

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования или владения и пользования) за объекты недвижимости

I. Общие положения

- 1.1. Настоящие Методические рекомендации 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 типичные 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 положений Гражданского Кодекса, Земельного Кодекса, Жилищного Кодекса и Налогового Кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Международных стандартов оценки МСО 2020.
- 1.4. Отступления от изложенных в МР правил возможны, но должны быть обоснованы оценщиком и не приводить к тому, что результат оценки нельзя будет применить в соответствии с использованием результата оценки, указанным в задании на оценку.

II. Область применения

- 2.1. МР предназначены для применения субъектами оценочной деятельности при определении величины рыночной арендной платы за владение и пользование 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. Действие настоящих МР не распространяется на определение арендной платы за специализированные (специальные) объекты недвижимости (аэродромные комплексы, морские и речные причальные сооружения, и т.п.), порядок определения арендной платы за которые регулируются иными нормативно-правовыми актами.

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.

2.3. Первичная классификация объектов оценки

Объекты недвижимости, являющимися объектами аренды при расчете рыночной арендной платы, в зависимости от особенностей расчета арендной платы 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, расположенные на земельных участках;
- 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.).

III. Особенности формирования задания на оценку и идентификации объекта оценки

3.1. Особенности формирования задания и идентификации объекта оценки

3.1.1. Объектом оценки при определении арендной платы согласно статьям 606 и 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 5 Федерального закона 135-ФЗ и пункту 4 ФСО №7 является объект аренды.

3.1.2. 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).

3.1.3. 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).

3.1.4. 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.

3.1.5. 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) задание на оценку должно содержать существенные условия, для которых может применяться рассчитанная арендная плата.

Существенными условиями договора (проекта договора) аренды, определяющими расчет величины рыночной арендной платы, являются:

- срок действия договора аренды;
- 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.

3.1.6. В состав арендной платы, в зависимости от условий договора аренды, кроме признаваемого рынком дохода от сдачи в аренду объекта аренды, могут включаться расходы, связанные с эксплуатацией, страхованием, ремонтом объекта, налоги, а также платежи, компенсирующие потерю стоимости объекта аренды за счет износа и устаревания в течение срока действия договора аренды.

3.1.7. Арендная плата за объекты недвижимости может определяться в годовом, квартальном, месячном, дневном и часовом исчислении. Если в договоре аренды с исчислением годовой арендной платы предусматривается несколько арендных платежей в течение года, в задании на оценку должен быть определен порядок разбиения годовой арендной платы на платежи в течение года (в том числе – с учетом или без учета стоимости денег во времени), периодичность и сроки внесения арендных платежей.

3.2. Особенности, характерные для других элементов задания на оценку

3.2.1. 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.

3.2.2. При отсутствии в договоре (проекте договора) аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, указания максимально разрешенных параметров застройки участка, эти параметры должны быть указаны в задании

на оценку.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

3.2.5. При расчете арендной платы за объекты недвижимости, требующие существенных затрат для приведения их в арендопригодное состояние, в задании на оценку должна быть указана 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.).

3.2.6. 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 существенные условия каждого из них, включая условия досрочного расторжения и штрафные санкции за него.

3.2.7. 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.

IV. 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 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 и количественных корректировок (сравнения продаж).

Оценка арендной платы за такие объекты на неактивных рынках проводится, как правило, методом компенсации издержек арендодателя, относимого рядом источников к затратному подходу.

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. При этом дополнительными критериями 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.

V. 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. 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.

VI. 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 методами затратного и доходного подходов.

6.1.3. Ставка текущей доходности для сдачи недвижимости в аренду формируется на основе доходности инструментов финансового рынка (облигаций федерального займа, депозитов высоконадежных банков) с добавлением поправки, отражающей специфические риски, связанные с недвижимостью (меньшая ликвидность, риски экологического загрязнения и т.п.).

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.

Для объектов недвижимости, не относящихся к объектам повышенной опасности, рекомендуется использовать минимальные значения поправки на специфические риски недвижимости.

6.1.4. Ставка текущей доходности для договоров аренды, предусматривающих ежегодную или периодическую индексацию арендной платы, определяется на основе текущей 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 роста 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 может

рассчитываться как для долгосрочных договоров (в этом случае в отчете об оценке приводятся соответствующие пояснения). При этом учитывается индексация арендной платы согласно ее ожидаемому среднегодовому росту на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

6.1.6. Ставка доходности облигаций федерального займа с постоянным доходом (ОФЗ-ПД) применяется без корректировки на ожидаемые темпы роста в качестве основы для расчета 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. Доля стоимости объекта капитального строительства, теряемая в течение действия договора аренды, рассчитывается с учетом стоимости элементов конструкции объекта, сроки физической жизни которых превышают срок действия договора аренды, остающейся на момент окончания действия договора аренды.

6.1.9. Для типичной жилой недвижимости, а также специализированной производственной и иной недвижимости, ставки текущей доходности которой могут быть ниже доходности надежных финансовых инструментов, могут использоваться ставки текущей доходности аналогичной недвижимости, полученные методом экстракции на активных рынках, сопоставимых с оцениваемым по основным экономическим показателям.

6.1.10. Для доходной недвижимости на неактивных рынках допускается применение ставок текущей доходности за аналогичную недвижимость, полученных методом экстракции на сопоставимых рынках, дополнительно к ставкам, полученным на основе доходности соответствующих финансовых инструментов.

6.1.11. Не допускается использование ставок доходности, полученных для единых объектов недвижимости, при формировании арендной платы за их части (земельные участки, здания, сооружения, 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.), не пригодные для коммерческого использования в состоянии 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 предусматривает зачет затрат, понесенных арендатором на восстановление объекта, в счет арендной платы.

6.2.2. Используются, как правило, две основные формы зачета затрат арендатора

на приведение объекта аренды в коммерчески пригодное состояние:

– освобождение от арендной платы (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;

– 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. В последнем случае полученная расчетная сумма согласовывается с заказчиком до составления отчета об оценке арендной платы.

6.2.4. Величина арендного платежа за объект в коммерчески пригодном состоянии за первый год действия договора аренды определяется для уровня состояния, указанного в 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 капитализации, определяемой методом экстракции или на основе данных аналитических агентств по соответствующему сегменту рынка, и ожидаемого среднегодового роста арендной платы 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) 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 ежегодной арендной платой в период

строительства (действия договора аренды) и платежами за землю после его завершения.

Арендатором или его правопреемниками (собственниками построенных зданий, сооружений) после завершения строительства оформляется договор долгосрочной аренды земельного участка, размер арендной платы по которому, как правило, ниже рыночного уровня. В случае застройки многоквартирным жилым домом земельный участок может быть предоставлен в долевую собственность собственникам квартир и помещений, которые освобождены от платы за землю.

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. Т.е. стоимость права заключения договора аренды равна рыночной стоимости земельного участка (при застройке многоквартирным жилым домом) либо стоимости права его долгосрочной аренды.

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

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

VII. 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 издержек арендодателя – метод, основанный на обеспечении возврата инвестиций в объект недвижимости 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)

Среднегодовой темп роста арендной платы – уменьшенная на единицу величина корня степени n из произведения годовых индексов изменения арендной платы за период n лет действия договора аренды.

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-Аппрайзер» 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>