

Земли сельскохозяйственного назначения – проблемы идентификации, возможности застройки и ценовые манипуляции

В.М. Круглякова

доктор экономических наук, профессор Воронежского государственного технического университета (г. Воронеж)

Виктория Марковна Круглякова, vinikat@mail.ru

Тема методического и информационного обеспечения процесса определения стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения как одного из важных направлений оценочной деятельности, а также экспертных исследований в сфере земельных отношений является источником большого количества дискуссий в научном и профессиональном сообществе (см., например, [1]). Развитие земельного рынка в целом, высокая инвестиционная активность в сельском хозяйстве, модернизация и запуск новых перерабатывающих производств, расширение транспортной инфраструктуры с изъятием прилегающих земель, а также необходимость формирования «справедливой» базы налогообложения недвижимости создают основу для постоянного совершенствования нормативной правовой базы оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также условий, определяющих возможность размещения на участках временных сооружений и возведения объектов капитального строительства.

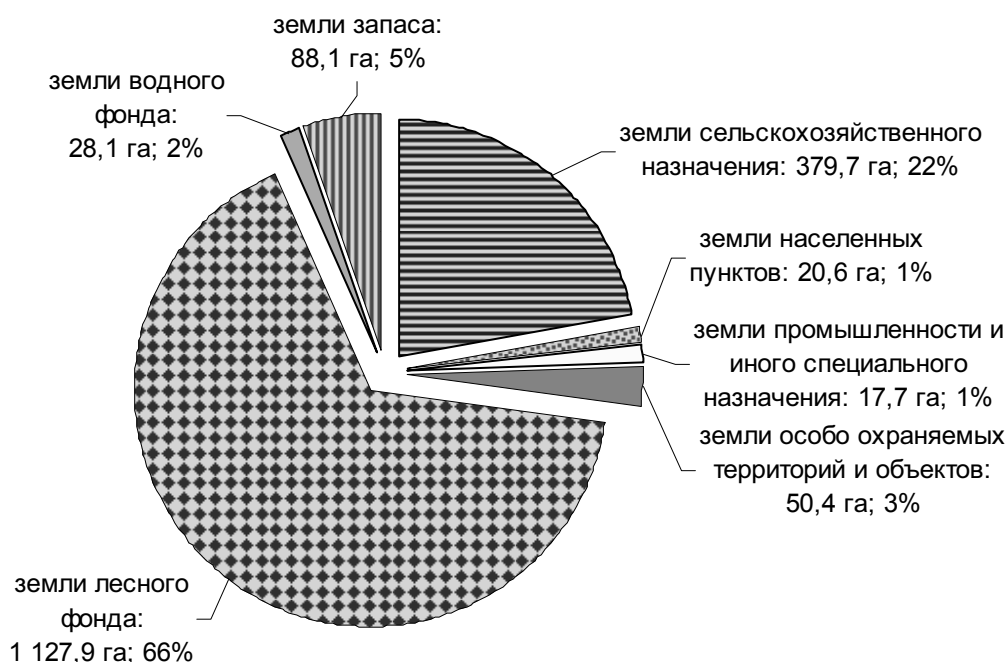
В условиях активного развития земельного рынка и постоянного изменения нормативного регулирования использования участков различного назначения повышается степень неоднородности информации, представляемой в публичном пространстве по продаже и аренде земли. По этой же при-

чине ранее разработанное методическое обеспечение определения стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения не предусматривает более высокую степень детализации характеристик участков при их идентификации, что, в свою очередь, приводит к противоречиям в выборе факторов, влияющих на стоимость земли, и применении методов исследования стоимости объектов (подробнее см. [2]).

Таким образом, возникает необходимость в разработке комплексного информационно-методического обеспечения оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения, учитывающей актуальный в настоящее время состав ценообразующих факторов и способы их учета при проведении оценки в текущих условиях. Так как повышение уровня достоверности выводов о величине рыночной стоимости объекта оценки является ключевой задачей исследований по определению стоимости недвижимости, тема настоящей статьи, несомненно, является актуальной, а представленные результаты проведенного автором исследования направлены на совершенствование методического и информационного обеспечения процесса оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Структура Земельного фонда Российской Федерации общей площадью 1 712,5 миллиона гектаров представлена на рисунке ¹.

¹ Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2021 году. URL: https://cctmcx.ru/monitoring-zemel/state_land/



Структура Земельного фонда Российской Федерации по состоянию на 2021 год

По данным Министерства сельского хозяйства Российской Федерации на конец 2021 – начало 2022 года на земли категории сельскохозяйственного назначения приходилось 22,2 процента от общей площади земельного фонда. При этом на земли населенных пунктов приходилось лишь 1,2 процента от общей площади земель, что в 18,5 раза меньше площади земель категории сельскохозяйственного назначения ².

Распределение земель категории сельскохозяйственного назначения по территориям федеральных округов является крайне неравномерным и определяется качеством земель, климатическими условиями территорий, особенностями технологий землепользования и уровнем отраслевой инвестиционной активности. В таблице 1 представлены данные об общей площади земель категории сельскохозяйственного назначения с выделением объема и структуры сельскохозяйственных угодий как наиболее важной составляющей земель сельскохозяйственного назначения по федеральным округам Российской Федерации ³.

Особого внимания заслуживает тот факт, что самая большая доля сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в округах приходится на Приволжский и Южный федеральные округа – 91,3 и 90,6 процента соответственно, в то время как в Дальневосточном и Северо-западном федеральных округах эта доля составляет по 18,2 процента. Самая большая доля пашни в составе сельскохозяйственных угодий в Центральном федеральном округе – 74,9 процента. При этом на Центральный, Южный и Приволжский федеральные округа суммарно приходятся 56,7 процента от общей площади сельскохозяйственных угодий и 64,1 процента от суммарной площади пашни.

Выявленное территориальное распределение земель дает основания для выводов о том, что рынок земель сельскохозяйственного назначения имеет территориальные особенности, обусловленные климатическими условиями, характеристиками почвенных ресурсов, а также региональными инвестиционными приоритетами развития

² Там же.

³ Там же.

Таблица 1

*Структура сельскохозяйственных угодий в составе земель
сельскохозяйственного назначения по федеральным округам Российской Федерации
по состоянию на 1 января 2022 года, тыс. га*

Федеральный округ	Общая площадь		В том числе				
	земель сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственных угодий	пашни	пастбища	сенокосы	многолетние насаждения	залежи
Центральный	34 344,2	29 345,5	21 970,3	4 637,8	2 007,6	353,3	376,5
Северо-Западный	30 647,4	5 565,2	2 976,9	999,1	1 275,3	35,1	228,8
Южный	34 716	31 447	17 852,6	12 546,3	797	222,6	23,5
Северо-Кавказский	13 496,7	11 335,5	5 389,8	5 342	514,9	116,2	22,6
Приволжский	56 119,4	51 260,1	34 697,5	12 519,4	3 071,4	217,2	754,6
Уральский	46 555	13 864,3	7 743,1	2 353,3	2 225,2	53,2	934
Сибирский	85 310,3	40 978,8	21 827,8	12 298	5 991	133	729
Дальневосточный	76 439,4	13 900,5	3 731,4	6 009 2	2 323,3	60,5	1 270,6
Итого по Российской Федерации, тыс. га	379 678,4	197 746,9	116 189,4	57 210,6	18 711,2	1 241,1	4 394,6
Итого общая площадь сельско- хозяйственных угодий от общей площади земель сельскохозяй- ственного назначения, %	100	52,1	58,7	29,0	9,5	0,6	2,2

сельскохозяйственного и промышленного производства. Также можно предположить, что объем сделок и уровень активности рынка сельскохозяйственных земель зависят от региональной политики в сфере развития сельского хозяйства и поддержки сопутствующих производств. В связи с этим возникает необходимость в развитии не только федеральной, но и региональной нормативной базы, регулирующей рынок земель сельскохозяйственного назначения.

