

УДК 332.36

DOI: 10.17223/19988648/43/11

М.А. Губанищева, Д.М. Хлопцов

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ИССЛЕДОВАНИЯ ФАКТОРОВ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

В статье анализируется зарубежный опыт исследования ценообразующих факторов при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости. Массовое оспаривание результатов кадастровой оценки свидетельствует о несостоятельности используемой в России методологии и несовершенстве используемых исходных данных. Авторами аргументируется актуальность анализа зарубежного опыта в отношении оценки земель и определения факторов, оказывающих наибольшее влияние на стоимость, а также наиболее подходящих моделей оценки для конкретных ситуаций в нашей стране. Предложен обязательный перечень качественных и количественных характеристик объектов, влияющих на кадастровую стоимость земельного участка, внедрение которого позволит улучшить результаты кадастровой оценки.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, государственная кадастровая оценка, рыночная стоимость, землепользование, ценообразующие факторы.

Институт оценки стоимости тесно связан с рыночными отношениями в нашей стране, при этом в современных условиях он все больше проникает в бюджетные процессы, оказывая существенное влияние в первую очередь на формирование региональных и муниципальных доходов. Так, например, оценка рыночной стоимости земельного участка активно применяется для оспаривания результатов кадастровой оценки как базы земельного налога; для определения размера возмещения при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд; при определении ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности государства и местных органов власти. Конечно, в первую очередь оценка и в особенности индивидуальная оценка объектов тесно связаны с системой определения кадастровой стоимости, с методикой ее расчета. Наряду с этим остается множество нерешенных методологических вопросов массовой оценки.

Стоимость земли является основным показателем привлекательности и экономической ценности земельного участка и учитывает разнообразный набор факторов: местоположение, площадь, рельеф, качество почвы, конфигурацию, технические условия (подключение инженерных коммуникаций) и др. На сегодняшний день многое известно о ценообразующих факторах стоимости сельскохозяйственных земель, однако как в российской, так и в мировой практике нет аналогичной части относительно определения факторов ценообразования стоимости городских застроенных земель. Важнейшей причиной, по которой измерение стоимости городских земель

проблематично, является отсутствие базы прямых наблюдений за сделками с городскими землями.

Согласно Национальному докладу к 2016 г. площадь российских земель составила 1 712 519,1 тыс. га [1]. С 1990-х гг. произошел переход к частной собственности на землю, что подтолкнуло к созданию рынка земли и необходимости определения ее рыночной стоимости. В различных странах в целях единой государственной оценки для задачи налогообложения применяются разнообразные системы и методы оценки. В России с 1999 г. было принято решение провести государственную кадастровую оценку всех категорий земель для внедрения экономических методов управления и повышения на этой основе эффективности использования земель [2]. Был создан институт кадастровой стоимости, который служит основой налоговых поступлений в бюджеты местных органов власти. К сожалению, до сих пор система кадастровой оценки находится на стадии становления, к которой можно отнести происходящие сегодня трансформации в виде разработки новых методических указаний и создания государственных бюджетных учреждений. Поэтому вопрос оценки земель по-прежнему является особо актуальным как для государства, так и для частных правообладателей.

Правила землепользования и застройки напрямую влияют на ценность земли, определяют пространственные структуры территориального развития и использования, жилищные и транспортные издержки жителей, а также их экономическое благополучие. Однако при градостроительном зонировании территории отсутствует экономическая составляющая процесса оценки земель, которая могла бы послужить одним из критериев грамотного землепользования. А ведь именно на стадии зонирования логично ориентироваться на эффективность использования земель с экономической точки зрения. Тем самым возможно добиться рационального использования земельных участков и увеличения налоговых поступлений.

В этой связи интересен зарубежный опыт определения факторов, оказывающих наибольшее влияние на стоимость земли. К примеру, внимания заслуживает работа ученых Nils Kok, Paavo Monkkonen, John M. Quigley [3], исследовавших взаимосвязь между правилами землепользования и ценами на землю, учитывая при этом и другие факторы, такие как топография, география и демография, которые тесно связаны со стоимостью. В эмпирическом анализе ими были использованы подробные обзорные данные по правилам землепользования в 110 независимых юрисдикциях для изучения взаимосвязи между такими правилами и ценами на землю. В качестве исходных данных выступал собственный архив по продаже земельных участков, который формировался на основе предоставленных сведений брокерами и другими участниками рынка. Такой архив содержит адрес каждого земельного участка, его размер в квадратных футах, цену продажи, а также категорию земель, текущее состояние и предполагаемое использование. Это более 7 000 данных по продажам земель в районе залива Сан-Франциско в период с 1990 по 2010 г. В ходе анализа всех данных авторы пришли к заключению, что города, которые требуют большего

количества независимых проверок для получения разрешения на строительство или изменения зонирования, при прочих равных условиях имеют более высокие цены на землю. Nils Kok, Paavo Monkkonen и John M. Quigley связывали изменение цен на землю с ценами на жилье в регионе и показывали, что местные правила землепользования оказывают влияние на стоимость проданных домов ввиду затрат и проблем с транзакционными издержками.

Можно также выделить работу E.L. Glaeser и B.A. Ward [4] о взаимосвязи между правилами, жилищным строительством и ценами на жилье, которая тесно связана с исследованиями авторов во главе с Nils Kok. Авторы приходят к выводу, что установление минимальных размеров земельных участков и других методов контроля над землепользованием связано с сокращением новых строительных работ, что, в свою очередь, влияет на стоимость. Также анализ роли правил землепользования на рынках недвижимости, датированный 1980 г. (W.A. Fischel) [5], подтверждает, что данное направление является важным и по-прежнему остается актуальным.

Анализом ценообразующих факторов, связанных с землепользованием в городах России, также занимаются ряд авторов, в том числе Н.В. Волович, В.П. Прорвич. В исследованиях выделяются факторы, являющиеся специфическими в период становления рыночных отношений, а именно наличие пространственной структуры городов, сложившейся за период отсутствия платы за пользование землей и формируемой под действием платного землепользования и механизмов земельного рынка. В связи с этим в городах России наблюдается множество участков, которые неэффективно используются. Существует большое число примеров, когда в центральной части города расположены объекты промышленности, заброшенные территории и пр. Складывающиеся рыночные отношения требуют не только повышения доходности, но и эффективности использования городских земель. Этого можно добиться путем внедрения в отечественную практику соответствующих правовых и экономических механизмов [6]. Как пишут Ю.И. Дорофеева, Д.М. Хлопцов: «Важно приблизить стоимость городской земли к величине, объективно задаваемой грамотно регулируемым рынком, поскольку относительно высокая цена земли является наилучшей гарантией хозяйственно-рационального землепользования, равно как и мощным инструментом развития в руках городских властей. Уверенно вводя основания экономической городской земельной политики, сам город может значительно упрочить свой хозяйственный суверенитет» [7. С. 71]. Несмотря на то, что на протяжении нескольких десятилетий анализируется взаимосвязь правил землепользования с показателями стоимости земли, данная тема по-прежнему высоко актуальна и имеет широкое обсуждение в научном сообществе.

В ходе исследования Nils Kok и др. выделили определяющие факторы стоимости городских земель, а именно: вид разрешенного использования, доступ к рабочим местам и близость к общественному транспорту, близость участка к центральному деловому району, географические характе-

ристики и особенности локальной среды каждого участка (например, прибрежное местоположение и риск стихийных бедствий), состояние земель, близость к паркам, местная демография [3. Р. 137]. Перечисленные факторы схожи с факторами, которые оказывают влияние на стоимость земель и в нашей стране. Если же при расчете рыночной стоимости удастся использовать максимально доступный перечень значимых факторов, то при расчете кадастровой стоимости существуют свои особенности. Сложность кадастровой оценки заключается в огромном количестве объектов оценки: определить индивидуально для каждого участка стоимость в рамках проведения кадастровой оценки не представляется возможным. Для этого применяются методы массовой оценки, которые, к сожалению, не дают достоверного и объективного результата. На данный момент при определении кадастровой стоимости учитывается небольшое количество факторов, которые не полностью отражают значимые характеристики земли. Основными факторами влияния на кадастровую стоимость принято считать категорию земель, а также вид разрешенного использования, по которым происходит группировка земельных участков. Для каждого вида разрешенного использования производится подбор значимых ценообразующих факторов. Так, например, для земельных участков, находящихся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений, предусмотрен учет всего двух факторов [8]:

1. Расстояние до остановок общественного транспорта.
2. Расстояние объекта до центра населенного пункта.

Тем самым не учитываются такие важные составляющие, как, например, состав почв, их качество, наличие и параметры коммуникаций, обеспеченность инфраструктурой, подъездные пути и пр.

