, предприятий по переработке сельхозпродукции.

Земли под дорогами занимают 121,1 тыс. га. Большая часть этих земель приходится на земли населенных пунктов и составляет 56,1 тыс. га (46,4 %).

Лесными площадями и лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд занято 631,7 тыс. га. Основная часть указанных земель сконцентрирована на землях лесного фонда – 393,8 тыс. га, остальная часть –

на землях сельскохозяйственного назначения – 156,3 тыс. га, на землях населенных пунктов – 40,1 тыс. га, на землях особо охраняемых территорий – 30,4 тыс. га, на землях промышленности – 10,8 тыс. га, на землях запаса – 0,3 тыс. га.

Площадь нарушенных земель на 1 января 2014 г. составила 1,9 тыс. га., площадь прочих земель – 168,6 тыс. га.

В черте населенных пунктов находится 38,5 тыс. га (22,8 %) прочих земель. В основном это овраги, карьеры песка и глины, свалки, кладбища.

Распределение земель по формам собственности представлено на рис.2.3.

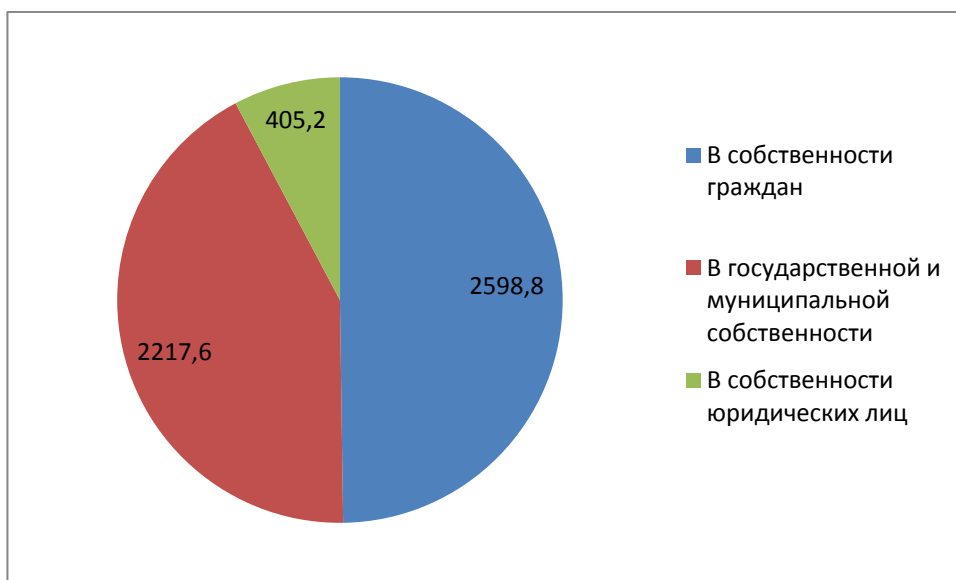


Рис. 2.3. Распределение земель по формам собственности (тыс.га)

Из рисунка видно, что в собственности граждан находится 2598,8 тыс. га, в том числе собственников земельных долей 2325 тыс. га, в собственности юридических лиц – 405,2 тыс. га, в то время как общая площадь земель области – 5221,6 тыс. га

В государственной и муниципальной собственности находится 2217,6 тыс. га, в собственности РФ – 408,3 тыс. га.

Категория земель населенных пунктов области составляет 467 тыс. га, из них в собственности граждан находится 155,1 тыс. га, в собственности юридических лиц – 5,6 тыс. га. В государственной и муниципальной собственности находится большая часть земель населенных пунктов, что составляет 306,3 тыс. га (65,6 %).

В пределах городской черты на территории городов и поселков городского типа находится 120,4 тыс. га, в собственности граждан 19,9 тыс. га, в собственности юридических лиц – 3,3 тыс. га. В государственной и муниципальной собственности находится большая часть земель населенных пунктов, что составляет 97,2 тыс. га или (80,7 %).

Наибольший удельный вес территории городов и поселков приходится на земли жилой и общественной застройки – 38,2 тыс. га, из которых в собственности граждан находится 17 тыс. га. Это в основном индивидуальная жилая застройка. В государственной и муниципальной собственности находится 20,1 тыс. га земель.

Сельскими населенными пунктами занято 346,6 тыс. га. Из их общей площади – 135,2 тыс. га находится в собственности граждан и 2,3 тыс. га в собственности юридических лиц. В государственной и муниципальной собственности находится 209,1 тыс. га.

Из общей площади земель, находящихся в собственности у граждан под землями личных подсобных хозяйств находится 132,2 тыс. га.

Земли особо охраняемых территорий и запаса, лесного и водного фондов находятся в государственной и муниципальной собственности.

2.2. Система населенных пунктов Новохопёрского района

Новохопёрский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на востоке Воронежской области России. На данный момент в районе насчитывается 67 населённых пунктов в составе двух

городских и девяти сельских поселений. Расположение и административные границы Новохопёрского муниципального района изображены на рис.2.4.

