

**ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КОМПЕНСАЦИОННЫХ ВЫПЛАТ  
ПРИ ПРИНУДИТЕЛЬНОМ ОТЧУЖДЕНИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН**

***П.А. Пеньков*** – соискатель  
КазНУ им. Аль-Фараби, Республика Казахстан, г. Алматы

---

Рассмотрены особенности оценки коммерческого объекта недвижимости в условиях изъятия, а также мнение оценщика-практика на существующую проблему и возможные пути ее решения.

*Ключевые слова:* оценка; изъятие земель; рыночная стоимость.

Проблема изъятия земельных участков для государственных нужд является острейшей социальной проблемой, которая коснулась всех без исключения граждан Республики Казахстан.

Обновление городской недвижимости ставит перед обществом вопросы как прагматического характера – “сколько платить за изымаемое имущество”, так и нравственного – “как сохранить архитектурный и исторический облик города”.

В настоящее время в крупных городах Казахстана в условиях нехватки земель для строительства коммерческие застройщики посредством механизма изъятия для государственных нужд приобретают землю у частных лиц – собственников небольших земельных участков. Однако вопрос об определении стоимости изымаемого для государственных нужд имущества остается открытым. Преодолению этих недостатков должна способствовать адекватная законодательная база.

В Республике Казахстан работа оценщика в условиях изъятия для государственных нужд регламентируется следующими нормативными документами [1–3]:

- Постановлением Верховного Суда Республики Казахстан “О некоторых вопросах применения судами законодательства об изъятии земельных участков для государственных надобностей”;
- Гражданским кодексом Республики Казахстан (далее – Гражданский кодекс);
- Земельным кодексом Республики Казахстан (далее – Земельный кодекс);
- Законами Республики Казахстан:
  - ☞ “О жилищных отношениях” (далее – Закон о жилищных отношениях);
  - ☞ “О местном государственном управлении в Республике Казахстан”;
  - ☞ “Об индивидуальном жилищном строительстве”;
  - ☞ “Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан”;
  - ☞ “Об оценочной деятельности в Республике Казахстан”;
  - ☞ “О статусе столицы Республики Казахстан”;
  - ☞ “Об особом статусе города Алматы”.

Основой для работы оценщика являются: Земельный кодекс, Гражданский кодекс и Закон об оценочной деятельности. Так, Земельным кодексом Республики Казахстан (ст. 87, 166) и Законом о жилищных отношениях (ст. 29 и 119-1) определен состав компенсационных выплат при изъятии земельных участков для государственных надобностей. В структуру компенсационных выплат входят [3, 4]:

- рыночная стоимость земельного участка или права землепользования;

- рыночная стоимость находящегося на участке недвижимого имущества, включая фруктовые деревья и многолетние насаждения;
- стоимость затрат, связанных с освоением земельного участка, его эксплуатацией, проведением защитных мероприятий, повышением плодородия почвы, с учетом их инфляции;
- все убытки, причиненные собственнику или землепользователю изъятием земельного участка, включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами;
- упущенная выгода.

В соответствии с Законом Республики Казахстан “Об оценочной деятельности” от 30 ноября 2000 года рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей отступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Упущенная выгода определена в Гражданском кодексе (ст. 9 п. 4.) как “... недополученные доходы, которые лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право не было нарушено...)[2].

Оценка, будучи инициированной любой из участвующих в сделке сторон – застройщик, собственник, суд – всегда должна соответствовать требованиям вышеуказанных определений. Использование терминологии из международных стандартов оценки или какой-либо иной трактовки терминов, структура компенсационной выплаты, противоречащая вышеуказанным определениям и структуре компенсационной выплаты, делают отчет неприменимым в качестве доказательной базы на судебном процессе. Это обстоятельство очень важно, учитывая то, что большинство случаев изъятия не заканчиваются на стадии переговоров застройщика с

собственником объекта, а разрешаются посредством судебного разбирательства. Поданный искимающей стороной иск по поводу несогласия собственника с размерами предполагаемой компенсационной выплаты должен быть обоснован отчетом об оценке. Ответчик также обязан обосновать собственное мнение относительно несогласия с размерами компенсации отчетом об оценке. В случае, если судом не установлена сопоставимость мнений оценщиков относительно размера компенсационной выплаты, то "...судом может быть привлечен специалист в области оценочной деятельности для дачи письменных консультаций"<sup>1</sup>.

Определение "рыночная стоимость в условиях изъятия для государственных нужд" не является корректным, так как не соответствует данному в законе определению рыночной стоимости. Одна из сторон обязана отчуждать объект оценки, а другая, связав себя обязательствами с местным исполнительным органом, обязана соответствующий объект приобретать.

Стоимость при изъятии для государственных нужд коммерческих объектов недвижимости – понятие, отличающееся от рыночной стоимости в привычном ее понимании. Возвращаясь к вышеуказанным статьям Земельного кодекса, также можно проследить существенное отличие в структуре требуемого расчетного показателя от рыночной стоимости подлежащего изъятию объекта. Дополнительно в эту величину входят упущенная предпринимателем в результате изъятия выгода и дополнительные убытки, причиненные собственнику в результате изъятия объекта.

Следовательно, оценщик должен оценивать не только рыночную стоимость самого изымаемого коммерческого объекта недвижимости, но и еще две дополнительные величины: упущенную предпринимателем выгоду и часть дополнительных убытков, достоверная информация о размере которых не может быть получена иными средствами, кроме профессиональной оценки. Таким образом, оценщик определяет предполагаемый размер затрат застройщика на законное изъятие коммерческого объекта недвижимости, то есть размер компенсационной выплаты, что должно быть отражено в корректном наименовании отчета: "Отчет об оценке размера предполагаемой компенсационной выплаты за изымаемый для государственных нужд объект недвижимости".

<sup>1</sup> Согласно п. 12 Постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 25 декабря 2006 года №8.

*Первый аспект проблемы – некорректное определение оценщиком цели и задачи оценки как "определение рыночной стоимости".* Объектом оценки, согласно законодательству, является размер компенсационной выплаты с учетом стоимости всех расходов, связанных с изъятием для государственных нужд, и упущенной выгоды.

*Второй аспект проблемы – некорректный выбор методов оценки земли.* В большинстве отчетов об оценке при изъятии рыночная стоимость земельного участка определяется в рамках сравнительного подхода, что недопустимо при недостоверной исходной информации. Помимо этого, имеются грубые нарушения в процессе факторного анализа стоимости.

*Третий аспект проблемы – это некорректное использование методов оценки улучшений.* Предметом оценки является рыночная стоимость улучшений, отличающаяся от восстановительной стоимости, прежде всего, коммерческой составляющей, то есть рыночная стоимость улучшений определяется по общей формуле

$$C_p = C_v + Пп, \quad (1)$$

где  $C_p$  – стоимость рыночная;

$C_v$  – стоимость восстановительная;

$Пп$  – прибыль предпринимателя<sup>2</sup>.

*Четвертый аспект проблемы – некорректная трактовка оценщиками особенностей применения доходного подхода в условиях изъятия.* В большинстве отчетов об оценке в рамках доходного подхода используется в качестве базы для расчета стоимости комплекса "земля + улучшения" арендная ставка по существующим на момент изъятия улучшениям земельного участка, что является грубой ошибкой.

*Пятый аспект проблемы – это учет требований судебных органов о структуризации результата в составе компенсационной выплаты.* При оценке для суда часто требуется "разнесение" стоимостного показателя на составляющие: земля, земельные улучшения, упущенная выгода и убытки, понесенные собственником от процедуры изъятия.

Перечисленные аспекты проблемы методического характера предлагается решать в следующем порядке.

Согласно п. 4 ст. 9 Гражданского кодекса, "лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законодательными актами или договором не предусмотрено иное. Под убытками подразумеваются расходы, которые произведены

<sup>2</sup> Застройщика, девелопера.

или должны быть произведены лицом, право которого нарушено, утрата или повреждение его имущества, а также недополученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях оборота если бы его право не было нарушено”[2].

