

Павлова Ю.В.,
кандидат экономических наук, доцент кафедры «Финансы» Оренбургского государственного университета (ОГУ)
Эл. почта: PavlovaUliyaV@yandex.ru

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ НЕЖИЛОГО ФОНДА

В статье рассматривается комплексная методика определения рыночной величины арендной платы за пользование объектом недвижимости нежилого фонда на базе трех обязательных подходов в оценке. Даны рекомендации для практического расчета используемых показателей в доходном подходе. Обоснованы элементы сравнения при реализации метода сравнения продаж для определения арендной ставки на примере офисного помещения. Представлена принципиально новая технология расчета арендной платы за пользование объектом недвижимости затратным подходом. Сформированы рекомендации для согласования результатов оценки.

Ключевые слова: арендная плата, недвижимость, оценка рыночной величины арендной платы, подходы в оценке.

Yu. V. Pavlova

METHOD OF DETERMINING THE ANNUAL RENTAL PAYMENT FOR THE USE NONRESIDENTIAL REAL ESTATE OBJECT

The article considers the complex method of determining of the market value of rent for the use of the non-residential property at the base of the three mandatory approaches to evaluation. Recommendations for the practical calculation of the indicators used in the income approach. Substantiated comparing the elements in the implementation of method comparison sales to determine the rental rate on the example of office premise.

Presented a new technology of calculating the rent for the use of the real estate cost approach. Formed recommendations for matching of evaluation results.

Keywords: rents, real estate, appraisal of the market value of rent approaches in an estimation.

В современных условиях хозяйствования часто требуется определить наиболее корректную (рыночную) величину арендной платы за пользование объектом недвижимости нежилого фонда¹, то есть размер платежа арендатора за временное владение и пользование помещениями нежилого фонда арендодателю (собственнику) недвижимости. В этом случае возможно привлечение независимого оценщика, который проводит оценку этой величины. Привлечение оценщика становится обязательным при предоставлении в аренду государственного и муниципального имущества, так как от определенного размера арендной платы, с одной стороны, зависит степень нагрузки на арендатора, а с другой – величина неналоговых поступлений в бюджет. Соответственно каждая из сторон потенциальной сделки хотела бы реализовать в большей степени свои интересы.

Привлечение оценщика является обязательным (инициативная оценка) при определении размера арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящимися в частной собственности, например, коммерческой недвижимости, приносящей доход. Однако многие собственники коммерческой недвижимости

¹ В контексте этой статьи для определения понятия «нежилой фонд» целесообразно придерживаться точки зрения Ю.Г. Жарикова и М.Г. Масевич: "к нежилым помещениям относятся здания, строения, сооружения и другие помещения, не включенные в жилищный фонд и предназначенные для производственных, административных, социальных, образовательных, культурных и других целей" [3]. В соответствии со ст.19 ЖК РФ «Совокупность всех жилых помещений представляет собой жилищный фонд». Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (ст. 15 ЖК РФ) [1].

отмечают, что имеют затруднения в обосновании арендной платы и хотели бы представить потенциальному арендатору разумные доводы запрашиваемой величины. В качестве неоспоримого довода может выступать отчет независимого оценщика.

Очевидно, что справедливое соблюдение интересов как при обязательной, так и при инициативной оценке зависит от корректного определения оценщиком размера арендной платы. В то же время в оценочном сообществе не существует общепринятой методики определения арендной платы за пользование недвижимым имуществом, в том числе нежилого фонда. Обзор отчетов практикующих оценщиков показал, что часто обосновывается отказ от использования некоторых подходов, либо применяемый метод ошибочно относится к другому подходу. Эти обстоятельства снижают достоверность оценочных результатов и требуют принятия комплексной методики определения арендной платы на уровне федеральных стандартов или методических рекомендаций. В этой связи предлагается последовательность действий для определения годового размера арендной платы в разрезе подходов к оценке.

