

	<p>Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 2(65) за 2007 год Оценка всех видов собственности</p>
	<p>Особенности рыночной оценки городских земель</p>
	<p>Лебедев Валерий Викторович Генеральный директор оценочной компании ЗАО «АДВАЙТА»; Сертифицированный РОО оценщик недвижимости; Сертифицированный специалист по оценке недвижимости в соответствии с требованиями ISO/IEC 17024, Европейских стандартов оценки, утвержденных Европейской группой ассоциации оценщиков (TEGoVA); Член Экспертного совета Новосибирского отделения Российского общества оценщиков; Член Комитета по оценочной деятельности Новосибирской городской торгово-промышленной палаты. тел. (383) 335-72-12, e-mail: <i>expert-lebedev@mail.ru</i></p>

В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении Земельного кодекса Российской Федерации», регулирующим отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации (земельные отношения), объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

При этом земельный участок в качестве объекта земельных отношений трактуется как «часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке».

Определение стоимости земельных участков важно для всех субъектов земельных отношений. Для государственных органов это важно с точки зрения выполнения регулирующих и фискальных функций. Для предприятий и организаций, использующих земельный участок, знание реальной стоимости земли обеспечивает возможности решения текущих задач и реализации стратегических планов.

Оценку как процедуру определения стоимости земельных участков условно можно подразделить на государственную и независимую.

Государственная оценка земельных участков проводится при определении кадастровой стоимости земель и предназначена для целей налогообложения и иных целей, установленных законодательством. Оценка рыночной стоимости земельных участков является прерогативой оценщиков: лиц, обладающих квалифицированными трудовыми ресурсами – специалистами, имеющими знания и навыки определения стоимости на основе анализа экономических факторов, земельных отношений и свойств объекта исследования.

Независимая оценка земельных участков осуществляется с учетом требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 года № 519. С 2002 года оценка земельных участков дополнительно регламентируется Методическими рекомендациями Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года № 568-р.

В части, не противоречащей российскому законодательству, оценщики пользуются стандартами своих саморегулируемых организаций, а также Международными стандартами оценки (МСО).

Земля является недвижимым имуществом, согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) «к недвижимым вещам (*недвижимое имущество, недвижимость*) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения».

Согласно пункту 3.1. МСО «Общие понятия и принципы оценки» «*недвижимость* определяется как участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком», то есть в общем виде недвижимость определяется как земельный участок и улучшения.

Понятие недвижимого имущества включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость, то есть характеризует не физические свойства объекта, а права в отношении объекта (п. 3.2. МСО «Общие понятия и принципы оценки»). При оценке земельных участков оценивается не собственно земля, а регулируемые земельным законодательством права. Следовательно, оценка рыночной стоимости недвижимого имущества есть оценка рыночной стоимости прав на оцениваемое имущество, включающее в себя право на земельный участок и право на улучшения.

Правом полной собственности на землю обладает только

государство. Частная собственность на землю является ограниченным правом пользования, владения и распоряжения отдельными видами земельных ресурсов, как правило, земной поверхностью для использования ее в качестве пространственного базиса. При этом частная собственность на пространственный базис связана с рядом ограничений использования (функциональными, экологическими, градостроительными и т. п.) и обременений (сервитуты, обязательства по проведению природно-охранных мероприятий и т. п.). В собственности же государства остаются недра, воздушное пространство, важнейшие водные и биоресурсы естественного происхождения, и их использование частными лицами осуществляется на временной и платной основе, регулируемой специальными лицензиями, выдаваемыми государственными структурами. Также государство оставляет за собой право изъятия земли из частной собственности для общих государственных нужд с соответствующей денежной компенсацией собственнику его потерь.

В целом российский земельный рынок характеризуется особой правовой средой. Если здания и сооружения в основной массе находятся в собственности, то земельные участки могут находиться в частной собственности при условии, что они не отнесены к землям, изъятым из оборота и ограниченным в обороте. Земли, не изъятые из оборота и не ограниченные в обороте, в настоящее время преимущественно предоставлены в аренду, и лишь небольшая их часть находится в бессрочном пользовании и в собственности.

Приобретение застроенных земельных участков в собственность осуществляется путем продажи земельных участков по цене, которая установлена субъектами Российской Федерации. Так, например, в городе Новосибирске цена земельных участков при продаже их собственникам расположенных на них зданий и сооружений составляет 6-кратную ставку земельного налога за единицу площади земельного участка (постановление губернатора Новосибирской области от 28 декабря 2001 года №1279 «О цене земли»).

Приобретение незастроенных земельных участков осуществляется путем предоставления участков в собственность или в аренду через процедуру торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 года № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков». При этом начальная цена продажи участка или начальный размер арендной платы определяются независимым оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Таким образом, государство, являясь практически монопольным продавцом и арендодателем земельных участков, формирует первичный рынок земельных участков.

Оценка *рыночной стоимости* земельных участков осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 7 марта 2002 года № 568-р и «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 1102-р.

Основной проблемой практического применения указанных методических рекомендаций в условиях отсутствия вторичного рынка земли является то, что методы, основанные на применении сравнительного подхода, могут быть использованы с большими оговорками. Проведенный специалистами ЗАО «АДВАЙТА» анализ открытых информационных источников за последние три года показал, что сегодня имеются отдельные предложения на продажу земельных участков, занятых жилой индивидуальной застройкой, и практически отсутствуют данные о предложениях на продажу земель деловой застройки, земель промышленности. Таким образом, применение методов, основанных на применении сравнительного подхода, для оценки земельных участков (кроме земель жилой индивидуальной застройки, земель садоводческих, огородных, дачных объединений) ввиду отсутствия информации не вполне корректны.

Практически применимыми к оценке земельных участков являются методы, основанные на использовании доходного подхода. В этом случае оценщик пользуется достоверной информацией, поступающей с рынка аренды аналогичных активов, и сведениями о доходности владения подобными объектами.

В соответствии с принципом ожидания при оценке рыночной стоимости доходных объектов оценщики капитализируют чистый операционный доход (ЧОД) в текущую стоимость. Чистый операционный доход, в свою очередь, можно представить в виде двух составляющих: ЧОД, приходящийся на улучшения (здания, сооружения и т. п.), и ЧОД, приходящийся на земельный участок. Чистый операционный доход, приходящийся на улучшения, целиком принадлежит инвестору, так как после завершения строительства улучшения переходят к нему в собственность. Чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, равен разности доходов от земли и налоговых отчислений в

бюджет. Очевидно, что эта разность не принадлежит инвестору и может быть капитализирована в текущую стоимость с целью определения денежной суммы, которая должна быть передана собственнику земли. Текущая стоимость этой разности и есть рыночная стоимость свободного земельного участка.

Отсутствие развитого рынка купли-продажи земельных участков определяет и отсутствие конкурентного рынка аренды. Передача в аренду государственных и муниципальных земель осуществляется в соответствии с законодательными актами, устанавливающими основы платного землепользования в России. Арендные платежи в отсутствие конкурентного рынка аренды рассчитываются с использованием нормативных методик и дают результаты в разы ниже стоимости, полученной с использованием рыночных методик. Это происходит потому, что нормативные методики определения арендных ставок не учитывают тенденции экономического и регионального развития, изменение ситуации на рынке недвижимости в целом и земли в частности.

Результаты оценки как рыночной стоимости земли, так и размера арендной платы за землю, полученные путем применения *метода остатка*, воспринимаются более убедительными, поскольку основываются на информации об уровне доходности самого различного бизнеса. Расчет рыночной стоимости участка земли с использованием метода остатка для земли основан на принципе остаточной продуктивности земли. Метод применяется для анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного путем прогнозирования разных вариантов его застройки. Метод остатка основывается на информации о сделках по сдаче в аренду строений и сооружений на застроенных, сопоставимых с оцениваемым земельных участках или на информации о доходах от бизнеса.