Данные об определяющих факторах стоимости городских земель заслуживают особого внимания. Рынок городских застроенных земель непрост: участки сильно дифференцированы, существует заметный дефицит информации для оценки. Важным является и вариант предполагаемого использования, нацеленный на эффективное управление и увеличение стоимости земли. Правила землепользования и застройки изначально должны формировать грамотное использование земельных участков с учетом эффективности. С одной стороны, муниципалитеты, которые ограничивают использование земли (например, возможностью строить только малоэтажные жилые дома) в пределах своих границ, эффективно снижают цену земли путем ограничения потенциала прибыли для застройщиков. С другой стороны, правила землепользования могут и повысить цены на землю, например, если земельный участок оказался в зоне делового, общественного и коммерческого назначения.

Зарубежный опыт исследования факторов, влияющих на стоимость городской земли, обладает для России специфическим интересом в связи с особой ролью агломераций в формируемой концепции пространственного развития страны. S.L. Handy, D.A. Niemeier уделили внимание измерению доступности, которая является важной характеристикой городских райо-

нов [9]. А J.G. Kowalski, С.С. Paraskevopoulos провели анализ влияния местоположения на цены земель промышленности [10]. В работах М.А. Boyle и К.А. Kiel дан анализ влияния внешних факторов окружающей среды, таких как качество воздуха, качество воды и расстояние от токсичных или потенциально токсичных объектов [11]. Важность исследований, включающих в модель оценки экологические составляющие, сегодня трудно переоценить, однако в нашей стране крайне мало уделяется внимания экологическим критериям при определении кадастровой стоимости, а в составе ценообразующих факторов они вообще не учитываются.

Существенным плюсом зарубежных работ является наличие больших баз статистических данных о ценах на недвижимость, в том числе и на землю. Так, в своей работе М.А. Davis, M.G. Palumbo объединили данные о стоимости недвижимости из нескольких источников за период с 1984 по 2004 г. для 46 крупных городских районов США [12]. В анализе цен и регулирования землепользования Н. Huang, Y. Tang брали за основу данные, охватывающие более 300 городов США с 2000 по 2009 г. [13]. Недавно стал доступен новый источник данных о ценах на землю в городских районах Соединенных Штатов Америки. Оценщики фиксируют цены продажи незастроенных земель и земель «под снос», а группа CoStar регулярно собирает данную информацию. Такой вариант сбора информации и формирования базы данных ценовой информации для нашей страны является более приемлемым, так как указанные цены в договорах купли-продажи земельных участков зачастую не отражают реальные рыночные цены.

Россия сегодня столкнулась с отсутствием ориентиров в земельной политике: это касается в том числе и вопросов государственной кадастровой оценки ввиду масштабного оспаривания ее результатов. Как видно из диаграммы (рис. 1), за последние 4 года количество заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости выросло более чем в 4 раза, а суммарная величина кадастровой стоимости после оспаривания ежегодно снижается более чем на 20%. Поэтому вопрос оценки, а именно кадастровой, является ключевым, так как оказывает прямое влияние на бюджет страны. Стоит заметить, что не только кадастровая оценка земли сложна, но и в принципе оценка земли – сложный процесс. Рынок земли ограничен по определению самим объектом рыночного оборота, а точнее индивидуальностью земельного участка. Основным фактором, безусловно, является уникальность местоположения земельного участка. Поэтому найти объект-аналог для оценки земельного участка достаточно сложно.

С 2020 г. во всех регионах страны начнут работу государственные бюджетные учреждения, в чьи полномочия перейдут вопросы кадастровой оценки. В их обязанность войдет исследование документации, необходимой для определения кадастровой стоимости. Проведенный нами анализ подводит к пониманию, что в моделях массовой оценки стоимости необходимо брать за основу большее количество ценообразующих факторов – качественных и количественных характеристик, влияющих на кадастровую стоимость земельного участка. Стоит принимать во внимание расположе-

ние земельного участка, наличие коммуникаций, обеспеченность инфраструктурой, внешние факторы окружающей среды и др. [14. С. 335].