Доходный подход к оценке стоимости недвижимого имущества предполагает капитализацию или дисконтирование будущих потоков доходов, сформированных за счет аренды. Наиболее часто используется механизм капитализации, что формализуется следующим образом:

$$V = \frac{ЧОД}{R}, \quad (1)$$

где V – стоимость объекта недвижимой собственности;

ЧОД – величина годового чистого операционного дохода;

R – ставка капитализации [13].

В свою очередь, чистый операционный доход определяется последовательностью действий:

1) определяется потенциальный валовой доход ПВД, то есть доход в предположении, что помещения объекта оценки загружены полностью. Его расчет строится на основе умножения рыночной арендной

ставки $A_{ст}$ на общую площадь объекта $S_{общ}$ [13], то есть

$$ПВД = A_{ст} \times S_{общ}, \quad (2)$$

2) определяется действительный валовой доход ДВД путем учета уровня загрузки $Kз$ в потенциальном валовом доходе [13]:

$$ДВД = ПВД \times Kз, \quad (3)$$

Как известно, в величине ДВД также учитываются любые дополнительные доходы от сдачи в аренду и потери от невзысканных арендных платежей [13]. Для основной цели определения арендной платы расчет этих величин не имеет смысла, так как договор аренды будет заключен в перспективе по текущим рыночным условиям;

3) рассчитывается чистый операционный доход ЧОД как разница действительного валового дохода и операционных расходов ОР [13]:

$$ЧОД = ДВД - ОР, \quad (4)$$

Таким образом, расчет арендной ставки доходным подходом предлагается осуществлять как обратную последовательность действий на базе известной рыночной стоимости недвижимого имущества:

$$A_{ст} = \frac{V \times R + ОР}{S_{общ} \times Kз}. \quad (5)$$

При определении общей величины годовой арендной платы за пользование всем объектом недвижимости в формуле (5) показатель $S_{общ}$ учитывать не нужно. В случае сдачи в аренду не всего объекта недвижимости, а лишь его части в виде отдельных помещений, величину арендной ставки, определенную по формуле (5), необходимо умножить на арендуемую площадь S_a .

Рыночная стоимость имущества V должна быть определена известными методами сравнительного подхода. Наиболее популярным методом, использование которого целесообразно для решения этой задачи, является метод сравнения продаж. Использование всех трех подходов существенно затруднит задачу, повысит ее трудоемкость и, вероятнее всего, не повысит объективности результатов. Например, затратный подход лишь косвенно учитывает потенциальную возможность объекта приносить доход через оценку совокупного

износа, и при этом не всегда большая величина износа означает снижение арендных платежей для потенциального арендатора на практике. Использование при расчете рыночной стоимости недвижимости доходного подхода невозможно, так как он строится на ориентировочной величине арендной платы, которую и нужно определить в связи с поставленной задачей.

Сравнительный подход включает совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, по которым имеется информация о ценах сделок или предложения и их параметрах. При оценке арендной платы за пользование объектом недвижимости в рамках сравнительного подхода производится сравнение объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые были сданы в аренду за сопоставимый промежуток времени, или предлагаются к сдаче в аренду. На практике наиболее вероятно использование цен предложений ввиду непрозрачности рынка аренды недвижимости. В соответствии с принципом замещения рыночные ставки арендной платы объектов-аналогов задают верхнее значение рассчитываемой арендной платы за пользование объектом оценки.

Техника метода сравнения продаж для определения годовой величины арендной платы подобна процедуре определения рыночной стоимости этим методом и заключается в следующем. Величины рыночных ставок арендной платы аналогов подвергаются корректировке, чтобы сгладить отличия между объектом оценки и аналогами, если таковые имеются. В случае если по анализируемому элементу сравнения аналог превосходит объект оценки, то осуществляется отрицательная корректировка, и наоборот. Скорректированные месячные арендные ставки аналогов математически взвешиваются. Веса определяются по принципу наибольшего соответствия аналогов объекту оценки. Степень соответствия обычно устанавливают по количеству внесенных поправок или сумме их абсолютных значений. Минимальное количество и абсолютная сумма поправок свидетельствуют о наиболь-

шей степени соответствия аналога объекту оценки, такой аналог получает наибольший вес. Средневзвешенная величина является наиболее вероятным значением месячной арендной ставки за пользование объектом оценки. Полученное значение умножается на площадь объекта, сдаваемую в аренду, и на двенадцать:

$$A = Ap \times Sa \times 12, \quad (6)$$

где A – расчетная величина годовой арендной платы за пользование объектом недвижимости;

Ap – рыночная ставка арендной платы за пользование помещением в месяц;
 Sa – арендуемая площадь.

Однако различия в использовании метода сравнения продаж при определении рыночной стоимости и арендной ставки существуют. Заключаются они, как правило, в выборе элементов сравнения. Традиционными элементами сравнения в обоих случаях являются:

- передаваемые права собственности (аренды). Учитывается обременение сервитутами и общественными обременениями;
- условия финансирования сделки купли-продажи или аренды. Рассматривается платеж в рассрочку, льготные условия кредитования;
- особые условия продажи или аренды. Анализируются любые условия, вынуждающие заключить или ускорить сделку купли-продажи или аренды;
- рыночные условия. Учитывается изменение цены или аренды во времени;
- местоположение. Рассматривается локальное местоположение и окружение объекта;
- физические и экономические характеристики и дополнительные факторы.

Различия при определении рыночной стоимости и арендной платы одного и того же объекта оценки в основном наблюдаются по последнему пункту. В этой связи автором данной статьи исследована степень влияния физических и экономических параметров на величину рыночной стоимости и аренды на примере офисной недвижимости. Итогом этого анализа стала сравнительная характеристика ценообразующих факторов, представленная в таблице 1.

Таблица 1. – Степень влияния ценообразующих факторов на рыночную стоимость и аренду офисного помещения

Фактор	Степень влияния на	
	рыночную стоимость	аренду
Классность офиса	умеренная	сильная
Встроенное или отдельно стоящее	сильная	умеренная
Этаж и этажность	сильная	сильная
Наличие отдельного входа и/или количество входов	слабая	сильная
Наличие подъездных путей и стоянки	сильная	сильная
Уровень капитальности здания	сильная	слабая
Материал основных конструктивных элементов здания	сильная	слабая
Состояние основных конструктивных элементов здания	сильная	умеренная
Состояние помещений	умеренная	сильная
Уровень и тип отделки	умеренная	сильная
Наличие и состояние коммуникаций и санитарно-технических средств	сильная	умеренная

Из таблицы видно, что, например, для коммерческих объектов недвижимости почти не имеет значения материал стен объекта оценки при сдаче его в аренду. Напротив, этот фактор является решающим при определении рыночной стоимости недвижимой собственности. В целом лишь по некоторым позициям наблюдается схожая степень влияния основных характеристик на искомую величину, в большинстве случаев ценообразующие факторы имеют неоднозначное воздействие на результат оценки.

Суть затратного подхода заключается в том, что стоимость любого объекта собственности можно оценить с позиции затрат на воспроизводство или замещение аналогичного объекта с учетом износа. Очевидно, что для продавца (арендодателя) величина аренды должна покрывать понесенные затраты на содержание объекта недвижимости и компенсировать издержки упущенных возможностей на вложенный в объект капитал. В таком случае годовую величину арендной платы с точки зрения арендодателя предлагается определять по формуле (7):

$$A = OP_1 \times ПП \times Sa, \quad (7)$$

где OP_1 – годовые операционные расходы по содержанию 1 кв.м. арендуемого имущества;

ПП – величина прибыли предпринимателя, определяемая на основе доходности на рынке недвижимости по сопоставимым объектам или на уровне ставки дисконтирования для оцениваемого объекта;

Sa – арендуемая площадь.

Можно выделить следующие возможные операционные расходы, принимаемые к учету:

- имущественные налоги;
- земельный налог или годовую арендную плату за земельный участок;
- затраты на косметический и капитальный ремонт;
- содержание ремонтно-технического персонала и охраны;
- расходы по благоустройству территории;
- амортизацию;
- коммунальные услуги;
- прочие затраты на содержание недвижимой собственности.

Оценщик должен критично оценить каждую позицию не только на основе информации заказчика (например, амортизация), но и законодательной и рыночной информации (например, налоги, содержание обслуживающего персонала). Поскольку на практике в большинстве случаев основные коммунальные издержки арендатор может оплачивать по дополни-

тельному соглашению, в итоговой величине операционных расходов должно быть учтено это обстоятельство.

Практика показывает, что величина арендной платы за пользование помещением, рассчитанная по формуле (7), определяет ее нижнюю границу. Это связано с низкой доходностью инвестиций подобного уровня на рынке недвижимости.

Затратный подход также имеет смысл рассматривать и с точки зрения потенциального покупателя (арендатора), для которого типичной формой замещения аренды объекта недвижимости будет его покупка в рассрочку или в кредит. На современном рынке коммерческой недвижимости наиболее приемлемым вариантом является последний способ. Следовательно, с позиции покупателя годовая величина арендной платы за пользование объектом недвижимости определяется как стоимость периодического платежа за пользование кредитом, выданным в размере рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием функции «взнос на амортизацию денежной единицы» по формуле (8):

$$A = V_1 \times \left(\frac{r}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}} \right) \times Sa, \quad (8)$$

где V_1 – стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости;

r – типичная ставка по ипотечным кредитам в регионе;

n – типичный срок ипотечного кредита подобных объектов в годах;

Sa – арендуемая площадь.

Величина арендной платы, определенная с позиции арендатора, является ее верхней границей, так как общеизвестно, что стоимость аренды лишь в долгосрочном периоде может быть сравнима со стоимостью объекта недвижимости.

Обобщая вышесказанное, стоимость аренды за пользование объектом недвижимости затратным подходом предлагается определить на базе средней арифметической двух величин, рассчитанных по формулам (7) и (8).

По результатам трех подходов формируется итоговая величина годовой арендной платы. При согласовании наибольший вес стоит придать сравнительному подходу, как наиболее соответствующему цели и задаче оценки. Для удобства расчетов на практике предлагается пользоваться «картой определения величины рыночной годовой арендной платы», основанной на представленной в статье методике (таблица 2).

Таблица 2 – Карта определения величины рыночной годовой арендной платы

	Доходный	Сравнительный	Затратный
Базовая формула	$A = \frac{V \times R + OP}{S_{общ} \times Kз} \times Sa$	$A = Ap \times Sa \times 12$	$A = \frac{1}{2} [OP_1 \times IIII + V_1 \times \left(\frac{r}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}} \right) \times Sa]$
Расшифровка формулы	V – рыночная стоимость объекта, определенная методом сравнения продаж; R – ставка капитализации объекта; OP – годовые операционные расходы по содержанию объекта; Собщ – общая площадь объекта оценки; Кз – коэффициент загрузки объекта оценки; Sa – арендуемая площадь.	Ap – рыночная арендная ставка в месяц, определенная методом сравнения продаж; Sa – арендуемая площадь.	OP1 – операционные расходы на 1 кв.м. объекта оценки; ПП – прибыль предпринимателя; V1 – рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки; r – ставка по ипотечным кредитам в регионе; n – типичный срок ипотечных кредитов для подобных объектов.
Значимость подхода	Умеренная	Сильная	Слабая

