

**АССОЦИАЦИЯ**  
**«Русское общество оценщиков»**  
**Стандарты и правила оценочной деятельности**  
**(СПОД РОО)**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**  
**ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**  
**(СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ / ВЛАДЕНИЯ И**  
**ПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**СПОД РОО 04-101-2022**

**Издание официальное**

**Москва**

**2022**

## **Предисловие**

- П1. Настоящие Методические рекомендации разработаны членом Методического совета РОО Бариновым Н.П.
- П2. Методические рекомендации приняты и одобрены решением Совета РОО от 12 апреля 2022 г., протокол № 110.
- П3. Методические рекомендации полностью соответствуют Уставу Ассоциации «Русское общество оценщиков».
- П4. Вводятся впервые.

## **Введение**

Настоящие Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (далее «МР») носят общий характер и не содержат подробных пошаговых процедур определения рыночной величины арендной платы.

МР должны рассматриваться как базовый документ, который вместе с соответствующими рабочими справочниками и рекомендациями обеспечивает методическую основу для определения рыночной арендной платы. Известные на момент разработки МР справочники приведены в Приложении.

Определение рыночной арендной платы не требует, в общем случае, расчета рыночной стоимости объекта аренды. Однако на неактивных рынках, при недостатке данных рынка аренды, расчет арендной платы проводится на базе стоимости объекта, определяемой в рамках других подходов к оценке.

## **1 Общие положения**

- 1.1. Настоящие МР по определению рыночной арендной платы разработаны в развитие и дополнение действующей редакции федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости ФСО №7» и направлены на конкретизацию требований и процедур, установленных ФСО №7.
- 1.2. Целью настоящих МР является установление порядка оценки рыночной арендной платы за объекты недвижимости, направленного на унификацию процессов оценки, включая определение основных понятий, особенностей формирования задания на оценку, подходов и методов расчета, требований к результатам оценки и содержанию отчетов об оценке.
- 1.3. Настоящие МР разработаны на основании действующих на дату утверждения МР положений Гражданского Кодекса, Земельного Кодекса, Жилищного Кодекса и Налогового Кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, а также Международных стандартов оценки МСО 2020.

## **2 Область применения**

- 2.1. МР предназначены для применения субъектами оценочной деятельности при

определении величины рыночной арендной платы за владение и (или) пользование земельными участками и (или) находящимися на них объектами капитального строительства (зданиями, сооружениями, включая расположенные в них помещения, и т.п.) в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. МР также могут быть использованы судебными экспертами при составлении заключения о величине рыночной арендной платы за объекты недвижимого имущества.

2.2. При определении рыночной арендной платы за специализированные (специальные) объекты недвижимости (аэродромные комплексы, морские и речные причальные сооружения, и т.п.), а также уникальные объекты, порядок определения арендной платы за которые регулируются иными нормативно-правовыми актами, настоящие МР применяются в части, не противоречащей, указанным актам.

2.3. Действие МР не распространяется на определение арендной платы за земельные участки, принадлежащие Российской Федерации, порядок расчета арендной платы за которые устанавливается действующими нормативно-правовыми актами.

2.4. Классификация объектов оценки при определении рыночной арендной платы  
Объекты недвижимости, являющиеся объектами аренды, при расчете рыночной арендной платы, в зависимости от особенностей ее расчета, разделяются на:

- земельные участки, не подлежащие застройке объектами капитального строительства (в том числе рекреационного и сельскохозяйственного назначения, коммерческого назначения с использованием временных (сезонных) сооружений и т.п.);
- земельные участки, подлежащие застройке (предоставляемые для целей строительства);
- земельные участки с расположенными на них объектами капитального строительства, принадлежащими третьим лицам;
- объекты капитального строительства и их части в пригодном для аренды состоянии;
- объекты капитального строительства, требующие существенных капитальных вложений для приведения их в пригодное для коммерческого использования состояние (объекты, не завершённые строительством, объекты, требующие существенного ремонта и/или реконструкции, требующие реставрации объекты культурного наследия и т.п.).

### **3 Рекомендации по формированию задания на оценку и идентификации объекта оценки**

3.1. Объектом оценки при определении арендной платы согласно смыслу статей 606 и 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 5 Федерального закона 135-ФЗ и пункту 4 ФСО №7 является арендуемый объект недвижимости (объект аренды).

- 3.2. Идентификация объекта аренды как объекта оценки может быть представлена кадастровым номером и иными уникальными параметрами и характеристиками (в том числе земельного участка, на котором расположен объект аренды).
- 3.3. Правами, учитываемыми при оценке, могут являться:
- у арендодателя – право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, по договору аренды;
  - у арендатора (субарендатора) – право временного владения и пользования (временного пользования) объектом на условиях договора аренды (субаренды).
- 3.4. При оценке арендной платы за объект капитального строительства, расположенный на земельном участке, или его часть в задании на оценку указывается, включается ли плата за относимый к объекту аренды земельный участок или плата за землю взимается отдельно, если эта информация не содержится в договоре (проекте договора) аренды.
- 3.5. Рекомендуются включать в качестве приложения к договору на оценку рыночной арендной платы договор (проект договора), для которого рассчитывается арендная плата. При отсутствии такого договора (проекта договора) рекомендуется включать в задание на оценку существенные условия, которые учитываются при расчете арендной платы.
- 3.6. Существенными условиями договора (проекта договора) аренды, определяющими расчет величины рыночной арендной платы, могут быть, в том числе:
- срок действия договора аренды, условия его пролонгации;
  - условия использования объекта недвижимости;
  - арендуемая площадь, правила ее определения;
  - порядок и сроки внесения арендной платы, условия ее индексации в течение срока аренды;
  - состав расходов и потерь арендодателя, возмещение которых включено в арендную плату;
  - затраты арендатора, возмещаемые за счет арендной платы, и порядок их возмещения;
  - наличие дополнительных услуг и преимуществ, предоставляемых арендодателем арендатору;
  - условия досрочного расторжения договора, включая штрафные санкции.
- 3.7. В состав арендной платы, в зависимости от условий договора аренды, кроме признаваемого рынком дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости, могут включаться расходы, связанные с эксплуатацией, страхованием, ремонтом объекта, налоги, платежи, компенсирующие потерю стоимости объекта аренды за счет износа и устаревания в течение срока действия договора аренды, а также затраты на модернизацию объекта в соответствии с изменяющимися требованиями к эксплуатации и др.
- 3.8. При различной структуре расходов у объекта оценки и используемых

аналогов необходимые корректировки на эти различия могут быть введены по результатам анализа рынка (в т.ч. по данным интервью с его участниками), а также по статистическим данным и коллективному экспертному мнению, представленным в соответствующих справочниках и иных публикациях, содержащих информацию о доле типовых расходов в величине арендного платежа.

- 3.9. Арендная плата за объекты недвижимости может определяться в виде единовременного платежа, а также в годовом, квартальном, месячном, дневном и часовом исчислении.  
Если в договоре аренды с исчислением годовой арендной платы предусматривается несколько арендных платежей в течение года с указанием периодичности и сроков внесения арендных платежей, в задании на оценку определяется порядок разнесения годовой арендной платы на платежи в течение года – с учетом или без учета стоимости денег во времени.
- 3.10. При предоставлении земельного участка для целей строительства, кроме срока действия договора аренды на период, предоставляемый для строительства, рекомендуется указывать вид права на земельный участок, передаваемого собственнику (собственникам) создаваемых объектов капитального строительства.  
В случае оформления права долгосрочной аренды на земельный участок после завершения строительства рекомендуется указывать ссылки на документы, определяющие величину арендной платы за землю, а при их отсутствии – величину арендной платы за первый год действия договора долгосрочной аренды и условия ее индексации.
- 3.11. При отсутствии в договоре (проекте договора) аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, указания максимально разрешенных параметров застройки участка, эти параметры указываются в задании на оценку или, при их отсутствии, рассчитываются оценщиком самостоятельно по данным генплана, ПЗЗ.
- 3.12. В задании на оценку раскрывается порядок индексации арендной платы, если она предусмотрена договором аренды. Указывается периодичность индексации (ежегодно, с периодичностью оценки кадастровой стоимости и т.п.), а также база для определения индекса изменения арендной платы (индекс соответствующего сегмента рынка недвижимости, индекс потребительских цен и т.п.).  
При этом в задании указывается, что определению подлежит арендная плата за первый год действия договора аренды.
- 3.13. Если договором аренды предусмотрено включение в арендную плату расходов, связанных с эксплуатацией и ремонтом объекта аренды, а также иных платежей, в задании указывается состав и величины таких расходов и платежей, а также порядок их индексации.
- 3.14. При расчете арендной платы за объекты недвижимости, требующие существенных затрат для приведения их в арендопригодное состояние, в задании на оценку указывается величина принимаемых к зачету таких затрат, либо алгоритм и исходные данные для определения их величины; период

проведения ремонтно-восстановительных работ и характеристику уровня состояния объекта аренды после проведения ремонта. Также указывается порядок зачета понесенных арендатором затрат в счет арендной платы (арендные каникулы до завершения ремонта, уменьшение арендной платы за весь период действия договора аренды и т.п.).

- 3.15. При расчете арендной платы за объект недвижимости, часть которого арендуется третьими лицами по договорам, срок действия которых не истек, необходимо включать в приложении к договору на оценку копии таких договоров либо указывать в задании на оценку существенные условия каждого из них, включая условия досрочного расторжения и штрафные санкции за него.
- 3.16. Формирование задания на оценку арендной платы за объекты культурного наследия и объектов со специальными условиями пользования необходимо проводить с учетом положений, установленных соответствующими нормативными документами.

#### **4 Особенности оценки, сбора и анализа исходной информации**

##### **4.1. Допущения и ограничения оценки**

- 4.1.1. Арендная плата за земельный участок, предоставленный арендатору для целей эксплуатации существующего объекта капитального строительства, рассчитывается исходя из срока аренды, который не может быть меньше оставшегося срока использования этого объекта капитального строительства. Предполагается, что собственник объекта капитального строительства, как добросовестный арендатор, перезаключает договор аренды земельного участка в течение всего срока использования объекта.
- 4.1.2. Не допускается применение результата оценки рыночной арендной платы для существенных условий договора аренды, отличающихся от условий, определенных в задании на оценку и учитываемых при оценке.

##### **4.2. Анализ НЭИ**

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости или его части для сдачи в аренду выполняется по вариантам использования, допускаемым условиями договора аренды (проектом такого договора), если они не являются единственно возможными.

##### **4.3. Особенности выбора подходов и методов**

- 4.3.1. Оценка арендной платы за земельные участки и объекты капитального строительства, не требующие существенных капитальных вложений, на активных рынках проводится, как правило, методами сравнительного подхода – регрессионного анализа, количественных корректировок (сравнения продаж) и др.  
Оценка арендной платы за такие объекты на неактивных рынках проводится, как правило, методом компенсации затрат арендодателя.

- 4.3.2. При реализации сравнительного подхода к оценке арендной платы за земельные участки рассматриваются сделки (и предложения к ним) по аренде на вторичном рынке. Сделки по аренде земельных участков, находящихся в

государственной и муниципальной собственности, не используются для определения рыночной арендной платы, если их арендные ставки основаны на нормативных методиках расчета и не учитывают рыночные механизмы ценообразования (публичные предложения, торги).

- 4.3.3. В качестве аналогов для оценки арендной платы методами сравнительного подхода используются объекты недвижимости, относящиеся к одному сегменту рынка и подчиняющиеся единообразному ценообразованию по всем влияющим факторам. При этом одним из критериев отбора аналогов служит соответствие объектов сравнения существенным условиям договора (проекта договора) аренды.
- 4.3.4. Оценка арендной платы за объекты недвижимости, требующие существенных затрат для приведения их в арендопригодное состояние, может проводиться с использованием элементов сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке.

## **5. Дополнительные требования к отчету об оценке рыночной арендной платы**

- 5.1. Описание объекта аренды должно сопровождаться описанием существенных условий договора (проекта договора) аренды, для которого определяется рыночная арендная плата или размер первого арендного платежа.
- 5.2. Результат оценки рыночной арендной платы для договоров аренды, предусматривающих возможность индексации размера арендной платы, должен представляться как оценка рыночной арендной платы за первый год действия договора аренды.
- 5.3. Если заказчиком не предоставлены исходные данные, необходимые для проведения оценки арендной платы, факт их непредставления, а также принятые оценщиком величины этих данных указываются в специальном допущении. Результат оценки сопровождается ссылкой на это специальное допущение, выполнение которого обеспечивает корректное применение результата.
- 5.4. Результат оценки рекомендуется представлять в округленном виде, сохраняя число значащих разрядов исходя из предполагаемой достигнутой неопределенности («точности») оценки, либо с округлением до единиц рублей и указанием границ интервала, в котором может находиться рыночная арендная плата.

## **6. Особенности оценки отдельных видов объектов оценки**

### **6.1. Оценка арендной платы на неактивных рынках**

- 6.1.1. На неактивных рынках, в отсутствие достаточной информации об арендных ставках за аналогичные объекты недвижимости, оценка арендной платы проводится на основе произведения рыночной стоимости объекта аренды и ставки текущей доходности, признаваемой рынком для сдачи недвижимости в аренду.
- 6.1.2. Рыночная стоимость объектов аренды – земельных участков на неактивных

рынках оценивается, как правило, методом предполагаемого использования в рамках доходного подхода. Оценка рыночной стоимости зданий и сооружений на неактивных рынках осуществляется, как правило, методами затратного подхода.

- 6.1.3. Ставка текущей доходности для сдачи в аренду недвижимости, формируется на основе доходности инструментов финансового рынка (облигаций федерального займа, депозитов высоконадежных банков).

При выборе финансового инструмента для расчета ставки текущей доходности учитывается срок применения инструмента (срок обращения облигаций, срок депозита), который должен быть сопоставим со сроком действия договора (проекта договора) аренды с учетом пункта 4.1.1. настоящих МР.

- 6.1.4. Ставка текущей доходности для договоров аренды, предусматривающих ежегодную или периодическую индексацию арендной платы, определяется на основе доходности облигаций федерального займа с индексацией номинала (ОФЗ-ИН) как финансового инструмента с динамикой денежного потока, наиболее близкой динамике денежного потока по договору аренды.

При использовании для таких договоров ставки доходности облигаций с постоянным доходом (ОФЗ-ПД) ее значение должно быть уменьшено на величину среднегодового темпа изменения арендной платы, ожидаемого за весь период действия договора аренды.

Аналогичным образом корректируется ставка доходности (процент) депозитов высоконадежных банков, если она применяется для расчета ставки текущей доходности для краткосрочных договоров аренды.

- 6.1.5. Для договоров аренды недвижимости, заключаемых на срок до одного года и предусматривающих длительный период арендных отношений (считающихся заключенными на неопределенный срок), ставка доходности рассчитывается как для долгосрочных договоров (в этом случае в отчете об оценке приводятся соответствующие пояснения). При этом учитывается индексация арендной платы согласно ее ожидаемому среднегодовому изменению на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

- 6.1.6. Ставка доходности облигаций федерального займа с постоянным доходом (ОФЗ-ПД) применяется без корректировки на ожидаемые темпы изменения в качестве ставки текущей доходности лишь для договоров аренды, предусматривающих постоянное значение арендной платы в течение всего срока аренды.

- 6.1.7. Арендная плата за объекты капитального строительства кроме признаваемого рынком дохода на капитал может включать возврат капитала – платежи, компенсирующие потерю стоимости недвижимости за счет износа и устаревания в течение срока действия договора аренды.

Расчет величины таких платежей в составе ставки арендной платы проводится на основе модели, предусматривающей использование фонда накопления с доходностью на уровне доступных безрисковых финансовых инструментов.

- 6.1.8. Потеря стоимости объекта капитального строительства в течение действия



договора аренды рассчитывается с учетом остающейся на момент окончания срока аренды стоимости долгоживущих элементов конструкции объекта, сроки физической жизни которых превышают срок аренды.

- 6.1.9. Для специализированной производственной и иной недвижимости, в т.ч. жилой, ставки текущей доходности которой могут быть ниже доходности надежных финансовых инструментов, могут использоваться ставки текущей доходности, полученные для аналогичной недвижимости методом экстракции на активных рынках, сопоставимых с рынком объекта аренды по основным экономическим показателям.
- 6.1.10. Для доходной недвижимости на неактивных рынках дополнительно к ставкам, полученным на основе доходности соответствующих финансовых инструментов, допускается применение ставок текущей доходности аналогичной недвижимости, полученных методом экстракции на сопоставимых рынках.
- 6.1.11. Является ошибочным использование ставок доходности, полученных для единых объектов недвижимости, при формировании арендной платы за их части (земельные участки, помещения и т.п.), отличающиеся по доходности от единого объекта недвижимости.
- 6.1.12. Не рекомендуется использование метода компенсации затрат арендодателя для расчета арендных ставок за отдельные помещения в многофункциональных, торгово-развлекательных, торгово-офисных центрах и подобных объектов с существенно различающимися ставками за отдельные помещения.
- 6.2. Оценка арендной платы за объекты, требующие существенных затрат для приведения в коммерчески пригодное состояние.
- 6.2.1. Объекты недвижимости (здания, сооружения, помещения и т.п.), в состоянии, не пригодном для коммерческого использования на дату передачи объекта в аренду, предоставляются в долгосрочную аренду с условием ремонта, капитального ремонта, достройки или реконструкции за счет средств арендатора. При этом договор аренды, как правило, предусматривает зачет затрат, понесенных арендатором на восстановление объекта, в счет арендной платы.
- 6.2.2. Используются, как правило, несколько основных форм зачета затрат арендатора на приведение объекта аренды в коммерчески пригодное состояние:
- освобождение от арендной платы или начисление ее в символическом размере (арендные каникулы) на период проведения ремонтно-восстановительных работ и начальный период эксплуатации до погашения суммы понесенных затрат арендными платежами, которые должен был бы уплачивать арендатор за объект в коммерчески пригодном состоянии. При этом сравниваются суммы затрат и арендных платежей, приведенных (дисконтированных) к одной дате, как правило – дате оценки;
  - начисление арендной платы в символическом размере (арендные каникулы) за оставшийся период действия договора аренды после проведения ремонтно-

восстановительных работ и выполнении иных условий договора аренды;

– уменьшение годовой арендной платы на все время действия договора аренды, включая период ремонтно-восстановительных работ, на величину компенсирующего платежа, которая определяется из условия равенства приведенной (дисконтированной) величины компенсирующих платежей за весь период действия договора аренды и приведенной к той же дате величины затрат на ремонтно-восстановительные работы.

6.2.3. Сумма затрат на ремонтно-восстановительные работы принимается равной сумме, указанной в задании на оценку, либо рассчитывается согласно указанным в задании алгоритму и исходным данным. Рекомендуется в максимально возможной степени подтверждать сумму затрат на ремонтно-восстановительные работы рыночными данными в силу существенного влияния ее на результат оценки арендной платы.

6.2.4. Величина арендного платежа за объект в коммерчески пригодном состоянии за первый год действия договора аренды определяется для уровня состояния после ремонта, указанного в договоре или задании на оценку.

6.2.5. Ставка дисконтирования для приведения затрат и арендных платежей к единой дате определяется ставкой конечной доходности, характерной для рассматриваемого сегмента недвижимости. При отсутствии рыночных данных о конечной доходности рекомендуется формировать ставку дисконтирования как сумму ставки текущей доходности (капитализации), определяемой методом экстракции или на основе данных аналитических агентств по соответствующему сегменту рынка, и ожидаемого среднегодового изменения арендной платы и (или) стоимости недвижимости в этом сегменте в период действия договора аренды.

При этом должен приниматься во внимание состав арендной платы, учитываемый аналитическими агентствами при расчете публикуемых данных о ставках капитализации.

6.3. Оценка арендной платы за земельные участки, предоставляемые для строительства

6.3.1. Оценка арендной платы за земельные участки, предоставляемые в аренду для строительства, проводится, как правило, методом предполагаемого использования в рамках доходного подхода, с учетом максимально разрешенных договором аренды (проектом договора) или ПЗЗ параметров строительства.

6.3.2. Размер ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка для целей строительства по результатам аукциона на право заключения договора аренды рассчитывается исходя из следующих положений.

Доходы арендодателя формируются, в основном, ежегодной арендной платой в период строительства (действия договора аренды) и платежами за землю после его завершения. Кроме того, инвестиционные условия могут предусматривать передачу арендодателю части созданных строительством объектов.

Арендатором или его правопреемниками (собственниками построенных

зданий, сооружений) после завершения строительства оформляется договор долгосрочной аренды земельного участка, условия которого, в том числе размер арендной платы, как правило, отличаются от условия договора аренды для целей строительства.

Таким образом, стоимостью права заключения договора аренды предоставляемого земельного участка является приведенная к дате оценки величина недополученных арендодателем платежей за земельный участок за весь период строительства и экономической жизни созданных зданий, сооружений.

В случае застройки многоквартирным жилым домом земельный участок после завершения строительства предоставляется в долевую собственность собственникам квартир и помещений, которые освобождены от платы за землю. Т.о. стоимость права заключения договора аренды равна приведенной к дате оценки рыночной стоимости земельного участка за вычетом превышающих земельный налог платежей за землю за время строительства.

При этом начальной ценой аукциона является доля этой стоимости права на заключение договора, приходящаяся на один год срока действия договора аренды, заключаемого по результатам аукциона, выраженная в виде ежегодной арендной платы.

Если договором предусматривается передача арендодателю части созданных строительством объектов, плата за право заключения договора уменьшается на величину рыночной стоимости передаваемых объектов или фактически понесенных арендатором затрат на их создание.

6.3.3. Расчет ежегодной арендной платы рекомендуется проводить в следующей последовательности:

– расчет рыночной стоимости предоставляемого для строительства земельного участка (в случае многоквартирной жилой застройки) или рыночной стоимости прав долгосрочной аренды участка техникой остатка для земли в рамках метода предполагаемого использования в соответствии с максимально разрешенными параметрами строительства (при этом учитываются типичные сроки и затраты на выполнение инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, а также сроки и цены продажи созданных зданий или помещений в них, сооружений, либо сдачи их в аренду).

Ежегодная плата за землю в течение срока действия долгосрочного договора аренды, заключаемого собственниками созданных строительством зданий, сооружений определяется при этом в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов;

– расчет размера ежегодного арендного платежа, который проводится исходя из срока действия договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, и условия равенства суммы дисконтированных ежегодных арендных платежей и величины рыночной стоимости

земельного участка (в случае многоквартирной жилой застройки) или рыночной стоимости права долгосрочной аренды.

Дисконтирование ежегодных арендных платежей при этом проводится по ставке, использованной при расчете рыночной стоимости земельного участка либо стоимости прав долгосрочной аренды.

6.3.4. В случае однократного продления договора аренды для завершения строительства рыночная арендная плата рассчитывается исходя из срока продления договора аренды, а также с учетом арендной платы, выплаченной арендатором при заключении и в течение срока действия продлеваемого договора аренды.

6.3.5. При предоставлении земельного участка для комплексного освоения территории доходы арендодателя формируются первым арендным платежом и ежегодной арендной платой в течение периода строительства и экономической жизни созданных зданий, сооружений.

Размер первого арендного платежа рассчитывается как стоимость прав долгосрочной аренды земельного участка аналогично расчету по пункту 6.3.3. настоящих МР. При этом ежегодная арендная плата за землю также рассчитывается аналогично расчету по п.6.3.3 и учитывается не только за период экономической жизни созданных зданий, сооружений, но и за период строительства

## 7. Приложения

### 7.1. Определения

Для целей настоящих МР под *рыночной арендной платой* за объект недвижимости понимается предполагаемая расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду объекта недвижимости на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего исследования рынка, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения.

Под *соответствующими условиями аренды* понимаются существенные условия договора (проекта договора) аренды, для которого рассчитывается арендная плата, за исключением случаев, когда такие условия являются противоречащими применяемым нормативным актам.

*Метод компенсации затрат арендодателя* – метод, основанный на обеспечении возврата инвестиций в объект недвижимости и текущих издержек за счет поступления арендных платежей за время экономической жизни объекта.

*Ставка текущей доходности* (текущей отдачи) – определенное на текущую дату отношение чистого годового дохода к стоимости объекта (без учета реализации объекта в будущем).

*Ставка конечной доходности* (конечной отдачи) – ставка доходности с учетом реализации объекта в будущем.

*Среднегодовой темп изменения арендной платы* – уменьшенная на единицу

величина среднегодового индекса (корня степени  $n$  из произведения годовых индексов) изменения арендной платы за период  $n$  лет действия договора аренды.

Под *активным рынком* понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного числа продавцов и покупателей и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом (объекты жилой, офисной и складской недвижимости в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и т.п.).

Под *неактивным рынком* понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным числом продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом (коммерческие объекты в отдаленных районах и небольших населенных пунктах, крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, иные объекты с крайне ограниченным числом покупателей).

## 7.2. Информационное обеспечение оценки (нормативно-правовая база, источники информации).

Гражданский Кодекс Российской Федерации

Земельный Кодекс Российской Федерации

Жилищный Кодекс Российской Федерации

Налоговый Кодекс Российской Федерации

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)

Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)

Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)

Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7)

Международные стандарты оценки / Пер. с англ. Под ред. И.Л.Артеменкова, С.А. Табаковой. – Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2020. – 193 с.

Грибовский С.В. Оценка недвижимости : Учебное пособие. – 2е изд., испр. и доп. – М.: «Про-Апшрайзер» Онлайн, 2017. – 464 с.

Озеров Е.С. Формирование системы управления доходной недвижимостью / Е.С.Озеров – СПб.: Изд-во Политех ун-та, 2016, 606 с.

Зельдин М.А., Грибовский С.В., Баринов Н.П. Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком / Имущественные отношения в РФ, 2009, №6(93), с.34-44

Баринов Н.П. Об оценке рыночной арендной платы и стоимости прав,

связанных с договором аренды земельного участка / Имущественные отношения в РФ, 2018, №6(201), с.6-24, URL: <http://sroroo.ru/evaluators/bank/648/665/>

Баринов Н.П., Русанов М.М. Уточненные соотношения для оценки рыночной арендной платы за пользование земельным участком / Имущественные отношения в РФ, 2019, №7(214), с.39-24, URL: <http://sroroo.ru/upload/iblock/9b5/Utochnennye-sootnosheniya-dlya-otsenki-rynochnoy-AP-za-polzovanie-ZU.pdf>

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, разделы 2, 7.1

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, разделы 2, 8.1

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022, разделы 7, 8, 9

СРД-29 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2021 г. [www.cpcpa.ru](http://www.cpcpa.ru)

Данные информационного портала Статриелт – Statrielt на 01.01.2022 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g>

Справочники укрупненных показателей стоимости строительства. КО-ИНВЕСТ, <https://www.coinvest.ru/general-3>

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 11.01.2021 г., издание 4 – М.: ABN Group [https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch\\_koef2020.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf)