

ОБОСНОВАНИЕ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Александр Александрович Харитонов, кандидат экономических наук, доцент,
зав. кафедрой земельного кадастра

Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I

Марина Александровна Жукова, ведущий инженер

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Воронежской области

Геннадий Алексеевич Калабухов, кандидат экономических наук,
начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Воронежской области (Росреестр)

DOI: 10.17238/issn2071-2243.2016.1.281

В процессе анализа теории и практики государственной кадастровой оценки земель выявлена проблема, которая заключается в том, что в одном оценочном контуре зачастую располагаются объекты, относимые к разным видам разрешенного использования, но не выделенные в отдельные объекты недвижимости. Этот факт приводит к необоснованному увеличению кадастровой стоимости, так как для земельного участка с различными видами разрешенного использования кадастровая оценка выполняется по максимальной стоимости вида разрешенного использования. К примеру, если на территории сельскохозяйственного предприятия находятся объекты недвижимости, включающие внутри сельскохозяйственных угодий другие группы земель (водоемы, здания, сооружения), и нет возможности выделить данные земли в отдельные участки, то весь массив земель объекта недвижимости будет оценен по максимальной стоимости. Это невыгодно ни владельцу земли, ни государству, так как если кадастровая стоимость завышена, то соответственно завышается величина налога на землю и, как следствие, возможны уклонения от их уплаты. При расчете кадастровой стоимости таких земельных массивов обосновывается применение поправочного коэффициента, учитывающего отношение площади внутреннего контура (с отличным от общего разрешенным использованием) к общей площади объекта. Предлагаемый поправочный коэффициент рассчитывается с учетом разработанной авторами нормативной базы применительно к различным типам объектов и их удельным весам в общей площади проблемного контура, включающего различные типы не титульных объектов. В статье приводится классификация объектов с различными видами разрешенного использования.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: кадастровая оценка, разрешенное использование, кадастровая стоимость, рентный доход, продуктивность, цена производства.

As part of the analysis of the theory and practice of the state cadastral valuation of lands the authors reveal the problem, the essence of which lies in the fact that in one estimation contour can be located the objects referring to different kinds of the permitted use but not allocated into separate non-movable assets. This fact results in the groundless increase in cadastral cost, as for the land plot with different kinds of permitted use cadastral valuation procedure is fulfilled according maximum cost of the permitted use kind. For instance, if on the territory of an agricultural enterprise there are situated non-movable assets on agricultural lands of which there are another groups of lands (ponds, buildings, constructions) and it is impossible to allocate these lands into definite plots, then the whole massif of the non-movable assets will be evaluated for maximum cost. It is unprofitable both for the land owner and for the state because overvalued cost results in significant tax increase and possible tax evasion. To calculate the cadastral cost of these land arrays it is necessary to use correction coefficient. The value of the coefficient should be based on the relation of the inner contour (different from the general permitted use) to the total object area. The proposed correction coefficient is calculated on the basis of the developed normative framework applied to different types of the objects and their specific gravity in the total area of the problem contour, including different types of untitled objects. Classification of the objects with different types of the permitted use is presented in the article.

KEY WORDS: cadastral value, permitted use, cadastral cost, rental income, productivity, cost of production.

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения – совокупность административных и технических мероприятий, направленных на определение стоимости земельных участков. Качество сельскохозяйственных угодий – интегральные значения характеристик земельных участков по плодородию почв и технологическим свойствам [2]. В рассматриваемой оценке принято определение земельного участка как совокупности сельскохозяйственных угодий в границах землевладения физического или юридического лица, удостоверенных в установленном порядке уполномоченным государственным органом. Сама же кадастровая стоимость – это капитализированный расчетный рентный доход [5]. Цель рассматриваемой оценки – определение кадастровой стоимости для обоснования земельного налога, арендной платы и других платежей при сделках с землей [3, 6, 10].

В процессе оценки используются следующие показатели: основная продуктивность (стоимость валовой продукции в рублях и кормовых единицах); оценочные затраты; цена производства валовой продукции; расчетный рентный доход; кадастровая стоимость [7].

Оценочная продуктивность определяется в следующей последовательности: рассчитывается средняя фактическая урожайность основных групп культур; определяется оценочная продуктивность с учетом цен реализации и в кормовых единицах по земельно-оценочным районам; рассчитывается средняя оценочная продуктивность одного гектара посева, взвешивая оценочную продуктивность культур через их долю в структуре посевных площадей; определяется продуктивность сенокосов и пастбищ; определяется средневзвешенная продуктивность одного гектара сельскохозяйственных угодий с учетом их структуры (в удельный вес пашни включают многолетние насаждения и залежь) [1].