В оценке земель важную роль играет понятие земельной ренты.

В энциклопедическом словаре Брокгауза и Эфрона в статье «Рента» читаем следующее определение, сформулированное более 100 лет назад: «В городах размер поземельной ренты на участках под застройками всецело обуславливается положением, то есть большей или меньшей близостью от центра города или наиболее торгового пункта его». За более чем 100 лет мало что изменилось.

Центральным понятием в оценке земель является понятие «*местоположение*» – местоположение района в городе, местоположение квартала в районе и местоположение земельного участка в квартале.

Оцениваемая стоимость земельного участка рассматривается как потенциальный рентный доход, полученный за счет преимуществ

конкретного участка по сравнению с наихудшим участком. Эти преимущества создаются как локальными характеристиками участка, так и факторами его местоположения в городе. Под влиянием характеристик местоположения формируются общественные функции, наиболее осуществимые на этом участке (торговля, жилье, производство, бизнес и т. п.), а также их взаимодействия с окружающей территорией и со всеми остальными функциональными элементами города. От характеристик этих взаимодействий зависит рентабельность конкретной общественной функции на конкретном участке.

Факторы внутригородского местоположения делятся на две группы:

- 1) факторы локального местоположения;
- 2) факторы общегородского местоположения.

К первой группе факторов относятся рельеф, уровень залегания грунтовых вод, сейсмика, несущая способность грунтов, локальная обеспеченность инженерными сетями, необходимость отчуждения земель из-под существующего использования, экологические факторы. Факторы первой группы определяют величину удорожания строительства, связанного с размещением конкретной общественной функции (жилья той или иной этажности, торговли, бизнеса) в конкретном квартале.

Ко второй группе относятся факторы общегородской функционально-планировочной ситуации: существующее функциональное использование городских территорий (различные виды жилой застройки, промышленности, коммунально-складского хозяйства, парков, естественных ландшафтов и т. д.), система объектов обслуживания населения, улично-дорожная сеть и система городского транспорта, совокупность линейных и территориальных объектов, представляющих собой препятствия для передвижений (сюда входят реки, водные поверхности, леса, лесопарки, полосы отвода железных дорог, крупные промышленные предприятия, пересеченность рельефа и т. п.). Эти факторы определяют условия функционирования данной деятельности в городской среде с учетом трудовых и культурно-бытовых связей населения, формирования потоков населения на городских улицах, в транспортных узлах, в зонах концентрации объектов бизнеса и сферы услуг. В зависимости от местоположения по отношению к этим функционально значимым элементам планировочной структуры города определяют меру рентабельности того или иного бизнеса (общественной функции) в данном месте.

Так, размещение предприятия торговли или общепита в непосредственной близости от места сгущения потоков или фокуса концентрации населения является важнейшей предпосылкой высокого оборота и высоких доходов предприятия, а для инвестиций в

многоквартирное жилье существенно расположено квартала по отношению к остановкам транспорта (например к станциям метро), обеспечивающее хорошую доступность ко всем местам приложения труда и объектам соцкультбыта в городе и тем самым привлекающее потенциальных покупателей и арендаторов квартир.

Из сказанного вытекают два следствия:

1) для оценки любого земельного участка, как бы мал он ни был, необходимо принимать во внимание и учитывать не только локальные факторы и факторы ближайшего окружения, но и всю городскую функционально-планировочную ситуацию в полном объеме и во всей ее сложности;

2) любое изменение городской функционально-планировочной ситуации отражается на оценке конкретного участка тем сильнее, чем территориально ближе оно к этому элементу.

Городская территория характеризуется неравномерностью по условиям *транспортной доступности* до различных ее участков. Центр города – это место, в котором затраты времени на связи со всеми остальными территориями города минимальны. Чем дальше от центра, тем больше затраты времени на внутригородские связи. Наихудшими условиями сообщений, как правило, характеризуются территории городской периферии, у городской черты. Характер расчленения городских территорий препятствиями, количество и расположение мостов, трассы общегородских наземных транспортных магистралей и сеть линий метрополитена существенно меняют условия доступности и непосредственно отражаются на стоимости конкретного участка.

Также оказывают свое влияние на стоимость конкретного участка такие факторы, как экология (плохие инженерно-геологические условия или плохая экологическая ситуация – в направлении понижения) и престижные характеристики (высокий престиж района – в направлении повышения).

К числу наиболее существенных для оценки факторов относят и *вложения в элементы инженерной инфраструктуры*, находящиеся в границах оцениваемого участка. Здесь возникают серьезные проблемы и противоречия. Во-первых, прохождение по участку транзитных магистральных сетей заведомо не увеличивает стоимость земли, а уменьшает ее, так как создает серьезные трудности в строительстве на участке из-за необходимости их переноса. Во-вторых, имеющиеся на участке локальные (разводящие) сети потребуются застройщику далеко не всегда в полном объеме: он готов оплачивать лишь те из них, которые будут ему необходимы для обеспечения его деятельности. Отсутствие же коммуникаций также требует от застройщика значительных инвестиций на

подключение участка. И если эти вложения сводят рентабельность строительства объекта к нулю, то это напрямую отражается на стоимости земельного участка и делает его инвестиционно-непривлекательным. Например, в Новосибирске по этой причине тормозится развитие многих перспективных площадок. Разумный и адекватный подход к учету вложений в инженерную и транспортную инфраструктуру состоит в том, что они должны рассматриваться как системы жизнеобеспечения, являющиеся общим достоянием всех субъектов жизнедеятельности города. Исходя из этого видится целесообразным участие бюджета города на инвестиционных условиях в развитии инженерной инфраструктуры перспективных территорий с целью их скорейшего развития. В результате сократятся сроки поступлений в городской бюджет за счет более быстрого развития городских территорий.

Проблемы и особенности

Проблема 1. Стоимость права аренды или начальный размер арендной платы?

Во многих регионах России распространена практика продажи городской администрацией частным инвесторам права застройки свободных земельных участков зданиями и сооружениями для строительства или ведения собственного бизнеса.

В соответствии со статьей 263 ГК РФ это право предоставляет собственнику возможность возводить, перестраивать или сносить здания и сооружения на своем земельном участке или разрешать осуществление таких действий другим лицам. Ограничено право застройки двумя требованиями: необходимостью соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, во-первых, и требований о назначении земельного участка, во-вторых. При этом, как правило, улучшения, возводимые на земельном участке, после окончания строительства переходят инвестору в собственность, а земля обычно передается в долгосрочную аренду.

Такая практика соответствует научному определению «права аренды» (права застройки), в соответствии с которым *под правом аренды (застройки) понимается устанавливаемое договором срочное, вещное, неотъемимое и возмездное право пользования «чужим» земельным участком для возведения, достройки и эксплуатации (содержания) объекта недвижимости.*

Указанное право, несмотря на то, что оно является вещным правом (так же, как и полное право собственности), отличается от последнего,

следовательно, имеет свои особенности и процедура оценки такого права.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка также основан на принципе остаточной продуктивности земли. Только ЧОД, приходящийся на земельный участок, в рассматриваемом случае равен разности дохода от землепользования (при условии наиболее эффективного использования участка) и арендных отчислений в бюджет, превышающих сумму земельного налога. Эта разность также не принадлежит инвестору, она может быть капитализирована в текущую стоимость с целью определения денежной суммы, которая одновременно должна быть передана собственнику земли. Текущая стоимость этой разности и есть рыночная стоимость права аренды (застройки) свободного земельного участка.

Однако наши законодатели почему-то не приняли во внимание очевидную логику и пошли другим путем. Здесь обращает на себя пристальное внимание принятое 11 ноября 2002 года постановление Правительства Российской Федерации № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков». Это постановление заменило ранее действовавшее постановление Правительства Российской Федерации от 5 января 1998 года № 2 «Об утверждении Порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды».

Постановление от 1998 года создавало необходимые и достаточные правовые рамки для организации и проведения земельных торгов. То, что практика земельных торгов внедрялась весьма медленно, было связано не с недостатками действовавшего постановления, а со многими причинами экономического и политического характера. В частности, органы местного самоуправления не были заинтересованы в продаже земельных участков из-за недостаточно высокой доли выручки, остающейся в их распоряжении.

Новое постановление не только не исправило некоторых недостатков постановления № 2, выявившихся за время его практического применения, но и создало новые сложности на пути развития земельных торгов. Прежде всего, в названии самого постановления и в утвержденных им правилах организации и проведения торгов (далее – Правила) наряду с продажей земельных участков в собственность, говорится о продаже *права на заключение договоров аренды земельных участков*. Именно такие формулировки содержатся и в подпункте 3 пункта 4 статьи 30, и в статье

38 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ). Таким образом, соревнование участников земельных торгов предполагается *по предлагаемой ими цене за земельный участок, получаемый в собственность, или по размеру платы за право на заключение договоров аренды*. Однако далее во всем тексте Правил для второго случая вместо указанной платы говорится об арендной плате, а именно о «подаче предложений о размере арендной платы».

В соответствии со статьей 614 ГК РФ «порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды», согласно статье 5 ЗК РФ «арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды», а в соответствии со статьей 22 ЗК РФ «размер арендной платы определяется договором аренды».

Таким образом, применяемое в рассматриваемом постановлении понятие арендной платы не соответствует существующему законодательству.

Кроме того, понятие начального размера арендной платы абсурдно по экономическим соображениям, так как не отражает сущности стоимости права аренды.

Проблема 2. На торгах или без торгов?

Обобщая содержание соответствующих статей ЗК РФ, можно выделить следующие виды предоставления незастроенных земельных участков для целей строительства:

- 1) без «предварительного согласования мест размещения объектов»:
 - а) продажа в собственность исключительно с проведением торгов (пункт 2 статьи 30);
 - б) продажа прав на заключение договора аренды, а фактически арендной платы, с проведением торгов (подпункт 3 пункта 4 статьи 30);
 - в) прямое, без проведения торгов, заключение договора аренды (подпункт 3 пункта 4 статьи 30);
- 2) с «предварительным согласованием мест размещения объектов»:
 - а) продажа в собственность Земельным кодексом РФ не предусмотрена;
 - б) продажа прав на заключение договора аренды с проведением торгов в ЗК РФ также не упоминается;
 - в) прямое, без проведения торгов, заключение договора аренды в ЗК РФ не упоминается, но подразумевается (пункт 5 статьи 30).

Таким образом, Земельным кодексом Российской Федерации признана необходимость обязательного проведения торгов при продаже земельных участков в собственность, а также при продаже прав на заключение договоров аренды таких земельных участков в тех случаях, когда не требуется «предварительное согласование мест размещения объектов». Однако остается неясным, почему земельные участки не должны также предоставляться на конкурсной основе в случаях, когда имеет место «предварительное согласование мест размещения объектов». Поэтому в российских городах часть земельных участков продолжает передаваться под застройку напрямую определенному подрядчику «с предварительным согласованием мест размещения объектов». И что самое главное, отсутствуют ясные и однозначные критерии, в каких случаях земельные участки предоставляются путем заключения договора аренды на основе конкретной заявки, а в каких они могут быть переданы исключительно через процедуру публичных торгов. Между тем пока существует ситуация, при которой один и тот же участок может быть продан с торгов, а может быть получен от города напрямую, он не будет пользоваться достаточным спросом на торгах. Такая ситуация не способствует долгожданному прорыву в развитии земельных торгов в России.

