

УДК 681.3.06 (079)

*Е. В. Григораш, С. А. Ли, А. С. Середина*

Воронежский государственный технический университет, г. Воронеж,  
email: sofiya.samodurova@mail.ru

## МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**Ключевые слова:** земельный участок, оценка стоимости, подходы к оценке, затратный подход, доходный подход, сравнительный подход.

Данная статья посвящена рассмотрению особенности земельного участка в качестве объекта оценки. Ведь в отличие от многих объектов недвижимости земельный участок нельзя воспроизводить, он ограничен в своем объеме, имеет уникальные характеристики, которые формируют его стоимость. Оценка стоимости любого вида недвижимости основывается на принципах, таких как принцип полезности, принцип ожидания, принцип спроса и предложения и так далее. И каждый из существующих подходов к оценке, а именно сравнительный, доходный и затратный, имеет в своей основе такие положения. Огромное количество факторов, влияющих на ценность земельного участка, имеют значение и в выборе подходов и методов оценки. Сравнительный подход обычно применяется при развитости рынка земли, что позволяет собрать исчерпывающую информацию об объектах-аналогах. Затратный подход предполагает определение стоимости земельного участка исходя из ожидаемого потока доходов от него, поэтому его использование обязывает проводить сложный экономический анализ для определения нормы капитализации. Определение стоимости замещения или стоимости восстановления стоит в основе затратного подхода, который применяется из-за недостатка рыночной информации. Также в статье описаны источники информации необходимые для сбора рыночной и экономической информации о рынке земельных участков, совершенных сделок с ними. Описан процесс оценки стоимости земельного участка, который состоит из выбора цели оценки, сбора и анализа информации, анализа наиболее эффективного использования, расчет самой стоимости на основе подходов к оценке и подготовка отчета.

*E. V. Grigorash, S. A. Li, A. S. Seredina*

Voronezh State Technical University, Voronezh, email: sofiya.samodurova@mail.ru

## METHODS FOR ASSESSING LAND PLOTS

**Keywords:** land plot, valuation, valuation approaches, cost approach, revenue approach, comparative approach.

This article is devoted to the consideration of the features of a land plot as an object of evaluation. After all, unlike many real estate objects, a land plot cannot be reproduced, it is limited in its volume, has unique characteristics that form its value. The valuation of any type of real estate is based on principles such as the principle of utility, the principle of expectation, the principle of supply and demand, and so on. And each of the existing approaches to evaluation, namely comparative, profitable and costly, is based on such provisions. A huge number of factors affecting the value of a land plot are also important in the choice of approaches and methods of assessment. The comparative approach is usually used when the land market is developed, which allows you to collect comprehensive information about analogous objects. The cost approach involves determining the value of a land plot based on the expected income stream from it, so its use requires a complex economic analysis to determine the capitalization rate. Determining the replacement cost or the cost of restoration is the basis of a costly approach that is applied due to a lack of market information. The article also describes the sources of information necessary for collecting market and economic information about the land market, transactions made with them. The process of estimating the value of a land plot is described, which consists of choosing the purpose of evaluation, collecting and analyzing information, analyzing the most effective use, calculating the cost itself based on evaluation approaches and preparing a report.

В России происходит активное развитие земельного рынка в связи с чем возрастает потребность в оценке земли в целях получения данных о ее стоимости для совершения различных операций, таких как аренда, продажа, страхование, кредиты и так далее.

Цель исследования: рассмотреть рыночные методы оценки земельных участков.

## Материал и методы исследования

Для проведения исследования были изучены нормативно-правовые акты Российской Федерации, Федеральные стандарты оценки, а также публикации в области оценки стоимости земельных участков.

Методы исследования основаны на использовании системного подхода

к достижению поставленной цели, анализа, сравнения и обобщения полученной информации в целях достижения целостности, всесторонности и достоверности работы.

### **Результаты исследования и их обсуждение**

В соответствии с целями оценки могут быть определены следующие виды стоимости: рыночная, инвестиционная, залоговая, страховая, налогооблагаемая.