Оценочные затраты рассчитываются в следующем порядке:

- определяются ежегодные фактические затраты на один гектар посевов основных групп культур и сенокосов;

- рассчитываются ежегодные индексы затрат в разрезе сельскохозяйственных культур субъекта Российской Федерации по отношению к средним показателям в Российской Федерации;

- определяются оценочные затраты по субъекту федерации путем умножения фактических затрат по Российской Федерации в целом на индексы;

- рассчитываются средневзвешенные затраты на один гектар посевов с учетом структуры посевных площадей;

- определяются оценочные затраты на один гектар сельскохозяйственных угодий как средневзвешенные величины с учетом структуры сельскохозяйственных угодий; корректируются оценочные затраты на один гектар сельскохозяйственных угодий с учетом повышения цен на материально-технические ресурсы [7].

Цена производства и рентный доход рассчитываются в следующей последовательности:

- определяют цену производства валовой продукции с одного гектара сельскохозяйственных угодий субъекта Российской Федерации ($C_p \times U_n$), где C_p – цена реализации продукции, а U_n – нормативная урожайность;

- рассчитывают дифференцированный доход с одного гектара сельскохозяйственных угодий субъекта Российской Федерации ($ВП - З_{пр}$), где $ВП$ – стоимость валовой продукции, а $З_{пр}$ – текущие производственные затраты на ее получение;

- устанавливают единый для субъектов Российской Федерации абсолютный рентный доход в размере 1% стоимости валовой продукции с одного гектара сельскохозяйственных угодий в среднем по Российской Федерации;

- определяют рентный доход с одного гектара сельскохозяйственных угодий субъекта Российской Федерации суммированием дифференциального и абсолютного рентного доходов.

Кадастровая стоимость на один гектар сельскохозяйственных угодий определяется умножением расчетного рентного дохода на срок капитализации (К) [1, 9].

Рассмотрев и проанализировав теорию и практику государственной кадастровой оценки земель, мы выявили проблему, которая заключается в том, что зачастую в одном оценочном контуре располагаются объекты недвижимости, относимые к разным видам разрешенного использования, но не выделенные в отдельные объекты кадастрового учета. Этот факт приводит к необоснованному увеличению кадастровой стоимости земель.

Суть проблемы заключается в том, что при оценке земельного участка, включающего объекты с различными видами разрешенного использования, кадастровая оценка совокупного объекта проходит по тому виду разрешенного использования, который формирует максимальную кадастровую стоимость. К примеру, если на территории сельскохозяйственного предприятия кроме сельскохозяйственных угодий находятся промышленные, социальные, административные и другие, непосредственно не связанные с производством сельскохозяйственной продукции, объекты, и нет возможности выделить земли под этими объектами в отдельные земельные участки, то весь массив земель будет оценен по максимальной стоимости. Это не будет выгодно ни владельцу земли, ни государству, так как приведет к значительному увеличению налогов и возможному уклонению от налоговых выплат.

Решение данной проблемы предлагается осуществить следующим образом. Необходимо при расчете кадастровой стоимости таких земельных массивов вводить поправочный коэффициент в расчет кадастровой стоимости. Значение коэффициента должно опираться на отношение площади внутреннего контура (с отличным от общего разрешенным использованием) к общей площади объекта, то есть на его удельный вес.

Предлагаемый нами поправочный коэффициент рассчитывается как отношение удельного показателя кадастровой стоимости земель не титульного объекта (УПКСЗ сооружения) к удельному показателю кадастровой стоимости земель оцениваемого объекта (УПКСЗ объекта).

Для повышения точности и упрощения оценочных работ необходимо разработать нормативную базу применительно к различным типам объектов и их удельным весам в общей площади проблемного контура.

Нормативная база кадастровой оценки земельных участков, сформированных на землях сельскохозяйственного назначения, должна, по нашему мнению, включать систему численных параметров, позволяющих достаточно оперативно и с достаточной степенью точности корректировать кадастровую стоимость контуров, содержащих объекты различного вида использования и технологического назначения.

К числу таких параметров, как указывалось выше, относятся коэффициенты для расчета уточненной кадастровой стоимости по различным типам объектов.

