УДК 332.6

Медовый А.Е.[1]

АЛГОРИТМ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНОЙ ЭКСТРАКЦИИ

Аннотация. В статье отражены вопросы расчетов стоимости арендных платежей исходя из рыночной стоимости недвижимости с использованием коэффициента, рассчитанного путем рыночной экстракции данных цен предложения аренды и стоимости земельных участках. На примере земельных участков региона Кавказских Минеральных Вод по данным публикации предложений произведен расчет коэффициента валового рентного мультипликатора, определяющего соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка. Приведен пример расчета стоимости арендной платы участка промназначения промышленной зоны города Пятигорска.

Ключевые слова: недвижимость, аренда, земельные участки, валовой рентный мультипликатор, расчет арендных платежей.

Medovy A.

ALGORITHM OF CALCULATION OF VALUE OF RENTAL PAYMENTS FOR THE LAND PLOTS OF INDUSTRIAL PURPOSE USING THE METHOD OF MARKET EXTRACTION

Abstract. The paper reflects questions of calculations of value of rental payments basing on the market value of the real estate using the coefficient calculated by market extraction of these offer prices of rent and cost of the land plots. By the example of the land plots of the region of Caucasian Mineral Waters region and according to the publication of offers the calculation of coefficient of the gross rent animator defining a ratio of the amount of the rent and market value of the land plot is made. The author gives the example of the rent value calculation of the land plot of industrial purpose that is situated in the industrial zone of the city of Pyatigorsk.

Keywords: real estate, rent, land plots, calculation of rent payments.

Президент В.В. Путин в послании Федеральному собранию раскритиковал вопрос применения кадастровой стоимости для исчисления налога на недвижимое имущества, а также использование кадастровой стоимости как базы исчисления арендных платежей за государственное и муниципальное имущество, посчитав, полученные таким образом величины как завышенные. Глава государства поручил исправить это как с целью снижения налоговых платежей населения, так и снижения нагрузки на бизнес, тем самым активизировал его дальнейшее развитие (Путин поручил ограничить размер кадастра недвижимости. Российская газета. 16.03.2018.).

Анализ договоров аренды, заключенных муниципальным образованием город-курорт Пятигорск с 2012 по 2018 год показывает, что размер арендной платы для участков производственного назначения рассчитывался по ставке 5,45% от размера кадастровой стоимости, которая на 2012 год составляла 1832 рубля за 1 кв. м, на 2018 год она составляет 2920 рублей, а ставка 7,25%. Таким образом,

[1] *Медовый Александр Ефимович*, доктор экономических наук, профессор кафедры финансов и налогообложения, Институт сервиса, туризма и дизайна (филиал) Северо-Кавказского федерального университета, г. Пятигорск, e-mail: Finteh1@narod.ru

Alexander Medovy, Doctor of Economics, Professor, Department of Finance and Taxation, Institute of Service, Tourism and Design (branch) of North Caucasus Federal University, Pyatigorsk, e-mail: Finteh1@narod.ru

размер арендной платы повысился в 2,16 раз, что не подтверждается данными рынка.

Изучение динамики цен на недвижимость, показало, что с начала 2012 года по 2018 год падение цен составило 7,13% (средняя удельная стоимость в 2012 г. – 56370, в 2017 – 52350) [2]. Очевидно, что стоимости земельных участков коррелируют со стоимостью недвижимости, так как земельные участки являются составляющей частью единых объектов недвижимости на рынке. В таком случае, рост арендных платежей, исходя из расчетов кадастровой стоимости, ничем не подтверждается и противоречит рыночным данным.

Таким образом, актуальным является разработка методики расчета рыночной оценки арендной платы для земельных участков производственного назначения, используемых в бизнес-процессах в составе единых объектов недвижимости.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» с изменениями и дополнениями от: 20 июня, 19 августа, 26 октября 2011 г., 14 января, 22 февраля, 30 октября 2014 г., 5 мая 2017 г. производится расчет стоимости аренды земельного участка

05 мая 2017 г. утверждены изменения, вносимые в постановление Правительства России от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Изменения вступают в силу в силу по истечении трех месяцев со дня его официального опубликования (текст был опубликован 12 мая 2017 г.), то есть на данный момент они уже вступили в законную силу.

Поправки вводят новый принцип определения арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, следующего содержания: «принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют».

Поправки предусматривают, что размер арендной платы при аренде земельных участков может определяться на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет.

При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

Также постановление Правительства поручает Министерству экономического развития Российской Федерации разработать и утвердить до 1 января 2018 г. методические рекомендации по применению утвержденных настоящим постановлением основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности [3].

Базой для определения рыночных аренд-

ных ставок или рыночных арендных платежей по этим двум вариантам может служить величина рыночной стоимости соответствующего права на земельные участки. В качестве такой базы может быть принята рыночная стоимость права собственности или права долгосрочной аренды соответствующих земельных участков.

На практике для определения величины рыночной стоимости права собственности или долгосрочной аренды земельных участков рекомендовано пользоваться методическими разработками Минимущества России (см. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р (в ред. от 31.07.2002, документ не действует), и Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от10.04.2003 № 1102-р). В них рассматривается несколько методов, в частности метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования. Применение этих методов в условиях Российской Федерации в той или иной степени затруднено, прежде всего, из-за неразвитости соответствующих рынков. Однако в данной статье предполагается, что величина рыночной стоимости соответствующего права на земельный участок может быть определена с достаточной точностью тем или иным методом.

Расчеты рыночных арендных платежей, основанные на величине рыночной стоимости права собственности или долгосрочной аренды земельных участков, требуют некоторых специальных действий при их выполнении, так как до настоящего времени отсутствуют эффективные методы и даже соответствующая аксиоматика, необходимые для этих расчетов.

Годовая рыночная арендная плата за земельный участок может быть исчислена как величина годовой платы за пользование и владение земельным участком в течение всего периода долгосрочной аренды, когда рыночная стоимость права долгосрочной аренды этим участком взимается полностью и в конце концов становится равной нулю. В качестве годового рыночного арендного платежа за земельный участок может быть принята величина годового платежа за пользование и владение земельным участком в течение определенного расчетного периода, когда рыночная стоимость права долгосрочной аренды этим участком взимается полностью и, в конце концов, становится равной нулю. В соответствии с этим могут быть рассмотрены и две схемы оценки величин годовой рыночной арендной платы или платежа за земельные участки.

По первой схеме, когда предполагается непосредственная сдача в аренду земельных участков, величину годовой рыночной арендной платы можно получить исходя из метода капитализации земельной ренты путем умножения значения рыночной стоимости на соответствующее значение коэффициента, определяющего соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка (коэффициента капитализации):

$$A_{год} = VL \times KL, \qquad (1)$$

где: $A_{год}$ – годовая рыночная арендная плата за пользование и владение земельным участком,

VL – рыночная стоимость права собственности или права долгосрочной аренды земельного участка (рыночная стоимость земельного участка),

KL – коэффициент, определяющий соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка (условно, валовой рентный мультипликатор).

Если предположить, что рыночная стоимость права собственности или долгосрочной аренды земельного участка известна, то главной трудностью в этом варианте является обоснование значения коэффициента KL.

На практике может быть рассмотрено, как минимум, два способа определения величины коэффициента KL, представленного в выражении (1):

– методом рыночной экстракции (делением величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи);

– методом кумулятивного построения.

При использовании метода рыночной экстракции следует иметь в виду структуру ис-

ходных данных. Земельная рента и цена продажи земельных участков (рыночная стоимость права долгосрочной аренды) могут быть взяты для расчета KL с учетом налогов, коммунальных платежей и прочих расходов или без их учета. После выяснения этой конкретики следует принимать решение о необходимости проведения соответствующих корректировок исходных данных при осуществлении расчетов KL.