Проблема 3. Формирование земельного участка

Проведение работ по формированию земельного участка включает в себя:

- подготовку проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;
- определение разрешенного использования земельного участка;
- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- публикацию сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Особая и часто возникающая проблема состоит в том, что пакеты документов на земельные участки оказываются неполными, а сами документы (в частности, касающиеся геологической подосновы, подземных коммуникаций и инженерных сетей) не содержат того, что есть

на самом деле. В результате приобретатель прав на такой земельный участок вынужден самостоятельно заказывать отсутствующие или уточнять неточные документы и, как раньше, самостоятельно получать по ним требуемые технические условия.

Необходимо, чтобы комплект документов для проведения аукциона (конкурса) содержал полную и точную информацию об имеющихся на участке инженерных коммуникациях, технических условиях и о плате за подключение к сети инженерной инфраструктуры. К сожалению, службы, отвечающие за выдачу технических условий, часто не могут этого сделать по простой причине – они не знают перспектив развития территорий. Как следствие, они не могут определить необходимую емкость сетей для этих территорий. Сегодня выделение участков и их застройка в основном происходят в заявительном порядке. Это является еще одним тормозом в развитии земельных торгов.

Здесь неопределимую услугу могли бы оказать оценщики, которые на основе уже имеющейся функционально-планировочной структуры города могли бы рассчитать наиболее выгодные для города варианты застройки отдельных территорий с учетом сложившегося спроса на различные общественные функции. Пока же существующая ситуация порождает много неопределенностей, любая из которых, обусловленная перечисленными проблемами, приводит к увеличению размера пакета рисков, учитываемых при оценке конкретного участка. В результате, при примитивном подходе, это может свести процедуру оценки к гаданию на «кофейной гуще» – чем больше пакет рисков, чем выше эти риски, тем больше погрешность в расчетах оценщика. В свою очередь, это создает иллюзию, будто оценщики завышают стоимость земли, что снижает значение оценки как точной аналитической науки.

Привыкшие за годы советской власти к общенародной собственности на землю, а фактически к тому, что земля ничего не стоит, сегодня люди столкнулись с тем, что земля, оказывается, стоит дорого. Высокая стоимость обусловлена сложившимися арендными ставками на коммерческую недвижимость и доходностью бизнеса, который ведется предпринимателями города. Застройщик психологически не готов платить большие деньги за землю не только потому, что не понимает ее экономического потенциала, но и потому, что не привык справедливо делиться с городом доходами, полученными за принадлежащую ему (городу) землю.

Для развития процесса земельных торгов необходимо постоянно формировать общественное мнение по вопросам стоимости земли, более тщательно подходить к формированию земельных участков, наладив для этого четкое взаимодействие со службами, отвечающими за выдачу

технических условий. Разработать механизмы, позволяющие привлекать средства владельцев сетей инженерно-технического обеспечения для развития территорий, формирования и подготовки участков на инвестиционных условиях.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Чуев А.В., Говоренкова Т.М., Савин Д.А.* Регулирование отношений между собственниками строений и собственниками земли. Право застройки // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2003. № 3–4 (16–17).
2. *Грибовский С.В.* Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
3. *Грибовский С.В., Цымбалов В.В.* Особенности оценки рыночной стоимости права застройки земельных участков в Санкт-Петербурге. СПб., 2003.
4. *Ромм А.П.* Методические основы оценки городских земель // Аудиторские ведомости. 1999. № 3.
5. *Ведерникова С.В., Трифонов В.В.* Проблемы независимой оценки земельных участков // Налоги. Инвестиции. Капитал. 2003. № 1–2.
6. *Хахалин А.В.* Аналитический доклад «Анализ и оценка реформ в области земельных отношений и приватизации земли в городах». Фонд «Институт экономики города». Москва, 2002.
7. *Харрисон Генри С.* Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.