Разработанная карта является итогом разработки комплексной методики определения рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом недвижимости. Пользуясь ею, оценщик сможет использовать все три подхода к оценке, и, тем самым, проводить корректную оценку в рамках оценочного законодательства. Следует отметить целесообразность введения подобных оценочных карт в обстоятельствах ограниченности сроков оценки на практике не только для определения величины арендной платы, но и для реализации других целей оценки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004, № 188-ФЗ (в редакции от 21.07.2014). // КонсультантПлюс : справочная правовая система – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=166146>
2. Решетов, Ф. Ф. Понятие и специфика нежилых помещений / Ф. Ф. Решетов // Актуальные вопросы юридических наук: материалы Междунар. науч. конф. (г. Челябинск, ноябрь 2012 г.). – Челябинск: Два комсомольца. – 2012. – С. 50-55.
3. Жариков, Ю.Г., Масевич, М.Г. Понятие недвижимости в России и зарубежных странах / Ю.Г. Жариков // Право и экономика. – 1996. – № 5-6. – С.15-19
4. Карпович, А.И. Экономика недвижимости: учеб. пособие / А.И. Карпович, А.П. Клетеник, Т.Л. Самков. – Новосибирск: Изд-во НГТУ. – 2011. – 92 с.
5. Слокотович, А.Н. Перевод помещений в нежилой фонд: основные вопросы и проблемы / А.Н. Слокотович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2009. – № 6. – С. 26-28.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 21.07.2014) // КонсультантПлюс: справочная правовая система – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=160127>
7. Гречко, Д.М. Аренда: правовое регулирование обеспечения исполнения обязательств по внесению арендных платежей / Д.М. Гречко // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: юридические науки. – 2010. – № 1. – С. 45-52.
8. Окуневич, Г.Г., Заломнова, О.В. Определение объекта оценки при расчете рыночной величины арендной платы / Г.Г. Окуневич // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. – № 2 (89). – С.87-94.
9. Побегайлов, О.А., Погорелов, В.А., Чиназирев, Ю.А., Ашинов, Ю.К. Аренда недвижимости: хозяйственно-правовые аспекты / О.А. Побегайлов // Новые технологии. – 2012. – № 4. – С. 129-131
10. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный. Закон РФ от 26.08.1998 г. № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 21.07.2014 № 225 ФЗ) // КонсультантПлюс : справочная правовая система – Режим доступа <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=163974>.
11. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) : Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256. // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=107772>
12. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) : Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255. // КонсультантПлюс : справочная правовая система – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=107771>
13. Грязнова, А.Г., Федотова, М.А. Оценка недвижимости. Учебник / А.Г. Грязнова.– М. : Финансы и статистика, – 2005. – 496 с.
14. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М. : Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с.
15. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Т.Г. Касьяненко,

Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М. : КНОРУС, 2010. – 752 с.

16. Грибовский, С. В. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие / С. В. Грибовский. – М. : Маросейка, 2009. – 432 с.

17. Тамарадзе, М.О. Особенности аренды нежилых помещений малым и средним бизнесом / М.О. Тамарадзе // *Достижения вузовской науки*. – 2013. – № 4. – С. 161-164

18. Фролова, Т.В., Коджук, А.Б., Дорофеева, Т.П. Определение арендных ставок для объектов муниципальной недвижимости / Т.В. Фролова // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. – 2014. – № 9. – С.64-71

19. Косова, Е.В., Шегоян, В.А. Моделирование ставки аренды офисной недвижимости / Е.В. Косова // *Экономический журнал Высшей школы экономики*. – 2008. – Т. 12. – № 1. – С. 56-76.

20. Малова, А.А., Ледайкина, И.И. О некоторых теоретических и практических вопросах аренды / А.А. Малова // *Научные труды Вольного экономического общества России*. – 2010. – Т. 136. – С. 328-333.

BIBLIOGRAPHIC LIST

1. Housing Code of the Russian Federation (HC RF) from 29.12.2004, № 188-FZ (as amended on 07.21.2014). // Consultant: Supplemental legal system - Access mode: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW; n=166146>

2. Reshetov, FF Concept and specificity of non-residential premises / FF Rechetov // *Actual problems of legal sciences: Proceedings of the international scientific. Conf. (Chelyabinsk, November 2012)*. - Chelyabinsk: Two scouts. - 2012. - P. 50-55.

3. Zharikov, YG, Masevich, MG The concept of real estate in Russia and foreign countries / JG Zharikov // *Law and Economics*. - 1996. - № 6. 5 - S.15-19

4. Karpovich, AI Economy Property: Textbook / AI Karpovich, AP Kletenik, TL Females. - Novosibirsk: Publishing House of the NSTU. - 2011. - 92 p.

5. Slokotovich, AN The transition to non-residential premises Fund: main issues and problems / AN Slokotovich // *Property relations in the Russian Federation*. - 2009. - № 6. - S. 26-28.

6. The Civil Code of the Russian Federation (Part Two) from 26.01.1996 № 14-FZ (ed. By 21.07.2014) // Consultant: Supplemental legal system - Access mode: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW; n=160127>

7. Grechko, DM Rent: legal regulation enforce obligation to pay the lease payments / DM Grechko // *Bulletin of the Russian People's Friendship University. Series: Jurisprudence*. - 2010. - № 1. - S. 45-52.

8. Okunevich G.G., Zalomnova O.V. Definition of object of estimation at calculation of market size of a rent. // *Property relations in the Russian Federation*, - № 2 (89), – 2009, – с.87-94.

9. Pobegailo, OA, Pogorelov, VA, Chinazirov, JA, Ashinov, JK Rental Property: economic and legal aspects / OA Pobegailo // *New Technologies*. - 2012. - № 4. - pp 129-131

10. On appraisal activities in the Russian Federation: Federal. Law of the Russian Federation of 26.08.1998, № 135-FZ (as amended by Federal Law of 21.07.2014 № 225 FZ) // Consultant: Supplemental legal system - Access mode: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW; n=163974>.

11. General concepts of evaluation, approaches to evaluation and assessment requirements (FSO number 1): Order of the Ministry of Economic Development of Russia on July 20, 2007 № 256. // Consultant: Supplemental legal system Access: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW; n=107772>

12. The purpose of the evaluation and the types of value (FSO number 2): Order of the Ministry of Economic Development of Russia on July 20, 2007 № 255. // Consultant: Supplemental legal system - Access mode: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW; n=107771>

13. Hraznova, AG, Fedotova MA Real Estate Appraisal. Textbook / AG Gryaznova.- Moscow: Finance and Statistics - 2005. - 496 p.
14. Valuation of property: Proc. Manual / OM Vandanimaeva, PV Drones, NN Ivlieva [et al.]; Ed. IV Kosorukova. - Moscow: Moscow Financial-Industrial University "Synergy", 2012. - 736 p.
15. Kasyanenko, TG Real Estate Appraisal: Proc. Manual / TG Kasyanenko, GA Makhovikov, VE Esipov, SK Mirzazhanov. - M.: KNORUS, 2010. - 752 p.
16. Gribovsky, SV Valuation of real estate. Textbook / SV Gribovsky. - M.: Maroseyka, 2009. - 432 p.
17. Tamaradze, MO Features of the lease of non-residential premises for small and medium-sized businesses / MO Tamaradze // Achievements of university research. - 2013. - № 4. - pp 161-164
18. Frolova, TV, Kodzhuk, AB, Dorofeeva, ETC. Definition rental rates for objects of municipal property / TV Frolov // Property relations in the Russian Federation. - 2014. - № 9. - S.64-71
19. Kosova, EV, Shegoyan, VA Modeling rental rates of office real estate / EV Kosovo // Economic Journal Higher School of Economics. - 2008. - V. 12. - № 1. - S. 56-76.
20. Malov, AA, Ledyaykina, II On some theoretical and practical issues of rent / AA Malov // Proceedings of the Free Economic Society of Russia. - 2010. - T. 136. - P. 328-333.