



**ВСЕРОССИЙСКИЙ
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ РАБОТНИКОВ
АУДИТОРСКИХ, ОЦЕНОЧНЫХ, ЭКСПЕРТНЫХ И КОНСАЛТИНГОВЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ
ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ НА УСЛОВИЯХ
ДОГОВОРА АРЕНДЫ (ПОЛЬЗОВАНИЯ)**

(Дарсания С.А., Первушин Н.В.)

Москва 2013

I. Общие положения.

1.1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав пользования недвижимым имуществом на условиях договора аренды (он же договор пользования) разработаны для установления размера арендной платы в соответствии со статьей 654 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а так же для установления стоимости услуг по сдаче недвижимого имущества в аренду для целей налогообложения согласно Налоговому Кодексу Российской Федерации, в соответствии с требованиями федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные приказами №№ 254, 255, 256 Министерства экономического развития Российской Федерации.

1.2. Методические рекомендации применяются для определения рыночной стоимости прав пользования недвижимым имуществом на условиях договора аренды в случаях:

- 1) установления размера арендной платы на недвижимое имущество, принадлежащее Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, государственным корпорациям, естественным монополиям, акционерным обществам с долей государственного или муниципального участия, и иным собственникам;
- 2) установления стоимости услуг по сдаче недвижимого имущества в аренду для целей налогообложения, согласно Налоговому Кодексу Российской Федерации;
- 3) возникновения судебных и иных споров в отношении размера арендной платы на недвижимое имущество.

1.3. Для целей настоящих Методических рекомендаций объекты недвижимого имущества подразделяются на виды и типы (сегменты):

1.3.1. Виды недвижимого имущества:

- 1) встроенные помещения,
- 2) встроенно-пристроенные помещения,
- 3) отдельно стоящие здания и сооружения,
- 4) имущественные комплексы.

1.3.2. Типы (сегменты) по функциональному назначению недвижимого имущества:

- 1) жилая недвижимость:
 - квартиры,
 - жилые комнаты,
 - дома жилые многоквартирные,
 - дома жилые блокированные,
- 2) коммерческая недвижимость:
 - административные (офисные) помещения,
 - торговые помещения,
 - складские помещения,

- помещения для целей общепита,
- 3) промышленная недвижимость:
 - производственные помещения,
 - промышленные помещения,
 - сервисные помещения,
 - лаборатории,
 - гаражи,
- 4) социально-культурная и общественная недвижимость:
 - гостиницы,
 - общежития,
 - учебные помещения (институты, школы, детские сады и т.п.),
 - лечебно-оздоровительные и медицинские помещения,
 - рекреационные помещения (дома отдыха, базы отдыха и т.п.),
 - спортивные сооружения (стадионы, бассейны, спортивные площадки и т.п.),
 - помещения для целей художественных мастерских и выставочных залов,
 - культовые сооружения,
 - исторические и архитектурные памятники,
- 5) специализированная недвижимость и сооружения:
 - железнодорожные пути,
 - платформы,
 - насыпи,
 - пандусы,
 - элеваторы,
 - конвейеры,
 - шахтные сооружения,
 - портовые сооружения,
 - верфи,
 - причальные стенки,
 - сооружения электростанций,
 - линейные сооружения,
 - отстойники,
 - очистные сооружения,
 - трубопроводы,
 - автодороги,
 - путепроводы,
 - эстакады,
 - мосты,
 - автостоянки,
 - аэропортовые сооружения,
 - антенны, вышки и мачты,
 - нефтяные и газовые скважины,
- б) объекты, относящиеся к недвижимому имуществу в силу закона:
 - воздушные и морские суда,

- суда внутреннего плавания,
- космические объекты,
- 7) вспомогательная и иного назначения недвижимость.

II. Определение рыночной стоимости прав пользования недвижимым имуществом на условиях договора аренды.

2.1. Для целей настоящих Методических рекомендаций при составлении задания на оценку устанавливается:

2.1.1. В качестве объекта оценки указывается право пользования недвижимым имуществом на условиях договора аренды или услуга по сдаче недвижимого имущества в аренду на условиях договора аренды.

2.1.2. В качестве целей и задач оценки указывается определение рыночной стоимости объекта оценки для установления размера арендной платы.

