

**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**  
*(с изменениями от 10.11.2025 г.)*

**СПОД РОО 03-09-2022**

**Издание официальное**

**Москва**

**2025**

## **Предисловие**

- П1. Настоящие Методические рекомендации разработаны членом Методического совета РОО канд. техн. наук Бариновым Н.П.
- П2. Методические рекомендации полностью соответствуют Уставу Ассоциации «Русское общество оценщиков» (свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации, учетный № 7714064314, дата выдачи 22.07.2020), ОГРН 1207700240813 от 17.07.2020.
- П3. Приняты и введены в действие взамен СПОД РОО 04-101-2022 решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков», протокол № 31-С от 24 ноября 2022 г., изменения одобрены Методическим Советом РОО (протокол №8 от 10.11.2025 г.).

## **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 рекомендациями, справочниками и программными продуктами обеспечивает методическую основу для определения рыночной арендной платы. Некоторые из известных на момент изменения МР справочников указаны 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 надлежащих 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 изменения 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 2025.

## 2 Область применения

- 2.1. МР предназначены для применения субъектами оценочной деятельности при определении величины рыночной арендной платы за пользование и (или) владение земельными участками и (или) находящимися на них объектами капитального строительства (зданиями, сооружениями, включая расположенные в них помещения, машиноместа 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 и (или) временными некапитальными объектами, 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. Рекомендуется 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 существенно влияющие на величину арендной платы условия, которые учитываются при расчете арендной платы.
- 3.6. Условиями договора (проекта договора) аренды, существенно влияющими на 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 формирования арендной платы (фиксированный платеж, процент от выручки арендатора, комбинированный платеж, платеж продуктами производства арендатора и т.п.);
  - 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. 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.
- 3.9. 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 предусмотренного оформления права долгосрочной аренды на земельный участок после завершения строительства рекомендуется указывать ссылки на документы, определяющие величину арендной платы, а при их отсутствии – величину арендной платы за первый год действия договора долгосрочной аренды и условия ее индексации.
- 3.10. При отсутствии в договоре (проекте договора) аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, указания максимально разрешенных параметров застройки участка, эти параметры рассчитываются оценщиком самостоятельно по данным градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), градостроительного регламента, ПЗЗ, генплана, а при отсутствии таких данных указываются в задании на оценку.
- 3.11. В задании на оценку раскрывается порядок индексации арендной платы, если она предусмотрена договором (проектом договора) 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 период действия договора аренды до ее индексации.
- 3.12. 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.
- 3.13. 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/реставрационных 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, арендная плата 1 руб. за кв.м. в год после завершения ремонта/реставрации, уменьшение арендной платы за весь период действия договора аренды, и т.п.).

- 3.14. При расчете арендной платы за объект недвижимости, часть которого арендуется третьими лицами по договорам, срок действия которых не истек, необходимо включать в приложение к договору на оценку копии таких договоров либо указывать в задании на оценку существенно влияющие условия каждого из них, включая условия досрочного расторжения и штрафные санкции за него.
- 3.15. 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 (экономической жизни) этого объекта капитального строительства. Предполагается, что собственник объекта капитального строительства, как добросовестный арендатор, перезаключает договор аренды земельного участка в течение всего срока использования объекта.

Аналогично, при аренде зданий, сооружений и (или) их частей по краткосрочным (менее одного года) договорам, предполагающим их автоматическую пролонгацию, длительность аренды определятся не менее чем средний срок аренды схожих объектов до смены арендатора, наблюдаемый на рынке.

- 4.1.2. Является ошибкой применение результата оценки рыночной арендной платы для договора аренды с существенно влияющими на арендную плату условиями, отличающимися от аналогичных условий, определенных в задании на оценку и учитываемых при оценке.

##### **4.2. Анализ рынка**

- 4.2.1. Оценка рыночной арендной платы базируется на надлежащем проведении оценщиком анализа рынка аренды в сегменте (сегментах), соответствующем условиям договора аренды (проекта договора) или задания на оценку.

Учитывая специфику арендных отношений в сфере недвижимости и ее влияние на выбор методов оценки рыночной арендной платы, одним из результатов анализа рынка является отнесение рынка в рассматриваемом сегменте к градам «активный рынок» либо «неактивный рынок».

4.2.2. Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки условное, т.к. невозможно проведение какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком. Однако существуют качественные признаки и выраженные в виде чисел индикаторы, которые позволяют отнести соответствующий сегмент к активному или неактивному рынку, см., например [13].

#### 4.3. 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) или заданием на оценку, если вариант использования в аренде не является единственно возможным.

#### 4.4. 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 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. При этом применяется единая база расчета арендной платы, соответствующая использованным источникам данных.

Например, в случае использования справочных данных из [12] рекомендуется приводить значения арендных ставок к условиям валовой аренды (все включено). Затем рассчитывать арендную плату объекта оценки с учетом конкретных условий предполагаемого договора. Привязка к валовой аренде позволяет использовать при расчете коммунальных и эксплуатационных платежей для объектов-аналогов средние значения доли расходов в процентах от валовой арендной платы, которые приведены в справочнике.

4.3.3. При реализации сравнительного подхода к оценке арендной платы за земельные участки рассматриваются сделки (и предложения к ним) по аренде на вторичном рынке. Является ошибочным использование для этих целей рыночных данных об арендной плате за земельные участки с находящимися на них улучшениями (ОКС, временными сооружениями и т.п.) без выделения доли арендной платы, приходящейся непосредственно на земельный участок.

4.3.4. 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).

В то же время необходимо учитывать, что на неактивных рынках аренды в условиях существенного превышения предложения к аренде земельных участков государственной и муниципальной собственности над спросом уровень арендной платы на вторичном рынке ограничивается уровнем платы за аналогичные участки на первичном рынке.

До разработки методических рекомендаций (разъяснений) по использованию сведений о результатах аукционов (торгов) в качестве рыночных данных по величине арендной платы не рекомендуется использовать такие сведения для определения величины рыночной арендной платы.

4.3.5. В качестве аналогов для оценки арендной платы методами сравнительного подхода используются объекты недвижимости, относящиеся к одному сегменту рынка (характеризуемому мотивацией сторон на получение доходов от аренды, информацией, которой владеют участники сделки, и др.) и подчиняющиеся единообразным зависимостям арендной платы от каждого из всех существенно влияющих факторов (единому ценообразованию).

При этом одним из важных критериев отбора аналогов служит соответствие условий аренды объектов сравнения условиям договора (проекта договора) аренды оцениваемого объекта или задания на оценку, существенно влияющим на арендную плату.

4.3.6. Оценка арендной платы за объекты недвижимости, требующие существенных затрат для приведения их в арендопригодное состояние, проводится, как правило, 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 существенно влияющих на величину арендной платы 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 период действия договора аренды до индексации.

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 не более трех, 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. Учитывая ограниченные сроки обращения таких облигаций (10 лет), рекомендуется использовать их доходность с этой целью для договоров аренды длительностью не более 10-15 лет.

При использовании для долгосрочных договоров аренды ставки доходности к погашению 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. Определение среднегодового темпа изменения арендной платы при этом рекомендуется проводить согласно Приложению 7.2

Если для расчета ставки текущей доходности для краткосрочных договоров аренды применяется ставка доходности (процент) депозитов высоконадежных банков, она также корректируется на ожидаемый в период действия договора аренды темп изменения арендной платы / стоимости объекта.

- 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 за оставшийся период экономической жизни объекта недвижимости (до 49 лет) 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 дохода / стоимости в качестве ставки текущей доходности лишь для договоров аренды, предусматривающих постоянное (фиксированное) 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, в т.ч. жилой недвижимости, мотивы передачи в аренду которой отличаются от типичных мотивов инвестирования в доходную недвижимость, и ставки текущей доходности которой, как правило, 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 аренды 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 без соответствующих корректировок 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, реставрации, 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 (например, 1 рубль за кв.м. в год) за оставшийся период действия договора аренды после проведения ремонтно-восстановительных/реставрационных 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 период действия договора аренды определяется для уровня состояния объекта после ремонта, указанного в договоре аренды 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, и соответствие его составу оцениваемой арендной платы.

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 ГПЗУ 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, по условиям которого размер арендной платы, как правило, отличается в меньшую сторону от условий 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 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 существенно влияющие на величину арендной платы условия договора (проекта договора) аренды, для которого рассчитывается арендная плата, за исключением случаев, когда такие условия являются противоречащими действующему законодательству и 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.

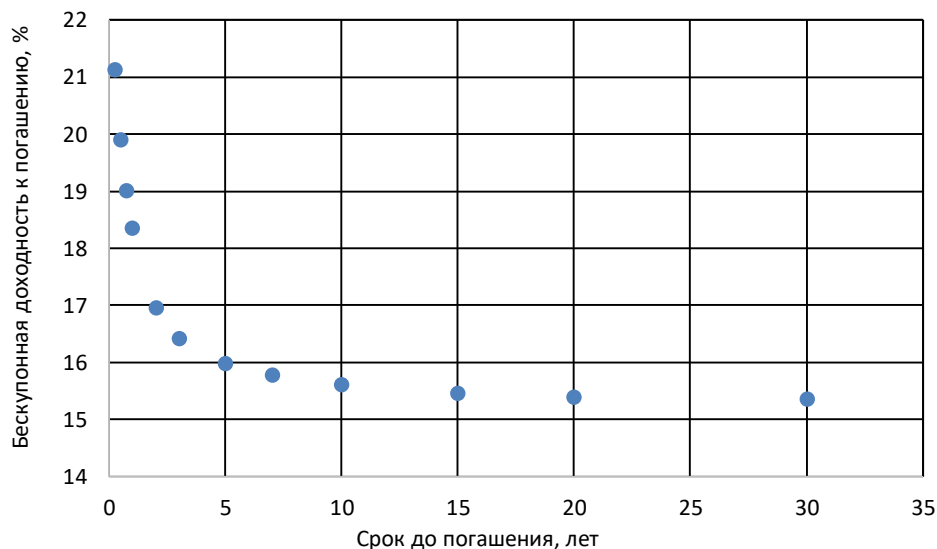
Под *активным рынком* понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного числа продавцов и покупателей и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные 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. Рекомендуемый алгоритм определения среднегодовой инфляции для периодов, превышающих 10 лет

Алгоритм определения среднегодовой инфляции для расчета индексируемой арендной платы для договоров аренды со сроками действия, превышающими сроки обращения государственных ценных бумаг, состоит из следующих шагов (см. также [8]):

1. Построение по данным Банка России ([https://cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)) зависимости средней за месяц, предшествующий дате оценки, бескупонной доходности облигаций ОФЗ-ПД от срока до погашения облигации, например:



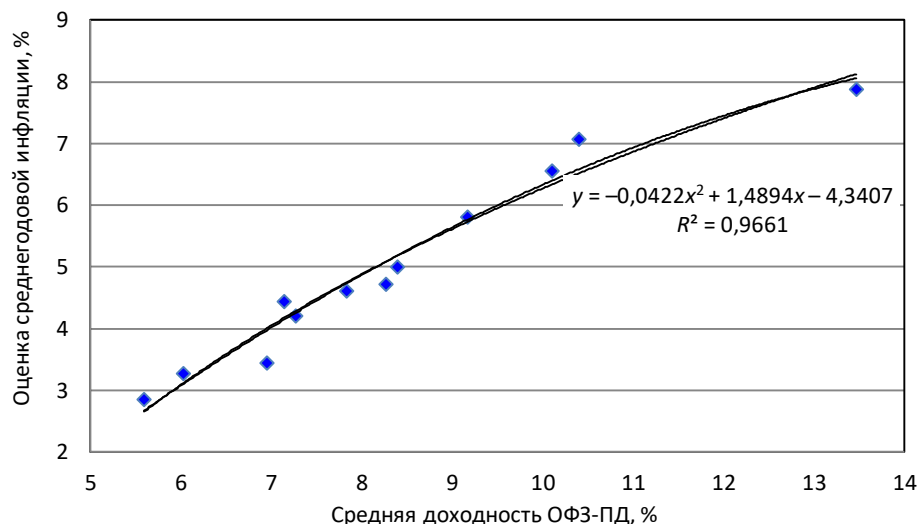
Зависимость средней доходности государственных облигаций ОФЗ-ПД от срока погашения по состоянию на апрель 2025 г.

При стабильных значениях доходности период осреднения может быть увеличен до двух-трех месяцев до даты оценки.

2. Определение доходности облигаций ОФЗ-ПД при гипотетическом сроке погашения, равном сроку действия рассматриваемого договора аренды, по зависимости, полученной на шаге 1.
3. Определение на основании данных Минфина РФ ([https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/internal/operations/ofz/auction](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/internal/operations/ofz/auction)) по формуле Фишера среднегодовой инфляции, ожидаемой участниками фондового рынка на ближайшие 10 лет, по значениям номинальной доходности облигаций с постоянным доходом ОФЗ-ПД со сроками до погашения около 10 лет и реальной доходности облигаций с индексируемым номиналом ОФЗ-ИН с такими же сроками до погашения.

Построение зависимости прогнозируемой на 10 лет инфляции от средней доходности облигаций ОФЗ-ПД,

например:



Зависимость прогнозной оценки среднегодового темпа инфляции на 10 лет от средней доходности облигаций ОФЗ-ПД по данным 2018–2024 гг.

4. Определение по зависимости, полученной на предыдущем шаге 3, значения ожидаемой в предстоящие 10 лет среднегодовой инфляции для значения доходности облигаций ОФЗ-ПД, соответствующего сроку действия договора аренды (шаг 2).
5. Определение среднегодовой инфляции на последующие прогнозные годы (с 11го по год окончания действия договора аренды) как целевой прогнозный уровень с поправкой на сложившееся в ретроспективе среднее превышение реальных значений инфляции над целевыми.  
Например, по состоянию на апрель 2025 г. поправка к целевому уровню 4% составила 3,3%, приводя ожидаемую среднегодовую инфляцию в последующие годы к уровню 7,3%.
6. Определение среднегодовой инфляции, прогнозируемой на весь срок действия договора аренды, как среднегеометрическое значение ожидаемой инфляции по годам.



### 7.3. Примеры задания на оценку рыночной арендной платы за объект недвижимости

#### 7.3.1. Задание на оценку арендной платы за объект культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии

Приложение 1 к договору № ... от .....

##### Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (пп.1 п.3 ФСО IV, п.4 ФСО-7, п.5.2.1 Методических рекомендаций по оценке объектов культурного наследия)	Отдельно стоящее здание общей площадью 555 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Ровенский, д. 11 (назначение объекта оценки - свободное), право пользования на условиях договора аренды
Имущественные права на объект оценки	Собственность города Москвы
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования и владения на условиях договора аренды. Обременения, установленные: 1. Пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». 2. Охранным обязательством, утвержденным приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 28.08.2018 № 777.
Состав объекта оценки (п. 8 ФСО-7)	Согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.
Характеристики объекта оценки (п. 8 ФСО-7)	Согласно прилагаемым документам БТИ
Цель оценки (пп.2 п.3 ФСО IV)	Определение рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов объекта оценки при планируемом использовании объекта недвижимости согласно п.1
Законодательство (пп.3 п.3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ
Вид стоимости и предпосылки стоимости (пп.4 п.3 ФСО IV);	Рыночная (рыночная арендная плата). Предпосылки стоимости согласно п.п. 13, 14 ФСО II
Дата оценки (пп.5 п.3 ФСО IV)	На дату осмотра
Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения, если они известны на момент составления задания на оценку (пп.6 п.3 ФСО IV, п.2 ФСО IV)	Нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности и постановлением Правительства Москвы от 24.01.2012 № 12-ПП «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия города Москвы, находящихся в неудовлетворительном состоянии». Если в ходе оценки возникают иные допущения и ограничения, способные существенно повлиять на итоговый результат оценки, они подлежат включению в Задание на оценку и уточнение его до составления отчета об оценке
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (пп.8 п.3 ФСО IV)	Не установлены
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке представляется:

(пп.9 п.3 ФСО IV, п.п.3-6 ФСО VI)	<p>- на бумажном носителе, пронумерованном постранично, прошитым и заверенным в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности, в 2-х экземплярах;</p> <p>- в виде электронного документа (на CD-диске) размером до 10 МБ, в соответствии с законодательством Российской Федерации (п. 6 раздела II ФСО № 3) подписанного усиленными квалифицированными электронными цифровыми подписями оценщика или оценщиками, которые провели оценку, руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.</p>
Требования к предоставлению итогового результата услуг, в т.ч. к форме представления итоговой стоимости (п.п.4 п.4 ФСО IV)	<p>В отчете, должна быть указана итоговая величина стоимости в валюте России (рублях) в виде:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- рыночной арендной ставки/платы за пользование и владение объектом недвижимости в каждый год до завершения реконструкции объекта;</li> <li>- рыночной арендной ставки/платы за пользование и владение 1 кв. м общей площади (удельный показатель) объекта недвижимости, в год.</li> </ul> <p>Все показатели указываются как с учетом НДС, так и без учета НДС с соответствующим наименованием.</p> <p>Итоговая величина стоимости приводится единым числом с указанием суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.</p>
Основание для проведения оценки (пп.10 п.3 ФСО IV)	поручение от 11.11.2022 № 33-6-22111/22-(6)-0.
Срок проведения оценки (пп.10 п.3 ФСО IV)	в соответствии с п. 2.11 Технического задания к Государственному контракту от 11.11.2022 № ДЭПР/111-22-22
Перечень документов (пп.10 п.3 ФСО IV)	<p>Пакет документов:</p> <p>Поручение от 11.11.2022 № 33-6-22111/22-(6)-0;</p> <p>Выписка из ЕГРН на здание от 15.04.2022 г. № КУВИ-001/2022-56396222;</p> <p>Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.06.2022 г. № КУВИ-001/2022-104949333;</p> <p>Письмо главного управления МЧС от 23.03.2021 №мп-5/1-1111;</p> <p>Выписки из технического паспорта БТИ на здание (строение) по состоянию на 14.03.2022;</p> <p>Экспликация помещений;</p> <p>Позэтажный план;</p> <p>Акт технического состояния от 08.07.2022 № ДКН-16-44-3333/22.</p> <p>Заключение (Акт) о признании находящимся в неудовлетворительном состоянии объекта культурного наследия регионального значения (за исключением многоквартирного жилого дома) от 08.07.2022 г. № р-5;</p> <p>Охранное обязательство, утвержденное приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 28.08.2018 № 777;</p> <p>Выписка из ЕГРП от 27.06.2022 №99-8327555.</p>

### 7.3.2. Задание на оценку арендной платы за размещение вендингового оборудования

Приложение №1 к договору № ... от ...

#### Задание на оценку

1. **Объект оценки, включая права на объект оценки:** Часть нежилого помещения 1-Н (ч.п. 179, 1 этаж), площадью 2 кв.м, расположенного в нежилом здании поликлиники с кадастровым номером 78:12:0631900:15000, общей площадью 9798 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Советский проспект, дом 5, корпус 1, строение 1;
2. **Имущественные права:** Право собственности - Санкт-Петербург, оперативное управление - СПб ГБУЗ «Городская поликлиника №10 Калининского района Санкт-Петербурга».
3. **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки и связанные с ними ограничения и обременения:** Право пользования и владения на условиях договора аренды объектами недвижимости или их частями.
4. **Цель оценки:** определение рыночной величины арендной платы для заключения договора аренды сроком на 3 (три) года без проведения торгов для размещения вендингового оборудования в целях организации обеспечения питанием работников и посетителей Учреждения.
5. **Законодательство:** Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ; а также в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. **Вид стоимости и предпосылки стоимости:** Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объекты недвижимости или их части могут быть сданы в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).
7. **Предпосылки стоимости**
  - предполагается сдача объекта в аренду;
  - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
  - предполагаемое использование объекта – согласно функциональному назначению по договору аренды;
  - характер сделки – добровольная.
8. **Дата оценки:** оценку произвести по состоянию и в ценах на дату осмотра.
9. **Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения**

Индексация арендной платы происходит в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.10.2014 № 946 «О мерах по реализации закона Санкт-Петербурга «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в отчете об оценке.
10. **Ограничения оценки**

Обмеры оцениваемых объектов не проводить. Общие сведения об объектах оценки принять на основании данных, предоставленных Заказчиком, правоподтверждающих документов и технической документации.

Иные ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
11. **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта (объектов) оценки**

Отчет (или любая его часть) не может быть использован иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку, за исключением случаев, установленных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.
12. **Форма составления отчета об оценке**

Отчет об оценке в печатном виде на бумажном носителе в количестве двух оригинальных экземпляров.
13. **Требования к предоставлению итогового результата услуг, в т.ч. к форме представления итоговой стоимости**

Итоговый результат оценки представить в российских рублях в виде размера арендной платы за объект оценки в месяц без учета НДС, возмещения коммунальных услуг и эксплуатационных затрат.

### **7.3.3. Задание на оценку арендной платы за земельный участок, предоставляемый для строительства**

Приложение №1 к договору № ... от ...

#### **Задание на оценку**

- 1. Объект оценки, включая права на объект оценки:** Земельный участок площадью 17965 кв.м, кадастровый номер 78:12:8654321:12, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Веселовский проспект, участок 9 (южнее пересечения с улицей Верной).
  - 1.1. Существующие имущественные права на земельный участок:** Право собственности Санкт-Петербурга.
  - 1.2. На возводимые в будущем улучшения:** право собственности инвестора.
  - 1.3. На земельный участок:** право владения и пользования инвестора по договору аренды в целях строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду на 49 лет.
- 2. Цель оценки:** определение рыночной величины арендной платы за земельный участок, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду без проведения торгов в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» для использования в качестве арендной платы при заключении договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.
- 3. Законодательство:** Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
- 4. Вид стоимости и предпосылки стоимости:** Рыночная, определение и предпосылки стоимости – согласно п.п.13, 14 федерального стандарта «Виды стоимости (ФСО II)».
- 5. Дата оценки:** на дату проведения осмотра.
- 6. Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения**  
Специальные допущения не устанавливаются. Существенные допущения и ограничения устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете об оценке.
- 7. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта (объектов) оценки**  
Отчет об оценке не может быть использован Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием; распространение и публикация отчета в целом и его частей не могут быть осуществлены без письменного согласия Исполнителя и Оценщика.
- 8. Форма составления отчета об оценке**  
Отчет об оценке должен быть представлен на бумажном носителе в одном экземпляре.
- 9. Требования к отчету об оценке:** Отчет должен соответствовать требованиям
  - 9.1. Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»
  - 9.2. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)
  - 9.3. Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
  - 9.4. Земельного кодекса Российской Федерации.
- 10. Характеристики объекта оценки**
  - 10.1. Площадь земельного участка принять в соответствии с данными кадастрового учета.
  - 10.2. В качестве технико-экономических показателей предполагаемой застройки принять параметры, обеспечивающие наиболее эффективное использование земельного участка.
- 11. Прочие условия**
  - 11.1. Итоговый результат оценки представить в округленной форме в российских рублях, НДС не облагается.
  - 11.2. Земельный участок оценить как условно свободный.

## 7.4. Информационное обеспечение оценки арендной платы

### Нормативно-правовая база:

Гражданский Кодекс Российской Федерации

Земельный Кодекс Российской Федерации

Жилищный Кодекс Российской Федерации

Налоговый Кодекс Российской Федерации

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (ред. от 14.04.2022))

### Источники информации:

1. Международные стандарты оценки / Пер. с англ. под ред. И.Л.Артеменкова, С.А. Табаковой. – М.: Ассоциация «Русское общество оценщиков», 2025. – 193 с.
2. Грибовский С.В. Оценка недвижимости : Учебное пособие. – 2е изд., испр. и доп. – М.: «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 464 с.
3. Озеров Е.С. Формирование системы управления доходной недвижимостью / Е.С.Озеров – СПб.: Изд-во Политех ун-та, 2016, 606 с.
4. Баринов Н.П. Об объекте аренды при сдаче недвижимого имущества в аренду / Вопросы оценки, 2023, №4, с.26-29, URL: [http://sroroo.ru/upload/iblock/d4a/VO\\_04\\_23\\_small.pdf](http://sroroo.ru/upload/iblock/d4a/VO_04_23_small.pdf)
5. 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
6. 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/>
7. 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>

8. Баринов Н.П., Лазуцкая К.В. О ставке текущей доходности при оценке индексируемой арендной платы по долгосрочным договорам аренды недвижимости / Вопросы оценки, 2025, №2, с.36-50, URL: [https://www.avg.ru/articles/no-our\\_articles\\_tax/o-stavke-tekushhei-dohodnosti-pri-ocenke-indeksiruemoi-arendnoi-platy-po-dolgosrochnym-dogovoram-arendy-nedvizhimosti/](https://www.avg.ru/articles/no-our_articles_tax/o-stavke-tekushhei-dohodnosti-pri-ocenke-indeksiruemoi-arendnoi-platy-po-dolgosrochnym-dogovoram-arendy-nedvizhimosti/)
9. Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025, разделы 2, 7.1
10. Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025, разделы 2, 7.1
11. Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025, разделы 2, 7.1
12. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025, раздел 7
13. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2017, раздел 1.5 (готовится новая редакция)
14. СРД-35 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2025 г. [www.crcpa.ru](http://www.crcpa.ru)
15. Данные информационного портала Статриелт – Statrielt на 01.10.2025 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g>
16. Справочники укрупненных показателей стоимости строительства. КО-ИНВЕСТ, <https://www.coinvest.ru/general-3>
17. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 10.01.2025 г., издание 8 – М.: ABN Group <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>