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночной стоимостью земельного участка признается цена его продажи на открытом конкурентном рынке. Инвестиционная представляет собой стоимость земельного участка при инвестиционных целях его использования. Для целей страхования и кредитования применяются страховая и залоговая стоимости соответственно. В результате проведения государственной кадастровой оценки определяется кадастровая стоимость, главным назначением которой является налогообложение [1].

Для различных целей земля может выступать в качестве товара или природного ресурса. В первом случае земля является неотъемлемой частью природы и основой различных видов деятельности на территории страны. Во втором – объектом имущественных отношений. Как товар земля характеризуется двумя видами стоимости: потребительской и рыночной. Потребительская представляет собой стоимость земельного участка для конкретного пользователя. Определение рыночной стоимости приведено выше [2].

Земля как товар обладает особенностями, такими как ограниченность, долговечность, многофункциональность, уникальность, ограниченность в способах использования государством.

При установлении стоимости земельных участков вышеперечисленные особенности считаются важными показателями.

Ограниченность заключается в том, что количество земли определено природой, т.е. невозможно создать новые участки. Поэтому на рынке наблюдается условная стабильность предложения.

Долговечность заключается в том, что земля в отличие от зданий и сооружений не обладает различными видами износа, т.е. может неограниченно эксплуатироваться, исключениями являются загрязнение и истощение почв.

Многофункциональность заключается в том, что использование земли возможно в различных аспектах, таких как производство товаров и услуг, застройка и так далее. А также возможно многоцелевое использование участка. Самым эффективным является то, которое приносит много прибыли.

Уникальность заключается в том, что каждый участок обладает своими особенностями, такими как расположение, продуктивность и так далее. Основной характеристикой уникальности является расположение участка, так как его невозможно переместить в любое другое место.

Ограниченность в способах использования заключается в том, что пользование участком должно быть в рамках, установленных законодательством, т.е. не по личному желанию, а в соответствии с нормами. Это способствует рациональному использованию земли [3].

В основу методики оценки стоимости земли положены оценочные принципы. Самые значимые из них: полезность, принцип ожидания, предложения и спроса, замещения, остаточной продуктивности, зависимости или местоположения, наиболее эффективного использования.

Вышеперечисленные принципы показывают главные факторы, воздействующие на формирование рыночной стоимости, что способствует проведению объективной оценки.

Принцип полезности заключается в том, что стоимость земли исходит от ее способности удовлетворять различные потребности пользователей, т.е. быть средством производства товаров и услуг, местом строительства, источником доходов и так далее.

Принцип ожидания заключается в том, что стоимость земельных участков основана на будущих доходах от их использования, т.е. величине прибыли от производства, аренды, продажи и так далее.

Принцип предложения и спроса заключается в том, что стоимость земель-

ных участков зависит от текущего положения спроса и предложения на рынке. Баланс этих показателей характеризует рыночную стоимость земли. При увеличении спроса увеличиваются цены. При снижении спроса увеличивается предложение и соответственно падают цены. Однако в связи с ограниченностью земли, изменение предложения более стабильно чем изменение спроса.

Принцип замещения заключается в том, что покупатель не заплатит большую цену за земельный участок при возможности приобрести аналогичный дешевле.

Принцип остаточной продуктивности заключается в том, что разница между рыночной стоимостью земли и стоимостью всех улучшений на ней составляет стоимость земли отдельно. Рыночную стоимость земли формирует рента – доход, который получает владелец.

Принцип зависимости или местоположения заключается в том, что от местоположения и окружения участка зависит его стоимость. Одним из главных показателей, влияющих на стоимость земельного участка, считается его местоположение. Формирование стоимости в соответствии с принципом зависимости означает, что использование участка должно соответствовать преобладающему виду использования.

Принцип наиболее эффективного использования заключается в том, что формирование стоимости земли складывается на основе его наиболее эффективного использования, т.е. использования, при котором пользователь получит наибольший доход. Однако должны учитываться только те варианты использования, которые не запрещены юридически, физически возможны и приносят доход.