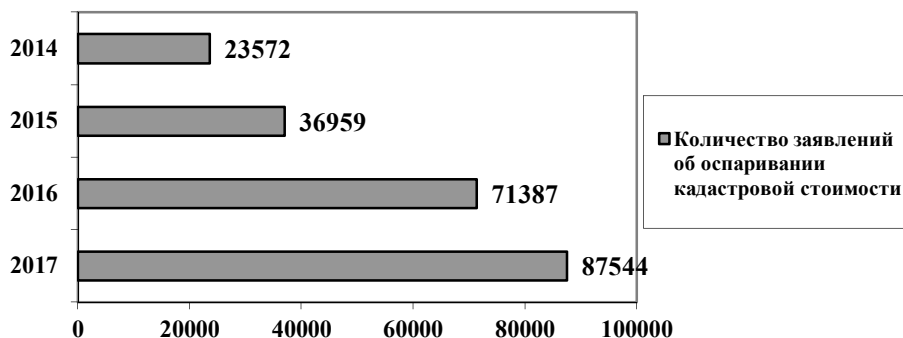


Рис. 1. Соотношение количества заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Росреестра и в судах. *Источник:* Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti/>

Необходимо обратить внимание на имеющийся зарубежный опыт, подбирая наиболее подходящие модели для конкретных ситуаций. К примеру, нельзя не брать во внимание влияние градостроительных норм на стоимость земель как при существующем зонировании, так и при планировании. Ценовое зонирование, основанное на кадастровой стоимости, может послужить прогнозной моделью эффективного использования территории.

Анализ зарубежных исследований показал, что, несмотря на наличие обширных статистических данных, остро стоит вопрос относительно влияния тех или иных факторов на стоимость участка. Данный анализ имеет практическую ценность для создаваемых сегодня государственных бюджетных учреждений по оценке кадастровой стоимости при построении модели оценки, так как этим учреждениям для прозрачности моделей оценки и повышения объективности самой системы необходимо создать систему сбора достаточной и достоверной рыночной информации. Необходимо и расширить перечень ценообразующих факторов городских земель, так как на данный момент законодательно в него входит всего 6 факторов, в то время как для сегмента «сельскохозяйственное использование» дополнительно используется 13 факторов [15]. На наш взгляд, при проводимой сегодня очередной трансформации системы государственной кадастровой оценки недвижимости вследствие ее выявленного важного значения для бюджетных процессов страны необходимо с учетом зарубежного опыта расширить количество используемых в моделях оценки факторов ценообразования и качественно изменить систему сбора исходной информации.

Литература

1. *Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2015 году / Министерство экономического развития Российской Федерации, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.* URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyu-natsionalnyu-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (дата обращения: 25.02.2018).
2. *О государственной кадастровой оценке земель : Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.*
3. *Kok N., Monkkonen P., Quigley J.M.* Land use regulations and the value of land and housing: An intra-metropolitan analysis // *Journal of Urban Economics.* 2014. Vol. 81. P. 136–148.
4. *Glaeser E.L., Ward B.A.* The causes and consequences of land use regulation: evidence from Greater Boston // *Journal of Urban Economics.* 2009. Vol. 65 (3). P. 265–278.
5. *Fischel W.A.* Zoning and the exercise of monopoly power: a reevaluation // *Journal of Urban Economics.* 1980. Vol. 8 (3). P. 283–293.
6. *Волович Н.В.* Совершенствование массовой оценки городских земель в условиях формирования земельного рынка. М.: ЭФЕС, 2003. 281 с.
7. *Дорофеева Ю.И., Хлопцов Д.М.* Градорегулирование в условиях становления рынка недвижимости: российский и зарубежный опыт // *Вестник Томского государственного университета. Экономика.* 2009. № 4 (8). С. 63–76.
8. Отчет №1/2014 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных в границах муниципального образования «Город Томск», по состоянию на 01.01.2014 года». URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/IZJRT8IwFI_V_Cw97dPdWCFt8G4sugNGhIqwvpsNalnRr03Uu-_d28gTiiE1fbu937jm5KVDYAq_3YdyGYLVTfPkszOv1IVpN7Ek_mInPphjN08XsfR4jYgCbE2BFAGdESzImCelzAfo_RnQ6_HCidDp6YnFcYL49grQR7xmsgAqpMoP-4iqfBwKolZ_ccON3xj3vLdW13ceeti2rS-UEpL7pvHwL8Ve1Ra2RyBkbg_BxT2ECK99zJ2qrFFScgOZLGr7wrUyut5bJavrQ_noGg-FtNwUlfB3zHKhTPfWaq7ZDRliDWfSDpApEz2mmeBPTZn3KQbnMalldyghs6bhwbC_blyfTrzAEGX6y0WabkjbYjjMvy90Wj0A5Q8iHA!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller?null=?/restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=3331&showRep=true (дата обращения: 05.03.2018).
9. *Handy S.L., Niemeier D.A.* Measuring accessibility: an exploration of issues and alternatives // *Environment and Planning A.* 1997. Vol. 29 (7). P. 1175–1194.
10. *Kowalski J.G., Paraskevopoulos C.C.* The impact of location on urban industrial land prices // *Journal of Urban Economics.* 1990. Vol. 27(1). P. 16–24.
11. *Boyle M.A., Kiel K.A.* A Survey of House Price Hedonic Studies of the Impact of Environmental Externalities // *Journal of Real Estate Literature.* 2001. Vol. 9 (2). P. 117–144.
12. *Davis M.A., Palumbo M.G.* The price of residential land in large US cities // *Journal of Urban Economics.* 2008. Vol. 63(1). P. 352–384.
13. *Huang H., Tang Y.* Residential land use regulation and the US housing price cycle between 2000 and 2009 // *Journal of Urban Economics.* 2012. Vol. 71 (1). P. 93–99.
14. *Губаницева М.А.* Роль Единого государственного реестра недвижимости в формировании государственной кадастровой оценки // *Экономические и социальные факторы развития народного хозяйства : сборник материалов II Всероссийской научно-практической конференции аспирантов и магистрантов, 28 октября 2017 г. Ханты-Мансийск : Ред.-изд. отд. ЮГУ, 2017. С. 331–339.*
15. *Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 // КонсультантПлюс:*

справ. правовая система. Версия Проф. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Gubanischeva M.A., National Research Tomsk State University (Tomsk, Russian Federation).

Khloptsov D.M., National Research Tomsk State University (Tomsk, Russian Federation).

FOREIGN EXPERIENCE OF RESEARCH PRICING FACTORS OF CADASTRAL VALUE

Keywords: cadastral value, state cadastral valuation, market value, land use, pricing factor.

The Institute for valuation is closely connected with market relations in our country, and in modern conditions it is increasingly penetrating into budgetary processes, having a significant impact primarily on the formation of regional and municipal revenues. Individual valuation of objects is closely related to the system of determining cadastral value, with the methodology of its calculation. Along with this, there are many unsolved methodological issues of mass valuation. In mass valuation models, it is necessary to take as a basis a larger number of pricing factors - qualitative and quantitative characteristics affecting the cadastral value of the land plot: location of the land plot, availability of communications, infrastructure provision, external environmental factors, and others. It is necessary to pay attention to the existing foreign experience, selecting the most suitable models for specific situations. For example, one cannot fail to take into account the influence of town-planning norms on the cost of land, both with the existing zoning, and in planning. Price zoning, based on cadastral value, can serve as a predictive model for effective use of the territory. Foreign experience of studying factors affecting the cost of urban land has a special interest for Russia in connection with the special role of agglomerations in the emerging concept of spatial development of the country.

An analysis of foreign studies has shown that, despite the availability of extensive statistical data, the question of the impact of certain factors on the cost of the site is acute. This analysis is of practical value for the state budgetary institutions that are being created today to estimate the cadastral value when constructing the valuation model, since these institutions need to create a system for collecting sufficient and reliable market information for the transparency of valuation models and increasing the objectivity of the system itself. It is necessary to expand the list of pricing factors of urban land, as currently there are only 6 factors in legislation, while 13 factors are additionally used for the "agricultural use" segment. In our opinion, with the ongoing transformation of the system of state cadastral valuation of real estate due to its important importance for the budget processes of the country, it is necessary to expand the number of pricing factors used in the valuation models and qualitatively change the system of collecting initial information.

References

1. Gosudarstvennyy (natsional'nyy) доклад o sostoyanii i ispol'zovanii zemel' Rossiyskoy Federatsii v 2015 godu // Ministerstvo ekonomicheskogo razvitiya Rossiyskoy Federatsii, Federal'naya sluzhba gosudarstvennoy registratsii, kadastra i kartografii [Elektronnyy resurs]. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (data obrashcheniya 25.02.2018).

2. O gosudarstvennoy kadaastrovoy otsenke zemel' [Elektronnyy resurs] : Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 25 avgusta 1999 g. № 945 // Konsul'tantPlyus: sprav. pravovaya sistema. Versiya Prof. Elektron. Dan. M., 2018. Dostup iz lokal'noy seti Nauch. b-ki Tom. gos. un-ta.