Следовательно, целью оценки должно выступать не определение только рыночной стоимости комплекса “земля+улучшения”, а определение стоимостной величины *компенсационной выплаты* при изъятии коммерческого объекта, общая формула для определения которой имеет следующий вид:

$$BK = Cz + Cy + By + Y, \quad (2)$$

где BK – компенсационная выплата;

Cz – стоимость земельного участка;

Cy – стоимость улучшений земельного участка;

By – денежный эквивалент упущенной предпринимательской выгоды;

Y – денежный эквивалент части дополнительного ущерба, подлежащего оценке.

Никто, кроме оценщика, непосредственно знакомого со спецификой оцениваемого объекта, не должен быть уполномочен определять размеры упущенной предпринимателем выгоды. Стандартное условие – мнение оценщика – должно быть достоверным, доказательным, легко поддаваться проверке и быть подтвержденным официальными документами. Такими документами могут быть (в порядке иерархии достоверности по убыванию):

- ретроспективная финансовая и налоговая отчетность;
- действующие договоры аренды или договоры на поставку услуг;
- справки о доходах, заверенных печатью и подписью собственника.

Данная иерархия обоснована типичной мотивацией государственного служащего, судьи, т.е. предпочтительна официальная информация по свершившемуся факту (получению той или иной суммы дохода).

*Упущенная выгода – это недополученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право не было нарушено.*

С позиции оценщика, упущенная выгода – это чистый операционный доход от предпринимательской деятельности в срок, начинающийся от приостановки предпринимательской деятельности в результате изъятия объекта до момента повторного запуска бизнеса при условии приобретения собственником анало-

гичного имущества. Как правило, данный срок представляет собой типичный срок экспозиции или воспроизводства аналогичного объекта недвижимости плюс срок регистрации юридического лица по новому месту деятельности в налоговых и прочих органах. Для объектов недвижимости производственного назначения также необходимо учесть срок монтажа и пуско-наладочных работ технологического оборудования, а также срок доведения объекта до проектной мощности.

Общая формула для определения размеров упущенной выгоды выглядит следующим образом:

$$By = \text{ЧОД} (t_z + t_{\text{рег}} + t_{\text{нпр}}) \times \text{Ксд}, \quad (3)$$

где By – упущенная выгода, тенге;

ЧОД – чистый операционный доход за период (месяц, квартал, год);

t<sub>z</sub> – типичный для данного типа объектов срок экспозиции;

t<sub>рег</sub> – срок регистрации (постановки на учет) юридического лица;

t<sub>нпр</sub> – срок, необходимый для производства пуско-наладочных работ технологического оборудования и доведения его до проектной мощности выпуска продукции;

Ксд – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени.

Для стандартных объектов срок экспозиции возможно получить от риэлтерских служб. При этом необходимо учитывать, что цена продажи может быть искусственно завышена за счет действий посредников, что может искусственно пролонгировать срок экспозиции.

Для крупных производственных объектов при отсутствии возможности обоснования срока рыночной экспозиции рекомендуется использовать в расчетах срок воспроизводства (проектирования, строительства и вывода на проектную мощность) аналогичного комплекса в современных условиях и исходя из современных требований.

Срок, необходимый для проведения пуско-наладочных работ демонтированного оборудования, может быть обоснован заключением специалиста-проектировщика; справкой, предоставленной стороной, производившей монтаж данного оборудования или нормативными данными по срокам монтажа оборудования аналогичного типа.

Часто по решению суда от оценщика требуется определить, какие убытки понесет собственник изымаемого объекта в результате вынужденного переезда. Для объектов некоммер-

ческого назначения проблема решается путем предоставления собственником застройщику чеков и квитанций от перевозочной компании.

При определении ущерба для объектов коммерческого назначения структура усложняется. В сумму компенсируемого собственнику ущерба могут входить следующие позиции:

1. Аренда складского помещения для хранения технологического оборудования на срок воспроизводства/экспозиции объекта.
2. Стоимость пуско-наладочных работ технологического оборудования.
3. Стоимость транспортировки технологического оборудования.
4. Стоимость технологического оборудования, не подлежащего демонтажу в срок, установленный для выкупа земельного участка для государственных нужд.
5. Стоимость доведения вновь приобретаемого объекта недвижимости до готовности к пуско-наладочным работам по установке технологического оборудования.
6. Стоимость нематериальных активов для данного бизнеса: деловые связи, товарные знаки и т.д. – затраты, понесенные собственником для обретения существующего положения на рынке и необходимые в будущем для выхода предприятия на текущую мощность.
7. Оплата штрафов, неустойки и т.д. при несоблюдении условий предварительных договоров с третьими лицами.

Обоснование размеров предполагаемых выплат по позициям 1, 2, 3, 5 и 7 вышеуказанного перечня не входит в прямую компетенцию оценщика и не должны учитываться в отчете об оценке, что необходимо отразить в отчете.

По позиции 4 требуется консультация инженера-технолога, чтобы определить, какое оборудование можно демонтировать в требуемый застройщиком срок, а какое будет отнесено к выкупаемому имуществу. При наличии такого оборудования требуется его независимая оценка.

По позиции 6 требуется идентификация нематериальных активов, которые собственник теряет в результате процедуры принудительного изъятия имущества и также требуется его независимая оценка.

По мнению специалистов в области оценки земли в странах СНГ – А.И. Драпиковского и И.Б. Ивановой, подтверждающих необходимость оценки рыночной стоимости земли исходя из ее наиболее эффективного использования, "... всегда существует такое использование, которое приводит к наивысшей стоимости земли и будет

для нее наиболее эффективным. Именно оно является адекватным с точки зрения участников рынка и должно рассматриваться как основание для определения рыночной стоимости земельного участка"<sup>1</sup>. Оценка, исходящая из наиболее эффективного использования, рекомендована при "любой форме отчуждения прав на земельные участки государственной и коммунальной собственности, при принятии инвестиционных и градостроительных решений, определении ущерба, нанесенного собственником земельных участков и землепользователем"<sup>2</sup> [5].

В Республике Казахстан в большинстве оценок, предназначенных для определения размеров компенсационных выплат в условиях изъятия для государственных надобностей, используется в расчете в рамках затратного подхода метод "рыночной экстракции" для определения стоимости земельного участка. Данная практика полностью обоснована, так как сравнительный подход считается эталонным для определения рыночной стоимости. Но для его корректного применения есть основное условие: исходная информация должна обладать высокой степенью достоверности.

Периодический анализ рекламных объявлений подтвердил опасения относительно низкой достоверности рыночной информации в опубликованных рыночных данных. При попытке контакта по указанному телефону около 20% объявлений подтверждается ссылками на неработающие сотовые телефоны, около 30% отвечают, что объект уже реализован. Часто объявления (их доля на рынке колеблется) даются на несуществующие объекты. Таковы особенности рыночной информации на рынке недвижимости города Алматы и некоторых других крупных городов Казахстана.

Следовательно, применение массива недостоверных рыночных данных для определения рыночной стоимости земельного участка, как и любого объекта оценки, недопустимо.

Предлагаемый в казахстанских методических разработках подход к оценке земельных участков исходя из наиболее эффективного использования земли, базирующийся на действующих строительных нормах, позволит ограничить рост стоимости земельных участков, так как исключит спекулятивную и коррупционную составляющую из стоимостного показателя [6, 7].

<sup>1</sup> Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Оценка земельных участков. – Бишкек: "Ега Басма", 2003.

<sup>2</sup> Там же.

Предлагаемый подход базируется на основных условиях наиболее эффективного использования:

- 1) законодательной допустимости;
- 2) физической осуществимости;
- 3) финансовой целесообразности;
- 4) максимальной продуктивности.

Законодательная допустимость и физическая осуществимость определяются действующими нормами в области строительства, которые ограничивают такие показатели, влияющие на продуктивность строительного проекта, как этажность и плотность застройки. Оценщик исходит из предположения, что девелопер или коммерческий застройщик будет стремиться максимизировать собственную прибыль, максимально эффективно используя землю с целью обеспечения максимальной продуктивности и максимальной возможной нагрузки на земельный участок.

Оценка из условия наиболее эффективного использования является абсолютно достоверной только при наличии двух основополагающих предпосылок: законодательной допустимости и физической осуществимости предполагаемого улучшения земельного участка. Данную информацию достоверно может обеспечить только генеральный план города с утвержденными планами детальной планировки района, а также утвержденный уполномоченными органами проект застройки земельного участка. Без этих документов анализ наиболее эффективного использования, документально подтвержденный, становится только предположением оценщика. Качество такого анализа, как правило, зависит от квалификации и уровня знаний оценщика.

К сожалению, в настоящее время в Казахстане государственные органы, занимающиеся проблемами градостроительства, не допускают оценщиков к планам детальной планировки районов и конкретных проектов, несмотря на требование вышеуказанного Постановления Верховного Суда. Оценщики при отсутствии достоверного обоснования наилучшего и наиболее эффективного использования должны пользоваться градостроительной концепцией, опубликованной в соответствующих изданиях (для Алматы – газета “Мегаполис”). Данная информация, по крайней мере, позволит определить тип улучшений земельного участка, в будущем наиболее характерный для того или иного “пятна” застройки.

Большинство отчетов об оценке аффилированных (выигравших тендер на оценку у оператора изъятия) оценщиков пестрят заявлениями о том, что текущее использование земельного

участка является наиболее эффективным. Данное заявление, мягко говоря, не соответствует действительности. Когда вместо 1–3-этажного дома (как правило, 1-этажного, до 80-го года постройки) возводится современный комплекс в 20 этажей, потенциальная доходность которого превышает текущие улучшения минимум в несколько сотен раз, такое заявление в отчете об оценке выглядит совершенно нелогично и непрофессионально. Отсутствие механизма контроля за оценщиками позволяет оценщику не аргументировать подобное “профессиональное” мнение. непонимание сути экономики земли или нежелание принимать факты под воздействием тех или иных обстоятельств приводят к неутешительным выводам о процессах, происходящих в оценочной деятельности в Казахстане. Между тем немногие достоверные предложения земельных участков под коммерческую застройку, выставленных на рынке за последние год-полтора, размерами цены предложения как раз свидетельствуют именно об этой форме ценообразования. Так называемое “нежелание разогревать и без того перегретый рынок недвижимости Казахстана” и “попытки снизить цены на недвижимость посредством снижения себестоимости строительства” являются не чем иным, как попыткой максимизировать прибыль коммерческого застройщика. Кроме того, нельзя забывать о том, что выкуп земельных участков и перепродажа их коммерческому застройщику является автономным бизнесом, приносящим существенный доход. Увеличение разницы между выкупной ценой и ценой продажи коммерческому застройщику законными способами достигается за счет формирования рыночных ожиданий. Инструментом формирования ожиданий являются общедоступные периодические специализированные издания, а также многочисленные заявления специалистов рынка недвижимости, в основном риэлторов. Мягко говоря, не совсем законным является такой инструмент формирования рыночных ожиданий, как не соответствующие действительности письменные заявления лицензированных оценщиков. Данные заявления представляются попыткой дискредитировать научно обоснованные методы определения рыночной стоимости земли как “завышающие стоимость” относительно “действительно рыночной стоимости”. Однако “рынок” газетных объявлений “пестрит” недостоверной информацией, следовательно, то, что при нормальных условиях могло быть базой определения рыночной стоимости, как раз таковым не является.

Решением проблемы могло бы стать создание и апробация системы государственной аккредитации оценщиков, занимающихся оценкой при изъятии для государственных нужд, с обязательной переподготовкой в специализированных учебных центрах. Необходимо полностью отказаться от использования недостоверной рыночной информации, а также информации по ценам предложения, оставив возможность оценщику использовать только подтвержденные ценовые показатели реальных продаж реально существующих объектов. Для учета реально состоявшихся сделок необходимо вести реестр результатов таких сделок, обязав коммерческих застройщиков предоставить эту информацию для государственных органов и аккредитованных оценщиков.

При определении рыночной стоимости в рамках затратного подхода от оценщика требуется определение рыночной стоимости улучшений. Базой для рыночной стоимости улучшений может быть или полная восстановительная стоимость аналогичного объекта, или полная стоимость его замещения современным аналогом. Для обоснования рыночной стоимости объекта перед вычитанием общего износа необходимо учесть норму дохода предпринимателя. Данная необходимость обусловлена корректным моделированием инвестиционного процесса при условии, что строительство ведется коммерческим застройщиком и продается на открытом рынке. Коммерческая застройка, как и любой другой вид инвестиций, требует учета нормы прибыли предпринимателя на вложенный капитал.

При этом, помимо дохода на собственный капитал, необходимо учитывать, что строительные проекты, как правило, частично используют заемный капитал, плата за который также войдет в себестоимость строительной продукции.

В рамках расчета стоимости улучшений необходимо учитывать внутри- и внеплощадочные инженерные сети (коммуникации, расположенные на земельном участке), стоимость многолетних зеленых насаждений ( в том числе цветников, газонов, альпийских горок и т.д.), стоимость ограждения и надворного покрытия.

Следовательно, общая формула расчета стоимости улучшений будет выглядеть следующим образом:

$$V_y = (V_{zc} + V_k + V_n + V_{оп}) \times K_{пп}, \quad (4)$$

где  $V_y$  – стоимость улучшений;

$V_{zc}$  – стоимость зданий и сооружений;

$V_k$  – стоимость коммуникаций;

$V_n$  – стоимость зеленых насаждений;

$V_{оп}$  – стоимость ограждения и надворного покрытия;

$K_{пп}$  – коэффициент, отражающий предпринимательскую прибыль застройщика, определяется по формуле:  $K_{пп} = (100 + НП)$ , где  $НП$  – норма прибыли на вложенный капитал.

Попытки применить все три подхода для решения такой сложной проблемы, как определение рыночной стоимости комплекса “земля + улучшения” при изъятии для государственных нужд, как правило, заканчивается некорректным применением одного из подходов с последующим согласованием результатов и искажением собственно итогового стоимостного показателя.

Оценки, проводимые по определению суда, содержат требования судей о расчете стоимостного эквивалента компенсационной выплаты, которая, в соответствии с Земельным кодексом РК, должна содержать:

- значение рыночной стоимости земельного участка;
- значение рыночной стоимости улучшений земельного участка;
- размер предполагаемой выплаты за часть дополнительного ущерба, причиненного процедурой изъятия (для коммерческих объектов), подлежащего оценке;
- размер выгоды, упущенной предпринимателем (для коммерческих объектов).

Как отмечено выше, никаких проблем по выполнению требований суда относительно последних двух пунктов не возникает. Однако при использовании оценщиком двух или более методов (подходов) к оценке всего объекта возникает проблема разнесения итогового стоимостного показателя на стоимость земли и стоимость текущих улучшений. Кроме того, мы убедились, что в рамках сравнительного и доходного подхода невозможно обеспечить достоверность исходной информации, а следовательно, и качество расчетного результата.

При обоснованном отказе от использования сравнительного и доходного подхода остается единственный подход, объективно отражающий стоимость объекта – *затратный*.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости земельного участка с улучшениями в условиях изъятия для государственных нужд оценщик должен применять только затратный подход.

#### Литература

1. Постановление Верховного Суда Республики Казахстан “О некоторых вопросах применения судами законодательства об изъятии земельных участков для государственных надобностей” от 25 декабря 2006 г. № 8.

2. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая и особенная части). – Алматы: Юрист, 2007.
3. Земельный кодекс Республики Казахстан // Кодекс Республики Казахстан: Практическое пособие. – Алматы: ТОО «Издательство “Норма-К”», 2003.
4. Закон Республики Казахстан “О жилищных отношениях” от 16 апреля 1997 г. с изменениями и дополнениями. – Алматы: Юрист, 2007.
5. *Драпиковский А.И., Иванова И.Б.* Оценка земельных участков. – Бишкек: Ега Басма, 2003.
6. Методика оценки недвижимого имущества при его оценке для государственных нужд. Утверждена приказом министра юстиции Республики Казахстан №329 от 7 декабря 2007 г.
7. Совместный проект Казахстанского общества оценщиков, Казахстанской ассоциации оценщиков и Академии оценки и строительства при участии ГосНПЦзем Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами и Министерства юстиции Республики Казахстан “Единая методика оценки имущества и земельных участков при их изъятии для государственных нужд”. – Астана, 2006.