Анализ различных типов сооружений, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения и не выделенных в отдельные объекты недвижимости, позволил нам установить три самостоятельные группы, дифференцирующиеся по типу сооружений. К первой группе мы отнесли различного рода складские объекты, к второй группе – сооружения, оснащенные технологическим оборудованием, предназначенным для осуществления операций по очистке, сушке, сортировке и подготовке к транспортировке и хранению сельскохозяйственной продукции. К третьей группе нами отнесены объекты, не относящиеся напрямую к производству, переработке и хранению сельскохозяйственной продукции: административные здания, выполняющие роль управленческих центров, различные не жилые сооружения, обособленные водоемы (пруды, озера).

На первом этапе выполнения поставленной задачи необходимо определить удельные веса каждой группы в пределах оцениваемых объектов, в качестве которых нами выбраны сельскохозяйственные предприятия Панинского района Воронежской области, а

именно: ООО «Тойда», К(Ф)Х «Сергеевка», К(Ф)Х «Шанинский». Общая площадь выбранных для анализа предприятий составляет 5899 га (ООО «Тойда» – 1874 га, К(Ф)Х «Сергеевка» – 2117 га, К(Ф)Х «Шанинский» – 1908 га).

По геоботаническому признаку объекты исследования относятся к лесостепной зоне и расположены в Окско-Донской низменности. Основной удельный вес в оцениваемых объектах (44,80%) занимают черноземы типичные тучные, среднетощие глинистые и тяжелосуглинистые черноземы, вторая по преобладанию в рассматриваемых хозяйствах группа почв, занимает 32,17%, лугово-черноземные выщелоченные мощные, среднетощие, глинистые, тяжелосуглинистые почвы занимают 23,03%. Пахотные земли в рассматриваемых хозяйствах приурочены к плоским водораздельным равнинам и слабопологим склонам. Климат оценочной зоны континентальный. Среднее годовое количество осадков составляет 575 мм. Продолжительность вегетационного периода в среднем 186 дней.

На территории оцениваемых объектов присутствует несколько прудов, созданных для удовлетворения сельскохозяйственных нужд и разведения рыбы.

Во время проведения государственной кадастровой оценки земель в 2001 и 2006 годах были определены удельные показатели кадастровой стоимости земель. После первого тура оценочных работ удельный показатель кадастровой стоимости земель по рассматриваемым объектам составлял 3,42 руб./кв. м, а после второго тура он увеличился до 8,19 руб./кв. м, в то время как по нашим расчетам удельный показатель кадастровой стоимости земель рассматриваемых объектов не превышал 7,35 руб./кв. м.

Например, в границах бывшего совхоза «Тойда», где в структуре угодий преобладали сельскохозяйственные угодья, в основном пашня, вся оценка сводилась к оценке одного большого массива сельскохозяйственных угодий. Следовательно, удельный показатель кадастровой стоимости земель определялся без учета разрешенного вида использования земельных участков, вне зависимости от того, что на них находится, будь то посевы или склад для сельскохозяйственной продукции. В этой ситуации участок пашни и склад, равные по площади и находящиеся на однотипных по качеству землях, имели одну и ту же кадастровую стоимость, что недопустимо ни с экономической точки зрения, ни с точки зрения здравого смысла.

Для того чтобы рассмотреть подробнее вышеуказанную проблему, необходимо провести анализ устройства территории хозяйств.

В каждом из рассматриваемых хозяйств присутствуют такие сооружения сельскохозяйственной инфраструктуры, как склады для хранения сельскохозяйственной продукции, водоемы, административные здания и промышленные сооружения, которые в процессе производства кадастровой оценки были оценены как сельскохозяйственные угодья. В К(Ф)Х «Сергеевка» имеется свиноводческий комплекс площадью 8,5 га, в К(Ф)Х «Шанинский» – животноводческий комплекс площадью 4,7 га.

Рассмотрим две группы, выделенные нами из земель сельскохозяйственного назначения, на примере выбранных объектов, это группа II – земли, используемые для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, и группа III – земли под замкнутыми водоемами.

Расчеты площадей замкнутых контуров производились в программе Digital с использованием геолокационной привязки контура исследования на спутниковые снимки.