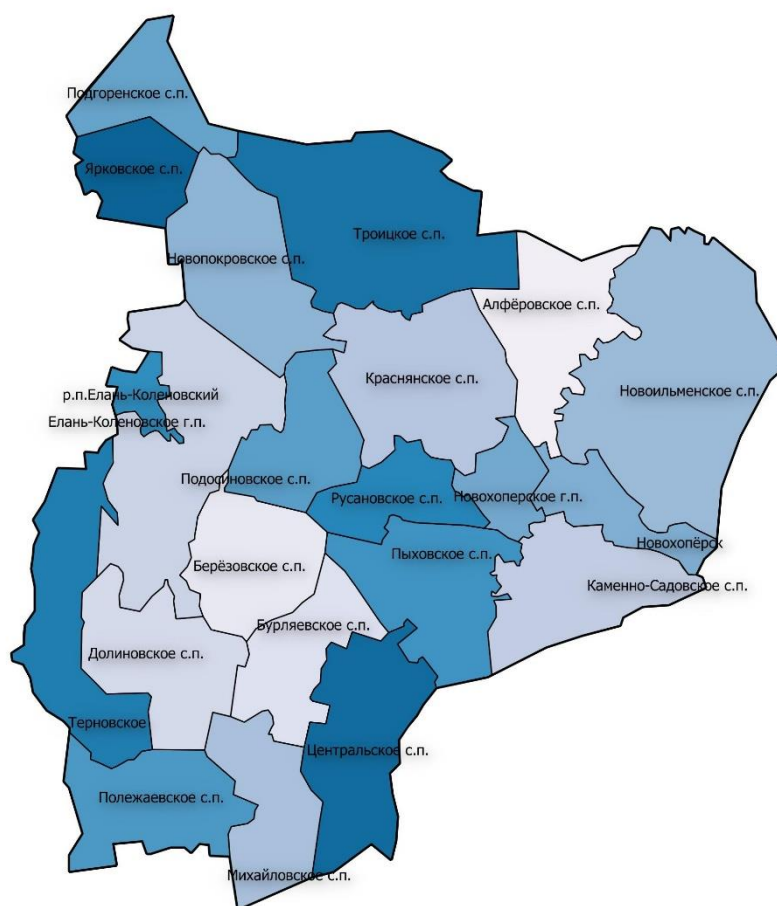


Рис.2.4. Карта-схема расположения и административных границ Новохопёрского района в пределах Воронежской области

Административный центр Новохопёрского района – г. Новохопёрск. Он расположен в 240 км к востоку от областного центра – города Воронеж. Площадь района составляет 2333,93 кв.км, а численность населения – 16,42 чел/кв.м.

На территории Новохоперского района расположено 67 населенных пунктов, в т. ч. 1 город, 2 рабочих поселка, 11 сел, 49 поселков, 1 деревня, 2 хутора, 1 станция, входящих в состав 3 городских и 19 сельских муниципальных образований: городского поселения – город Новохоперск, Елань-Коленовского и Новохоперского городских поселений, Алферовского, Березовского, Бурляевского, Долиновского, Каменно-Садовского, Коленовского, Краснянского, Михайловского, Новоильменского,

Новопокровского, Подгоренского, Подосиновского, Полежаевского, Пыховского, Русановского, Троицкого, Терновского, Центрального, Ярковского сельских поселений. [НПБ 15]. Социально-экономическая активность сосредоточена в административных центрах большинства муниципальных образований. в административных центрах поселений проживает 92% населения – это 36 757 чел. (рис.2.5).



*Рис.2.5.*Карта-схема административно-территориального устройства
Новохопёрского муниципального района

Распределение земель Новохопёрского района по категориям представлено на рис. 2.6.

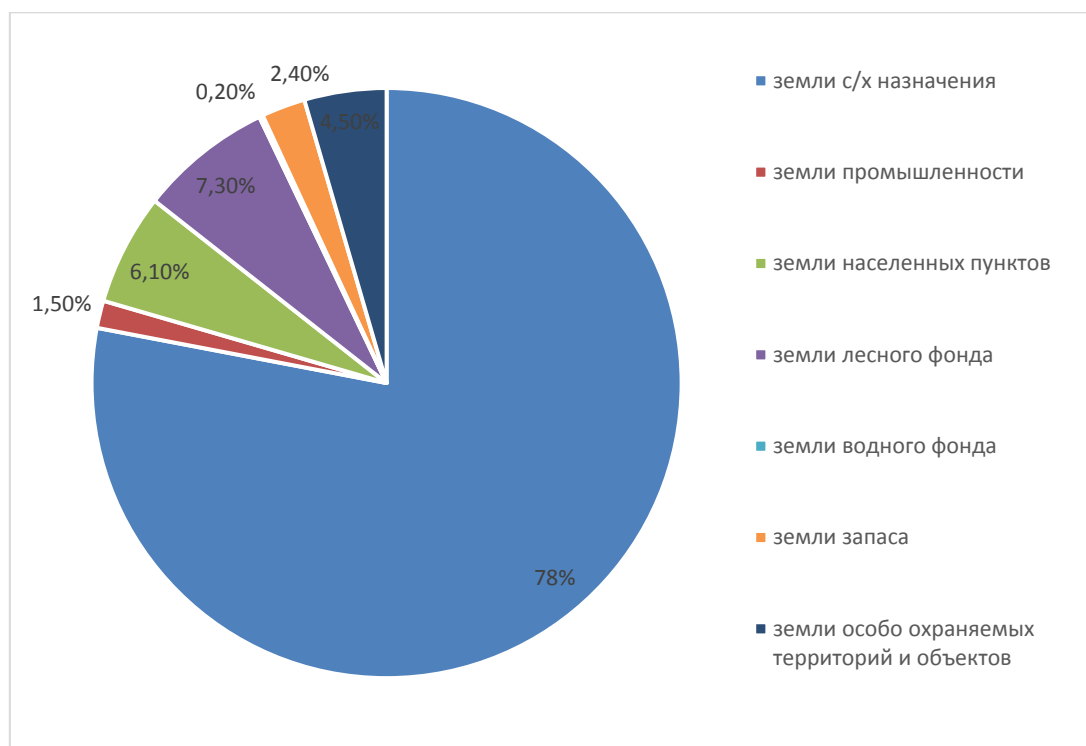


Рис.2.6. Земельные ресурсы Новохопёрского района

Из диаграммы видно, что в Новохопёрском муниципальном районе преобладают земли сельскохозяйственного назначения (78%), следующие по площади земли лесного фонда (7,3%), после них следуют земли населенных пунктов (6,1%). Самыми наименьшими по площади категориями являются земли земли особо охраняемых территорий и объектов (4,5%), земли запаса (2,4%), земли промышленности (1,5%) и земли водного фонда (0,2%).

Состав земель Новохопёрского района в разрезе видов разрешенного использования представлен на рис. 2.7