В контексте основных положений земельного и градостроительного законодательства в отношении земель категорий «земли сельскохозяйственного назначения» и «земли населенных пунктов» прежде всего необходимо сформулировать общее понятие земель сельскохозяйственного назначения

с учетом основных правовых режимов их использования, а также определить основные нормативные акты, регулирующие условия оборота прав на участки. Для земель, отнесенных к категории «земли сельскохозяйственного назначения» в статье 77 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) приведена следующая базовая формулировка: «землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за пределами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей». В отношении земель категории «земли населенных пунктов» в статье 85 ЗК РФ указано, что «земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах – зе-

Таблица 2

Структура земель сельскохозяйственного использования

Категории земельных участков		
Земли сельскохозяйственного назначения		Земли населенных пунктов
Сельскохозяйственные угодья, в том числе:	Земли, занятые объектами различного назначения, в том числе:	Земли, отнесенные документами градостроительного планирования к территориальным зонам сельскохозяйственного использования, в том числе:
• пашни • пастбища • сенокосы • многолетние насаждения • залежи	• дороги, коммуникации, защитные лесные насаждения • водные объекты • объекты капитального строительства • некапитальные строения, сооружения для производства, хранения, первичная переработки сельскохозяйственной продукции • нестационарные торговые объекты • жилые дома на участках крестьянского (фермерского) хозяйства или ведения садоводства	• зоны сельского хозяйства и садоводства (СХО), в которых не допускается возведение объектов капитального строительства • зоны производственных объектов и садоводства (СХП), в которых в том числе допускается возведение объектов капитального строительства

мельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки».

Структура земель сельскохозяйственного использования двух указанных категорий представлена в таблице 2.

По сути, каждый тип земельных участков представленных категорий образует отдельный сегмент рынка, в котором ценообразование определяется различными свойствами и характеристиками участка. При этом ключевым критерием идентификации земельного участка как объекта оценки является базовый источник ценности, предусматривающий один из трех основных вариантов использования:

1) выращивание сельскохозяйственных культур;

2) размещение некапитальных строений и сооружений в рамках осуществления отраслевой производственно-хозяйственной деятельности;

3) возведение объектов капитального строительства с учетом отраслевых огра-

ничений.

Определение потенциала ценности земельных участков различного типа взаимосвязано с ограничениями и процедурами, регулируемые следующими основными нормативными актами:

1) Земельный кодекс Российской Федерации;

2) Гражданский кодекс Российской Федерации (части 1 и 2);

3) Градостроительный кодекс Российской Федерации;

4) Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую»;

5) Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

6) Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»;

7) Федеральный закон от 7 июля 2003 года № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;

8) Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 273-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

9) приказ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картогра-

фии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в редакции от 23 июня 2022 года).

Не менее значимыми являются региональные нормативные акты, устанавливающие особенности регулирования земельных отношений, оборота земель сельскохозяйственного назначения, перечни особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственного назначения, использование которых для других целей не допускается, а также документы территориального планирования, согласования размещения объектов капитального строительства и другие.

В настоящее время выделение сегментов рынка из состава земель сельскохозяйственного назначения с учетом особенностей регионального законодательства является одним из наиболее сложных этапов оценки земли по следующим причинам:

1) законодательное регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения представляет собой совокупность значительного числа федеральных и региональных нормативных актов, которые участники рынка зачастую интерпретируют с целью манипулирования описанием характеристик участка как товара. Таким образом, для установления объективной информации о свойствах земельного участка и его отнесения к тому или иному сегменту рынка требуются кропотливый сбор и анализ всей совокупности данных об участке;

2) информационное обеспечение рынка земельных участков не структурировано по указанным типам, что не позволяет корректно установить интервалы цен в различных сегментах рынка и обеспечить исследование объектов, сопоставимых с оцениваемым участком. Непонимание структуры рынка приводит к искажению аналитических данных, выявляемых на открытом рынке, и в конечном счете – к получению недостоверного результата оценки;

3) отсутствие очевидных признаков текущего использования земельного участка, подтверждающих ведение на участке той или иной сельскохозяйственной деятельности, требует документального подтверждения правового статуса участка с точки зрения его отнесения к тому или иному типу земель сельскохозяйственного использования. Однако зачастую предоставление такой информации не может быть обеспечено заказчиком в полном объеме. Это приводит к высокому уровню неопределенности исходных данных для оценки и, как следствие, к недостоверным результатам анализа наиболее эффективного использования земельного участка и некорректному определению сегмента рынка, к которому относится или может быть отнесен объект оценки;

4) наличие на участке некапитальных объектов и (или) сооружений при отсутствии их технического учета приводит к неоднозначной интерпретации их параметров и сложностям в обосновании элементов сравнения и удельных параметров объектов, а также не позволяет проверить достоверность данных, представленных на рынке по аналогичным объектам;

5) наличие на земельных участках зон с особыми условиями использования территорий может существенно влиять на возможности использования участков. Однако характеристики таких зон пока недоступны для исследования в полном объеме, что приводит к неверному толкованию характеристик аналогов и интервалов стоимости в сегменте рынка (см. [14]).

Проблемы сегментации рынка земель сельскохозяйственного назначения создают условия для некорректной интерпретации характеристик участков и манипулирования ценовыми параметрами в различных ситуациях. Например, предпринимаются попытки использовать следующую логику:

1) при изъятии для государственных нужд: изымаемый участок имеет границу вдоль трассы, и не важно, что он представляет собой часть участка пашни (сенокоса, пастбища), его нужно оценивать как уча-

сток под размещение объектов дорожного сервиса или под размещение иных объектов капитального строительства в пределах категории участка. Очевидно, что следование такой логике приводит к завышению величины стоимости объекта;

2) при залоге земель залежи (сельскохозяйственные угодья): у участка большой инвестиционный потенциал, его можно и нужно учесть в оценке со сценарием капитальной застройки, так как капитальное строительство не запрещено и земля не относится к особо ценной. Здесь также следствием ценового манипулирования оказывается существенное завышение результата оценки;

3) при выкупе арендуемого участка в собственность у муниципального образования (преимущественный выкуп у муниципального района): участок не может стоить дорого, так как в прошлом году был плохой урожай и из-за погодных условий повысились цены на комплектующие – необходимо рассматривать наиболее пессимистичный сценарий использования участка или использовать для расчета самые дешевые объекты из выборки данных о рыночных ценах аналогичных участков. Такого рода манипулирование приведет к значительному занижению расчетной величины стоимости оцениваемого участка;

4) при оспаривании кадастровой стоимости участков сельскохозяйственных угодий: участок не может стоить дорого, так как в прошлом году он не обрабатывался; необходимо рассчитывать его стоимость с применением сравнительного подхода с использованием данных об участках с минимальной стоимостью; использование доходного подхода нецелесообразно. Такая логика очевидным образом приводит к низкой стоимости участка по сравнению с его реальной рыночной стоимостью.

Представленные примеры получают распространение как при проведении оценочных и судебно-экспертных исследований, так и при размещении участниками рынка объявлений о продаже или аренде земель-

ных участков. В этом случае данными манипулируют с целью повышения привлекательности участка и, соответственно, его цены. В условиях дефицита данных о рынке земель сельскохозяйственного назначения такое искажение информации о характеристиках участка оказывается источником оценочных заблуждений и манипуляций. При этом сам факт наличия таких объявлений вводит в заблуждение неквалифицированных пользователей отчетов об оценке и участников судебных процессов, а у оценщика или судебного эксперта возникает дополнительная обязанность опровержения данных в силу их некорректности и недостоверности (см. [15]).

Целесообразно проанализировать методическое обеспечение оценки земель сельскохозяйственного назначения (в контексте земель, рассматриваемых в настоящей публикации). Сегодня наиболее часто при проведении различных исследований упоминаются три базовых нормативных документа, связанных с определением стоимости земельных участков:

1) распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;

2) распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»;

3) приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 года № П/0366 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке».

Наряду с нормативными методическими документами предлагаются к применению методические разработки, связанные с проведением оценки сельскохозяйственных угодий для специальных целей, однако эти разработки применимы исключительно

в условиях наличия полного объема входных данных, предусмотренных такими методиками (см., например, [19]).

Следует отметить, что третий документ, указанный в перечне (приказ № П/0366), разработан исключительно для целей проведения государственной кадастровой оценки и, строго говоря, не относится к регулированию методического обеспечения оценочной и судебно-экспертной деятельности. Однако именно в этом документе представлена наиболее полная из существующих в настоящее время, хотя и не лишенная недостатков, градация земельных участков сельскохозяйственного назначения по типам. Несовершенство этой типизации фрагментарно показано в таблице 3.

Анализ данных, представленных в таблице 3, позволяет сделать вывод о том,

что разграничение земельных участков по сегментам рынка, охватывающим сельскохозяйственную деятельность, имеет размытый характер, что привносит неоднозначность в любые интерпретации сегментации земельных участков соответствующего использования.

Таким образом, требуются пересмотр и систематизация информационно-методического обеспечения оценки земель сельскохозяйственного назначения. Наблюдаемый в последние годы рост цен на земли сельскохозяйственного назначения и повышение общего интереса к приобретению земли и ее освоению выводят спираль развития информационного и методического обеспечения оценки таких земель на новый уровень. В числе основных проблем, с которыми сегодня сталкиваются аналитики

Таблица 3

Сравнительный анализ сегментации рынка земельных участков

1. Сегмент «Сельскохозяйственное использование»	6. Сегмент «Производственная деятельность»
Пчеловодство в целом: - разведение, содержание и использование пчел и иных полезных насекомых - размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых	Пчеловодство. Размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства
Скотоводство: - хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей) - сенокосение, выпас, производство кормов, за исключением кодов расчета вида использования Оленеводство. Овцеводство. Коневодство. Скотоводство молочное и мясное: - выращивание скота для получения молочной продукции - выращивание скота для получения мясной продукции	Скотоводство в целом. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов, переработки продукции
Рыбоводство в целом: - разведение и (или) содержание, выращивание объектов рыбоводства (аквакультуры) - водные объекты, предназначенные для рыбоводства	Рыбоводство. Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры), зданий и сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции рыбоводства

рынка и специалисты по определению стоимости земель, можно выделить следующие:

1) непрозрачность данных о текущем составе земель сельскохозяйственного назначения и их типе, а также об изменении фактического использования земли («залежь – пашня», «залежь – рекреация», «сенокос (пастбище) – пашня» и т. п.);

2) отсутствие актуальных данных о показателях бонитета и других качественных и количественных характеристиках почв и продуктивности пашни, сенокосов, пастбищ (пилотные проекты по актуализации данных о землях сельскохозяйственного назначения находятся в начальной стадии реализации);

3) неоднозначный статус земель залежи (высокий уровень неопределенности при проведении анализа наиболее эффективного использования, в том числе с точки зрения определения затрат на возобновление использования в качестве сельскохозяйственных угодий, возможности размещения сооружений, а также капитального строительства) (подробнее см. [20]);

4) «плавающая величина кадастровой стоимости» в том числе с учетом проведения новых туров государственной кадастровой оценки и оспаривания текущей кадастровой стоимости земельных участков;

5) отсутствие четкого понимания разницы в понятиях «общие характеристики земельного участка» и «характеристики, являющиеся ценообразующими для земельного участка» (подробнее см. [15, 21]);

6) отсутствие единой системы методического обеспечения института оценочной деятельности и судебно-экспертной деятельности (подробнее см. [22]).

Автор настоящей статьи предлагает следующие основные направления решения проблем информационно-методического обеспечения определения стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения:

1) разработка всеобъемлющей класси-

фикации земель сельскохозяйственного назначения и системных рекомендаций по сегментации рынка и составу основных ценообразующих факторов для каждого типа участков;

2) усовершенствование системы признаков поиска участков при их представлении к продаже или аренде в публичных информационных ресурсах;

3) разработка методических рекомендаций по оценке земель сельскохозяйственного назначения с учетом их классификации и типизации на уровне системы оценочной деятельности с дальнейшим их распространением на судебно-экспертную деятельность.

Помимо этого, учитывая постоянное изменение законодательства, связанное с повышением уровня контроля за оборотом земель сельскохозяйственного назначения и прозрачности данных о земельных участках, необходимо осуществлять постоянный мониторинг не только федерального, но и регионального законодательства в сфере территориального планирования и оборота земель, а также всего комплекса аналитических данных о состоянии и обороте рынка участков такого типа.

Важно понимать, что в сложившихся социально-экономических и политических условиях земли сельскохозяйственного назначения являются одной из важнейших составляющих обеспечения национальной безопасности. В связи с этим дальнейшее совершенствование и развитие информационно-методического обеспечения исследования стоимости земель в контексте, обозначенном автором настоящей статьи, позволит создать единую систему достоверного определения ценности участков и, как следствие, во взаимосвязи с разумным законодательным регулированием – стабильное функционирование рынка земли.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ *

1. Сеница Ю. С., Комаров С. И. Оценка

* Доступ к указанным в перечне нормативным актам из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

земель сельскохозяйственного назначения: российский и зарубежный опыт // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 6 (225) С. 42–49.

2. Говдя В. В., Дегальцева Ж. В. Современные методы оценки и учета земель сельскохозяйственного назначения в агрохолдингах // Научный журнал КубГАУ. 2013. № 91 (07). С. 2–16.

3. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2021 году. URL: https://cctmcx.ru/monitoring-zemel/state_land/

4. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ.

7. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

8. О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую : Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ.

9. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ

10. О крестьянском (фермерском) хозяйстве : Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ.

11. О личном подсобном хозяйстве : Федеральный закон от 7 июля 2003 года № 112-ФЗ.

12. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 273-ФЗ.

13. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 : в редакции от 23 июня 2022 года.

14. Круглякова В. М. Методология оцен-

ки объектов недвижимости: частные случаи определения стоимости земельных участков и объектов капитального строительства : учебное пособие. Курск : ЗАО «Университетская книга», 2022. 142 с.

15. Круглякова В. М., Литвинова Л. А., Логачева М. К. Информационное обеспечение экономической оценки недвижимости в современных условиях // Финансы, экономика, стратегия. 2019. Т. 16. № 2. С. 22–29.

16. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков : распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года № 568-р.

17. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков : распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 1102-р.

18. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 года № П/0366.

19. Горшенина Г. В. Оценка земель под сельскохозяйственными угодьями для целей залога – основные ценообразующие факторы. Единство и противоположность мнений // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7 (178). С. 58–64.

20. Усольцева Г. В. Особенности определения НЭИ сельскохозяйственных угодий // Экономика и управление собственностью. 2011. № 2. С. 24–36.

21. Усольцева Г. В. Интервал неопределенности при оценке земель сельхозназначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7 (157). С. 72–82.

22. Круглякова В. М., Мищенко В. Я., Шипилова И. А., Мещерякова О. К., Шибеева М. А., Долгов М. А. Экономическая и строительно-техническая экспертиза объектов недвижимости : учебное пособие. М. : Издательство АСВ, 2021. 124 с.