Как показали расчеты, в К(Ф)Х «Сергеевка» водоемами заняты 32 га, постройками сельскохозяйственного назначения – 11,2 га; в К(Ф)Х «Шанинский» соответственно 89,0 и 7,3 га; в ООО «Тойда» – 39,0 и 2,8 га.

Анализ кадастровой стоимости земель с использованием публичной кадастровой карты по III группе объектов выявил, что в среднем по Воронежской области, применительно к данной группе, кадастровая стоимость 1 кв. м объекта составляет около 9,05 руб., что превышает, с нашей точки зрения, реальную кадастровую стоимость объектов такого типа на 1,8 руб. за квадратный метр.

Если же с землями под замкнутыми водоемами все понятно (их кадастровую стоимость можно определить, опираясь на среднюю кадастровую стоимость по оценочному району), то с землями под зданиями и сооружениями, предназначенными для сельскохозяйственного производства, это сделать невозможно ввиду отсутствия сведений о площадях объектов. Поэтому в целях уточнения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения необходимо вводить поправочный коэффициент, который будет корректировать кадастровую стоимость.

С использованием материалов почвенного обследования были получены удельные показатели кадастровой стоимости земель по каждой почвенной разности.

Для внесения поправки в кадастровую стоимость рассматриваемых объектов необходимо определить удельный вес не титульной группы объектов в конкретном оцениваемом контуре, расположенном на землях сельскохозяйственного назначения. Рассмотрим эту процедуру на примере выбранных ранее оценочных объектов.

Таблица 1. Экспликация площадей под группами земель и их удельный вес, гектары, коэффициенты

№ объекта	Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь объекта	Площадь водоемов	Удельный вес водоемов	Площадь сооружений	Удельный вес сооружений
1	ООО «Тойда»	1874	39	0,021	4,8	0,001
2	К(Ф)Х «Сергеевка»	2117	32	0,015	11,2	0,005
3	К(Ф)Х «Шанинский»	1908	89	0,047	7,3	0,004
Всего		5899	160	0,083	23,3	0,010

Поправочный коэффициент необходимо определять в соответствии со следующим алгоритмом действий.

1. Группировка объектов по производственным признакам.

Как указывалось выше, к сооружениям относится множество объектов, которые по своей природе имеют разную кадастровую стоимость, поэтому разделим их на три группы: 1 – строения складского типа; 2 – строения технологического типа; 3 – строения административного типа.

По перечисленным выше типам оценочных объектов был проведен информационный анализ доступных сведений, который позволил выявить средний удельный показатель кадастровой стоимости земель по каждому типу. Для строений складского, технологического и административного типов он составил соответственно 900, 1100 и 1500 руб. за квадратный метр.

2. Определение диапазона изменений поправочного коэффициента.

За минимальное значение поправочного коэффициента по всем типам строений предлагаем принять 1, что будет означать отсутствие данного типа строений на территории оцениваемого объекта, следовательно, и отсутствие необходимости в изменении кадастровой стоимости.

За максимальное значение поправочного коэффициента предлагаем принять тот случай, когда строения занимают 100% оцениваемой территории. Максимум везде будет разный, так как различен удельный показатель кадастровой стоимости земель различного вида разрешенного использования. В нашем случае поправочный коэффициент определен как отношение УПКСЗ по перечисленным типам строений к УПКСЗ оцениваемого объекта и составляет для первой, второй и третьей групп соответственно 129, 157 и 214.

3. Определение зависимости кадастровой стоимости от удельного веса не титульного объекта в составе оцениваемого объекта.

Для определения зависимости удельного показателя кадастровой стоимости земель от удельного веса не титульного объекта в составе оцениваемой территории нами был проведен математический анализ показателей по 120 объектам Панинского района Воронежской области, обобщенные результаты которого представлены в таблице 2.

Таблица 2. Зависимость кадастровой стоимости от удельного веса не титульного объекта в составе оцениваемого объекта