2.1.3. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения указываются в соответствии с требованием задания на оценку.

2.1.4. Рыночная стоимость объекта оценки выражается в денежной форме в единицу времени за право пользования недвижимым имуществом на условиях договора аренды (проекта договора аренды) согласно заданию на оценку.

2.2. При описании и идентификации объекта оценки должны быть представлены следующие документы:

2.2.1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.

2.2.2. Проект договора аренды или существующий договор аренды на недвижимое имущество, или основные и дополнительные условия договора аренды, указанные в пунктах 2.3.1 и 2.3.2 настоящих Методических рекомендаций.

2.2.3. Техническая документация на недвижимое имущество (технический паспорт, выписки из технического паспорта, поэтажные планы, экспликации и т.п.).

2.2.4. Документы, свидетельствующие об имеющихся обременениях и ограничениях на недвижимое имущество.

2.2.5. Дополнительно представляются документы, устанавливающие размер выплат указанных в пункте 2.3.2 настоящих Методических рекомендаций.

2.3. При описании объекта оценки и дальнейшем подборе объектов-аналогов (см. пункт 2.4.5) должны быть учтены следующие факторы (элементы сравнения):

2.3.1. Основные условия по договору аренды:

- 1) Дата заключения (предложения о заключении) договора аренды.
- 2) Срок аренды недвижимым имуществом.
- 3) Передаваемые права на недвижимое имущество (прямая аренда, субаренда и т.п.).

- 4) Функциональное назначение недвижимого имущества.
- 5) Условия платежей (периодичность, в начале или в конце периода, авансом за определенный срок и т.п.) по договору аренды на недвижимое имущество.
- 6) Платежи по договору аренды недвижимого имущества осуществляются с учетом или без учета общих, неиспользуемых, малопригодных площадей
- 7) Условия пересмотра платежей по договору аренды.
- 8) Возможность передачи прав пользования недвижимым имуществом в пользу третьих лиц (субаренда).
- 9) Особые условия по произведенным неотделимым улучшениям в прошлом или производимым неотделимым улучшениям недвижимого имущества в будущем.
- 10) Условия расторжения договора аренды.

2.3.2. Дополнительные условия по договору аренды:

- 1) Оплата услуг риэлтерской компании.
- 2) Оплата услуг управляющей компании (коммунальной службы).
- 3) Оплата услуг охранного предприятия.
- 4) Оплата услуг по вывозу мусора.
- 5) Оплата услуг по предоставлению электроэнергии.
- 6) Оплата услуг по предоставлению телекоммуникаций и связи.
- 7) Оплата услуг по предоставлению воды.
- 8) Оплата услуг по предоставлению бытового газа.
- 9) Пропорциональная оплата, производимая в счет погашения арендных (налоговых) платежей за земельный участок, находящийся под недвижимым имуществом собственником недвижимого имущества.
- 10) Оплата страховой компании за страхование имущества.
- 11) Оплата текущего ремонта недвижимого имущества.
- 12) Иные платежи, которые могут возникнуть по договору аренды, относящиеся непосредственно к передаваемому недвижимому имуществу.

2.3.3. Физическое состояние недвижимого имущества.

2.3.4. Технические характеристики недвижимого имущества.

2.3.5. Наличие обременений (в т.ч. сервитуты) недвижимого имущества.

2.3.6. Наличие ограничений по использованию недвижимого имущества.

2.3.7. Местоположение недвижимого имущества относительно главных магистралей, торговых коридоров, мест скопления людей, центров населенных пунктов, транспортных узлов и т.п.

2.3.8. Локальное расположение арендуемого встроенного недвижимого имущества в основном объекте недвижимости.

2.4. Для целей настоящих Методических рекомендаций:

2.4.1. Рынок недвижимости представляет собой совокупность экономических отношений между субъектами рынка (продавцами и покупателями) по

поводу движения совокупных или отдельных прав (услуг) на недвижимое имущество и денег, которые основываются на взаимном согласии, эквивалентности и конкуренции.

2.4.2. Рынок недвижимости для объекта оценки признается совершенным и открытым, если удовлетворяет следующим требованиям:

- 1) совершается достаточное количество экономических отношений (сделок или предложений) между субъектами рынка, удовлетворяющее принципу достаточности количества аналогов, указанному в пункте 2.5 настоящих Методических рекомендаций,
- 2) экономические отношения (сделки или предложения) подтверждаются источниками информации, удовлетворяющими требованиям Федеральных стандартов оценки.