3. Kok N., Monkkonen P., Quigley J. M. Land use regulations and the value of land and housing: An intra-metropolitan analysis. *Journal of Urban Economics*. 2014. vol. 81. pp. 136-148.

4. Glaeser E.L., Ward B.A. The causes and consequences of land use regulation: evidence from Greater Boston. *Journal of Urban Economics*. 2009. vol. 65(3). pp. 265-278.

5. Fischel W.A. Zoning and the exercise of monopoly power: a reevaluation. *Journal of Urban Economics*. 1980. vol. 8(3). pp. 283–293.

6. Volovich N.V. Sovershenstvovanie massovoy otsenki gorodskikh zemel' v usloviyakh formirovaniya zemel'nogo rynka. M.: GUEP «EFES», 2003. 281 s.

7. Dorofeeva Yu.I., Khloptsov D.M. Gradoregulirovanie v usloviyakh stanovleniya rynka nedvizhimosti: rossiyskiy i zarubezhnyy opyt // *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika*. 2009. № 4 (8). С. 63–76.

8. Otchet №1/2014 «Ob opredelenii kadaстровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных в границах муниципального образования «Город Томск», по состоянию на 01.01.2014 года» [Elektronnyy resurs]. URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/lut/p/z1/IJRT8lwFIV_Cw97dPdWCFt8G4sugNGhIqwvpsNalnRr03Uu-d28gTliE1fbu937jm5KVDYAq3YdyGYLVTFpKszOv1IVpN7Ek_IMlnPphjN08Xsfr4jYgCbE2BFAGdESzlmCeIzAfo_RnQ6_HCidDp6YnFcYL49grQR7xmsgAqpMoP-4iqfBwKolZ_ccON3xj3vLdW13ceeti2rS-UEpL7pvHwL8Ve1Ra2RyBkbg_BxT2ECK99zJ2qrFFScgOZLGr7wrUyut5bJavrQ_noGg-FtNwUlfb3zHKhTPfWaq7ZDRliDWfSDpApEz2mmeBPTZn3KQbnMalldyghs6bhw-bC_blyfTrzAEGX6y0WabkjbYjjMvy90Wj0A5Q8iHA!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=3331&showRep=true (data obrashcheniya 05.03.2018).

9. Handy S.L., Niemeier D.A. Measuring accessibility: an exploration of issues and alternatives. *Environment and Planning A*. 1997. vol. 29 (7). pp. 1175-1194.

10. Kowalski J.G., Paraskevopoulos C.C. The impact of location on urban industrial land prices. *Journal of Urban Economics*. 1990. vol. 27(1). pp. 16–24.

11. Boyle M.A., Kiel K.A. A Survey of House Price Hedonic Studies of the Impact of Environmental Externalities. *Journal of Real Estate Literature*. 2001. vol. 9 (2). pp. 117-144.

12. Davis M.A., Palumbo M.G. The price of residential land in large US cities. *Journal of Urban Economics*. 2008. vol. 63(1). pp. 352–384.

13. Huang H., Tang Y. Residential land use regulation and the US housing price cycle between 2000 and 2009. *Journal of Urban Economics*. 2012. vol. 71 (1). pp. 93–99.

14. Gubanishcheva M.A. Rol' Edinogo gosudarstvennogo reestra nedvizhimosti v formirovanii gosudarstvennoy kadaстровой otsenki / *Ekonomicheskie i sotsial'nye faktory razvitiya narodnogo khozyaystva : sbornik materialov II Vserossiyskoy nauchno-prakticheskoy konferentsii aspirantov i magistrantov, 28 oktyabrya 2017g. – Khanty-Mansiysk : Red.-izd.otd. YuGU, 2017. – S. 331-339.*

15. Ob utverzhdenii metodicheskikh ukazaniy o gosudarstvennoy kadaстровой otsenke [Elektronnyy resurs] : Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 12 maya 2017 g. № 226 // *Konsul'tantPlyus: sprav. pravovaya sistema. Versiya Prof. Elektron. Dan. M., 2018. Dostup iz lokal'noy seti Nauch. b-ki Tom. gos. un-ta.*

For referencing:

Gubanishcheva M.A., Khloptsov D.M. Zarubezhnyy opyt issledovaniya faktorov cenoobrazovaniya kadaстровой стоимости [Foreign experience of research pricing factors of cadastral value]. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika – Tomsk State University Journal of Economics*, 2018, no 43, pp. 176–184.