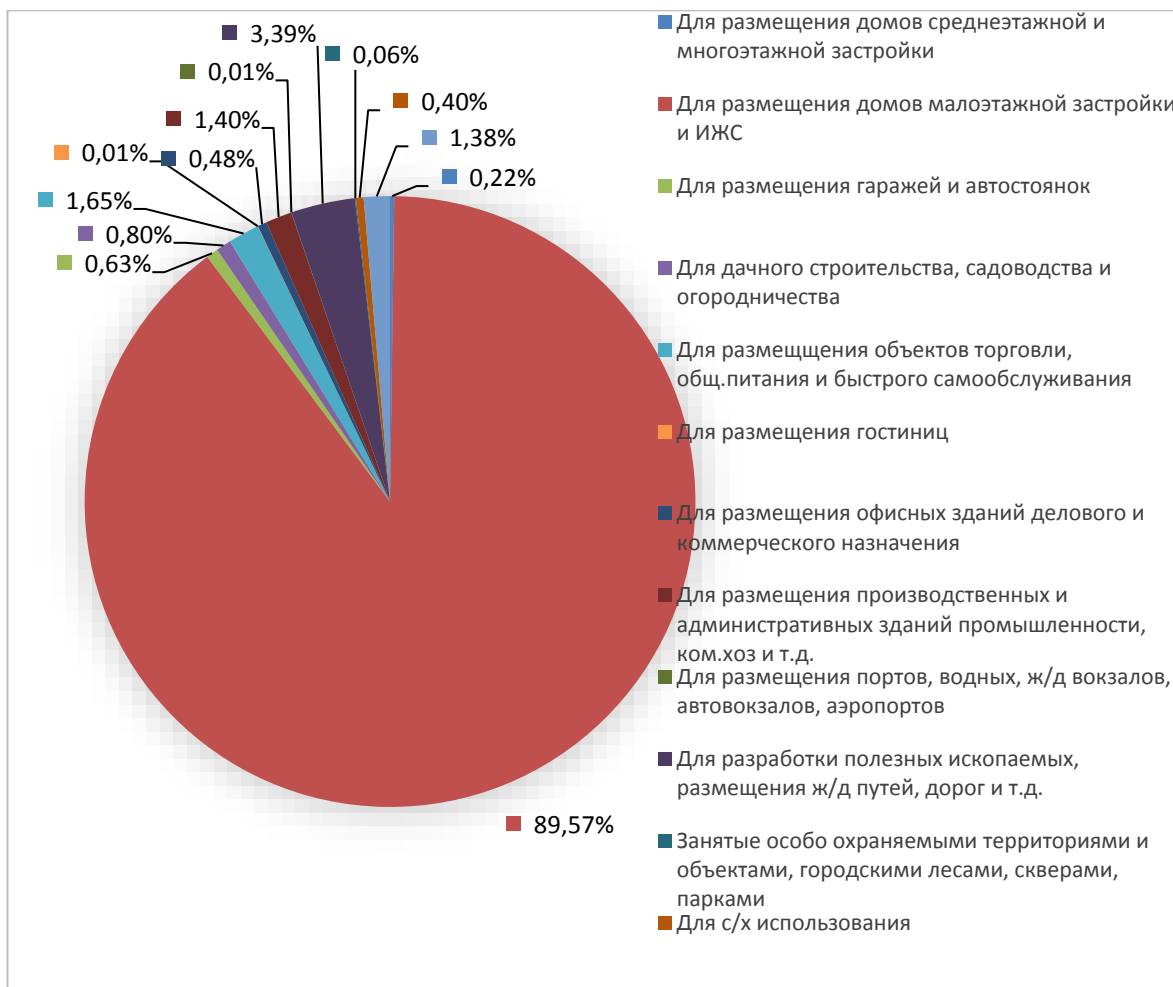


Рис.2.7. Состав земель населенных пунктов Новохоперского района

Согласно гистограмме, в районе наиболее преобладают земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе для индивидуальной жилой застройки.

2.3. Социально-экономический потенциал муниципального района

Согласно результатам комплексной оценки уровня социально-экономического развития муниципальных районов и городских округов области Новохопёрский район занял 20 место.

Экономический потенциал района представлен 4 крупными промышленными предприятиями (АО «Елань-Колоновский сахарный завод», ЗАО «Завод растительных масел Новохоперский», ООО «Этанол Спирт»,

Новохоперский ремонтно-механический завод ЮВЖД филиала ОАО «РЖД», подробнее п.3.4), 22 средними и малыми сельскохозяйственными предприятиями, 620 субъектами малого и среднего предпринимательства [21].

Новохоперский муниципальный район относится к числу аграрно-индустриальных. Экономика района имеет дифференцированную структуру по отраслям и по формам собственности и представлена всеми основными секторами: сельское хозяйство, промышленность, транспорт, связь, торговля, услуги. Экономика по видам деятельности представлена на рис. 2.8



Рис.2.8. Экономика района по видам деятельности.

Первичный сектор является наиболее значимым для развития экономики района, включает в себя в основном сельское хозяйство. Первичный сектор – сырьевая база экономики района.

Вторичный сектор также наиболее значимый, включает в себя пищевую промышленность, производство транспортных средств и оборудования, производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

Третичный сектор обеспечивает функционирование первичного и вторичного секторов экономики района.

Ведущей отраслью экономики района по объемам производства продукции, работ, услуг является промышленность. Таким образом, наибольший удельный вес в экономике Новохоперского муниципального района занимает вторичный сектор (промышленность и строительство), его доля составляет 69,29% (рис.2.9)

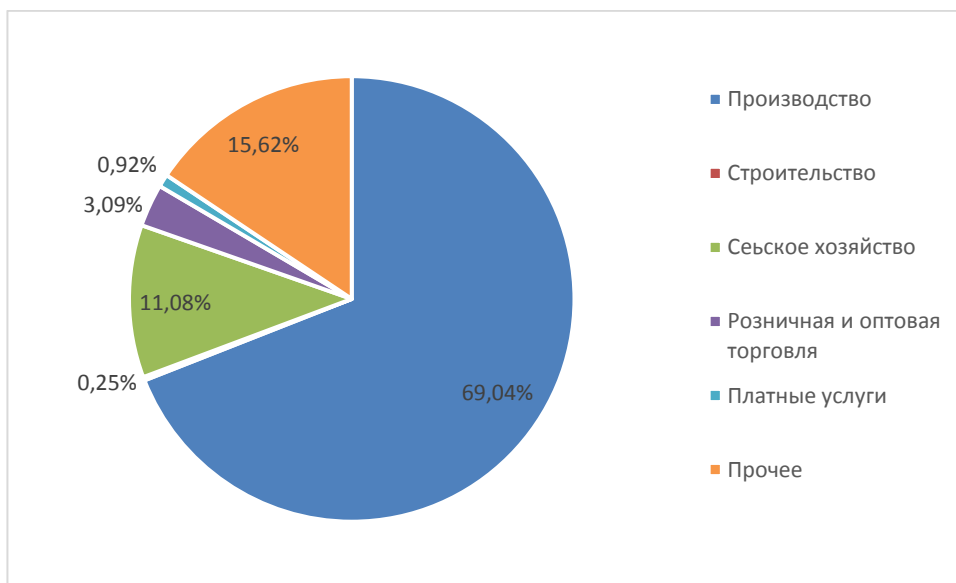


Рис. 2.9. Структура экономики Новохоперского муниципального района по объёмам производства, продаж и оказанию услуг, 2015 г.

Что касается численности предприятий, преобладающее место в структуре экономики района занимают предприятия оптовой и розничной торговли, образовательные организации и предприятия в сфере предоставления прочих коммунальных, социальных и персональных услуг.

По данным на 2015 г. общее число предприятий, организаций и учреждений в Новохоперском муниципальном районе составило 257 единиц. Экономика района по формам собственности хозяйствующих субъектов представлена частным, государственным и другими секторами экономики. На рис. 2.10 представлена структура экономики Новохоперского муниципального района по видам экономической деятельности, 2015 г., в % от общего числа предприятий.



Рис.2.10 Структура экономики Новохоперского муниципального района по видам экономической деятельности, 2015 г., в % от общего числа предприятий.

Потребительский рынок Новохопёрского муниципального района находится в стабильном состоянии и имеет тенденции дальнейшего динамичного развития. На территории района осуществляют свою деятельность 279 магазинов, 13 магазинов федеральных торговых сетей, 12 киосков [21].

ГЛАВА 3. ТЕХНОЛОГИЯ РАСЧЕТА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В НОВОХОПЕРСКОМ РАЙОНЕ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1. Перечень мероприятий при выполнении работ по кадастровой оценке земельных участков населенных пунктов

Описание последовательности определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов субъекта Российской Федерации осуществляется в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 39 от 15.02.2007 г. [НПБ 12].

Организационная схема проведения работ по определению кадастровой стоимости представлена в Приложении 1.

Как уже было описано выше, вначале происходит распределение земельных участков по группам видов разрешенного использования. Для этих целей формируется перечень земельных участков [НПБ 6]. Так, в 2014 году был сформирован перечень земельных участков, подлежащих оценке, включающий в себя 842 265 земельных участка. Далее перечень согласовывается и утверждается.

После этого рассчитывается непосредственно кадастровая стоимость. Стоимость недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов. Учитываются характеристики физических, экономических, социальных, политических, административных, юридических факторов, и только после этого производится оценка объектов [17].

Существует множество ценообразующих факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают стоимость квадратного метра незначительно, а другие имеют существенное влияние.

Ценообразующие факторы подразделяются на следующие группы:

- ценообразующие факторы для городских населенных пунктов;
- ценообразующие факторы для сельских населенных пунктов.

Также ценообразующие факторы делятся на:

- факторы местоположения;
- факторы социально-экономического развития;
- факторы инфраструктуры и т.д. [5].

Рассмотрим их подробнее.

Факторы для городских населенных пунктов:

Значение фактора «Граница населенного пункта» является характеристикой, описывающей местоположение объектов недвижимости в черте определенного населенного пункта с целью установления легитимности включения объекта недвижимости в перечень объектов недвижимости данного населенного пункта.

Значение фактора «Улицы населенного пункта» используется в целях идентификации местоположения объекта на территории населенного пункта.

Влияние факторов «Расстояние объекта до центра населенного пункта», «Расстояние объекта до историко-культурного центра» и «Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта» на стоимость объектов недвижимости было исследовано на примере земельных участков, предназначенных для многоэтажного жилищного строительства в г. Воронеже.

Влияние фактора «Близость к водным объектам: река, озеро, пруд и т.д.» для городских населенных пунктов на стоимость объектов недвижимости было исследовано на примере земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства в г. Воронеже.

Влияние фактора «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа» на стоимость объектов недвижимости было исследовано на примере земельных участков,

предназначенных для размещения объектов торговли в городских населенных пунктах с численностью населения до 30000 человек.

Влияние фактора «Расстояние объекта до локальных центров, положительно влияющих на стоимость объекта недвижимости» на стоимость объектов недвижимости было исследовано на примере земельных участков, предназначенных для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения в городских населенных пунктах с численностью населения от 30000 до 1000000 человек

Факторы местоположения для сельских населенных пунктов:

Влияние фактора «Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ (г. Воронеж)» на стоимость объектов недвижимости было исследовано на примере земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства в сельских населенных пунктах.

Влияние фактора «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа» для сельских населенных пунктов на стоимость объектов недвижимости было исследовано на примере земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства в сельских населенных пунктах и рассматривалось на основании собранной рыночной информации.

Ценообразующие факторы местоположения приведены на рис.3.1

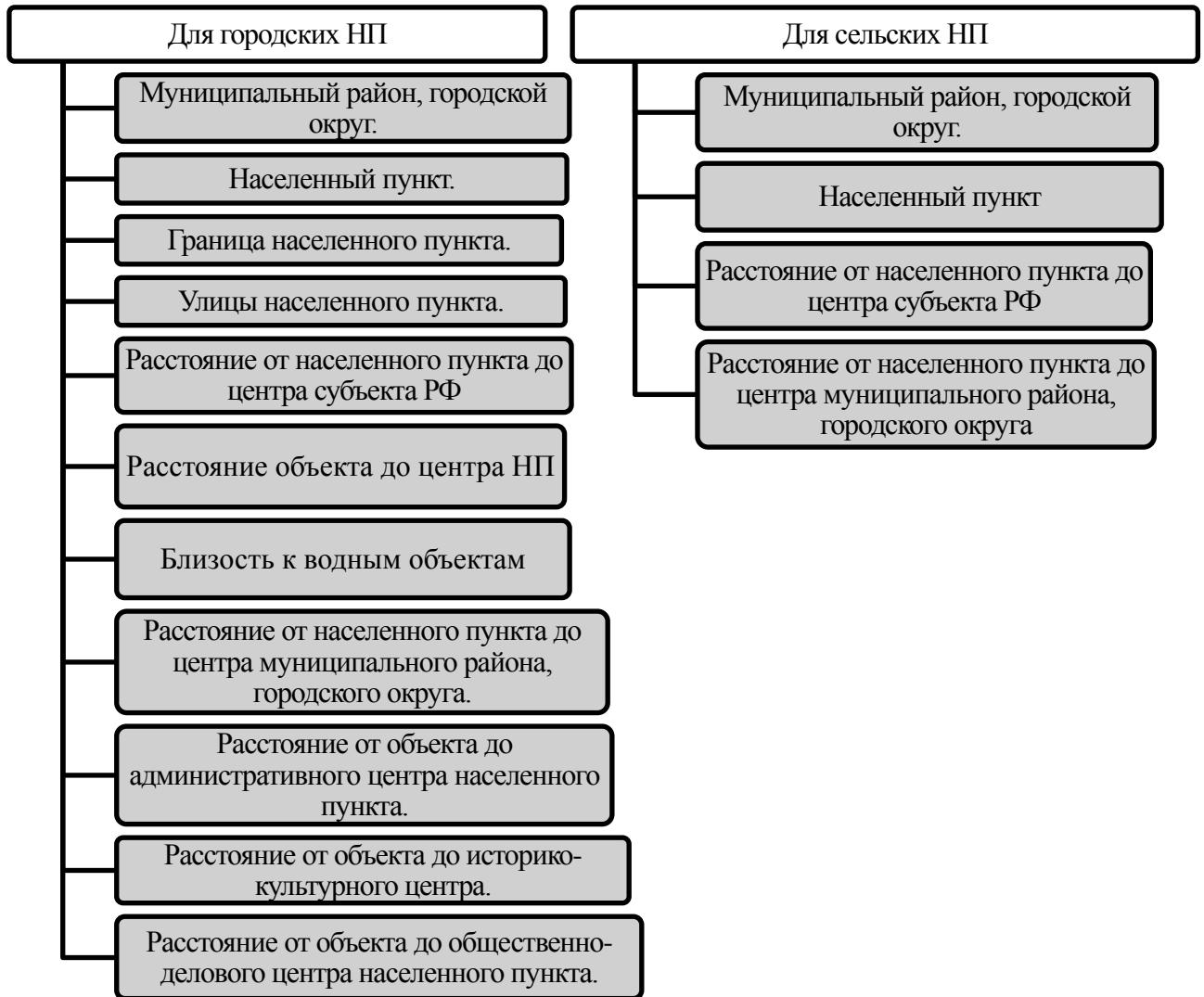


Рис.3.1..Ценообразующие факторы местоположения

Ценообразующие факторы социально-экономического развития приведены на рис.3.2

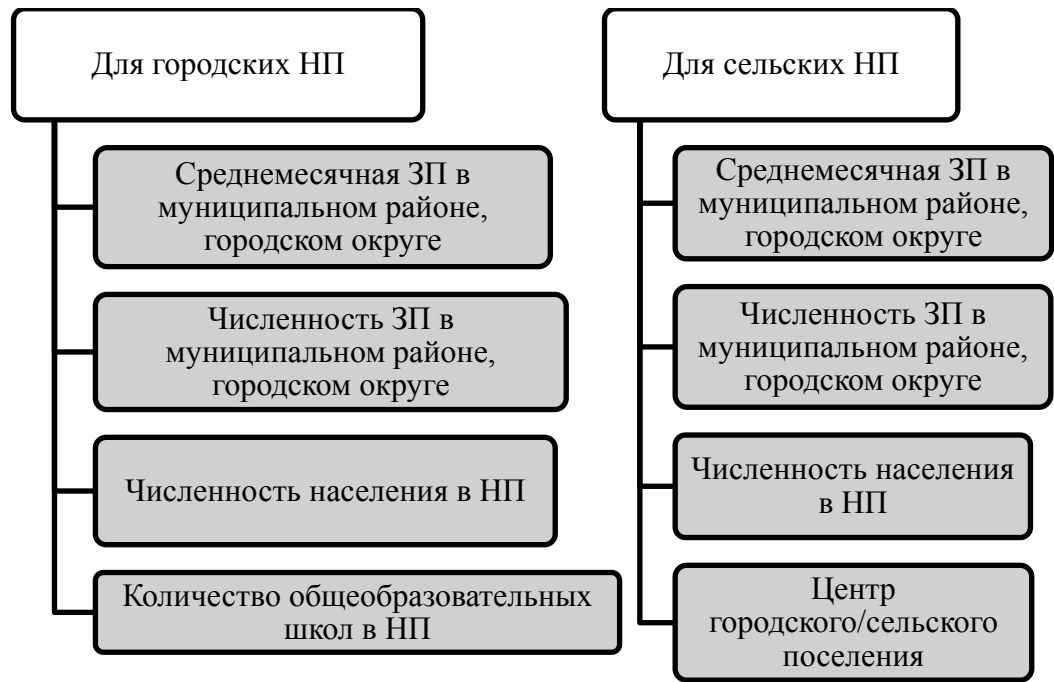


Рис.3.2. Ценообразующие факторы социально-экономического развития

Ценообразующие факторы инфраструктуры представлены на рис.3.3

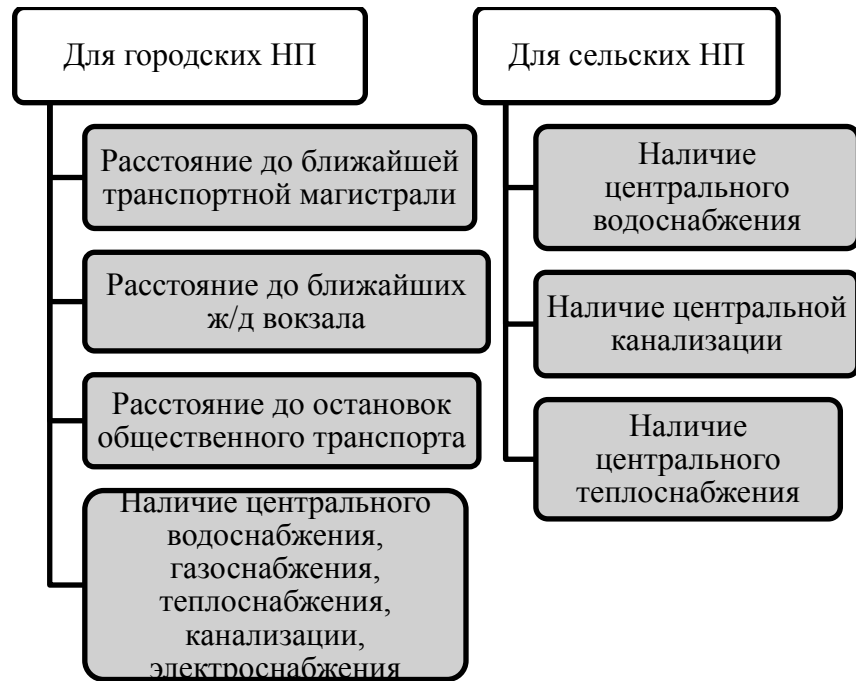


Рис.3.3. Ценообразующие факторы инфраструктуры

Основными факторами, влияющими на стоимость земельных участков, являются факторы местоположения, социально-экономического развития,

транспортной и коммунальной инфраструктуры [3]. Однако стоит учесть, что на объекты недвижимости, относящиеся к разным сегментам рынка (группам/подгруппам), могут влиять разные факторы. Поэтому, очень важно правильно учесть взаимодействие этих факторов в процессе построения моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков [11].

Далее для каждой сформированной группы земельных участков в составе земель населенных пунктов проводился сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках в разрезе факторов стоимости [18].

Источники рыночной информации представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Источники рыночной информации

№ п/п	Наименование источника рыночной информации	Формат источника информации (печатный, электронный, база данных, и т.п.)
1	2	3
1.	Электронная база объектов недвижимости АН "Info LINE"	База данных
2.	Газета «Моя реклама. Воронеж» www.moyareklama.ru	Печатный
3.	Газета «Камелот» http://www.cmlt.ru/	Печатный
4.	Газета «Воронежские квартиры» http://www.vrnkv.ru/	Печатный
5.	Газета «Из рук в руки» http://voronezh.irr.ru	Печатный
6.	Сайт http://www.avito.ru	Электронный
7.	Электронная база данных АИС МРН	База данных
8.	Органы местного самоуправления	База данных

Сбор рыночной информации включает в себя следующие этапы:

1. Определение и выбор источников рыночной информации и проверка их достоверности;
2. Сбор информации о рыночных ценах и (или) величине рыночной арендной платы за объекты недвижимости;

3. Статистический анализ рыночных данных [15].

При сборе информации уточнялись все данные об объектах недвижимости. В случае если в объявлении объект описан не полностью (не все факторы стоимости указаны в тексте объявления), то производилось уточнение значений этих факторов стоимости с использованием картографических материалов.

При анализе информации осуществлялась проверка по следующим критериям:

- правильность собранной рыночной информации;
- достоверность собранной рыночной информации;
- полнота собранной рыночной информации.

Проверка правильности собранной рыночной информации подразумевает проверку собранной рыночной информации на грамматические или фактологические ошибки [22].

Проверка достоверности собранной рыночной информации включает в себя:

- проверка существования указанных источников информации;
- проверка на достоверность информации о местоположении объекта, относительно основных магистралей, указанных в данных об объекте;
- проверка на непротиворечивость данных об объекте (одинаковая размерность, правильность соотношений между факторами стоимости (например, этаж и этажность));
- проверка даты объявления на актуальность.

Проверка полноты рыночной информации включает в себя проверку на наличие значений всех факторов стоимости у всех объектов-аналогов [НПБ 11].

Следующим этапом определения кадастровой стоимости объектов оценки является построение и анализ моделей расчета кадастровой стоимости

[7]. Для каждого вида разрешенного использования подбирается соответствующая модель с помощью программного обеспечения и определяется удельный показатель кадастровой стоимости.

Далее рассчитывается кадастровая стоимость земельных участков.

Поскольку выбранные для расчета модели выражают зависимость УПКС земельного участка от значений ценообразующих факторов, кадастровая стоимость объектов оценки определялась в следующей последовательности:

1. Удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки определялся путем подстановки значений ценообразующих факторов оцениваемого земельного участка в выбранную для расчета модель.

2. Кадастровая стоимость объекта оценки определялась путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости на площадь земельного участка [10].

В связи с тем, что при определении кадастровой стоимости земельных участков на территории Воронежской области использовался только один из трех подходов для каждой подгруппы, а от использования двух других обоснован отказ, согласование результатов оценки объектов не требуется.

Полученные удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков Новохопёрского района в разрезе видов разрешенного использования представлены на рис. 3.4 [НПБ 14].

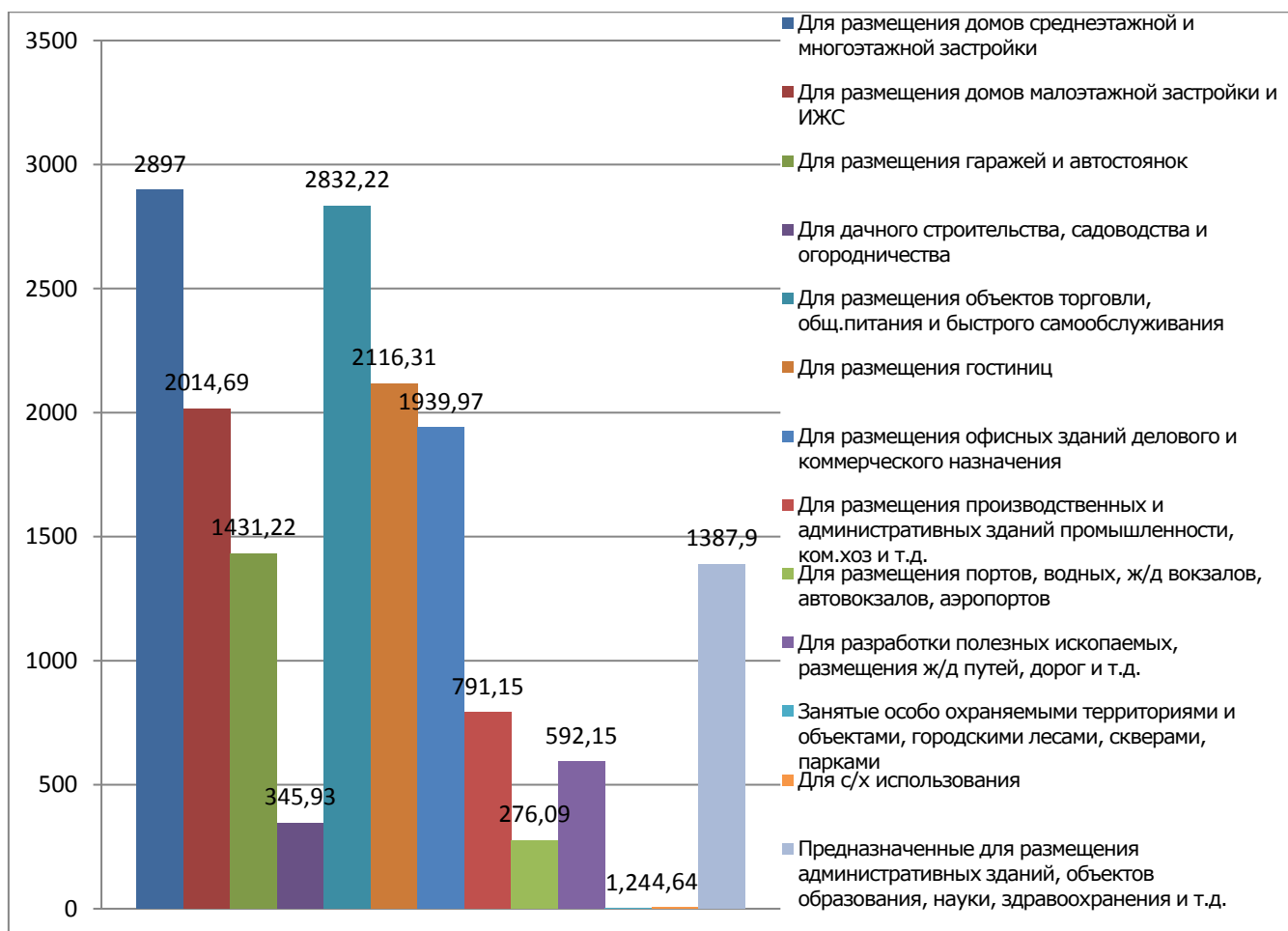


Рис.3.4. Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков Новохопёрского района Воронежской области (руб./кв.м.)

Из диаграммы видно, что наибольшую стоимость имеют земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (2897 руб./кв.м.) и предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (2835,22 руб./кв.м.).

Наименьший удельный показатель кадастровой стоимости приобретают земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1,24 руб./кв.м.).

Стоит отметить, что полученные результаты используются в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена оценка [НПБ 5].

3.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов

В качестве примера для расчета отдельного объекта был взят земельный участок, предназначенный для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения – супермаркет «Пятерочка».

На начальном этапе процедуры оценки необходимо произвести описание объекта. Описание оцениваемого объекта представлено в таблице 3.2.

Таблица 3.2

Описание объекта оценки

Параметр	Значение
1	2
Название объекта	Супермаркет
Класс объекта	Объект торгового назначения
Текущее использование	Сдаются в аренду помещения для торговых целей.
Год постройки	2004 г.
Функциональное использование	Общая площадь 5329 кв. м
Адрес объекта	г. Новохопёрск, улица Советская, 128
Район	Центральный
Удаленность от центра	Центр города
Транспортная доступность	Объект расположен в 38 м от улицы Советская, в 686 м от ул. Тимирязева.
Оживленность транспортных потоков	Средняя
Оживленность пешеходных потоков	Средняя
Преимущественная застройка	Жилая, ИЖС
Юридический статус	Данные отсутствуют
Состояние подъездных путей	Асфальт в удовлетворительном состоянии
Состояние тротуаров	Асфальт
Зеленые насаждения	Есть
Освещенность территории	Хорошее
Загрязненность территории	Средняя
Ограждения	Отсутствуют

На дату оценки территорию расположения объекта оценки можно охарактеризовать как зону преимущественно жилой застройки.

Объект располагается по адресу г. Новохоперск, ул. Советская, 128. Квартал, в котором располагается объект ограничен улицами Советская, Тимирязева и Клиническая. Местоположение объекта представлено на рисунке 3.5.



Рис.3.5. Местоположение оцениваемого объекта

Оценка объекта будет производиться при помощи сравнительного метода, который основан на сравнении оцениваемого объекта с объектами аналогами [НПБ 7]. В процессе оценки к аналогам будут отнесены объекты, которые были проданы (универсам «Магнит» и магазин «Седьмое небо»). После будут рассчитаны корректировки. Скорректированная цена поможет определить наиболее точную цену оцениваемого объекта [9]. Характеристика объектов сравнения и объекта оценки представлена в таблице 3.3

Таблица 3.3

Характеристика объектов сравнения

Критерий сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4
Название объекта	Супермаркет «Пятерочка»	Универсам «Магнит»	Магазин «Седьмое небо»
Адрес объекта	г. Новохопёрск, ул. Советская 128	г. Новохоперск, ул. 25 Октября 25/12	г. Новохоперск, ул. Советская 113

Продолжение табл. 3.3

Критерий сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4
Год постройки	2004	2005	2013
Общая площадь	753 кв.м.	405 кв.м.	1709 кв.м.
Назначение здания	Размещение офисных зданий делового и коммерческого назначения		
Земельный участок	Под зданием	Под зданием	Под зданием
Цена 1 кв.м общей площади	10479	8465	5207

Расчет корректировок оцениваемого объекта с объектами аналогами представлен в таблице. Корректировки могут быть положительными, отрицательными, абсолютными и относительными [24]. Положительные поправки вносятся, если объект-аналог хуже оценки. Если же он лучше – вносятся отрицательные. Абсолютные поправки – это корректировки, измеряемые в денежных единицах, относительные корректировки измеряются в долях или процентах.

Затраты на выравнивание земельного участка составляют 3,48 руб./кв.м.

Расчет корректировок оцениваемого объекта представлен в таблице 3.4

Таблица 3.4

Корректировки сравниваемых объектов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4
Площадь	753 кв.м.	405 кв.м.	1709 кв.м.
Цена за ед.площади (руб./кв.м.)	3539,4	5060,6	1294,6
Право собственности	Полное	Полное	Полное
Корректировка цены, руб./кв.м.	0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м.	3539,4	5060,6	1294,6
Местоположение в Новохопёрске	Хорошее	Среднее	Хорошее
Корректировка цены, руб./кв.м.	+10	+20	+10
Скорректированная цена за 1 кв.м.	3893,34	6072,72	1424,06
Рельеф	выровненный	требует выравнивания	выровненный
Корректировка цены, руб./кв.м.	0	+3,48	0
Скорректированная цена за 1 кв.м.	3893,34	6076,2	1424,06
Площадь объекта	753 кв.м.	405 кв.м.	1709 кв.м.

Продолжение табл.3.4

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4
Площадь объекта	753 кв.м.	405 кв.м.	1709 кв.м.
Корректировка цены, руб./кв.м.	-	-1,85	+5,09
Скорректированная цена за 1 кв.м.	3893,34	5963,6	1426,46
Общая стоимость объектов, руб.	2 964 685,02	2 415 258	2 437 820,14

Корректировка по площади рассчитывается по формуле:

$$(S_{об.ср} - S_{об.оц}) * K,$$

где $S_{об.ср}$ – площадь объекта сравнения;

$S_{об.оц}$ – площадь объекта оценки;

K – эмпирический коэффициент (общий), $K = 0,00533$.

К преимуществам сравнительного подхода можно отнести то, что он является наиболее простым, предполагает методы корректировки, отображает спрос и предложение на конкретный объект оценки, а также помогает получить данные для других подходов к оценке. Однако, у сравнительного подхода есть и недостатки – не всегда присутствует достаточное количество сравнительных данных, т.к. необходим активный рынок предложений, которого, в некоторых регионах может не оказаться.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При подготовке данной выпускной квалификационной работы была исследована процедура государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Новохопёрском муниципальном районе Воронежской области. Был проведен анализ состава земель в разрезе видов разрешенного использования, были рассмотрены практические методы определения кадастровой оценки земельных участков, а также был произведен самостоятельный расчет земельного участка в составе земель населенных пунктов Новохопёрского района.

Было выявлено, что для удобства расчета кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов необходимо их подразделять на группы и подгруппы. Согласно требованиям п. 18 ФСО № 4 для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного, доходного. Исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации осуществляется выбор подхода или обоснованный отказ от его использования.

Диапазон полученных значений кадастровой стоимости земельных участков показывает следующее: наибольшую стоимость имеют земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (2897 руб./кв.м.) и предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (2835,22 руб./кв.м.). Наименьший удельный показатель кадастровой стоимости приобретают земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1,24 руб./кв.м.).

В ходе работы был выбран земельный участок, предназначенный для размещения объектов торговли, произведен анализ местоположения объекта и рассчитана стоимость земельного участка под супермаркетом «Пятерочка».

Для расчета применялся сравнительный подход. Объектами аналогами являлись земельные участки, на которых расположены магазин «Седьмое небо» и универсам «Магнит». Путем анализа объектов-аналогов, скорректированная цена оцениваемого объекта составила 2 964 685,02 рублей.

В выпускной квалификационной работе были достигнуты все поставленные цели и обоснованы полученные результаты.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Безруков, Б.В. Налогообложение и кадастровая недвижимость: монография / В. Б. Безруков, М. Н. Дмитриев, А.В. Пылаева; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2011. – 155 с.
2. Боброва, Н.П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: учебно-методическое пособие / Н.П. Боброва – М.: НО «Фонд развития общества оценщиков», 2004. – 198 с.
3. Булгаков, С.Н. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости / С.Н. Булгаков, И.Х. Наназашвили, А.С. Мирошниченко, А.К. Дарков, И.Н. Гольцов, Д.И. Дукич, И.В. Рыбалко, А.Ю. Кузнецов. – М.: Изд-во «Архитектура – С», 2007. – 352 с.
4. Валдайцев, С. В. Оценка бизнеса / С.В. Валдайцев. – М.: Проспект, 2006. – 355 с.
5. Ванданимаева, О.М. Оценка стоимости земельных участков / О.М. Ванданимаева. – М.: Московская финансово-промышленная академия, 2005. – 119 с.
6. Варламов, А.А. Земельный кадастр: Государственная регистрация, учет и оценка земель: Т. 4 / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: КолосС, 2006. – 384 с.
7. Варламов, А. А. Земельный кадастр: Т.5. Оценка земель и иной недвижимости / А. А. Варламов, А.В. Севостьянов. – Москва: КолосС, 2006. – 265 с.
8. Грибовский, С. В. Курс лекций по оценке рыночной стоимости земельных участков / С. В. Грибовский, О. Е. Медведева, П.В. Касьянов. – М.: АРМО, 2002. – 95 с.
9. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: «Финансы и статистика», 2005. – 362 с.

10. Зеленский, Ю. В. О сопоставимости результатов подходов при оценке недвижимости – принцип согласованности моделей / Ю.В. Зеленский. – СПб: Питер, 2005. – 248 с.
11. Кадастровая регистрация и оценка земель и земельных участков / под ред. Н.Н. Ильяшева – М.: Бюро печати, 2007. – 208 с.
12. Комаров, С.И. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов и природных ресурсов: Методические указания по выполнению дипломной работы / С.И. Комаров - М.: ГУЗ, 2011. – 150с.
13. Комов, Н.В. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне / Н.В. Комов, Д.Б. Аратский – Нижний Новгород: Волго-Вятская академия государственной службы, 2000. – 246 с.
14. Озеров, Е.С. Экономика недвижимости: анализ доходности и оценка стоимости объекта / Е.С. Озеров. – СПб: СПбГПУ, 2004. – 389 с.
15. Озеров, Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е.С. Озеров. - СПб., 2007. – 536 с.
16. Павлова, В.А. Имущественные отношения в Российской Федерации / В.А. Павлова // Концепция кадастровой оценки земель. – 2012. – № 7. – [электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru>.
17. Петров, В.И. Оценка стоимости земли / В.И. Петров. - М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2007. – 140 с.
18. Симионова, Н.Е. Методы анализа рынка недвижимости для целей оценки / Н.Е. Симионова. – М.: МарТ, 2015. – 87 с.
19. Соловьев, М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости) / М.М. Соловьев. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 246 с.
20. Темпман, Л.Н. Оценка недвижимости / Л.Н. Темпман. – М.: ЮНИТИ-ДИАНА, 2006 – 463 с.
21. Устойчивое развитие муниципального образования: социально-экономико-географические аспекты (на примере Новохоперского муниципального района Воронежской области): монография /Под общ. ред. Д.г.н., проф. Яковенко Н.В. – М.: Издательство «Перо», 2015. – 175 с.

22. Федотова, А.М. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / М.А. Федотова – М.: КНОРУС, 2007. – 344 с.

23. Цыпкин, Ю.А. Законодательные акты, нормативно-распорядительные документы и стандарты по оценочной деятельности / Ю.А. Цыпкин, И.Л. Цуканов. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 164 с.

24. Шевчук, Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью / Д.А. Шевчук. – Ростов-н/Д., 2007. – 155 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Схема выполнения работ по ГКОЗ НП