№	Площадь контура, кв. м	Удельный вес	УПКСЗ расчетный	№	Площадь контура, кв. м	Удельный вес	УПКСЗ расчетный
1	200	0,00001	7,36	23	6000	0,00032	7,64
2	300	0,00002	7,36	24	7000	0,00037	7,69
3	400	0,00002	7,37	25	7500	0,00040	7,71
4	500	0,00003	7,37	26	8000	0,00043	7,73
5	600	0,00003	7,38	27	9000	0,00048	7,78
6	700	0,00004	7,38	28	10000	0,00053	7,83
7	800	0,00004	7,39	29	20000	0,00107	8,31
8	900	0,00005	7,39	30	30000	0,00160	8,79
9	1000	0,00005	7,40	31	40000	0,00213	9,27
10	1100	0,00006	7,40	32	48000	0,00256	9,66
11	1200	0,00006	7,41	33	50000	0,00267	9,75
12	1300	0,00007	7,41	34	60000	0,00320	10,23
13	1400	0,00007	7,42	35	70000	0,00374	10,71
14	1500	0,00008	7,42	36	80000	0,00427	11,19
15	1600	0,00009	7,43	37	900000	0,04803	50,57
16	1700	0,00009	7,43	38	1000000	0,05336	55,38
17	1800	0,00010	7,44	39	2000000	0,10672	103,40
18	1900	0,00010	7,44	40	4000000	0,21345	199,45
19	2000	0,00011	7,45	41	8000000	0,42689	391,55
20	3000	0,00016	7,49	42	10000000	0,53362	487,61
21	4000	0,00021	7,54	43	15000000	0,80043	727,73
22	5500	0,00029	7,61	44	18740000	1	907,35

Расчетный удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ расчетный) определялся по формуле (1)

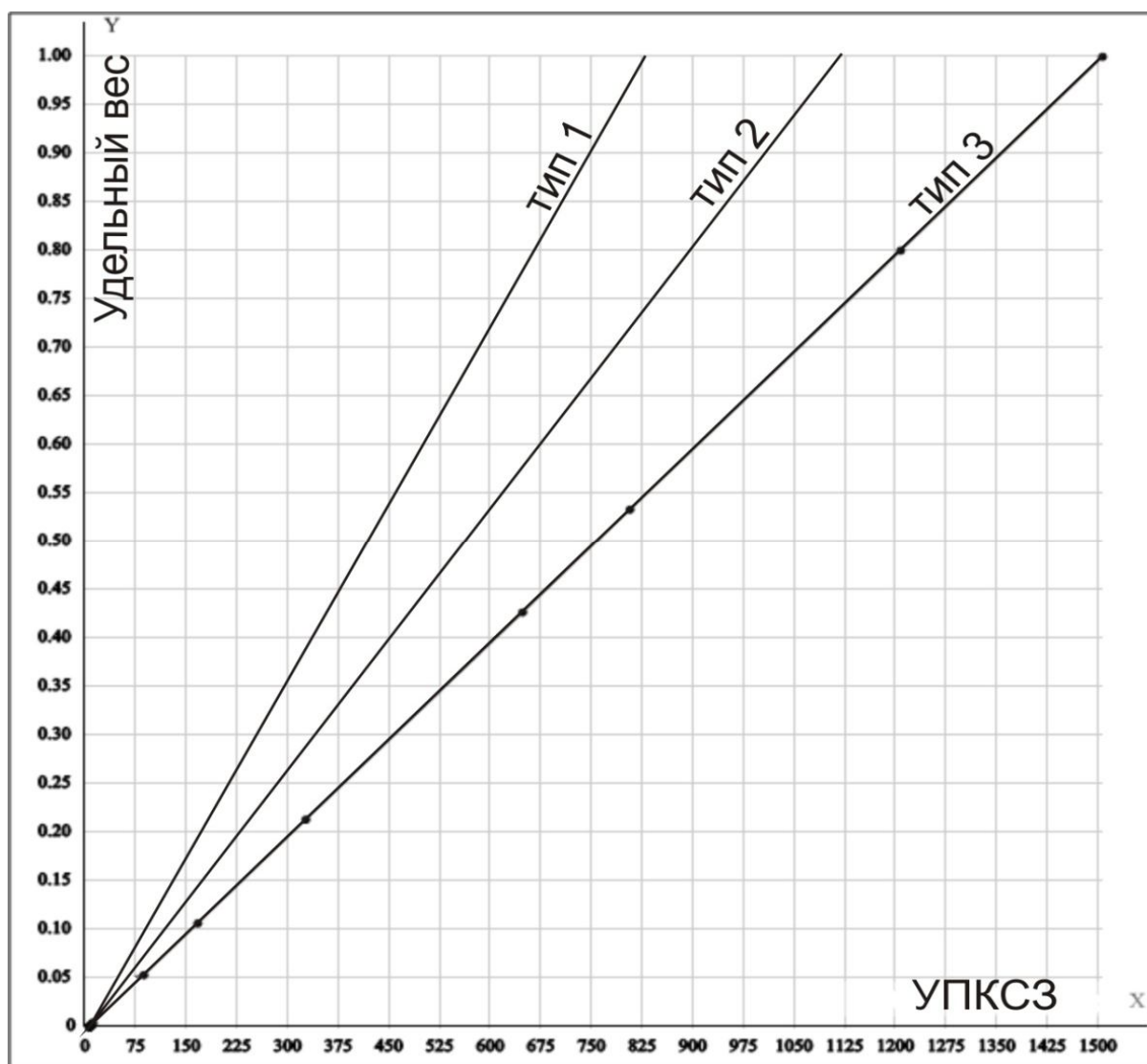
$$УПКСЗ_{рас} = \frac{УПКСЗ_{объекта} \times S_{объекта} + УПКСЗ_{сооружений} \times S_{сооружений}}{S_{объекта}} \quad (1)$$

В формуле (1) площадь (*S*) указана в квадратных метрах, а удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) – в рублях за квадратный метр.

На основании данных таблицы 2 и с учетом фактических значений УПКСЗ по приведенным выше типам оценочных объектов можно построить графики зависимости УПКСЗ от удельного веса объекта в оцениваемом контуре.

При построении графиков приняты следующие обозначения:

- ось ОУ – удельный вес объекта;
- ось ОХ – УПКСЗ расчетный;
- тип 1 – строения складского типа;
- тип 2 – строения технологического типа;
- тип 3 – строения административного типа.



Зависимость кадастровой стоимости от удельного веса по 3 типам групп объектов

По данным графика можно сделать вывод о том, что между кадастровой стоимостью оцениваемого земельного участка и удельным весом контура с не титульным разрешенным использованием наблюдается прямо пропорциональная зависимость.

Элементарный анализ графического отображения описанных выше зависимостей позволил выявить тенденцию, которая заключается в том, что при большем значении УПКСЗ типового сооружения прямая, отображающая эту зависимость, находится ближе к оси ОХ – УПКСЗ.

4. Выбор поправочных коэффициентов и определение уточненной кадастровой стоимости оцениваемого объекта.

На основании выявленной выше функциональной зависимости составлена таблица коэффициентов, по которой, в зависимости от площади и удельного веса не титульного

для оцениваемого контура объекта, можно выбирать необходимый коэффициент и применять его к кадастровой стоимости земельного участка, на котором находятся сооружения, не попадающие в группу сельскохозяйственных угодий.

Эффективность предлагаемых решений продемонстрируем на следующем примере.

На территории К(Ф)Х «Шанинский» находятся строения первого типа, общей площадью 0,9 га. Площадь К(Ф)Х составляет 1908 га. Исходя из разработанной авторами нормативной базы корректировки кадастровой стоимости поправочный коэффициент, корректирующий кадастровую стоимость по рассматриваемому объекту, находится в пределах 1,066-1,061. Возьмем для расчетов среднее значение коэффициента $K = 1,063$. Скорректированная кадастровая стоимость земельного массива К(Ф)Х «Шанинский», определенная как произведение УПКСЗ, площади объекта и поправочного коэффициента составит 149 072 994 руб. ($1,063 \times 7,35 \times 19080000$).

Если необходимо определить расчетный удельный показатель кадастровой стоимости (УПКСЗ), то можно воспользоваться следующей формулой:

$$УПКСЗ_{рас} = K \times УПКСЗ_{объекта} . \quad (2)$$

В нашем случае расчетная удельная кадастровая стоимость по рассматриваемому объекту (УПКСЗ расчетная) составит 7,81 руб. за один квадратный метр ($1,063 \times 7,35$).

В соответствии с Налоговым кодексом РФ налоговая ставка на земли сельскохозяйственного назначения не может превышать 0,3% от кадастровой стоимости оцениваемого объекта [6]. Однако в соответствии с Разъяснениями Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 мая 2011 г. земли, на которых расположено несколько видов разрешенного использования, должны оцениваться по максимально возможному из представленных в данном контуре ставкам удельного показателя кадастровой стоимости, а соответственно, и земельного налога [8].

Как указывалось выше, средний удельный показатель кадастровой стоимости для наиболее распространенного на землях сельскохозяйственного назначения типа вкрапленных объектов, а именно складских помещений (I группа согласно нашей классификации), составляет 900 руб. за один квадратный метр. Если руководствоваться положениями указанных выше «Разъяснений ...» и данными кадастровой оценки земель Воронежской области [4], то кадастровая стоимость среднего для Воронежской области сельскохозяйственного предприятия, где площадь сельскохозяйственных угодий составляет порядка 2000 га, была бы равна 18 млрд руб., а годовой налог составлял бы 540 млн руб., при условии, что внутри сельскохозяйственных угодий расположены не выделенные в отдельные объекты недвижимости сооружения 1-го типа. В то время как применение при производстве оценочных работ предлагаемого нами подхода позволяет снизить эту стоимость по приведенному выше примеру до 8-9 млн руб., соответственно и земельный налог будет ниже – 240-270 тыс. руб.

Если в пределах оцениваемого контура располагаются не одно сооружение, а несколько, с разными видами разрешенного использования, то расчетный УПКСЗ определяют по формуле (3)

$$УПКСЗ_{рас} = \frac{Кад.стоим.объекта + УПКСЗ_1 \times Скооружения_1 + \dots + УПКСЗ_i \times Скооружения_i}{Собъекта} , \quad (3)$$

где i – тип сооружения.

Выявленная тенденция завышения кадастровой стоимости земель приводит к существенному и несправедливому увеличению налоговой базы в случае нахождения в одном оцениваемом участке контуров с различным видом разрешенного использования. Считаем, что необходима более четкая дифференциация оценочных рекомендаций по ви-

дам разрешенного использования, которая будет охватывать весь спектр видов разрешенного использования, входящих в земли сельскохозяйственного назначения.

Разработанные авторами предложения по совершенствованию кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения позволяют оперативно определять размер кадастровой стоимости земельных участков по землям сельскохозяйственного назначения, включающих в одном контуре объекты различного вида использования и технологического назначения посредством предложенного поправочного коэффициента, корректирующего кадастровую стоимость земельного участка в зависимости от вида разрешенного использования вкрапленного контура.

Список литературы

1. Государственная регистрация, учет и оценка земель : учеб. пособие / А.А. Харитонов, Е.В. Панин, С.С. Викин, Н.В. Ершова. – Воронеж: ФГБОУ ВПО Воронежский ГАУ, 2013. – 211 с.
2. Гуляев И.С. К вопросу о технологии государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / И.С. Гуляев, А.А. Харитонов // Молодежный вектор развития аграрной науки : мат. 65-й студенческой науч. конф. – Ч. 3. – Воронеж : ФГБОУ ВПО Воронежский ГАУ, 2014. – С. 61-63.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_33773/ (дата обращения: 10.10.2015).
4. Кадастровая оценка земель в Воронежской области : справочное пособие ; под общ. ред. Д.М. Жукова, Г.А. Калабухова. – Воронеж : Управление Роснедвижимости по Воронежской области, 2005. – 114 с.
5. Левченко А.С. Проблемы кадастровой оценки земельных участков и оспаривание ее результатов / А.С. Левченко, С.С. Викин // Молодежный вектор развития аграрной науки : мат. 64-й студенческой науч. конф. – Ч. 2. – Воронеж : ФГБОУ ВПО Воронежский ГАУ, 2013. – С. 28-33.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая); от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 04.06.2014) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_76678 (дата обращения: 15.12.2015).
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 № 445 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=105109> (дата обращения: 10.11.2015).
8. Разъяснение Минэкономразвития РФ от 27.05.2011 «Разъяснения Департамента корпоративного управления Минэкономразвития России по вопросам определения кадастровой стоимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114523/ (дата обращения: 10.11.2015).
9. Токарев А.В. Особенности процесса оценки недвижимости на современном этапе развития рыночных отношений / А.В. Токарев, Е.В. Панин // Молодежный вектор развития аграрной науки : мат. 58-й студенческой науч. конф. В 7 ч. – Воронеж : ФГОУ ВПО Воронежский ГАУ, 2007. – Ч. II. – С. 73-76.
10. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 10.11.2015).
11. Яурова И.В. Актуальные вопросы оспаривания кадастровой стоимости земельных участков на территории Воронежской области / И.В. Яурова, А.В. Кривонос // Инновационные технологии и технические средства для АПК : мат. международной науч.-практ. конф. молодых ученых и специалистов (Россия, Воронеж, 26-27 ноября). – Ч. IV. – Воронеж : ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2015. – С. 89-95.