Одним из важных этапов оценки стоимости земельных участков является анализ наиболее эффективного использования, который проводится для застроенных и незастроенных участков. Анализ незастроенных участков предполагает составление нескольких видов использования, затем учет доходов и расходов, результатом является остаточная стоимость, наибольшая величина которой характеризует наиболее эффективное использование.

Также существуют другие принципы оценки стоимости земли такие как принцип баланса и изменения. Первый заключается в том, что при изменении какого-либо показателя стоимости, изменяется баланс в целом. Второй – течение времени сопровождается изменением цен [4].

Все существующие факторы, оказывающие влияние на стоимость земли включают: социально-демографические особенности, общую экономическую ситуацию, правовое регулирование и действующие системы налогообложения, природные условия и окружающую среду, физические и качественные характеристики земельного участка, расположение земельного участка, доход, который можно получить, используя земельный участок.

Социальные факторы включают в себя такие показатели, как численность населения, состав, плотность и так далее.

Общая экономическая ситуация включает экономическую обстановку в стране, уровень доходов населения и так далее.

Правовое регулирование характеризуется различными правами на землю (вещные права, сервитут), устанавливаемыми режимами (градостроительными, природоохранными), а также требованиями законодательства в отношении налогов и иных платежей.

Природные условия включают в себя состояние окружающей среды, климат, ландшафт и так далее.

Физические и качественные характеристики земельного участка включают в себя его размер, местоположение, качество почв и так далее.

Фактор расположения, влияющий на величину стоимости земельного участка, включает в себя такие показатели как близость (отдаленность) к магистралям, объектам инфраструктуры (школы, больницы) и так далее [5].

Рыночная стоимость земли определяется с помощью трех подходов: сравнительный, доходный и затратный. Для получения наиболее точных результатов оценщик должен использовать все три подхода, но это не всегда является возможным. В таком случае следует подробно обосновать выбор в пользу того или иного подхода.

В каждом подходе определены методы оценки, которые могут использоваться как отдельно, так и в комбинациях. Выбор определенного метода основан на анализе оцениваемого объекта, имеющейся информации и так далее. Для оценки рыночной стоимости земли наиболее подходящим является сравнительный подход.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход основан на анализе существующих данных о сделках с аналогичными участками. Главным условием применения подхода является наличие сделок по аналогичным объектам с известными рыночными ценами. Для получения рыночной стоимости оцениваемого участка, оценщик вносит поправки в цены аналогов в соответствии с имеющимися различиями.

Преимущество подхода заключается в его простоте, пользователь хочет знать реальную цену участка для осуществления различных сделок. Поэтому он основан на учете и анализе существующих на дату оценки данных о ценах совершенных сделок с аналогичными участками. Во время анализа необходимо обращать внимание на возможные необычные влияния на цены аналогов таких как, важность в срочной купле-продаже или изъятие в сумму залога и так далее. А также не учитывать участки, находящиеся на отчуждении у органов власти.

### **Доходный подход**

Определение будущих доходов от оцениваемого объекта является основой доходного подхода. Согласно которому, способность участка приносить доход формирует его стоимость. Он основан на принципе ожидания. Методы доходного подхода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Суть подхода заключается в оценке текущей стоимости будущих доходов от участка, в том числе при его сдаче в аренду или продажу. Сумма потока дохода и выручки от его перепродажи, за исключением затрат, капитализируется в текущую стоимость.

Расчет стоимости участка довольно трудный процесс, так как доходы распределяются во времени из-за чего мо-

гут сильно изменяться, а коэффициент капитализации напрямую зависит как от экономического состояния страны, так и от рынка в целом. Следовательно, для расчета коэффициента капитализации необходимо проводить экономическое и рыночное исследование.

В основе определения коэффициента капитализации лежит исследование ставок доходности от участков аналогов, при этом учитываются факторы риска и дисконта методом кумулятивного построения.

В процессе оценки оценщик должен изучить необходимую информацию, определить величину, качество и период получения прибыли от использования участка и в результате получить суммарную текущую стоимость.

При определении цены владения может учитываться не только постоянный поток дохода, например, от аренды, но и любая другая характеристика ценности участка в денежном выражении, например, цена продажи.