2.4.3. Рынок недвижимости для объекта оценки существует в каждом типе (сегменте) недвижимого имущества по своему функциональному назначению, указанному в пункте 1.3.2 настоящих Методических рекомендаций.

2.4.4. Рынок недвижимости для объекта оценки структурируется по территориальному признаку:

- 1) местный рынок недвижимости (в пределах одного муниципального образования или населенного пункта),
- 2) региональный рынок недвижимости (в пределах субъекта Российской Федерации),
- 3) федеральный рынок недвижимости (в пределах Российской Федерации).

2.4.5. Объектом-аналогом для объекта оценки признается экономическое отношение (сделка или предложение) между субъектами соответствующего рынка недвижимости (см. пункт 2.4.4), с достаточной долей схожести с объектом оценки по факторам, указанным в пункте 2.3 настоящих Методических рекомендаций.

2.4.6. Подбор объектов-аналогов осуществляется по принципу расширения области поиска от местного рынка недвижимости к федеральному рынку недвижимости до нахождения объектов удовлетворяющих требованиям пункта 2.4.5 настоящих Методических рекомендаций.

2.4.7. Сведения об объектах-аналогах подтверждаются источниками информации, удовлетворяющими требованиям Федеральных стандартов оценки.

2.4.8. Стоимостной корректировкой объекта-аналога по одному из факторов (элементу сравнения) для объекта оценки, признается расчетное изменение цены объекта-аналога, основанное на экономических, логических и расчетных обоснованиях в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.

2.5. При наличии совершенного и открытого рынка для объекта оценки расчет рыночной стоимости объекта оценки может осуществляться преимущественно на основании сравнительного подхода (при этом отказ от затратного и доходного подходов при наличии достоверной информации по ним

не является обязательным).

2.5.1. При использовании сравнительного подхода количество объектов-аналогов не может быть меньше, чем количество факторов (элементов сравнения), описывающих объект оценки, плюс один объект-аналог.

2.5.2. Количество факторов (элементов сравнения) для анализа выбранных объектов-аналогов, может быть уменьшено путем подбора объектов-аналогов полностью идентичных объекту оценки по данным факторам (элементам сравнения).

2.5.3. В любом случае количество объектов-аналогов не может быть менее трех.

2.6. В случае если для объекта оценки, отсутствует достаточное количество объектов-аналогов, удовлетворяющее требованиям указанных в пункте 2.5 настоящих Методических рекомендаций, и, как следствие, использование сравнительного подхода затруднительно, то расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществляется на основании затратного и/или доходного подходов в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.

2.6.1. В затратном подходе необходимо рассчитать рыночную стоимость объекта оценки на основании следующих затрат, которые несет собственник, предоставляя объект оценки:

- 1) возврат денежных средств, потраченных на приобретение или создание недвижимого имущества,
- 2) затраты приходящиеся на содержание недвижимого имущества, указанные в пунктах 2.3.1 и 2.3.2 настоящих Методических рекомендаций,
- 3) прибыль на вышеперечисленные затраты.

В затратном подходе необходимо учесть срок действия договора аренды, так как увеличение вынужденного простоя недвижимого имущества увеличивает затраты собственника на содержание недвижимого имущества.

2.6.2. В доходном подходе необходимо учесть, что объект оценки позволяет его пользователю получать выгоды и/или доходы в составе предпринимательской деятельности. При этом для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо сделать следующие предположения, прогнозы и расчеты:

- 1) предположить, какой вид предпринимательской деятельности возможен при обладании пользователем, данным объектом оценки,
- 2) спрогнозировать доходы и расходы от каждого возможного вида предпринимательской деятельности,
- 3) рассчитать прибыль от предпринимательской деятельности и предельно-допустимую долю от прибыли, которую предприниматель (пользователь) готов уплатить за объект оценки,
- 4) провести согласование полученных результатов с учетом вероятности развития событий от ведения той или иной предпринимательской деятельности при обладании

пользователем, данным объектом оценки.

2.7. Согласование полученных результатов рыночной стоимости объекта оценки различными подходами осуществляется в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.