При недостаточном количестве рыночных данных или их несоответствии решаемой задаче метод экстракции рекомендуется применять как поверочный, для установления граничных (максимально и минимально возможных) значений KL. При этом для определения точечного значения KL можно пользоваться способом увеличения безрисковой нормы отдачи на капитал с учетом известных существенных недостатков этого метода. Рекомендуется безрисковую норму отдачи на капитал увеличивать на величину премии за риск, непосредственно связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Исследования подтверждают величину интервала для KL в пределах от 3,5 до 14,5%. Они также показывают, что значения KL, зависящие от различных факторов (нормы доходности альтернативных инвестиций, вида функции застройки или использования, возможности увеличения плотности застройки, уровня рисков инвестиционных вложений и т.д.), в большей степени определяются тем, на каком этапе жизненного цикла (изысканий, проектирования и строительства, реконструкции или эксплуатации) находится сама застройка или осуществляется использование земельного участка, а также тем, на какой срок сдается в аренду земельный участок [5].

На этапе проведения изысканий KL может находиться ближе к своей нижней границе (в интервале от 3,5 до 4,5%); на этапе проектирования и строительства объектов KL может занимать средний интервал значений (от 4,5 до 10,5%); на этапе эксплуатации застройки или использования земельного участка значение KL должно находиться ближе к верхней границе своего значения – от 10,5 до 14,5%. Нижние значения KL в каждом из трех интервалов соответствуют предоставлению земельных участков на условиях краткосрочной аренды (11 месяцев), верхние – на условиях среднесрочной и долгосрочной аренды. Заметим, что на практике очень редкой является ситуация, когда на период изысканий земельный участок предоставляется в пользование на условиях среднесрочной, а тем более – долгосрочной аренды.

Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости [6].

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду [7].

Валовой рентный мультипликатор не является конкретной характеристикой данного объекта недвижимости, он характеризует рынок, в частности, среднее соотношение между доходом, получаемым от эксплуатации недвижимости и стоимостью недвижимости в целом по рынку. Данный мультипликатор не учитывает износ объекта, физические свойства объекта, его экономический возраст. Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи и рыночная арендная ставка для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. В связи с тем, что для каждого конкретного объекта нельзя найти оба показателя одновременно, используют совокупность данных в определенном сегменте рынка, в котором находится оцениваемый объект.

Поэтому Оценщик обычно располагает выборочными данными, представленными двумя независимыми группами: по ценам предложений одних объектов данного класса и ценам аренды, но уже по другим объектам из того же класса, что приводит к определенным затруднениям в определении данного мультипликатор.

В основе предлагаемой процедуры лежит следующее предположение: внешние факто-

ры примерно одинаково влияют на цены продаж и на арендные ставки. Поэтому объектам недвижимости, находящимся в плохом районе, имеющим худшее состояние, соответствуют как низкие цены при продаже, так и низкие цены при сдаче в аренду. Справедливо и обратное утверждение: наиболее низкие цены продажи и низкие арендные ставки свидетельствуют о том, что эти данные относятся к наиболее «плохим» по своим потребительским качествам объектам недвижимости. Подобные утверждения могут быть сделаны и в отношении наиболее дорогостоящих объектов: наиболее «хорошим» по основным потребительским характеристикам (престижный район, хорошая планировка, выход на красную линию и т.д.) соответствуют наиболее высокие цены продажи и соответственно наиболее высокие арендные ставки. Таким образом, естественно предположить, что низкие цены продаж и арендные ставки относятся к объектам недвижимости низкого качества, а соответственно данные по дорогим квартирам и высоким ставкам аренды относятся к квартирам, характеризующимся наиболее хорошими потребительскими свойствами. Соответственно такие же утверждения могут быть отнесены к промежуточным данным.