Также при оценке необходимо учитывать зависимость рыночной стоимости от текущей стоимости наиболее эффективного использования участка. Необходимо сделать анализ всех цен аренды на аналоги при разном функциональном и техническом использовании.

При формировании стоимости должны учитываться ее изменения во времени и риски, связанные с неполучением прогнозного дохода. Цена объекта определяется с учетом анализа безубыточности и получения прибыли.

### **Затратный подход**

При недостаточности и недоступности полных сведений о проведенных сделках с недвижимостью или информации о получаемой прибыли от объекта оценки наиболее целесообразным будет применение затратного подхода. Особенностью этого подхода является предположение о неготовности физического или юридического лица внести вклад в объект недвижимости, если на рынке присутствует сопоставимый объект по присваиваемым правам и физическим характеристикам, но имеющий меньшую стоимость. Первостепенным при выполнении оценки является сопоставление затрат на создание объекта

недвижимости, обладающего равнозначной полезностью, а именно определение стоимости, состоящей из издержек для постройки недвижимости либо соответствующей нормам текущего времени, либо обладающей теми же несовершенствами что и объект оценки, учитывая при этом различные виды износа. В условиях инфляции проявляется слабая сторона такой оценки, как низкая точность проведения расчетов.

Исходя из вышесказанного, становится понятно, что данный метод предполагает выделение объектов возведения на земельном участке из объекта недвижимости и их обособленную оценку, а не нахождение стоимости земли и строений как единого объекта. Но рассматривая ресурсы земельного участка со стороны наличия благоприятной плодородной почвы для возделывания сельскохозяйственных культур, полезных ископаемых или поврежденных лесов с необходимостью расчетов возмещения ущерба затратный подход также применим.

Оценка объектов недвижимости согласно методикам данного подхода, формирует закономерность, показывающую рост стоимости недвижимости при увеличении необходимых сил и затрат на создание такого объекта. Но такое суждение не является верным для всех объектов недвижимости. На практике согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков необходимо применять все три подхода к оценке, либо обосновывать неиспользование некоторых из них. И именно в случае использования какого-либо дополнительного подхода в совокупности с затратным можно увидеть расхождение в определении стоимости. В частности, при нахождении стоимости земельного участка, имеющего выгодные свойства, способствующие увеличению получаемой прибыли, с помощью доходного подхода результат будет противоречить итогу применения затратного подхода. Ведь затратный подход учитывает простоту создания выгоды как фактор понижающий стоимость. Данное противоречие показывает ограниченность определения стоимости на основе необходимых затрат. Особенно это проявляется в оценке земельных

участков. Ведь основываясь на затратном подходе объект строительства на земельном участке, не имеющем удобного расположения, подходящего рельефа и других выигрышных особенностей будет только прибавлять в стоимости вследствие накопления строительных издержек [6,7].

В практической деятельности существует массовая кадастровая оценка, ключевым смыслом проведения которой является ее применение для налогообложения собственников таких земельных участков, и единичная оценка земельного участка, проводимая в индивидуальных целях. Рассмотрим процедуру проведения оценки стоимости одного земельного участка [8].

Первоначальным является формулирование цели оценки, которое включает в себя конкретный вид необходимой стоимости, дальнейшее применение результата оценки, определение правовых характеристик объекта и срок выполнения. Особое внимание следует уделить изучению категории земель, виду разрешенного использования земельного участка, а также форме собственности и ограничения прав, наличии обременения земельного участка. Весомым является и наличие улучшений на оцениваемом объекте.

При формировании информационной базы следует разделять ее на общую информацию, которая подразумевает под собой данные, описывающие объект оценки в рамках района расположения этого объекта, то есть описание его экономических, территориальных, социальных и других характеристик, и специальную информацию, дающую более конкретную характеристику объекта оценки, включая в себя состояние рынка недвижимости, физические параметры земельного участка или его улучшений и данные определяющие решение в выборе методов оценки.

Такого рода информацию можно определить в несколько разделов. Юридическое описание объекта оценки представляет собой сбор и анализ договора передачи собственности, информацию о собственнике, документы содержащие сведения о границах земельного участка, наличие или отсутствие сервитутов, различных ограничений рекреацион-

ного, инженерного и другого характера. Описание размера объекта оценки, рельефа и качества земельного участка, результаты возможных инженерно-изыскательных работ являются физическими характеристиками. Информация о находящихся на земельном участке улучшений, а именно зданий, строений, сооружений. Кроме того, важным является описание прилегающей территории и близкорасположенных объектов, близость к остановкам общественного транспорта и крупным автомобильным магистралям, наличие рядом строящихся объектов, экологическое состояние района, то есть объем зеленых насаждений. Последним разделом является анализ экономических особенностей объекта представляющих собой данные о стоимости смежных земельных участков и их аренды, о сделках купли-продажи объектов имеющих равную полезность с оцениваемым объектом, информация о необходимых вложениях для прокладки инженерных систем, строительства или улучшения объекта. Всю вышеизложенную информацию оценщик приобретает в результате визуального осмотра земельного участка и территории его расположения, получения данных и документации от собственника объекта оценки и изучения рынка недвижимости.

Существует огромное количество источников информационного обеспечения для накопления данных с целью использования их в оценке земельных участков. Так как Земельным кодексом Российской Федерации установлено, что только земельные участки, в отношении которых был совершен государственный кадастровый учет, могут стать объектом сделки купли-продажи, и перед совершением таких сделок и составления договоров как покупки, так и аренды необходимо предоставить кадастровый номер и кадастровую карту земельного участка, соответственно все базы данных государственных органов, занимающихся ведением кадастрового учета, могут использоваться для осуществления оценки [9].

Единый государственный реестр недвижимости обладает информацией о кадастровом номере, местоположении и площади земельных участков, их кате-

гории, права на такие земельные участки и так далее. Земельные кадастровые палаты, городские и районные земельные комитеты обеспечивают статистическими данными о сделках с земельными участками, градостроительной информацией. Перед получением данной информации необходимо определить районы, имеющие максимальный или минимальный спрос по купле-продаже объектов, ценовые зоны на территории такого района, установить существование инженерных коммуникаций, определить нормативную цену земель промышленности, земель коммерческого назначения, земель многоэтажной жилой застройки и других земель, а также получить планово-картографический материал. Данные обо всех строениях в городе, в том числе их балансовая стоимость, о регистрируемых сделках с недвижимостью, о сегментах рынка в каждом городе содержатся в бюро технической инвентаризации. Нотариальные конторы вследствие регистрации сделок с недвижимостью обладают сведениями о границах рыночной стоимости. Городская администрация обладает данными о структуре регулирования рынка недвижимости.

Высокой по значимости является информация, полученная непосредственно от собственников или арендаторов земельных участков. Однако главным ее недостатком является ограниченность получаемых сведений. И нивелировать такой недостаток могут риэлторские фирмы. Они способны обеспечить огромным количеством информации, но необходимо произвести отбор таких фирм, по параметрам времени работы на рынке недвижимости и объемов рекламы. Первым шагом в поиске сведений является просмотр местных периодических изданий. Наблюдая за рекламой риэлторских фирм, объявлениями о продаже или покупке недвижимости, статистическими материалами рынка минимум за полгода можно собрать исчерпывающие данные.

Рассматривая использование объекта недвижимости с учетом физической осуществимости, удовлетворения всех требований законодательства, финансовой возможности и достижения максимальной пользы позволяет опреде-

лить оценщику наиболее эффективное использование объекта, помогающее найти на рынке недвижимости аналогичные объекты и определить использование объекта, позволяющее получать предельный доход. Все это достигается изучением разрешенного использования объекта, настоящего использования участка, с возможностью его изменения либо сноса улучшений, путей развития региона и предполагаемого изменения рынка недвижимости.

Достаточно частым является определение наиболее эффективного использования земельного участка во время его оценки, которая предполагает его условную незастроенность, так как все улучшения на участке играют огромную роль в его стоимости. В этом случае необходимо рассматривать такие улучшения с трех сторон: возможности использования земельного участка при освобождении от имеющихся улучшений, варианты создания на этом объекте новых строений, позволяющих увеличить эффективность использования, и определения необходимых вложений и срока их окупаемости, и возможности дальнейшего развития земельного участка на данном этапе [10].

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации, оценщик при проведении оценки использует (или обосновывает отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик, учитывая объем имеющейся информации, имеет право по своему усмотрению выбирать методы оценки в рамках трех подходов. Сравнительный подход предполагает использование метода сравнения продаж, метод выделение и метод распределения. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования входят в доходный подход. Расчет стоимости замещения и воспроизводства, являющийся частью затратного подхода, используется в методах остатка и выделения.

Использование подходов к оценке даст результат разной величины стоимости по каждому подходу. Поэтому будет необходимо, учитывая достоинства и недостатки каждого из них в результа-

те проведения их сравнения, присвоить вес полученным значениям. На выходе получается итоговая величина рыночной стоимости участка, состоящая из взвешенных результатов примененных подходов, и представленная в денежных единицах, а именно рублях, если иное не предусмотрено договором.

После получения итоговой стоимости земельного участка результаты оценки необходимо оформить в виде письменного отчета, отвечающего всем требованиям, представленных в федеральных законах, постановлениях и методических указаниях.

На сегодняшний день не установлен единый формат предоставления отчетов об оценке, их содержания и формы, что приводит к разрозненности их осуществления на практике. Следствием этого является усложнение восприятия таких отчетов, не только по оценке земельных участков, но и недвижимости. Но обязательным является выполнение таких требований, как составление и передача отчета заказчику в установленные сроки, не допущение неоднозначных толкований и введения в заблуждение, уточнение даты проведения оценки, ее цели и назначения, стандартов оценки, принявшихся во внимание. При определении не рыночной стоимости земельного участка следует указать критерии оценивания и обстоятельства, вынуждающие не использовать рыночную стоимость.

### **Выводы**

Таким образом, главным отличием земельного участка от других объектов недвижимости является его ограниченность и уникальность характеристик, которые формируют его стоимость. Каждый из существующих подходов к оценке недвижимости, а именно сравнительный, доходный и затратный, основывается на принципах, таких как принцип полезности, принцип ожидания, принцип спроса и предложения и так далее. На выбор подходов и методов оценки оказывают влияние различные факторы, влияющие на стоимость земельного участка. Сравнительный подход обычно применяется при развитости рынка земли, что позволяет собрать исчерпывающую информацию об объектах-аналогах. Затратный подход предполага-

ет определение стоимости земельного участка исходя из ожидаемого потока доходов от него, поэтому его использование обязывает проводить сложный экономический анализ для определения нормы капитализации. Определение стоимости замещения или стоимости восстановления стоит в основе затратного

подхода, который применяется из-за недостатка рыночной информации. Оценка стоимости земельного участка предполагает постановку цели оценки, сбор и анализ информации, анализ наиболее эффективного использования, расчет самой стоимости на основе выбранного подхода к оценке и подготовка отчета.

*Библиографический список*

1 Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями). [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) (дата обращения: 05.08.2021).

2 «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.06.2021). [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 10.08.2021).

3 Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И. Основы экономики недвижимости: учебное пособие. Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. 189 с.

4 Григораш Е.В., Самодурова С.А., Мышовская Л.П., Григораш В.В. Особенности оценки права требования на современном этапе // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2020. № 4-1. С. 36-43.

5 Самодурова С.А., Баринов В.Н. Концепция стратегического управления сбалансированным развитием региона // ФЭС: Финансы. Экономика. 2017. № 7. С. 24-30.

6 Григораш Е.В., Самодурова С.А., Шишканова А.И., Гулбердиев Ш.Ш. Методология определения рыночной стоимости недвижимости с учетом современных условий // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2020. № 6-2. С. 222-228.

7 Стандарт ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297.

8 Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021). [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/) (дата обращения: 05.08.2021).

9 Григораш Е.В., Невинская Н.В., Олейников Г.А. Методы и подходы оценки земельных участков. Снижение кадастровой стоимости // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2016. № 4 (19). С. 43-51.

10 «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 11.06.2021). [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 10.08.2021).