Таблица 1 – Расчет среднего показателя стоимости земельных участков по данным цен предложения продаж в сегменте земельных участков городских земель категорий поселений и промназначения (статистическая выборка)

Информация о земельном участке (по данным информационного портала «Авито»)	Площадь, кв.м.	Цена предложения, тыс. руб.	Источник информации
Ставропольский край, Пятигорск, Беговая улица. Назначение: Земли поселений (земли населенных пунктов) для размещения складских помещений, СТОА и автомойки. Размер участка 10 на 150. Возможен обмен на авто, квартиру, дом с доплатой в обе стороны.	1500	5500	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1611758848
Продается земельный участок по ул. Московской 74 площадью 22 сотки. Стоимость, 20000000 рублей.	2200	20000	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1070821588
Ставропольский край, г. Пятигорск, автодорога Кавказ 368 км. Продается земельный участок, 2,5 га, склон г. Машук. Торг.	25000	35000	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_1201020102
Ставропольский край, Пятигорск, под строительство торгово-производственной базы	10100	12000	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.01_ga_promnaznacheniya_1137317736
Ставропольский край, Пятигорск, Улица Шоссейная 24/63, Назначение: земли населённых пунктов, магазины не продовольственных товаров. В собственности! Рынок лира, Светлана рядом. Возможен обмен	26000	100000	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.6_ga_promnaznacheniya_1032809725
Ставропольский край, Пятигорск, Район аквапарка. Есть свет, вода, газ, центральная канализация рядом	1300	6500	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_795232113
Ставропольский край, Пятигорск, Бештаугорское шоссе. Срочно продаю участок 18.5 м по фасаду в среднем соседние участки 9-11 метров в самом удобном месте Бештаугорского шоссе с самой дорогой арендой земля в собственности под строительство магазина.	600	7000	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_505121585

Информация о земельном участке (по данным информационного портала «Авито»)	Площадь, кв.м.	Цена предложения, тыс. руб.	Источник информации
Ставропольский край, Пятигорск, ул. Пальмиро Тольятти, 263А. Продам или обменяю земельный участок в гаражном кооперативе ипподромный, по улице Тольятти 263. Общая площадь 162 м2. под строительство гаража или помещения под бизнес. Цена 200 т.р.	160	200	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_sot._promnaznacheniya_603189319
Ставропольский край, Пятигорск, ул. Беговая. Рядом с магазином METRO Cash and Carry. Земельный участок, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	3400	12000	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot._promnaznacheniya_844512322
Продам земельный участок площадью 25 соток, расположенный в СОТ Дюшес. Участок примыкает к автомобильной дороге Пятигорск-Лермонтов, подходит для коммерческого использования. Рядом газ, свет, вода.	2500	7000	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1172945403
Итого	72760	205200	
Среднее значение		2,82	

Таблица 2 – Расчет среднего показателя стоимости аренды земельных участков по данным цен предложения продаж в сегменте земельных участков городских земель категорий поселений и промназначения (статистическая выборка)

Информация о земельном участке (по данным информационного портала «Авито»)	Площадь, кв.м.	Цена предложения, тыс. руб. в год	Источник информации
Сдаётся в аренду земельный участок от 6 соток на первой линии, под торговлю, услуги. В районе Киликия, 9-я станция, рядом с территорией «Каменный двор». Цена договорная – 8000 рублей в месяц. Все вопросы по телефону.	600	96	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1616468655
Участок 35 сот. (промназначения). Ставропольский край, Пятигорск, улица Беленковича, 28. 95000 в месяц.	3500	1140	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_876509016
Производственно-складская открытая площадка с башенным краном площадь 600 м2. Возможно строительство ангара, склада. 10000 рублей в месяц	600	120	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_563264107
Ставропольский край, Пятигорск, Лермонтовский разъезд, г. Машук. Сдам в аренду помещение и территорию на г. Машук, возможно с последующим выкупом. Имеется 4 гаража и дом 3 комнаты. Рассмотрю различные варианты. 150 тыс. рублей в месяц.	1500	1800	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1417554801
Участок, 50 соток, с 2 этажным зданием. 50 тыс. рублей в месяц. (Примем 50% поправку на аренду здания)	5000	300	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1256845595
На территории огороженной базы сдается участок от 10 до 40 соток под приемку металлолома или под другие цели, имеется навес 50 м2. Электричество 380 W, вода. Цена договорная. Пятигорск р-н Квартал.	2000	600	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1630619535

Информация о земельном участке (по данным информационного портала «Авито»)	Площадь, кв.м.	Цена предложения, тыс. руб. в год	Источник информации
Сдам полигон в аренду. Имеется кран, завод ЖБИ. Возможна продажа. Так же есть помещения различной квадратуры, 100 кв, 200 кв, 300 кв, 800 кв. Вода, свет 220-380 v. Хорошие условия, удобное место. 15000 в месяц.	20000	180	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_530273734
Северо-Кавказская железная дорога предлагает для передачи в субаренду часть земельного участка полосы отвода железной дороги, площадью 250 кв. м, расположенного по адресу: Ставропольский край, 30 км ПК 3+38м –ПК 3+55м с нечетной стороны железнодорожного перегона Пятигорск- Скачки, для ведения торговой деятельности, без права капитального строительства. Передача в аренду осуществляется на аукционе. 37500 рублей в месяц	250	450	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_sot._promnaznacheniya_868402569
Сдам в аренду (продам) земельный участок 34 сотки в г. Пятигорске, Черкесское шоссе (в районе нефтебазы). Под склад, базу, производство. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения административных зданий. На участке расположено одноэтажное нежилое помещение 104 кв. м, в собственности. Коммуникации на участке (газ, электричество, вода, канализация). Территория огорожена. 48000 рублей в месяц.	34	576	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot._promnaznacheniya_1106907393
Итого	33484	5262	
Среднее значение		0,15715	

Таким образом, расчетное значение валового рентного мультипликатора составляет для земельных участков промышленного назначение по данной статистической выборке, отражающей рынки продаж и аренды соответствующих земельных участков, составляет 0,15715/2,82 = 0,055726.

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, влияющих как на рынок земли в целом, так и непосредственно на ценность оцениваемой собственности с учетом цели и функции настоящего отчета. Основными подходами оценки земельных участков являются методы сравнительного и доходного подходов.

В сравнительном подходе для оценки земельных участков используется метод прямого сравнения продаж путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Расчеты стоимости земельных участков в промышленной зоне города Пятигорска показали, что рыночная стоимость на момент оценки составляет 1206 рублей на 1 кв. м, а кадастровая стоимости является завышенной примерно на 30%.

В связи с этим рекомендуемая годовая стоимость арендной платы за земельный участок исходя из среднерыночных цен предложения продаж и аренды должна быть равна:

1206*0,055726 = 67,2 рублей на 1 кв. м в год,

а за участок в 600 кв.м. (6 соток должна составлять порядка 40 тысяч рублей в год. Это вполне соответствует рыночной стоимости за аренду участков подобного целевого назначения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что годовая арендная плата за пользование земельным участком назначение: земли населенных пунктов может быть рассчитана исходя из рыночной

стоимости земельного участка с использованием данной методики расчета валового рентного мультипликатора, рассчитанного исходя из цен предложений аренды и продажи участков, предлагаемых с целью совершения сделок субъектами рынка недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Путин поручил ограничить размер кадастра недвижимости. Российская газета. 16.03.2018 г. [Электронный ресурс]. URL: https://rg.ru/2018/03/16/putin-poruchil-ogranichit-razmer-kadastra-nedvizhimosti.html
2. Росстат. Цены. Средние цены на вторичном рынке [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/tab10.htm
3. Рыночная стоимость права аренды: изменения в постановлении Правительства России [Электронный ресурс]. URL: https://sroarmo.ru/blog/rynochnaya-stoimost-prava-arendy-izmeneniya-v-postanovlenii-pravitelstva-rossii
4. Медовый А.Е. Проблемы повышения качества оценочной деятельности в России // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. 2017. № 4. С. 46–49.
5. Григорьев А., Козин П. Оценка годовых рыночных арендных платежей за земельные участки [Электронный ресурс] // Финансовая газета. 2006. № 45. URL: http://fin-buh.ru/text/27943-1.html
6. Словарь оценщика. Портал «Оценщик.ру» [Электронный ресурс]. URL: http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=421
7. Лейфер Л.А. Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных. – Лаборатория инвестиций «Лабрейт» [Электронный ресурс]. URL: http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm