



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

МР-3/26 от 16.04.2026

реквизиты документа

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор Ассоциации
«СРОО «Экспертный совет», к.э.н.



/М.О. Ильин/

УТВЕРЖДАЮ

Председатель Правления Союза судебных
экспертов «Экспертный совет», к.э.н.



/В.И. Лебединский/

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
«ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ СЕТЕЙ
СОТОВОЙ СВЯЗИ»**

Оглавление

1. ВВЕДЕНИЕ.....	4
1.1. Актуальность разработки	4
1.2. Область применения	4
1.3. Термины и определения	6
1.4. Нормативно-правовая база	7
2. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	8
2.1. Договор аренды и передаваемые права.....	8
2.2. Оценка арендной платы в законодательстве об оценочной деятельности	8
2.3. Право заключения договора аренды	10
3. ОБОРУДОВАНИЕ СВЯЗИ.....	12
3.1. Состав оборудования сетей сотовой связи	12
3.2. Основные технические сведения об антеннах	12
3.3. Основные технические сведения об аппаратных.....	13
4. ОБЪЕКТЫ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ СВЯЗИ.....	14
4.1. Выбор объектов оператором связи	14
4.2. Специфика арендных правоотношений при размещении оборудования сотовой связи	14
4.3. Классификация объектов размещения	15
4.4. Размещение антенн	16
4.5. Размещение аппаратных	16
4.6. Прокладка кабелей между аппаратной и антеннами	17
5. СОСТАВЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	18
5.1. Общие требования к заданию на оценку применительно к оценке РАП	18
5.2. Формирование объекта оценки.....	18
5.3. Прочие требования.....	19
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
6.1. Специфика применения п. 21 ФСО №7	25
6.2. Полезность объектов размещения для аренды.....	25
7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ РАП	28
7.1. Общие сведения.....	28
7.2. Категории ценообразующих факторов	28
7.3. Условия договора аренды.....	28
7.4. Экономические характеристики	31
7.5. Характеристики местоположения объекта	32
7.6. Технические характеристики объекта.....	32

7.7. Прочие технические факторы для объектов, имеющих самостоятельную рыночную полезность	34
8. АНАЛИЗ РЫНКА.....	35
8.1. Анализ рыночных ценовых данных	35
8.2. Рекомендуемые источники рыночной ценовой информации.....	35
8.3. Ценовые показатели.....	37
9. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	38
9.1. Общие положения	38
9.2. Выбор подходов и методов к оценке.....	38
9.3. Метод сравнения продаж.....	39
9.4. Метод обратной капитализации для объекта сопоставимой полезности	41
9.5. Согласование результатов оценки и анализ результатов	43
10. ТИПИЧНЫЕ ОШИБКИ	44
10.1. Ошибки в задании на оценку	44
10.2. Ошибки при проведении оценки	44
10.3. Ошибки применения результатов оценки.....	47
10.4. Примеры ошибок.....	47
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	51

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Актуальность разработки

Актуальность разработки Методических рекомендаций по определению рыночной арендной платы за пользование объектами недвижимости для размещения оборудования сетей сотовой связи (далее – Методические рекомендации) обусловлена наличием ряда особенностей объектов размещения, особенностей самого оборудования и сложившейся противоречивой методической практикой при подготовке отчетов об оценке.

Объектами размещения часто выступают не обычные объекты недвижимости, например, торговые или производственные помещения, арендная плата по которым рассчитывается по классической методологии, а отдельные части конструктивных элементов (например, части стен или кровли) или совокупность таких конструктивных элементов и помещений. Это вызывает сложности и ошибки в процессе определения стоимости, например, при выборе единиц сравнения, подборе аналогов и внесении корректировок. Полезность объектов размещения для арендатора формируется не стоимостью квадратного метра, а в первую очередь ценностью локации с точки зрения технологической пригодности для обеспечения качественной связи и потенциального охвата абонентов.

Рынок подобных объектов недостаточно развит и характеризуется информационной непрозрачностью, что также усложняет проведение оценки. Данные о реальных сделках и условиях договоров в значительной части носят конфиденциальный характер, зачастую в открытом доступе отсутствуют данные о характеристиках объектов размещения, что объективно затрудняет сбор достоверной рыночной информации и применение сравнительного подхода.

При определении арендной платы за такие объекты стали достаточно распространены некоторые типичные ошибки: некорректная идентификация объекта оценки, применение несопоставимых аналогов, ошибки расчета/внесения корректировок, игнорирование условий договора аренды, некорректное использование «обратной капитализации» и др. В результате это может приводить к значительным различиям в применяемых подходах и методах и, как следствие, к существенным расхождениям в результатах оценки.

Методические рекомендации направлены на устранение существующего методологического пробела, унификацию практики оценки и обеспечение ее соответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности, повышение качества, обоснованности и достоверности результатов определения арендной платы за пользование объектами недвижимости для размещения оборудования сетей сотовой связи.

1.2. Область применения

Определение рыночной арендной платы за пользование объектами размещения оборудования сотовой связи представляет собой значимый процесс, обеспечивающий баланс интересов собственников объектов размещения и операторов связи.

Арендодатели (владельцы зданий, сооружений) стремятся получить стабильный доход от использования активов, в т.ч. ранее не сдававшихся в аренду (кровель, технических помещений). Проведение оценки позволяет обоснованно установить размер платежа, соответствующий рыночным реалиям и обеспечивающий справедливую компенсацию за предоставление объектов размещения. Это особенно актуально для объектов, не используемых в основной деятельности: кровель, технических этажей, фасадов и т.п. Корректно проведенная оценка помогает избежать как необоснованного занижения доходов, так и установления завышенных ценовых ожиданий, которые могут сделать объект неконкурентоспособным на рынке.

Операторы связи заинтересованы в расширении зоны покрытия сети и улучшении качества услуг. Для них оценка арендной платы служит инструментом оптимизации затрат на развертывание и содержание сетевой инфраструктуры. Обоснованная арендная плата позволяет планировать бюджеты, выбирать экономически эффективные локации для размещения оборудования и договариваться с собственниками на прозрачных условиях. В условиях высокой конкуренции на телекоммуникационном рынке контроль за издержками напрямую влияет на финансовую устойчивость операторов.

Кроме того, определение размера арендной платы играет важную роль в разрешении споров между сторонами. При возникновении разногласий относительно размера платежа независимая оценка становится объективным основанием для переговоров или судебного урегулирования. Это особенно значимо при продлении действующих договоров или изменении их условий.

Методические рекомендации носят рекомендательный характер, предназначены для подготовки отчетов об оценке, экспертных заключений, заключений эксперта по результатам судебной экспертизы, заключений специалиста, рецензий на соответствующие заключения, а также других аналогичных документов в случаях:

- заключения новых договоров аренды;
- пролонгации действующих договоров аренды без изменения условий;
- изменения условий действующих договоров;
- разрешения споров по величине арендных платежей;
- проведения судебных экспертиз по спорам, связанным с установлением арендной платы;
- в прочих аналогичных ситуациях.

Методические рекомендации предназначены для использования:

- оценщиками;
- экспертами саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО);
- судебными экспертами;
- специалистами;
- заказчиками и пользователями оценки;
- участниками судебных процессов.

Методические рекомендации не распространяются на оценку размера платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной или

муниципальной собственности, включая лесные участки, поскольку законом установлены специальные правила определения платы за пользование такими участками на том или ином праве.

Методические рекомендации посвящены определению рыночного размера арендной платы за пользование объектами недвижимости, при этом в качестве объекта размещения могут быть использованы конструкции или их части, не зарегистрированные как объекты недвижимости (опоры, столбы, вышки, антенно-мачтовые сооружения). Методология, изложенная в Методических рекомендациях, может быть применена и в отношении объектов, относящихся к движимому имуществу, она не зависит от факта регистрации объекта размещения как объекта недвижимости.

1.3. Термины и определения

В Методических рекомендациях используются следующие основные термины и определения, применяемые в соответствии с федеральными стандартами оценки и с учетом отраслевой специфики.

Рыночная стоимость – под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ).

Ставка арендной платы (ставка аренды) — арендная плата за единицу измерения (обычно площади) за расчетный временной период.

Рыночная ставка арендной платы – наиболее вероятная ставка арендной платы, по которой объект может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства¹.

¹ Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 N 1102-р “Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков”

Рыночная арендная плата (РАП) – расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях².

Объект размещения оборудования связи (объект размещения) – объект, технически пригодный для установки и эксплуатации оборудования связи: объект недвижимости (или часть объекта недвижимости), либо локализованная зона на объекте недвижимости в виде конструктивного элемента (или его части) или совокупность таких частей объекта недвижимости и локализованных зон.

Расшифровка прочих терминов, используемых в Методических рекомендациях, приводится далее по тексту по мере необходимости.

1.4. Нормативно-правовая база

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
11. Международные стандарты оценки (International Valuation Standards) // <https://ivsc.org/standards/>.
12. Стандарты оценки RICS (RICS Valuation – Global Standards) // <https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Red-Book-Global-Standards-incorporating-IVS.pdf>.
13. Методические разъяснения по определению рыночной арендной платы за объекты недвижимости Ассоциации СРОО «Экспертный совет» МР–1/26 от 12.01.2026.

² Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, с изменениями на 14.04.2022

2. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ³

2.1. Договор аренды и передаваемые права

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование⁴. Объектом сделки выступает само имущество, при этом от арендодателя арендатору передаются права временного пользования или временного пользования и владения.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)⁵. Арендодателем может выступать не только собственник имущества, но и другие лица, управомоченные законом или собственником⁶.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. К договорам субаренды⁷ применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.⁸

Возникающее в ходе сделки аренды право аренды является обязательственным имущественным правом арендатора на временное пользование и владение вещью за плату, возникающее из договора аренды и обладающее свойством оборотоспособности⁹. Право может быть переуступлено третьим лицам, в том числе на возмездной основе, если это не противоречит условиям договора. В арендных отношениях возмездность отношений выражается в оплате арендной платы (как правило, периодической).

2.2. Оценка арендной платы в законодательстве об оценочной деятельности

Закон об оценке¹⁰ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

³ Общие подходы к формированию объекта оценки изложены в Методических разъяснениях по определению рыночной арендной платы за объекты недвижимости Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» и Союза судебных экспертов «Экспертный совет» МРз-1/26 от 12.01.2026.

⁴ ГК РФ, Статья 606. Договор аренды

⁵ ГК РФ, Статья 607. Объекты аренды

⁶ ГК РФ, Статья 608. Арендодатель

⁷ Положения настоящих МР распространяются не только на договоры аренды, но и субаренды.

⁸ ГК РФ Статья 615. Пользование арендованным имуществом

⁹ Позиция в том числе закреплена в Определении СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25 апреля 2017 г. № 60-КГ17-1: «Аренда по своей юридической природе является одной из разновидностей имущественного права.; ...любой объект гражданских прав, в том числе и имущественные права в виде права аренды земельного участка...»

¹⁰ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.¹¹

Согласно ст. 5 Закона об оценке к объектам оценки относятся как отдельные материальные объекты (вещи), так и право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества, права требования, обязательства (долги), иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Согласно п. 1 ст. 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся:

- вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги;
- иное имущество, в том числе имущественные права;
- результаты работ и оказание услуг;
- охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность);
- нематериальные блага.

Право аренды (право пользования и владения) не указано в законодательстве в числе вещных прав¹². Исходя из совокупного прочтения норм права (п.5.3. и п. 5.4.) право аренды является обязательственным имущественным правом, обладающим свойством оборотоспособности.

Закон об оценке и федеральные стандарты оценки¹³ не содержат специальных положений в отношении оценки РАП за исключением п. 9 ФСО №7, в котором установлено, что «в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе: рыночная арендная плата ...».

Таким образом, законодательство об оценочной деятельности не содержит в себе прямого указания об оценке размера арендной платы, и одновременно с этим содержит открытый перечень объектов оценки, к которым могут быть отнесены имущественные права как объекты гражданских прав.

В соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности рыночный размер арендной платы не является ни объектом оценки, ни видом стоимости, при этом объект оценки – это то, что отчуждается (переходит от одного правообладателя к другому) в результате сделки, моделируемой в оценке.

От арендодателя арендатору передаются права временного владения и пользования или временного пользования, следовательно, именно эти права и должны быть объектом оценки. Поскольку объект оценки в данном случае является правом, характеристиками

¹¹ ГК РФ Статья 153. Понятие сделки

¹² ГК РФ, Статья 216. Вещные права лиц, не являющихся собственниками

¹³ Приказ 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» (вместе с «Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», «Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», «Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»)

объекта оценки являются условия договора аренды, на которых предполагается заключение договора аренды.

Кроме того, существует еще один вариант фиксации объекта оценки, получивший распространение на практике – в качестве объекта оценки фиксируется сдаваемый в аренду объект недвижимости (объект аренды), при этом в качестве прав, учитываемых при оценке (или оцениваемых прав), указываются права временного владения и пользования или временного пользования на этот объект.

2.3. Право заключения договора аренды

Необходимо отличать стоимость права временного владения и пользования или временного пользования как РАП по договору аренды (действующему или предполагаемому к заключению) и стоимость права заключения договора аренды («стоимость права аренды») как размер оплаты за право на заключение договора аренды или размер оплаты за право аренды при его переуступке.

Стоимость права временного владения и пользования или временного пользования как размер арендной платы – это размер платежей, как правило, периодических, за право владеть / пользоваться объектом аренды в течение срока действия договора аренды, возникающего при выполнении арендатором своих обязанностей по договору аренды.

Стоимость права аренды как размер оплаты за право на заключение договора аренды или размер оплаты за право аренды при его переуступке – это размер платежа, как правило, выплачиваемого один раз при приобретении неким лицом прав арендатора по договору аренды. По сути, это плата данного лица за право стать арендатором. В случае заключения договора этот платеж выплачивается арендодателю, в случае переуступки прав аренды – действующему арендатору.

Иногда в практике при заключении договора аренды такой разовый платеж номинально именуют, например, «дополнительной частью арендной платы» и суммируют его с первым платежом по аренде, иногда такой платеж выплачивается не разово, а в разбивке на несколько первых месяцев, но это не меняет его экономической сути.

С экономической точки зрения на развитом и сбалансированном рынке ненулевая стоимость права аренды появляется только тогда, когда величина арендной платы по договору аренды существенно меньше, чем величина арендной платы за владение/пользование соответствующим имуществом, соответствующая рыночному уровню. Это происходит вследствие того, что арендатор фактически получает некую дополнительную полезность от своего права в виде экономии на арендных платежах (чем больше экономия, тем больше стоимость права). Кроме этого, при определенных условиях стоимость права аренды может появляться и в случаях, когда арендная плата по договору соответствует рыночному уровню, например, на дефицитных рынках.

Параметры стоимость права заключения договора аренды и арендная плата по договору являются взаимозависимыми, поэтому РАП может оцениваться только при условии, что первоначальный платеж отсутствует, или его размер известен или известны правила, по которым он рассчитывается.

В Методических рекомендациях вопросы определения стоимости права аренды (права на заключение договора аренды) не рассматриваются, поскольку данная юридическая конструкция (отдельная плата за заключение договора) в соответствии со сложившимися правилами делового оборота не используется при заключении договоров аренды, предусматривающих размещение оборудования связи. Подробнее о корректных формулировках, применяемых в описании объекта оценки при определении РАП указано далее.

3. ОБОРУДОВАНИЕ СВЯЗИ

3.1. Состав оборудования сетей сотовой связи

В рамках Методических рекомендаций рассматривается размещение оборудования сетей сотовой связи в конфигурациях, соответствующих описанным ниже техническим решениям с учетом состава оборудования и вариантов размещения его элементов. Методические рекомендации также могут быть применены к иным вариантам размещения оборудования с учётом особенностей таких вариантов размещения.

Оборудование сетей сотовой связи состоит из следующих основных частей:

- антенны;
- аппаратные;
- соединяющие кабели (линии связи, линии электроснабжения).

3.2. Основные технические сведения об антеннах

Антенна – устройство, предназначенное для излучения или приёма радиоволн. Направленные антенны – антенны, созданные для работы в одном направлении, обеспечивают усиление сигнала и увеличение дальности на этом направлении. Панельные антенны, используемые в составе оборудования сотовой связи, являются разновидностью направленных антенн.

В состав оборудования сотовой связи, как правило, входит один стандартный комплект из нескольких панельных антенн (обычно 3 антенны, с шириной диаграммы направленности в горизонтальной плоскости 120° или 4 антенны с шириной диаграммы направленности в горизонтальной плоскости 90° , реже – другое количество антенн с другой шириной диаграммы направленности).

Иногда, например, в условиях плотной застройки, в комплект входит менее 3 антенн, суммарная ширина диаграммы направленности которых составляет менее 360° .

Иногда антенны могут размещаться не вместе, а разноситься в пространстве, например, размещаются на разных сторонах здания/сооружения по одной или две антенны на трубостойках.

При этом также бывают ситуации, когда на одном объекте размещения монтируется 2 и более стандартных комплекта антенн.

Также в некоторых случаях размещённое на объекте размещения оборудование соединяется с ядром сети связи посредством радиорелейной линии. В этом случае в состав оборудования входят антенны радиорелейной связи (РРЛ), которые чаще всего имеют параболическую форму (либо форму в виде цилиндра) — это направленные антенны с отражателем, которые фокусируют сигнал в узкий луч.



Рис. 1. Внешний вид панельных антенн (слева) и антенны радиорелейной связи (справа)

Далее в тексте рекомендаций под антеннами понимаются только панельные антенны. Антенны радиорелейной связи (РРЛ) не учитываются в контексте определения количества комплектов.

3.3. Основные технические сведения об аппаратных

Аппаратные представляют собой собственно оборудование радиосвязи, а также оборудование электропитания. Внутреннее оборудование может размещаться в отдельном телекоммуникационном (климатическом) шкафу заводского изготовления. Аппаратные и телекоммуникационные шкафы могут размещаться как внутри помещений, так и снаружи.

Примерный состав оборудования, размещаемого в аппаратной в помещении, представлен на рисунке:

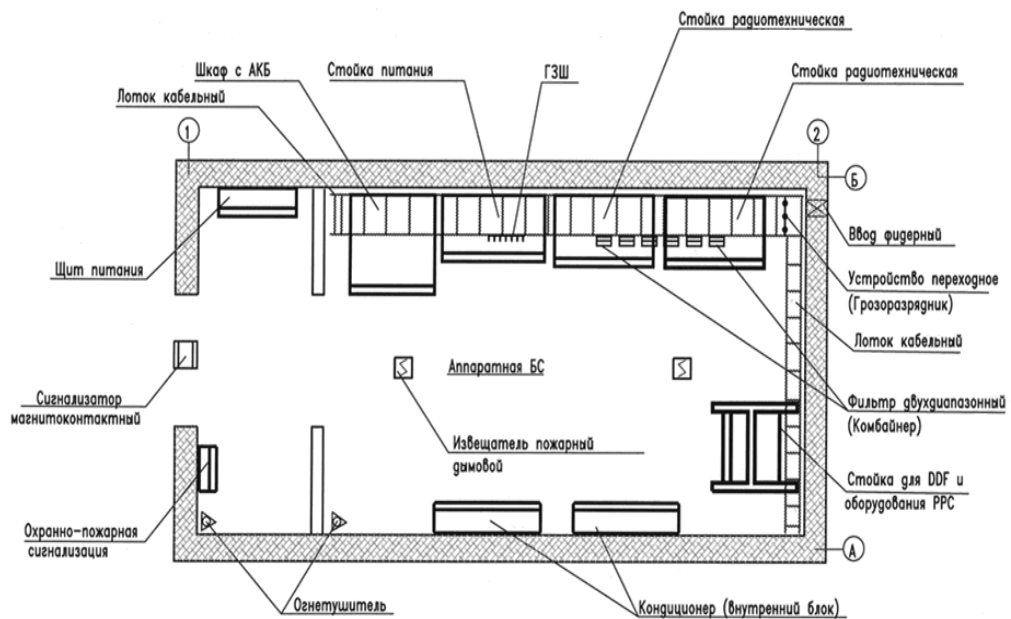


Рис. 2. Пример размещения аппаратной в помещении

4. ОБЪЕКТЫ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ СВЯЗИ

4.1. Выбор объектов оператором связи

Полезность объекта размещения (объекта аренды) для оператора сотовой связи состоит в возможности разместить оборудование сотовой связи там, где у оператора есть в этом потребность. Потребность определяется по возможному охвату максимального количества абонентов, наличию существующих базовых станций исходя из следующих факторов:

- количество абонентов (в центрах крупных городов их существенно больше);
- конфигурация сети (места расположения соседних базовых станций и их характеристики);
- радиопокрытие и препятствия (высота размещения, наличие естественных (ландшафт) и искусственных (здания, сооружения) препятствий для прохождения радиоволн);
- санитарно-эпидемиологические нормы в части предельно допустимых уровней электромагнитного излучения.

Физические параметры объекта размещения могут не позволять обеспечивать требуемое качество радиопокрытия, например, по причине небольшой высоты и/или по причине слабости несущей способности конструктивных элементов здания. В этом случае могут быть смонтированы дополнительные конструкции – на здании низкой этажности для увеличения высоты может быть смонтировано антенно-мачтовое сооружение.

Объекты могут быть арендованы одним арендатором (с одним комплектом оборудования или более) либо несколькими арендаторами, если есть техническая возможность размещения нескольких комплектов оборудования, могут занимать весь объект или его часть.

4.2. Специфика арендных правоотношений при размещении оборудования сотовой связи

В общей практике по договорам аренды долгосрочные договоры (например, на 5–10 лет и более) с возможностью автоматической пролонгации на взаимовыгодных условиях, как правило, сопровождаются более низкими ставками арендной платы, поскольку арендодатель получает гарантированный доход со 100%-й заполняемостью на срок действия договора, а арендатор – стабильность размещения. Напротив, краткосрочные договоры (менее 1 года) и/или без права пролонгации могут предполагать повышенную арендную плату из-за повышенных рисков для сторон.

Практика заключения договоров аренды в целях размещения оборудования связи имеет определенную специфику. Поскольку проектирование и монтаж оборудования сотовой связи является дорогостоящей процедурой, оператор связи заинтересован в долгосрочных правоотношениях. При этом часто, рассчитывая на долгосрочные правоотношения, стороны, тем не менее, заключают договор на срок менее 1 года с автоматической пролонгацией на следующий период в целях экономии платы

за регистрацию долгосрочных договоров аренды (госпошлины)¹⁴, а также в целях упрощения и ускорения процедур заключения договоров. Кроме того, встречаются ситуации, когда анализируемый краткосрочный договор заключен за несколько лет до даты оценки и уже неоднократно продлевался. В таком случае правоотношения также фактически являются долгосрочными.

Следует учитывать, что по сложившейся на рынке практике после истечения срока действия договора аренды арендные отношения не прекращаются, договор либо пролонгируется, либо заключается на новый срок.

Продолжение отношений выгодно и арендатору и собственнику: арендатор (оператор сотовой связи) получает возможность оказывать качественные услуги абонентам без необходимости значительных затрат на перенос базовой станции на новый объект размещения (в т.ч., на предварительный анализ новой локации, разработку проекта размещения оборудования и согласование его с собственником, а также на демонтаж/монтаж оборудования), а арендодатель получает стабильный поток арендных поступлений.

Ситуации, при которых арендные правоотношения прекращаются, достаточно редки, и, как правило, вызваны не субъективным желанием сторон, а объективными внешними обстоятельствами (изменение законодательства, необходимость реконструкции здания, смена собственника и т.п.). Доля прекращенных правоотношений пренебрежимо мала и является статистическим «выбросом».

4.3. Классификация объектов размещения

Объекты размещения могут быть классифицированы по нескольким признакам.

По виду:

- помещения (здания) различного назначения: технические помещения (подвальные помещения, коридоры, лестничные клетки), вспомогательные (реже основные) помещения верхних этажей зданий, или части таких помещений;
- конструктивные элементы зданий и сооружений: кровельные покрытия, наружные или внутренние стены, фасадные конструкции, архитектурные элементы, парапеты или части таких конструктивных элементов;
- технические этажи, чердачные пространства или их части;
- инженерные сооружения: трубы, мачты, башни, антенные опоры, столбы и другие опоры различного типа и назначения или их части;
- земельные участки или их части.

По особенностям размещения оборудования связи:

- простые – антенны и аппаратная размещаются вместе, на одном объекте размещения или на одной его части, например, на кровле или на мачте связи;

¹⁴ Учитывая несколько тысяч договоров аренды у одного оператора связи, экономия на оплате за их регистрацию – существенна.

- составные – антенны и аппаратная размещаются на разных объектах размещения или на разных частях одного объекта размещения, например, антенны – на кровле, аппаратная – на верхнем техническом этаже, в таком случае объект аренды состоит из двух частей: места на кровле и части помещения технического этажа.

По признаку востребованности на рынке:

- имеющие самостоятельную рыночную полезность;
- не имеющие самостоятельную рыночную полезность.

Под самостоятельной рыночной полезностью понимается полезность объекта размещения для собственника, выраженная в принадлежности к сегменту рынка, для которого известны или могут быть определены ставки аренды и уровень рыночной загрузки, и отличному от аренды/продажи мест размещения оборудования связи. Примерами таких объектов могут служить земельные участки, офисные, торговые, складские помещения и т.п.

По признаку специализированности:

- специализированные объекты: спроектированы и построены для целей размещения оборудования сетей связи и подобного оборудования, например, мачты и башни связи;
- неспециализированные объекты: имеют иную функциональную направленность, но могут также использоваться для размещения оборудования связи.

4.4. Размещение антенн

4.4.1. Размещение на конструктивных элементах зданий (на кровле или наружных стенах (фасадах)):

- на трубостойках;
- на мачтах с удерживающими тросами (оттяжками);
- на башнях (свободностоящая конструкция без удерживающих тросов (оттяжек));
- на антенных опорах с подкосами.

4.4.2. Размещение на трубах (например, дымовых), водонапорных башнях, столбах.

4.5. Размещение аппаратных

4.5.1. Размещение вместе с антеннами на металлоконструкциях (антенно-мачтовых сооружениях или трубостойках).

4.5.2. Размещение на кровле в отдельном контейнере и (или) телекоммуникационном шкафу.

4.5.3. Размещение в чердачном пространстве / на техническом этаже (на стене или в выгородке, которая делается оператором связи).

4.5.4. Размещение в помещении в здании, на котором смонтирована антенна.

4.5.5. Возможно использование помещения как целиком под оборудование сотовой связи, так и использование части помещения совместно с использованием других частей третьими лицами (телекоммуникационные помещения, серверные, узлы связи и т.п.).

4.5.6. Размещение на земельном участке возле объекта недвижимости, на котором смонтированы антенны.

4.6. Прокладка кабелей между аппаратной и антеннами

4.6.1. Открытая прокладка

Для соединения аппаратной и антенн используются соединяющие кабели. Открытая прокладка кабелей осуществляется обычно по фасаду объекта недвижимости.

4.6.2. Скрытая прокладка

Скрытое размещение кабелей осуществляется в существующей в здании/сооружении инфраструктуре для размещения линий связи/электроснабжения.

В Приложении 3 представлены фотографии, на которых показаны различные варианты размещения антенн, аппаратных и прокладки кабелей.

5. СОСТАВЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

5.1. Общие требования к заданию на оценку применительно к оценке РАП

Согласно ФСО IV, «Задание на оценку должно содержать:

1) Объект оценки, включая права на него. Идентификацию объекта оценки на основе количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на него, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений;

2) цель оценки, достаточную для установления предпосылок...;

4) вид стоимости и предпосылки стоимости ...;

б) специальные допущения, иные существенные допущения.

Задание на оценку может включать:

4) формы представления итоговой стоимости;

б) указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки».

Согласно специальному стандарту по оценке недвижимости ФСО № 7, задание на оценку объекта недвижимости дополнительно должно содержать:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

5.2. Формирование объекта оценки

При заключении договора аренды объекта размещения объектом сделки (аренды) выступает сам объект размещения, при этом оценке подлежит не сам объект размещения, а передаваемые от арендодателя к арендатору права временного владения и пользования или временного пользования объектом сделки. В классических договорах аренды недвижимости обычно передается не только временное право пользования, но и владение. В рассматриваемых договорах, предполагающих размещение оборудования сотовой связи, часто право владения сохраняется за арендодателем и не передается арендатору.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с ФСО, при этом стоимость представляет собой меру ценности объекта для

участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным ФСО II.

Так как в сделке аренды передается право временного владения и пользования или временного пользования, а результат оценки должен быть выражен в виде РАП, в разделе задания на оценку «объект оценки, включая права на объект оценки» могут быть указаны:

- передаваемые (оцениваемые) права: право временного владения и пользования или временного пользования на условиях аренды;
- объект сделки: объект недвижимости;
- права в отношении объекта недвижимости: имеющиеся права собственности, аренды, иные права, ограничения и обременения.

Термин «оцениваемые права» не содержится в законодательстве об оценочной деятельности, при этом широко используется на практике в заданиях на оценку при определении РАП. Концепция оценки прав подробно изложена и закреплена в Международных стандартах оценки¹⁵. Использование «оцениваемых прав» в задании на оценку не противоречит законодательству об оценочной деятельности, оцениваемые права являются элементом объекта оценки.

Учитывая имеющуюся правовую неопределенность и возможные ошибки при проведении оценки, вызванные некорректным или неточным определением объекта оценки, рекомендуется в задании на оценку формулировать объект оценки одним из следующих способов:

- право временного пользования и владения на условиях аренды (рекомендуемый);
- объект недвижимости, включая оцениваемые права на него (допустимый).

Требование по форме представления результата в виде РАП рекомендуется указывать в разделе «Формы представления итоговой стоимости», также допускается делать это указание в разделе об объекте оценки.

5.3. Прочие требования

5.3.1. Цель оценки

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки¹⁶.

Согласно ст. 8 Закона об оценке проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью

¹⁵ В IVS п.10.01 Глоссария IVS: *Asset (Актив)* — *The right to an economic benefit (право на экономический результат)*. Это определение является ключевым, оценщик оценивает не физический объект как таковой, а право на получение экономического результата от владения этим объектом. Наиболее подробное определение того, что подлежит оценке, дается в стандарте оценки недвижимости IVS 400, указывающем, что оцениваются именно права «*real property interest*» - *a right of ownership, control, use or occupation of land and buildings.* "

¹⁶ п. 9 ФСО I

или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в том числе: при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду...

Примеры цели оценки:

- передача объекта в аренду;
- определение рыночной арендной платы для установления начальной цены торгов;
- для разрешения судебного спора.

5.3.2. Вид стоимости и предпосылки стоимости

В российском законодательстве в отличие от МСО отсутствует вид стоимости «рыночная арендная плата».

Исходя из определения РАП, вид стоимости – рыночная.

Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки¹⁷.

Предпосылки могут быть раскрыты для уточнения понимания будущей сделки, например:

- предполагаемая сделка – заключение договора аренды;
- участники сделки – неопределенные лица (гипотетические участники¹⁸);
- предполагаемое использование объекта – согласно условиям договора аренды;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

5.3.3. Специальные допущения, иные существенные допущения

Допущения устанавливаются в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки¹⁹.

Условия договора (проекта договора, типичного договора на типичных рыночных условиях для данного сегмента рынка) аренды оказывают существенное влияние на результат оценки и относятся к условиям сделки, поэтому их следует раскрывать в допущениях в задании на оценку. Они должны быть раскрыты прямым указанием в задании на оценку либо путем приложения к заданию на оценку договора (проекта) аренды.

Наиболее распространенными и одними из значимых условий, влияющих на величину РАП, являются условия по (не)включению эксплуатационных и коммунальных расходов.

Иные условия, которые могут влиять на величину РАП:

¹⁷ п. 21 ФСО II

¹⁸ Даже если участники сделки определены

¹⁹ п. 4 ФСО III

- срок действия договора аренды, условия его пролонгации и индексации арендной платы;
- условия использования объекта недвижимости;
- арендуемая площадь (для помещений), правила ее определения²⁰ (при необходимости);
- сроки внесения арендной платы (периодичность платежей);
- расходы арендатора, возмещаемые за счет арендной платы, и порядок их возмещения (например: затраты на ремонт);
- наличие дополнительных услуг и преимуществ, предоставляемых арендатору;
- условия досрочного расторжения договора, включая штрафные санкции;
- включение налога на добавленную стоимость (НДС);
- другие.

Если в задании на оценку не содержатся условия договора (проекта) аренды, следует запросить их у заказчика оценки или у потенциального арендатора. Если эти условия не предоставляются по такому запросу, допускается установить типичные рыночные условия аренды для рассматриваемого актива на дату оценки, зафиксировать их в качестве допущения и проводить расчеты на их основе. В задании на оценку рекомендуется также указывать количество комплектов антенн, предполагаемых к размещению на объекте аренды.

Эти сведения могут быть приведены в проекте договора или отдельным перечнем существенных условий предполагаемого договора аренды (если проекта договора нет).

При оценке арендной платы за объект капитального строительства или его часть в задании на оценку указывается, включается ли плата за относимый к объекту аренды земельный участок в арендную плату или плата за землю взимается отдельно, если эта информация не содержится в договоре (проекте договора) аренды. При этом в случае отсутствия такого указания оценщик должен оценивать исходя из предпосылки, что плата за земельный участок включена в состав арендной платы за объект аренды, и дополнительная оплата за пользование земельным участком взиматься не будет.

В случаях, когда для договора аренды устанавливается годовой размер арендной платы, который подлежит разбивке на несколько арендных платежей в течение года, в задании на оценку должны быть зафиксированы периодичность таких платежей и/или сроки их внесения и способ разбивки годовой арендной платы на платежи в течение года – с учетом или без учета индексации, стоимости денег во времени.

В случаях, когда условиями договора аренды предусмотрена индексация арендной платы – в задании на оценку должно быть указано, что оценке подлежит платеж по договору до первой индексации.

²⁰ Например: полезная или общая площадь, с учетом или без учета коридоров

Если объект недвижимости требует существенных затрат для приведения в состояние, пригодное для эффективной эксплуатации, в задании на оценку может быть дополнительно указано:

- величина таких затрат, принимаемых к зачету (либо способ определения их величины и исходные данные);
- период проведения работ;
- состояние объекта аренды, которого планируется достигнуть после проведения работ;
- порядок зачета понесенных арендатором затрат в счет арендной платы (например, арендные каникулы с указанием их срока, арендная плата 1 руб. за кв. м в год после завершения ремонта/реставрации с указанием срока действия такой величины арендной платы, уменьшение арендной платы за весь период действия договора аренды, и т.п.).

Одним из типичных вариантов указания арендной платы в договорах аренды объектов недвижимости для размещения оборудования сотовой связи является разделение арендной платы на две составляющие:

- собственно плата за пользование объектом аренды (иногда она называется «базовой» или «постоянной» частью арендной платы);
- компенсация части операционных расходов, соответствующей доле ресурсов, потребленных арендатором («переменная» часть арендной платы), выплачиваемая по факту, например, по установленным тарифам.

В таких случаях в задании на оценку следует указать, что оценке подлежит «базовая» часть арендной платы.

При проведении судебной экспертизы допущения, как правило, не используются в целях обеспечения категоричных выводов, поэтому условия аренды, для которых рассчитывается РАП, следует указывать в вопросах, поставленных эксперту. При отсутствии такого указания Эксперт может установить эти условия из материалов дела или, если это невозможно:

- запросить эти условия в рамках отдельного ходатайства;
- провести расчет на основе типичных рыночных условий (исходя из определения РАП), если отсутствуют основания считать, что условия должны быть нетипичными.

5.3.4. Формы представления итоговой стоимости

Результат оценки (формы представления итоговой стоимости) представляет собой стоимость объекта и может выражаться в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления²¹.

РАП является формой представления результата оценки.

²¹ п.14 ФСО I

В разделе задания на оценку следует указать:

- что результат оценки представляется в виде РАП;
- расчетный период, за который определяется РАП.

Возможны иные уточнения формы представления РАП.

Пример указания формы представления итоговой стоимости: результат оценки должен быть представлен в виде ежемесячной рыночной арендной платы без учета коммунальных и эксплуатационных расходов без учета НДС.

При указании РАП в отчете об оценке следует приводить условия аренды, для которых она была рассчитана.

В задании на оценку не рекомендуется устанавливать форму представления итоговой стоимости в виде удельного показателя арендной платы (то есть, в виде ставки аренды – величины арендной платы за какую-либо единицу измерения, например, за 1 кв. м), так как, по смыслу определения рыночной стоимости, зафиксированного в ст. 3 Закона об оценке, рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке целиком, а не какая-либо его часть, например, 1 кв. м его площади.

В задании на оценку допускается устанавливать требование помимо собственно результата оценки определить иную расчетную величину, в том числе, ставку аренды.

Пример указания иных расчетных величин: в отчете об оценке должна быть определена ежемесячная рыночная арендная ставка за 1 квадратный метр общей площади.

При этом следует учитывать следующее:

- рыночная арендная ставка за 1 квадратный метр может быть определена только для зданий / помещений / земельных участков (или их частей), путем деления величины РАП на их площадь;
- рыночная арендная ставка за 1 квадратный метр может быть определена только для конкретного размера площади;
- рыночную арендную ставку за 1 квадратный метр, рассчитанную для одного объекта оценки, запрещается применять для других объектов;
- рыночная арендная ставка за 1 квадратный метр может быть приведена только справочно, дополнительно к результату оценки;
- оценщик в отчете об оценке должен указать, что рыночная арендная ставка за 1 квадратный метр приведена справочно.

5.3.5. Документы и информация для оценки

Для проведения оценки необходимы следующие исходные данные и документы:

- информация, идентифицирующая объект аренды;
- техническая информация об объекте размещения и размещаемом оборудовании;
- договор аренды (его проект или условия).

Объем предоставляемых документов должен быть достаточным для однозначной идентификации объекта аренды и определения всех существенных условий арендных отношений.

Если для проведения оценки потребуются дополнительные сведения, не переданные заказчиком при постановке задания на оценку, но необходимые для оценки, оценщик должен запросить их у заказчика, у потенциальных арендаторов и у действующих арендаторов (например, если оценка проводится с целью пролонгации существующего договора аренды этого же объекта аренды).

В случае непредоставления таких данных, оценщик должен сформировать специальное допущение, в котором фиксируется:

- факт непредставления необходимых данных;
- принятые оценщиком значения этих данных;
- пояснения о том, почему оценщиком были использованы именно эти значения.

Результат оценки в таком случае должен даваться со ссылкой на такое допущение.

При постановке задания на оценку арендодатель может предоставить оценщику существующие договоры аренды аналогичных объектов размещения (при наличии).

Заказчику рекомендуется обеспечить для оценщика доступ к объекту размещения для осмотра и представить документацию технического и кадастрового учета.

Пример выполнения указанных требований законодательства при составлении задания на оценку с учетом рекомендаций приведен далее в Приложении №1 к Методическим рекомендациям.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

6.1. Специфика применения п. 21 ФСО №7

Согласно положениям п. 21 ФСО №7, «анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора».

То есть, в случае сдачи имущества в аренду в качестве наиболее эффективного принимается тот вариант использования, который определен условиями договора аренды.

Следовательно, выбор того или иного способа эксплуатации при сдаче в аренду, а также эффективность этого способа определяется владельцем объекта размещения в условиях предлагаемого к заключению договора аренды.

Оценщик в рамках заданных условий договора определяет только величину РАП.

6.2. Полезность объектов размещения для аренды

При оценке следует учитывать интересы сторон сделки с точки зрения полезности объектов размещения, какую полезность та или иная сторона получает или теряет.

Арендодатель передает право пользования и владения объектом размещения, обменивая его на вознаграждение, соответствующее рыночному уровню (рыночную арендную плату).

Полезность для арендатора заключается в использовании объекта размещения в своем бизнесе – размещении на нем оборудования связи и получении дохода за счет увеличения зоны покрытия и охвата потенциальных платежеспособных потребителей услуг связи.

При этом объекты аренды, имеющие самостоятельную рыночную полезность, выбывают из владения и пользования арендодателя. Полезность таких объектов в сделке по аренде переходит арендатору в обмен на арендную плату.

Однако в качестве объекта размещения могут также использоваться объекты, не имеющие самостоятельной рыночной полезности. Право пользования такими объектами переходит арендатору, а право владения остается у арендодателя, арендодатель продолжает извлекать из них полезные свойства, то есть не теряет полезность.

По фактору передачи полезности объекта размещения в сделке аренды все объекты размещения можно разделить на 3 группы:

А) Полезность специализированных объектов или их частей полностью реализуется путем размещения оборудования²², а затраты на создание объекта изначально отражают эту (и только эту) полезность. При аренде таких объектов происходит передача полезности арендатору полностью (или, в случае передачи в аренду части объекта, – частично – пропорционально занимаемой части).

²² Одного или нескольких комплектов, возможно, разного назначения.

В) Полезность неспециализированных объектов, относящихся к сформированным сегментам рынка недвижимости, по которым известны ставки аренды и уровень загрузки (например: торговые, офисные, производственные, складские, жилые, гостиничные, культурно-общественные помещения и т.п.), как правило, полностью переходит от арендодателя к арендатору.

В) Полезность неспециализированных объектов, не относящихся к сформированным сегментам рынка недвижимости, как правило, не переходит от арендодателя к арендатору. К таким объектам можно отнести объекты, размещение на (в) которых оборудования связи никак не влияет на их полезность для арендодателя, то есть их основное функциональное назначение для арендодателя выполняется и после сдачи объекта в аренду (примеры см. в таблице 1):

Таблица 1. Примеры объектов, полезность которых для арендодателя сохраняется

Объект	Сохраняющаяся полезность основного функционального назначения
Конструктивный элемент здания – стена, кровля, или часть такого элемента	Несущая, ограждающая, защитная, теплоизоляционная функции и т.п.
Вспомогательное помещение в здании (подвал, чердак, технический этаж, коридор, лестничная клетка) или часть такого помещения	Размещение коммуникаций, сохранение температурного режима, проход людей и т.п.
Дымовая труба, опора освещения, опора контактной сети электротранспорта или часть такого объекта	Отведение дыма, размещение светильников и контактной сети соответственно

Арендодатель таких объектов не теряет их полезности, при этом арендатор получает дополнительную полезность, которая появляется вследствие наличия у объекта характеристик, необходимых для размещения оборудования сотовой связи.

Полезность составных объектов размещения, в которые входит, например, помещение, имеющее самостоятельную рыночную полезность, увеличивается на полезность этого помещения. Полезность таких помещений (или частей помещений) определяется обычными для рынка недвижимости факторами и пропорциональна площади.

В случаях, когда в качестве объекта аренды выступает часть помещения, имеющего самостоятельную рыночную полезность, или в качестве объекта аренды выступает конструктивный элемент (или его часть) внутри такого помещения (например, 6 кв. м стены) оценщик должен провести анализ потери полезности объекта размещения для арендодателя в зависимости от наличия оборудования связи в нем, например:

- в случае, когда оборудование аппаратной предполагается разместить в части офисного помещения, данное помещение полностью потеряет свою рыночную полезность как офисное, поскольку размещение в нем рабочих мест персонала станет невозможным; в таком случае рекомендуется рассмотреть возможность альтернативных вариантов эксплуатации

оставшейся части помещения, например в качестве складского, при этом потеря полезности для арендодателя будет определяться разностью полезности офисного помещения и складского помещения площадью, равной площади оставшейся у арендодателя части помещения;

- в случае, когда оборудование аппаратной предполагается разместить в складском помещении на стене площадью 4 кв. м, даже если в качестве объекта размещения зафиксирован конструктивный элемент (стена), следует определить потерю рыночной полезности самого помещения, вызванную потерей полезной площади помещения.

Таким образом, полезность объектов оценки может быть зафиксирована оценщиком в следующих основных вариантах:

Таблица 2. Полезность объекта размещения, передаваемая от арендодателя к арендатору

Характеристика состава объекта	Полезность объекта, передаваемая от арендодателя к арендатору
Не имеет частей с самостоятельной рыночной полезностью	полезность объекта заключается в возможности размещения оборудования сотовой связи с одним (реже – с двумя или более, в зависимости от условий договора) стандартными комплектами антенн*
В состав входят части, как имеющие самостоятельную рыночную полезность, так и не имеющие	полезность объекта складывается из двух частей: <ul style="list-style-type: none"> • рыночная полезность частей, которые обладают такой полезностью; • полезность объекта заключается в возможности размещения оборудования сотовой связи с одним (реже – с двумя или более, в зависимости от условий договора) стандартными комплектами антенн
В состав входят только части, имеющие самостоятельную рыночную полезность	полезность объекта равна рыночной полезности всех частей объекта размещения

* Полезность оборудования сотовой связи с одной или двумя антеннами считать равной полезности стандартного комплекта из 3-4 антенн.

В рамках анализа наиболее эффективного использования рекомендуется указать, в чем состоит передаваемая при аренде полезность объекта размещения (для составных объектов размещения – полезность его частей), и обосновать свое суждение.

В соответствии с п. 12 ФСО №7, дальнейшая оценка должна проводиться на основе полученных результатов анализа наиболее эффективного использования, в том числе, на выявленной полезности объекта размещения, передаваемой от арендодателя к арендатору.

Полезность объекта далее учитывается при анализе ценообразующих факторов, при подборе аналогов, при внесении корректировок и т.п.

7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ РАП

7.1. Общие сведения

В процессе проведения оценки в рамках анализа рынка необходимо провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов (ценообразующих факторов), исходя из выявленной по результатам анализа наиболее эффективного использования полезности объекта размещения или его частей.

Все выявленные ценообразующие факторы должны быть описаны и учтены при определении стоимости.

Учет ценообразующих факторов осуществляется следующими способами:

- отбор в качестве аналогов объектов, приближенных к объекту оценки по ценообразующим факторам;
- внесение корректировок к значениям ценовых показателей аналогов, учитывающих выявленные различия в ценообразующих факторах.

7.2. Категории ценообразующих факторов

Все ценообразующие факторы условно делятся на следующие категории:

- условия договора аренды;
- экономические характеристики;
- характеристики местоположения объекта;
- технические характеристики объекта.

Первые две категории одинаковы и для объектов, имеющих самостоятельную рыночную полезность, и для объектов, не имеющих самостоятельной рыночной полезности. При этом ценообразующие факторы третьей и четвертой категории – характеристики местоположения объекта и технические характеристики – для указанных типов объектов различаются.

Далее приводится общее описание ценообразующих факторов каждой категории.

7.3. Условия договора аренды

7.3.1. Общий перечень условий договора аренды, влияющих на РАП

Условия договора аренды, существенно влияющие на величину РАП:

- срок действия договора аренды, условия его пролонгации;
- для долгосрочных правоотношений (в т.ч., краткосрочных договоров с автоматической пролонгацией) – механизм изменения арендной платы на периоды после первого года (наличие индексации, условия досрочного расторжения договора);
- условия использования объекта недвижимости;
- сроки внесения арендной платы (периодичность платежей);
- наличие дополнительных услуг и преимуществ, предоставляемых арендодателем арендатору;
- учет налога на добавленную стоимость в составе арендной платы;

- распределение обязательств по оплате эксплуатационных, коммунальных и других расходов; определение в условиях аренды стороны, которая несет расходы на электроэнергию, охрану, текущий и капитальный ремонт, страхование объекта, уплату налогов и т.п., является обязательным;
- наличие нетипичных условий.

7.3.2. Типичные условия договора аренды

Условия договоров, как правило, являются типичными, не содержат нестандартных положений, базируются на месячном графике оплаты.

Целью аренды является размещение и эксплуатация оборудования сотовой связи, без права передачи в субаренду.

Если арендуется земельный участок (его часть), то на участке может быть размещено временное некапитальное сооружение, например, в виде металлического столба и иных временных сооружений, необходимых для обеспечения работы размещенного оборудования.

Арендатору обеспечивается:

- возможность прокладки к размещенному оборудованию оптоволоконной линии связи (ВОЛС), возможность подключения оборудования к электросети для его постоянного электроснабжения в пределах разрешенной к использованию мощности;
- проведение работ по модернизации оборудования;
- беспрепятственный круглосуточный доступ к объекту аренды и размещенному на нем оборудованию в любой день недели, включая выходные и праздничные дни.

Место под прокладку кабелей между частями составного объекта размещения, как правило, не фиксируется как отдельная часть объекта размещения.

Арендная плата включает в себя размещение оборудования, его креплений, ВОЛС, климатических шкафов и прочих необходимых для функционирования оборудования элементов, доступ к оборудованию и его элементам.

Арендатор по условиям договора аренды, как правило, размещает оборудование за свой счет и в случае повреждения конструкций арендодателя – за свой счет производит необходимый ремонт.

Обычно арендатор оплачивает фиксированную базовую часть арендной платы и отдельно – операционные расходы и/или коммунальные услуги (чаще всего – фактически потребленную электроэнергию), первоначальный платеж за право аренды не предусматривается. Иногда условия аренды могут отличаться особенностями обеспечения доступа представителей арендатора на объект недвижимости.

Далее приведено описание возможных вариантов условий договора аренды и их потенциального влияния на РАП. Их целесообразно учитывать при явных отклонениях

от типичных рыночных и наличии оснований полагать, что они влияют на определяемый размер РАП.

7.3.3. Срок действия договора аренды, условия его пролонгации и индексации арендной платы

С учетом сведений, изложенных в разделе 4.2 «Специфика арендных правоотношений при размещении оборудования сотовой связи», при определении РАП необходимо определить реальные сроки правоотношений сторон (и в отношении объекта оценки, и в отношении аналогов) и исходить из них в ходе оценки.

Как правило, индексация арендной платы в договорах аренды объектов размещения предусматривается не чаще одного раза в год, при этом индекс пересчета часто определяется через показатель инфляции. Условия индексации (например, привязка к индексу потребительских цен, ключевой ставке ЦБ РФ или курсу валюты) напрямую влияют на прогнозируемый денежный поток и должны анализироваться при проведении расчетов. При существенных отличиях условий анализируемого договора от условий договора по аналогам в части срока аренды и индексации арендной платы необходимо внесение поправки.

7.3.4. Условия использования объекта недвижимости

Режим ограничений для доступа на объект недвижимости может снизить величину арендного платежа (на рынке такие условия встречаются относительно редко).

7.3.5. Сроки внесения арендной платы (периодичность платежей)

Предоставление отсрочки, рассрочки или изменение периодичности платежей (например, постоплата ежегодно вместо ежемесячно) является скидкой. При отличии аналога от объекта оценки по этому фактору следует вносить корректировку.

7.3.6. Наличие дополнительных услуг и преимуществ

Предоставление арендодателем услуг по мониторингу, резервному электроснабжению, охране периметра, доступу к оптоволоконной линии связи и других сервисов может повышать арендную ставку.

При отличии объекта оценки от объекта-аналога по данному фактору должна быть внесена поправка. Ее величина может быть рассчитана путем оценки стоимости дополнительных услуг за платежный период.

7.3.7. Учет налога на добавленную стоимость (НДС)

Арендная плата может указываться с НДС или без него. В случае отличия объекта оценки от объекта-аналога по данному фактору необходимо внесение поправки, абсолютное значение которой определяется исходя из действующей ставки налога, при этом в результате внесения корректировки цены аналогов по данному фактору должны быть приведены к условиям, зафиксированным в условиях аренды объекта оценки. Величина и направление поправки определяются на основе ставок налога, актуальных на дату оценки (дату предложения или сделки с аналогом), по общепринятым правилам.

7.3.8. Распределение обязательств по оплате расходов

Если арендная плата включает компенсацию затрат арендодателя на содержание объекта (электроснабжение, охрану, техническое обслуживание и т.п.), это увеличивает её величину базовой части арендной платы по сравнению с объектами, операционные расходы арендодателя по которым оплачиваются арендатором отдельно, сверх базовой части.

7.3.9. Прочие нетипичные условия

К таким нетипичным условиям относятся, например:

- обязательство арендатора по демонтажу каких-либо конструкций за свой счёт;
- возмещение ущерба третьим лицам;
- страхование объекта недвижимости;
- условие передачи прав на соответствующий земельный участок (или часть участка) по отдельному договору аренды;
- расходы арендатора, возмещаемые за счет арендной платы и порядок их возмещения (например: затраты на ремонт).

Такие условия могут существенно повлиять на экономическую суть сделки и требуют индивидуального анализа и корректировки при сравнении с рыночными аналогами.

7.4. Экономические характеристики

Экономические характеристики могут учитывать тип цены (цена предложения или цена сделки) и дату.

7.4.1. Тип цены

Цена предложения на открытом рынке, как правило, подразумевает возможность торга, в результате которого цена сделки по данному объекту может измениться относительно цены предложения. В случае отличия объекта оценки от аналога по данному фактору необходимо внесение поправки на торг.

Использование аналогов с ценами сделок предпочтительнее, чем аналогов с ценами предложения.

7.4.2. Дата

В связи с тем, что любые цены на открытом рынке могут быть подвержены изменению во времени в зависимости от различных факторов, при подборе аналогов следует отдавать предпочтение объектам, более близким к дате оценки. При существенном отличии между датой экспозиции аналога и датой оценки необходимо внести корректировку на дату.

7.5. Характеристики местоположения объекта

7.5.1. Характеристики местоположения объектов, не обладающих самостоятельной рыночной полезностью

Факторы местоположения могут включать:

- территориальное расположение: район города, близость к центру и т.п.;
- демографические показатели: плотность или численность населения, уровень доходов населения и т.п.

Учет факторов местоположения не предполагает необходимости определения количества абонентов. При отличии объекта оценки от аналога по таким факторам достаточно внести корректировку на местоположение.

Из указанных факторов оценщик может выбрать те факторы, которые наиболее точно будут отображать полезность объекта оценки и разницу в полезности между ним и объектами-аналогами.

Поправку на местоположение объектов размещения можно определять через соотношение ставок аренды коммерческих объектов недвижимости (в первую очередь, торговых или офисных) или через иные индикаторы, отражающие разницу в местоположении, влияющую на полезность локации для размещения оборудования сотовой связи.

7.5.2. Характеристики местоположения объектов, обладающих самостоятельной рыночной полезностью

Ценообразующие факторы, относящиеся к объектам, имеющим самостоятельную рыночную полезность, подробно не рассматриваются, так как они подробно описаны в ФСО №7, в учебно-методической литературе²³ и не имеют специфики, требующей пояснений в рамках Методических рекомендаций.

Для объектов размещения (или частей объектов размещения), имеющих самостоятельную рыночную полезность, в качестве ценообразующих факторов используются ценообразующие факторы, характерные для соответствующего рыночного сегмента. Например, факторами местоположения для помещений могут быть: линия домов, удаленность от остановки наземного общественного транспорта или станции метро (в зависимости от региона, выбранного сегмента и пр.)

7.6. Технические характеристики объекта

Технические ценообразующие факторы могут включать:

- масштаб объекта размещения (для объектов, имеющих самостоятельную рыночную полезность, характеризуется арендуемой площадью; для объектов, не имеющих самостоятельной рыночной полезности, — обычно характеризуется количеством размещаемого оборудования связи);
- тип размещаемого оборудования;

²³ См., например, Подготовка к квалификационному экзамену оценщиков: Учебник / Под общ. ред. М.О. Ильина. – М.: 2021. – 336 с.: ил, <https://srosovnet.ru/activities/Obuchenie/kval/uchebnik-2021/>

- прочие технические факторы, характерные для соответствующего сегмента рынка (для объектов размещения, имеющих самостоятельную рыночную полезность).

7.6.1. Арендваемая площадь

Если объект размещения (или его часть) имеет самостоятельную рыночную полезность, то площадь является ценообразующим фактором. В рамках Методических рекомендаций этот фактор подробно не рассматривается, так как его влияние и учет подробно описаны в ФСО №7, в учебно-методической литературе и не имеют специфики, требующей пояснений в рамках Методических рекомендаций.

Если оценке подлежит РАП за объект (или часть объекта), имеющий самостоятельную рыночную полезность, и если при этом площадь не известна (например, если оборудование планируется разместить на стене, и известна только площадь стены), то оценщик должен запросить у заказчика информацию о площади помещения, занимаемой данным оборудованием.

В случае, если заказчик не предоставит соответствующую информацию (в том числе, по дополнительному запросу оценщика), оценщик должен определить ее самостоятельно:

- на основании схем (документов, сведений), полученных от заказчика;
- на основании замеров, проведенных оценщиком на осмотре в присутствии заинтересованных сторон (которыми могут быть арендодатель и арендатор) или единолично, с составлением акта о замерах, подписанного участниками осмотра, или без составления такого акта.

Размер арендной платы за размещение оборудования связи на объектах, не обладающих самостоятельной рыночной полезностью (вертикальных сооружений и конструктивных элементах) не имеет прямой корреляции с площадью. Площадь, занимаемая оборудованием на тех частях объектов размещения, которые не обладают самостоятельной рыночной полезностью, как правило, не является ценообразующим фактором.

7.6.2. Количество размещаемого оборудования связи для объектов, не имеющих самостоятельной рыночной полезности

В общем случае, чем больше оборудования связи одного арендатора размещается на объекте, тем больше РАП за него. Основным показателем количества оборудования связи является количество стандартных комплектов антенн.

Если этот показатель не указан в явном виде в условиях договора (по объекту оценки или по объекту-аналогу), следует считать, что предполагается размещение одного стандартного комплекта из 3-4 антенн.

Если в составе оборудования на объекте размещения аналога предусмотрено размещение такого же количества комплектов антенн, как и на объекте размещения по анализируемому договору, поправка не требуется.

При различии количества комплектов антенн между объектом оценки и аналогом необходимо внести поправку, размер которой может определяться на основании значений повышающих коэффициентов из следующей таблицы.

Таблица 3. Поправочные коэффициенты на количество комплектов антенн²⁴

Количество комплектов антенн	Поправочный коэффициент
1	1
2	1,1
3 и более	1,2

Значения в данной таблице получены на основе анализа имеющихся в открытом доступе данных о стоимости размещения оборудования сотовой связи на объектах недвижимости и выявления зависимости цен размещения от количества размещаемого оборудования.

7.6.3. Тип размещаемого оборудования

Сходные объекты недвижимости могут использоваться как для размещения оборудования сотовой связи, так и для размещения оборудования другого типа (например, на кровле может располагаться метеорологическое, навигационное и др. оборудование).

В случае использования в качестве аналога объекта размещения, используемого для другого типа оборудования, требуется проанализировать зависимость РАП от данного фактора и при необходимости внести соответствующую корректировку.

7.7. Прочие технические факторы для объектов, имеющих самостоятельную рыночную полезность

Для объектов размещения (или частей объектов размещения), имеющих самостоятельную рыночную полезность, в качестве технических факторов используются факторы, характерные для соответствующего рыночного сегмента. Например, технические факторы для помещений – это уровень отделки, техническое состояние, этаж/этажность и т.п. (в зависимости от выбранного рыночного сегмента).

Такие факторы в рамках Методических рекомендаций не рассматриваются, так как они подробно описаны в ФСО №7, в учебно-методической литературе и не имеют специфики, требующей пояснений в рамках Методических рекомендаций.

²⁴ В случае определения арендной платы в отношении составных объектов размещения данные поправочные коэффициенты могут быть применены только в отношении части арендной платы, относящейся к частям объекта размещения, не имеющим самостоятельной рыночной полезности.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. Анализ рыночных ценовых данных

Анализ рынка проводится с учетом положений п.п. 10-11 ФСО №7. Сбор информации проводится с учетом положений п.п. 10-13 ФСО III. При проведении анализа следует руководствоваться принципом достаточности п. 11 ФСО №7.

Основные задачи проведения анализа рынка:

- определение ценовых уровней, характерных для объектов, аналогичных оцениваемому по полезности;
- выявление аналогов для расчетов;
- уточнение состава ценообразующих факторов;
- выявление зависимости рыночной арендной платы от ценообразующих факторов (при необходимости).

Анализ рынка проводится в сегментах, соответствующих составу объекта размещения. Глубина анализа сегмента также определяется составом объекта размещения и его характеристиками. Результаты анализа должны обеспечивать возможность адекватного сопоставления объекта оценки с рыночными аналогами в соответствующем сегменте.

В рамках раздела 7 описаны факторы, анализ и учет которых может потребоваться при определении рыночной арендной платы за размещение оборудования. При этом в каждом конкретном случае оценщик самостоятельно определяет перечень подлежащих учету ценообразующих факторов, исходя из условий аренды, а также полезности и характеристик объекта размещения.

При наличии в составе объекта размещения элементов, имеющих самостоятельную рыночную полезность, и при отсутствии аналогов с аналогичным составом объекта размещения, может потребоваться проведение анализа рынка объектов с аналогичной рыночной полезностью.

При необходимости проведения расчетов методом обратной капитализации при проведении анализа рынка требуется выявить также ценовые показатели по интервалу цен объекта размещения аналогичной полезности, затратам на создание (замещение) таких объектов, а также параметров его заполняемости и доходности.

В качестве объекта размещения аналогичной полезности рекомендуется рассматривать антенно-мачтовое сооружение (мачту или вышку связи, опору двойного назначения и т.п.), которое для данного местоположения является самым типичным.

В качестве параметра заполняемости рекомендуется использовать показатель типичного количества арендаторов на таком сооружении.

8.2. Рекомендуемые источники рыночной ценовой информации

В качестве источников рыночной ценовой информации при анализе рынка и подборе аналогов рекомендуется использовать следующие источники информации:

- официальный сайт торгов РФ <https://torgi.gov.ru>;

- единая информационная система в сфере закупок <https://zakupki.gov.ru>;
- агрегаторы торгов (например, <https://synapsenet.ru/zakupki/>);
- крупные рыночные игроки (инфраструктурные операторы), оказывающие услуги по строительству опор и сдаче их в аренду;
- сайты владельцев объектов инфраструктуры – естественных монополий, для которых законом предусмотрена обязанность предоставлять свою инфраструктуру операторам связи для размещения сетей электросвязи, а равно обязанность публиковать свои тарифы на предоставление своей инфраструктуры для размещения сетей электросвязи²⁵ (<https://ndd.rt.ru/main>, <https://rosseti-ural.ru/disclosure/other/vols/>, <https://rossetimr.ru/client/services/arenda/arenda-5/>); при этом следует учитывать, что нередко споры между операторами сотовой связи и владельцами объектов инфраструктуры на предмет завышения тарифов на предоставление объектов инфраструктуры для размещения сетей электросвязи, выявленные тарифы следует проверить на соответствие рыночному уровню;
- сведения о ставках арендной платы за объекты размещения, принадлежащие субъектам РФ или муниципалитетам (например, город Москва как собственник объектов недвижимости сдает в аренду места для размещения оборудования сотовой связи по ценам, устанавливаемым на основании Постановления Правительства Москвы от 25 декабря 2012 года N 809-ПП «Об основных направлениях арендной политики по предоставлению нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы»);
- для объектов размещения, которые представляют собой помещения, здания или другие объекты недвижимости, широко представленные на рынке, аналоги можно подбирать на специализированных агрегаторах объявлений по недвижимости (Авито (<https://www.avito.ru/>), ЦиАН (<https://www.cian.ru/>), региональные порталы (например, <https://www.bn.ru/>, <https://upn.ru/>, <https://volgainfo.net/> и др.));
- базы данных, содержащие сведения из объявлений, опубликованных в агрегаторах объявлений (например, архивоценщика.рф).

Оценщик имеет право пользоваться и другими источниками информации, которые будут им выявлены при проведении оценки, например, массивом данных операторов сотовой связи о реальных условиях и ценах аренды аналогичных объектов, а также данными, предоставленными сторонами предполагаемого договора аренды.

В процессе сбора информации по аналогам оценщик должен убедиться в том, что она соответствует требованиям п.п. 10-12 ФСО III о достоверности, надежности, существенности и достаточности информации, в том числе, в том, что можно установить

²⁵ Постановление Правительства РФ от 22.11.2022 N 2106 «О порядке недискриминационного доступа к инфраструктуре для размещения сетей электросвязи»

дату публикации объявления и/или период времени, в который информация была актуальна.

Во избежание использования в расчетах искаженных или нерелевантных ценовых показателей, рекомендуется провести сравнение выявленных цен сделок или предложений по аренде объектов размещения на предмет отклонения от средних значений, характерных для данного региона, в том числе, с использованием данных, приведенных в Приложении №2.

8.3. Ценовые показатели

На дату разработки Методических рекомендаций проведен анализ средних значений арендного платежа за размещение оборудования сотовой связи за объекты размещения (см. Приложение №2). Результаты представлены в разбивке по регионам России, причем, в регионах отдельно учтены данные по столице региона (а в Краснодарском крае выделены также данные по городам Сочи и Новороссийск) и отдельно – по всему остальному региону.

Максимальное значение средней РАП за размещение оборудования сотовой связи в размере 36 171 руб./мес. без учета НДС зафиксировано в Москве. Минимальное значение составляет 6 655 руб./мес. без учета НДС (Республика Хакасия). Среднее значение этого показателя по России составляет 17 975 руб./мес. без учета НДС. Стандартное отклонение по всей выборке значений свидетельствует об относительно умеренном разбросе анализируемых значений и вполне объяснимо с учетом того, что в выборке представлены данные по регионам с совершенно различными социально-экономическими и географическими условиями.

Все ценовые данные агрегированы в таблице ниже в разрезе федеральных округов.

Таблица 4. Интервалы РАП по регионам

Федеральный округ	РАП за размещение оборудования сотовой связи, руб./мес. без учета НДС		
	min	среднее	max
Северо-Кавказский федеральный округ	8 468	14 032	18 213
Сибирский федеральный округ	6 655	16 566	27 334
Приволжский федеральный округ	7 259	16 650	23 437
Дальневосточный федеральный округ	8 495	17 692	26 972
Северо-Западный федеральный округ	10 990	19 069	28 138
Уральский федеральный округ	10 306	19 070	32 723
Центральный федеральный округ	13 738	19 314	36 171
Южный федеральный округ	11 045	20 565	31 785
Российская Федерация	6 655	17 975	36 171

9. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

9.1. Общие положения

При выборе подходов и методов оценки необходимо учитывать положения п. 2 ФСО V. Выбранные для расчета методы оценки должны отражать полезность объекта оценки.

Для объектов размещения, состоящих из двух (или более) частей, как обладающих, так и не обладающих самостоятельной рыночной полезностью, может потребоваться применение разных методов оценки. Например, метод сравнения продаж – для частей объекта размещения с самостоятельной рыночной полезностью, и метод обратной капитализации для частей, не имеющих такой полезности. В этом случае результаты применения методов необходимо суммировать, чтобы получить величину арендной платы, соответствующую полезности всех частей объекта.

9.2. Выбор подходов и методов к оценке

В общем случае при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки²⁶.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения²⁷.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод²⁸.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения²⁹.

Применительно к определению величины арендной платы основным методом определения рыночной арендной платы является метод сравнения продаж (сравнительный подход). В отдельных (исключительных) случаях может использоваться метод обратной капитализации стоимости объекта сопоставимой (аналогичной) полезности (доходный подход).

²⁶ п.1 ФСО V.

²⁷ п.4 ФСО V.

²⁸ п.11 ФСО V.

²⁹ п.24 ФСО V.

9.3. Метод сравнения продаж

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж проводится по алгоритму, описанному в п. 22 ФСО №7.

Реализация данного метода для определения величины арендной платы за места размещения оборудования сотовой связи проводится с учетом следующих особенностей объекта оценки:

- состав объекта размещения (какие части обладают самостоятельной рыночной полезностью, а какие – не обладают);
- условия договора аренды;
- баланс полезности объекта для сторон;
- ценообразующие факторы, характерные для анализируемого типа объектов.

9.3.1. Выбор аналогов

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (пп. б п. 22 ФСО №7).

Для проведения оценки методом сравнения продаж необходимо выбрать аналоги, максимально схожие с объектом оценки³⁰. Для этого необходимо найти и идентифицировать сегмент рынка, в котором объекты максимально соответствуют объекту оценки по полезности.

Аналогом может считаться сделка или предложение, которое предусматривает платное размещение на временной основе на объектах недвижимости оборудования связи, иного оборудования и конструкций (например, рекламных³¹).

Предложений и сделок на торгах, тендерах и т.п. обычно очень мало. На момент составления настоящих Методических рекомендаций большинство процедур было проведено до 2021 года, при этом в значительной части таких процедур объекты недвижимости сдавались в аренду под размещение оборудования не сотовой связи, а другого назначения. В качестве рыночных ценовых ориентиров следует использовать сведения о ценах предложения или сделок по прямым или косвенным аналогам, а также о ценах предложения или сделок на смежных сегментах рынка.

Прямые аналоги – это права аренды для целей размещения оборудования сотовой связи на объектах размещения такого же вида или состава (земельный участок, опора, здание, сооружение, помещение, конструктивный элемент и т.п. или их совокупность в том же составе), что и анализируемый объект.

Косвенные аналоги – это права на объекты размещения с такой же полезностью, что и у анализируемого объекта размещения. Например, при аренде части кровли под размещение оборудования сотовой связи аналогом может быть аренда места на наружных стенах, мачтах, трубах также под размещение оборудования сотовой связи. Также

³⁰ При этом оценщик должен также выполнить требования, зафиксированные в п.10 ФСО V.

³¹ Внимание: предложения по размещению рекламных конструкций на объектах недвижимости могут считаться аналогами, но предложения по размещению рекламы на рекламных конструкциях – нет.

косвенным аналогом может быть право на такой же объект, но с целью размещения иного оборудования: спутниковых антенн, видеокамер, и т.п.

Аналоги смежных сегментов рынка – сегменты рынка аренды объектов размещения с полезностью, сопоставимой с полезностью анализируемого объекта размещения. Например, для сегмента рынка аренды конструктивных элементов для размещения оборудования связи смежным сегментом рынка является сегмент рынка аренды конструктивных элементов для размещения рекламных конструкций.

В качестве аналогов можно использовать цены сделок или предложений в других регионах, максимально сопоставимых по уровню социально-экономического развития с регионом расположения объекта оценки³² с внесением поправки на разницу в расположении в разных регионах (при необходимости).

Следует выбирать аналоги по следующей шкале приоритета (в порядке убывания приоритета):

1. прямые аналоги;
2. косвенные аналоги;
3. аналоги со смежных сегментов рынка.

Можно одновременно использовать аналоги разного приоритета, отдавая предпочтение аналогам более высокого приоритета (например, в рамках процедуры взвешивания).

В качестве аналогов также можно использовать цены сделок или предложений / тарифы, выявленные в источниках информации, указанных в разделе 8.2:

- на размещение оборудования инфраструктурными операторами сотовой связи, корпоративными собственниками альтернативных средств размещения (электросетевая инфраструктура, инфраструктура телекоммуникационных операторов и т.п.);
- собственников объектов недвижимости и, в частности, цены, по которым местные органы власти сдают муниципальные объекты недвижимости под размещение оборудования операторов сотовой связи;
- по аренде объектов недвижимости для целей размещения оборудования другого назначения (метеорологического, телекоммуникационного, навигационного, геодезического), при этом следует особое внимание уделить разнице в габаритах такого оборудования с анализируемым оборудованием и анализу баланса полезности для сторон / потере полезности объекта недвижимости для его собственника, в том числе, с учетом наличия в составе объекта размещения (и по объекту оценки и по аналогам) частей с самостоятельной рыночной полезностью и частей, не имеющих самостоятельной рыночной полезности.

Следует избегать использования аналогов, арендная плата по которым после внесения необходимых корректировок существенно отклоняется за пределы выявленного

³² См. пп. б) п. 11 ФСО №7.

рыночного интервала цен (с учетом разницы в значениях ценообразующих факторов между объектом оценки и выявленными в ходе анализа рынка объектами-аналогами) и средних значений РАП, представленных в Приложении №2.

9.3.2. Внесение корректировок

Под корректировками (поправками) понимаются операции, компенсирующие разницу в полезности между оцениваемым объектом и аналогами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения (ценообразующего фактора). Все корректировки выполняются по принципу «от объекта-аналога к объекту оценки».

В случае отличия объекта оценки от выбранных аналогов по ценообразующим факторам необходимо внести соответствующие корректировки (поправки). Все поправки должны быть обоснованы, расчет и внесение поправок проводится общепринятыми в оценочной деятельности методами, на основе сведений, приведенных в разделе 7.

При определении величин поправок для объектов, не имеющих самостоятельной полезности, можно использовать в качестве ориентира зависимости по соответствующему ценообразующему фактору, характерные для коммерческой недвижимости (торговой или офисной).

9.4. Метод обратной капитализации для объекта сопоставимой полезности

Пунктом 14 ФСО V установлено, что «определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации». Сходные положения зафиксированы и в пп. в) п. 23 ФСО №7.

Соответственно, в тех случаях, когда требуется определить величину арендной платы, данный метод оценки применяется в «обратной» последовательности с дальнейшими корректировками. Этот метод в ряде публикаций называется методом обратной капитализации.

Как было указано выше, метод обратной капитализации применяется в исключительных случаях, например, когда невозможно применить метод сравнения продаж или его результаты вызывают обоснованные сомнения.

Если объектом размещения является часть конструктивного элемента, обратная капитализация ее стоимости приведет к получению платы за ту полезность части конструктивного элемента, которая заложена проектом, а именно, за несущую способность и за выполнение функции ограждающей конструкции (в отдельных случаях – функции теплового контура и т.п.), что никак не связано с размещением оборудования сотовой связи. То же самое касается любых неспециализированных объектов.

Поэтому следует моделировать полезность объекта размещения другим способом – исходя из альтернативного варианта действий арендатора. В качестве такого варианта рекомендуется рассматривать строительство³³ специализированного объекта, полезность

³³ Например, силами инфраструктурного оператора сотовой связи.

которого изначально заключается именно в возможности размещения оборудования связи, например, антенно-мачтового сооружения (объекта сопоставимой полезности).

Таким образом, метод обратной капитализации рекомендуется реализовывать через стоимость такого объекта сопоставимой полезности.

В качестве объекта размещения сопоставимой полезности рекомендуется рассматривать антенно-мачтовое сооружение, которое для данного местоположения является самым типичным.

Этапы алгоритма реализации метода обратной капитализации.

1. Установление рыночной стоимости объекта сопоставимой полезности как единого объекта недвижимости, с учетом прав на земельный участок, стоимости конструкции антенно-мачтового сооружения, стоимости его доставки, монтажа, подключения к сетям электроэнергии, а также прибыли предпринимателя.
2. Определение количества оборудования сотовой связи на одном объекте размещения, типичного для местности, в которой расположен объект аренды.
3. Определение доли рыночной стоимости объекта сопоставимой полезности, соответствующее оборудованию с одним стандартным комплектом антенн.
4. Определение величины ставки капитализации для сегмента объекта размещения, соответствующей рыночным условиям.
5. Расчет значения чистого операционного дохода от доли объекта сопоставимой полезности, приходящейся на оборудование сотовой связи с одним стандартным комплектом антенн, умножением ее рыночной стоимости на ставку капитализации. Эта величина соответствует «базовой» части арендной платы³⁴ (для антенно-мачтового сооружения, предназначенного для размещения одного комплекта антенн).
6. Определение операционных расходов собственника объекта сопоставимой полезности с учетом условий договора. Расходы собственника – это все типичные для данного сегмента рынка расходы по объекту недвижимости (или по его части), за исключением тех, которые по условиям договора аренды переложены на арендатора.
7. Расчет доли (в процентах) или суммы (в денежных единицах) операционных расходов, включаемых в арендную плату (при необходимости учета расходов в виде денежной суммы, она должна определяться в пересчете на платежный период).
8. Определение потенциального валового дохода путем добавления операционных расходов и недосборов.
9. Внесение итоговых корректировок на условия договора при необходимости:
 - учет срока действия договора аренды и условий индексации арендной платы;
 - учет периодичности платежей и момента их оплаты (при необходимости);
 - учет НДС и пр. (при необходимости);
 - учет количества размещаемого оборудования.

³⁴ В тех случаях, когда по условиям договора аренды арендатор не обязан отдельно доплачивать за пользование земельным участком, относящимся к объекту размещения.

С учетом рыночной практики, описанной в разделе 4.2 (длительные пролонгируемые договоры), для арендных правоотношений между владельцем объекта размещения и оператором сотовой связи характерно отсутствие (пренебрежимо малый размер) потерь от неплатежей и от ротации арендаторов.

Оценщик при оценке может модифицировать данный алгоритм при необходимости, если это не приведет к нарушению логики расчетов и искажению результата оценки. Например, не имеет принципиального значения, на каком этапе будет учтено среднее значение количества оборудования сотовой связи на одном объекте размещения, типичного для местности, в которой расположен объект аренды. В алгоритме, представленном выше, это реализовано после определения стоимости антенно-мачтового сооружения, но не будет ошибкой сделать это после определения чистого операционного дохода или потенциального валового дохода.

В приложении №4 приведены комментарии по выполнению всех этапов данного алгоритма.

9.5. Согласование результатов оценки и анализ результатов

В случае применения более одного подхода/метода оценки для получения одного значения РАП следует провести процедуру согласования результатов, полученных при применении всех методов.

При проведении процедуры согласования следует учитывать положения п.п. 27-30 ФСО №7, а также п. 3 ФСО V.

Рекомендуется провести проверку полученной в ходе расчетов величины РАП на предмет соответствия рыночному уровню арендных платежей за размещение оборудования сотовой связи, установленному в ходе анализа рынка, с учетом полезности объекта размещения.

В случаях, когда рынок не сформирован, и выявить прямые или косвенные аналоги не представляется возможным, можно использовать в качестве ориентиров верхние и нижние границы интервалов цен по объектам со смежных сегментов рынка.

При указании итоговой величины рыночной арендной платы необходимо сделать отсылку на условия договора аренды (проекта договора), для которых она была рассчитана, а также указать на ограничения и принятые допущения, в том числе, специальные.

10. ТИПИЧНЫЕ ОШИБКИ

10.1. Ошибки в задании на оценку

Наиболее типичные ошибки, совершаемые при постановке задания на оценку платы за аренду мест размещения оборудования сотовой связи и при использовании результата оценки, представлены далее.

1. Неверная идентификация объекта оценки в задании на оценку, не соответствующая положениям законодательства об оценочной деятельности (например, в качестве объекта оценки ошибочно фиксируется объект недвижимости без уточнения прав, учитываемых в оценке, услуги по размещению оборудования, услуги по доступу к инфраструктуре для размещения оборудования).
2. Неверная формулировка цели оценки (предполагаемого использования результатов оценки), например, неопределённая цель оценки («принятие управленческих решений», «консультирование заказчика» и т.п.), неограниченное расширение спектра вариантов использования (например, путем добавления в цель оценки приписки вида «а также для любых иных целей»).
3. Неверное указание вида стоимости в задании на оценку (например, рыночная арендная плата, рыночно обоснованная ставка аренды).
4. Указание не всех существенных условий реального или предполагаемого договора аренды.

10.2. Ошибки при проведении оценки

Наиболее типичными ошибками, характерными для оценки РАП мест размещения оборудования сотовой связи, являются следующие.

1. *Ошибки в описании объекта оценки.*
 - 1.1. Отсутствие описания объекта оценки (права), вместо объекта оценки ошибочно описывается объект недвижимости (объект аренды).
 - 1.2. Игнорирование условий договора аренды (условия договора аренды не приведены, приведены не полностью).
2. *Ошибки в анализе рынка объекта оценки.*
 - 2.1. Анализ рынка не содержит данных по аренде помещений, кровель, вышек для размещения оборудования сотовой связи, аналогичных элементам объекта аренды.
 - 2.2. Анализ рынка не содержит рыночных ориентиров для расчетных параметров, применяемых в оценке (например, при реализации метода обратной капитализации отсутствуют данные по ставке капитализации, стоимости антенно-мачтового сооружения, типичного количества арендаторов на одном антенно-мачтовом сооружении и т.п.).

3. *Ошибки при выборе исходных данных для оценки.*
 - 3.1. Ошибочное применение некорректных исходных данных (как по объекту оценки, так и по аналогам) без проверки на достоверность.
 - 3.2. Использование ценовой информации по аналогам из непроверенных источников (см. Кейс №1 в разделе 10.4 «Примеры ошибок»).
 - 3.3. Отсутствие подтверждения информации, приведенной в отчете об оценке, в том числе, в отношении аналогов (нарушение требований пп. 2 п. 2 ФСО VI).
 - 3.4. Неучет положений пунктов 10-13 ФСО III по работе с информацией.
4. *Ошибки в рамках метода сравнения продаж.*
 - 4.1. Использование некорректных аналогов, в том числе:
 - 4.1.1. использование аналогов, не сопоставимых с объектом размещения, например:
 - применение в качестве аналогов объектов, обладающих самостоятельной рыночной полезностью, для оценки объектов, такой полезностью не обладающими, и наоборот, например, если сравнивается арендная плата за 1 кв. м площади чердака и арендная плата за 1 кв. м офисного помещения (см. Кейс №2 в разделе 10.4 «Примеры ошибок»); ошибка со сходной природой может встречаться при реализации метода обратной капитализации (например, доход, рассчитанный обратной капитализацией стоимости всего здания, деленный на общую площадь здания, и таким образом, условно соответствующий арендной плате за 1 кв. м помещений внутри здания, далее отнесен к 1 кв. м кровли);
 - использование в качестве аналога предложения аренды наружной стены под размещение конструкций медиафасада, который несопоставим по масштабу с оборудованием сотовой связи, или использование в качестве аналога информации из предложения рекламного места на билборде, которое несопоставимо по виду деятельности (см. Кейс №3 в разделе 10.4 «Примеры ошибок»);
 - 4.1.2. применение аналогов с другого рынка (например, когда РАП за земельный участок определяется через РАП за часть помещения).
 - 4.2. Ошибки в корректировках, в том числе:
 - 4.2.1. корректировки без обоснования или с неверным обоснованием (см. Кейс №4 в разделе 10.4 «Примеры ошибок»);
 - 4.2.2. повышающие корректировки вместо понижающих и наоборот;
 - 4.2.3. невнесение необходимых корректировок при наличии отличий по ценообразующим факторам между объектом оценки и объектом-аналогом, например, в ситуации, когда площадь объектов является ценообразующим фактором, применение аналогов разной площади без внесения корректировки на площадь и/или на масштаб (например, когда РАП за земельный участок площадью 200 кв. м определяется через РАП за участок площадью 10 кв. м).
5. *Ошибки при расчете методом обратной капитализации.*

- 5.1. При расчёте РАП за объект размещения стоимости антенно-мачтового сооружения ошибочно не учитывается, что типичное рыночное значение количества пользователей таких объектов, как правило, больше 1.
 - 5.2. Определение величины РАП на основе обратной капитализации стоимости объекта, не обладающего самостоятельной рыночной полезностью (например, конструктивного элемента (или его части)), что является неверным, так как стоимость конструктивного элемента не отражает его полезность в сделке аренды, поскольку стоимость конструктивного элемента будет отражать функции, закладывавшиеся при его проектировании и строительстве (например, защита внутреннего пространства здания, в том числе, от ветра, осадков, перепадов температуры и т.п.), но не полезность для размещения оборудования связи, при этом арендодатель в полном объеме продолжает извлекать полезность конструктивного элемента, частью которого пользуется арендатор.
6. *Другие ошибки, связанные с некорректным учетом ценообразующих факторов.*
- 6.1. Не учитывается баланс полезности для собственника и для арендатора:
 - 6.1.1. не учитывается, что арендодатели не теряют полезность тех объектов размещения, которые не имеют самостоятельную рыночную полезность (см. Кейс №5 в разделе 10.4 «Примеры ошибок»);
 - 6.1.2. не учитывается, что объект размещения (например, кровля, наружные стены), часть из которого сдается в аренду, может быть использован для сдачи другим арендаторам.
 - 6.2. Отсутствие анализа распределения обязанностей сторон по оплате операционных расходов и невнесение соответствующих корректировок (например, при оценке «базовой части» арендной платы, то есть, в ситуации, когда арендатор операционные расходы оплачивает отдельно, в качестве аналогов ошибочно выбираются объекты, в арендную плату по которым входят операционные расходы, без последующего внесения соответствующих корректировок).
 - 6.3. Расчет величины арендной платы исходя из площади объекта аренды, не обладающего самостоятельной рыночной полезностью (например, расчёт платы за пользование за 1 кв. м конструктивного элемента (например, кровли)), при том, что для таких объектов аренды площадь не является ценообразующим фактором (см. Кейс №6 в разделе 10.4 «Примеры ошибок»).
7. *Прочие ошибки.*
- 7.1. Нарушение причинно-следственных связей в аргументации.
 - 7.2. Установление неправомерных (нереализуемых) допущений, например, допущений, противоречащих заданию на оценку или цели оценки.
 - 7.3. Применение тарифов естественных монополий без их проверки на соответствие рыночному уровню.

10.3. Ошибки применения результатов оценки

1. Применение результата оценки РАП для условий договора аренды, отличающихся от условий, определенных в задании на оценку и учтенных при оценке (в том числе, применение результата оценки, определённого заданием на оценку в отношении одного объекта размещения, для другого объекта, не указанного в задании на оценку).
2. Использование отчета об оценке с истекшим сроком действия (позже 6 месяцев с даты составления отчета).

10.4. Примеры ошибок

В данном разделе приведено описание реальных кейсов из отчетов об оценке / заключений судебного эксперта. Описание кейсов приведено в сокращенном виде – в объеме, минимально достаточном для понимания сути допущенной ошибки, ее уровня существенности.

Кейс №1. Использование информации из неактуальных или непроверяемых источников

Сайт arendabs.ru ранее содержал предложения к аренде объектов размещения под базовые станции, и использование информации с него достаточно часто встречалось в отчетах об оценке арендной платы.

На данном сайте публиковались объявления об аренде земельных участков, зданий, сооружений, конструктивных элементов и т.п.

При этом владельцы сайта на определённом этапе перестали поддерживать его работу и не следили за актуальностью и достоверностью публикуемой информации, в связи с чем на сайте выявлялись устаревшие сведения, а также предложения, установить достоверность которых было невозможно в связи с отсутствием актуальных контактных данных.

В соответствии с п. 10 ФСО III «в процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников», поэтому использование оценщиками информации из любых источников без проверки достоверности информации, установления даты публикации объявления, уточнения характеристик объектов-аналогов и условий аренды или указания контактов правообладателей объектов размещения, по которым были установлены эти характеристики, является нарушением п. 10 ФСО III в части отсутствия анализа достоверности и надежности информации.

Кейс №2. Применение несопоставимых аналогов

Ситуация из отчета.

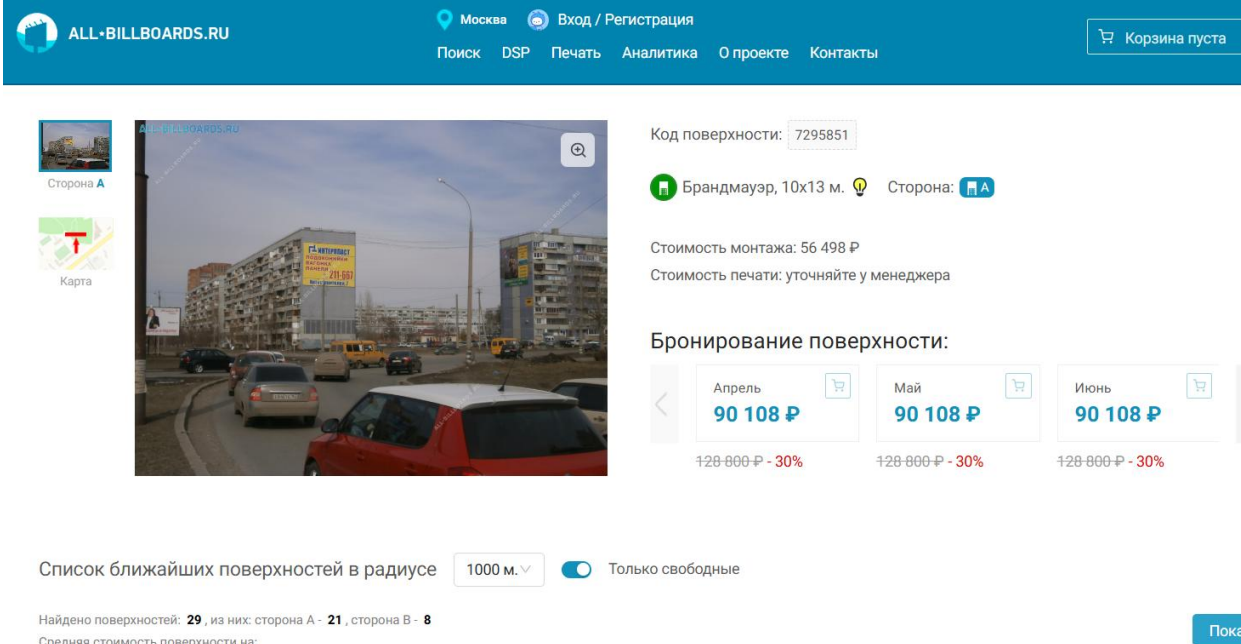
В состав объекта аренды входит чердачное пространство. При оценке арендной платы за пользование чердачным пространством оценщик в качестве аналогов использовал предложения по аренде офисных помещений.

Для оценки РАП за объекты, не имеющие самостоятельной рыночной полезности, использование объектов, имеющих самостоятельную рыночную полезность, в качестве аналогов является некорректным, так как в соответствии с пп. б) п. 22 ФСО №7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», а у чердака и офиса не наблюдается ни единого ценообразования, ни сопоставимости ценообразующих факторов, а также невозможно утверждать, что чердаки относятся к рынку офисных помещений (или наоборот).

Кейс №3. Использование в качестве аналога размещение рекламы на билборде

Ситуация из отчета.

Объект аренды, по которому определяется РАП, является частью наружной стены. В качестве аналога оценщик использует предложение с сайта <https://www.all-billboards.ru/>:



ALL-BILLBOARDS.RU

Москва Вход / Регистрация

Поиск DSP Печать Аналитика О проекте Контакты

Корзина пуста

Код поверхности: 7295851

Брандмауэр, 10x13 м. Сторона: А

Стоимость монтажа: 56 498 ₽
Стоимость печати: уточняйте у менеджера

Бронирование поверхности:

Апрель	Май	Июнь
90 108 ₽	90 108 ₽	90 108 ₽
128 800 ₽ - 30%	128 800 ₽ - 30%	128 800 ₽ - 30%

Список ближайших поверхностей в радиусе 1000 м. Только свободные

Найдено поверхностей: 29, из них: сторона А - 21, сторона В - 8
Средняя стоимость поверхности на:

Показ

Рис. 3. Информация об аналоге с сайта <https://www.all-billboards.ru/>

При этом на данном сайте публикуются не предложения к аренде собственно конструктивных элементов, а предложения по размещению рекламных материалов на рекламных поверхностях (в том числе, на наружных стенах).

Таким образом, использование данных из такого предложения в качестве аналога является ошибочным, так как размещение рекламных материалов является принципиально другим видом деятельности.

Кейс №4. Применение некорректных поправок

Ситуация из отчета.

В составе объекта аренды входит нежилое помещение на 6 этаже нежилого здания. В отчете в качестве аналогов для оценки РАП за это помещение были использованы также помещения, по которым были известны цены предложений по аренде.

В процессе оценки в скорректированную величину арендной платы оценщик вносит повышающую корректировку в размере 3,52, соответствующей отношению арендных ставок за площади под терминалы и банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади (см. копию источника информации по корректировке из отчета на Рис.).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

Рис. 4. Копия источника информации по корректировке из отчета

В качестве обоснования необходимости применения данной корректировки оценщик указал тот факт, что объект аренды предназначен для размещения оборудования для оказания услуг сотовой связи.

Такие действия являются ошибочными, так как из указанного оценщиком факта не следует, что полезность рассматриваемого помещения под оборудование связи соответствует полезности мест для размещения терминалов и банкоматов, которые, как правило, имеют площадь не более 1 кв. м и располагаются в проходных местах с высоким трафиком посетителей, и чаще всего на нижних этажах зданий, а не в закрытых помещениях на верхних этажах.

Кейс №5. Неучет баланса полезности

Как было указано ранее, те объекты размещения (или их части), которые не имеют самостоятельной рыночной полезности, создавались для выполнения конкретных функций, например, кровля – для защиты от осадков. Соответственно, затраты на создание таких объектов размещения отражают полезность для владельца именно в части этой функции, а не в части возможности размещения оборудования сотовой связи. Поэтому модель расчета

РАП по методу обратной капитализации через стоимость части конструктивного элемента³⁵ не имеет экономического смысла при оценке арендной платы за возможность размещения оборудования сотовой связи.

Кейс №6. Использование фактора «площадь» как ценообразующего фактора при расчетах РАП за объекты, не имеющие самостоятельной рыночной полезности

В пункте 7.6.1 «Арендная площадь» было указано, что размер арендной платы за размещение оборудования связи на объектах, не обладающих самостоятельной рыночной полезностью (вертикальных сооружениях и конструктивных элементах) не имеет прямой корреляции с площадью.

Так, например, если при размещении антенн на наружных стенах величину площади увеличить с условно разумного размера 5 кв. м до 200 кв. м, полезность для арендатора не добавится (при неизменном количестве размещаемого оборудования), а полезность наружной стены для арендодателя не потеряется. Соответственно, если баланс полезности никак не изменился, у владельца объекта размещения не возникает оснований требовать дополнительную оплату, а у оператора сотовой связи не возникает, например, дополнительный денежный поток, частью которого можно было бы профинансировать повышение арендной платы.

При этом количество размещаемого оборудования является самостоятельным ценообразующим фактором, учет которого описан в Методических рекомендациях.

Кроме того, при использовании параметра «площадь» в качестве ценообразующего фактора для объектов размещения, не имеющих самостоятельной рыночной полезности, возникают условия для произвольного манипулирования результатом оценки путем завышения величины этого параметра. Например, если при прокладке кабелей на наружной стене на значительном расстоянии друг от друга в задании на оценку площадь, занимаемая кабелями, определяется с учетом площади пустого пространства между кабелями, то заказчик оценки может манипулировать этим параметром, согласовывая размещение кабелей на большем расстоянии друг от друга.

Также использование площади в качестве ценообразующего фактора провоцирует возникновение других ошибок (например, из Кейса №2).

³⁵ Выделяемой, например, пропорционально доле арендуемой части конструктивного элемента.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

Особенности формирования задания на оценку

Требование к заданию на оценку	Рекомендации по выполнению	Пример выполнения требования
Задание на оценку должно включать следующую информацию (в соответствии с п. 3 ФСО IV)		
1) объект оценки, включая права на объект оценки.	<p>Объект оценки фиксируется в следующем виде:</p> <p>Объект оценки: право временного владения и пользования объектом аренды на условиях договора аренды в течение платежного периода (либо в течение срока действия договора) при условии отсутствия первоначального платежа за право заключения договора (или за переуступку прав по договору).</p>	<p>Объект оценки: право временного владения и пользования объектом аренды на условиях договора аренды в течение 1 месяца для размещения оборудования сотовой связи.</p> <p>Условия договора аренды: в соответствии с проектом договора аренды, представленным в приложении № ___ к заданию на оценку.</p> <p>Объект аренды: часть нежилого помещения №3 на техническом этаже в здании по адресу: г. Москва, 3-я улица Строителей, дом 25 (площадь арендуемой части помещения 4 кв. м), а также часть фасада указанного здания в соответствии со схемой размещения антенны (приложение №__ к проекту договора аренды).</p> <p><i>Или то же самое без разбивки:</i> право временного владения и пользования для размещения оборудования сотовой связи частью нежилого помещения №3 на техническом этаже в здании по адресу: г. Москва, 3-я улица Строителей, дом 25 (площадь арендуемой части помещения 4 кв. м), а также частью фасада указанного здания в соответствии со схемой размещения антенны (приложение №__ к проекту договора аренды) на условиях договора</p>

Требование к заданию на оценку	Рекомендации по выполнению	Пример выполнения требования
		аренды, представленных в приложении № ___ к заданию на оценку, в течение 1 месяца при условии отсутствия первоначального платежа за право заключения договора.
2) цель оценки;	Цель оценки рекомендуется зафиксировать в одном из следующих вариантов: 1. «Заключение договора аренды согласно проекту договора, представленному в Приложении № ___ к настоящему заданию на оценку» 2. «Пролонгация договора аренды на условиях договора, приведенных в Приложении № ___ к настоящему заданию на оценку» 3. «Заключение договора аренды на условиях, описанных в Приложении № ___ «Существенные условия договора аренды, планируемого к заключению» к настоящему заданию на оценку» или любая другая цель, указанная в разделе 1.2 «Область применения» Методических рекомендаций Копия договора или его условия должны быть приложены к заданию на оценку в любом случае	Заключение договора аренды согласно проекту договора, представленному в Приложении № ___ к настоящему заданию на оценку
3) указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом;	Указать: «оценка проводится в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998»	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998
4) вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)" ³⁶ , утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;	Указать в одном из трех вариантов: 1. «Рыночная стоимость» 2. «Рыночная стоимость, выраженная в виде арендного платежа» 3. «Рыночная стоимость, выраженная в виде арендного платежа за 1 месяц»	Рыночная стоимость
5) дата оценки;	Указать дату, по состоянию на которую необходимо определить величину арендных платежей.	05.09.2025

³⁶ Пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)" не установлена необходимость указывать предпосылки стоимости в случае оценки рыночной арендной платы.

Требование к заданию на оценку	Рекомендации по выполнению	Пример выполнения требования
	Если оценка нужна для целей заключения договора аренды, то в качестве даты оценки выбирается дата, максимально близкая к предполагаемой дате заключения договора.	
6) специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку;	В качестве специальных допущений могут быть указаны условия договора аренды. В остальном специфика учета данного положения ФСО при оценке арендной платы отсутствует.	
7) ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку;	Специфика учета данного положения ФСО при оценке арендной платы отсутствует.	
8) ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации;	Специфика учета данного положения ФСО при оценке арендной платы отсутствует.	
9) указание на форму составления отчета об оценке в соответствии с частью второй <u>статьи 11 Федерального закона</u> .	Указать в одном из трех вариантов: <ul style="list-style-type: none"> • на бумажном носителе • в форме электронного документа • на бумажном носителе и в форме электронного документа 	На бумажном носителе в 3-х экземплярах
10) иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку.	Специфика учета данного положения ФСО при оценке арендной платы отсутствует.	

Требование к заданию на оценку	Рекомендации по выполнению	Пример выполнения требования
Дополнительная к указанной в ФСО IV информация (согласно п. 8 ФСО 7)		
состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);	Возможны следующие варианты: 1. указать: «Объект оценки не имеет составных частей» (рекомендуемый вариант); 2. описать части объекта недвижимости (допустимый вариант).	Объект оценки не имеет составных частей
характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	Указать: «Характеристики объекта оценки содержатся в договоре ³⁷ , приведенном в Приложении № ___ к настоящему заданию на оценку»	Характеристики объекта оценки содержатся в проекте договора, приведенном в Приложении № ___ к настоящему заданию на оценку
права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Возможны следующие варианты: 1. поскольку объект оценки является правом, то в данном разделе задания на оценку можно просто продублировать информацию об объекте оценки; 2. можно указать, что при оценке учитываются права по договору аренды (или условия аренды), зафиксированные в Приложении № ___ к заданию на оценку. Если с объектом аренды связаны и другие права или обременения, которые должны быть учтены при определении арендной платы, их следует указать.	При оценке учитываются права по договору аренды (или условия аренды), зафиксированные в Приложении № ___ к заданию на оценку
Задание на оценку может включать следующую информацию, предусмотренную п. 4 ФСО IV		
1) состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки;	Специфика учета данного положения ФСО при оценке арендной платы отсутствует.	
2) необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов;	Специфика учета данного положения ФСО при оценке арендной платы отсутствует.	
3) сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Специфика учета данного положения ФСО при оценке арендной платы отсутствует.	

³⁷ Или в проекте договора, условиях договора и т.п.

Требование к заданию на оценку	Рекомендации по выполнению	Пример выполнения требования
<p>4) формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);</p>	<p>Указать: «итоговая стоимость объекта оценки должна быть представлена в виде рыночного арендного платежа».</p> <p>Если арендная плата в соответствии с условиями договора аренды номинирована в валюте, отличной от российских рублей, необходимо указать также вид валюты, в которой должен быть представлен результат оценки.</p> <p>В остальном специфика учета данного положения ФСО при оценке арендной платы отсутствует.</p>	<p>Итоговая стоимость объекта оценки должна быть представлена в виде рыночного арендного платежа</p>
<p>5) специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;</p>	<p>Специфика учета данного положения ФСО при оценке арендной платы отсутствует.</p>	
<p>6) указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.</p>	<p>Специфика учета данного положения ФСО при оценке арендной платы отсутствует.</p>	

Средние значения РАП за размещение оборудования сетей сотовой связи

Регион	Уточненное местоположение	Среднее значение арендного платежа за размещение оборудования ³⁸ , руб./мес. без НДС	Кол-во проанализированных договоров
Алтайский край	Алтайский край Ros	12 162	>50
	г.Барнаул	15 117	>50
Амурская область	Амурская область Ros	14 182	>50
	г.Благовещенск	18 894	>50
Архангельская область	Архангельская область Ros	16 469	>50
	г.Архангельск	17 910	>50
Астраханская область	Астраханская область Ros	11 045	10-50
	г.Астрахань	14 100	>50
Белгородская область	Белгородская область Ros	14 507	>50
	г.Белгород	18 215	>50
Брянская область	Брянская область Ros	16 223	>50
	г.Брянск	19 680	>50
Владимирская область	Владимирская область Ros	19 695	>50
	г.Владимир	20 445	>50
Волгоградская область	Волгоградская область Ros	18 340	>50
	г.Волгоград	17 490	>50
Вологодская область	Вологодская область Ros	16 178	>50
	г.Вологда	17 272	>50
Воронежская область	Воронежская область Ros	19 099	>50
	г.Воронеж	24 823	>50
Еврейская АО	г.Биробиджан	13 184	10-50
	Еврейская АО Ros	8 495	6-10
Забайкальский край	г.Чита	20 391	>50
	Забайкальский край Ros	10 627	10-50
Ивановская область	г.Иваново	20 972	>50
	Ивановская область Ros	15 372	>50
Иркутская область	г.Иркутск	23 152	>50
	Иркутская область Ros	17 155	>50
Кабардино-Балкарская Республика	г.Нальчик	10 052	10-50
	Кабардино-Балкарская Республика Ros	12 102	10-50
Калининградская область	г.Калининград	20 220	>50
	Калининградская область Ros	15 802	>50
Калужская область	г.Калуга	22 671	10-50
	Калужская область Ros	15 956	>50
Камчатский край	г.Петропавловск-Камчатский	19 608	>50
	Камчатский край Ros	11 301	10-50
Карачаево-Черкесская Республика	Карачаево-Черкесская Республика Ros	13 494	10-50
	г.Кемерово	22 909	>50

³⁸ Арендный платеж за размещение оборудования сотовой связи с одним стандартным комплектом антенн, согласно разделу 3.

Регион	Уточненное местоположение	Среднее значение арендного платежа за размещение оборудования ³⁸ , руб./мес. без НДС	Кол-во проанализированных договоров
Кемеровская область - Кузбасс	Кемеровская область - Кузбасс Ros	18 554	>50
Кировская область	г.Киров	18 061	>50
	Кировская область Ros	12 840	>50
Костромская область	г.Кострома	19 765	>50
	Костромская область Ros	14 318	10-50
Краснодарский край	г.Краснодар	27 295	>50
	Краснодарский край Ros	19 995	>50
	г.Новороссийск	26 824	>50
	г.Новороссийск Ros	22 563	>50
	г.Сочи	31 785	>50
	г.Сочи Ros	27 137	>50
Красноярский край	г.Красноярск	27 334	>50
	Красноярский край Ros	16 716	>50
Курганская область	г.Курган	12 253	>50
	Курганская область Ros	10 306	10-50
Курская область	г.Курск	20 602	>50
	Курская область Ros	18 372	10-50
Липецкая область	г.Липецк	16 175	>50
	Липецкая область Ros	14 098	10-50
Магаданская область	г.Магадан	24 373	10-50
	Магаданская область Ros	13 683	10-50
Москва и Московская область	г.Москва	36 171	>50
	Москва и Московская область Ros	32 974	>50
Мурманская область	г.Мурманск	22 519	>50
	Мурманская область Ros	18 315	>50
Нижегородская область	г.Нижний Новгород	23 437	>50
	Нижегородская область Ros	19 558	>50
Новгородская область	г.Великий Новгород	21 079	>50
	Новгородская область Ros	17 792	10-50
Новосибирская область	г.Новосибирск	21 593	>50
	Новосибирская область Ros	14 226	>50
Омская область	г.Омск	20 106	>50
	Омская область Ros	16 809	10-50
Оренбургская область	г.Оренбург	17 362	>50
	Оренбургская область Ros	14 813	>50
Орловская область	г.Орёл	20 097	>50
	Орловская область Ros	17 748	>50
Пензенская область	г.Пенза	19 607	>50
	Пензенская область Ros	18 624	>50
Пермский край	г.Пермь	18 541	>50
	Пермский край Ros	15 296	>50
Приморский край	г.Владивосток	22 384	>50
	Приморский край Ros	19 362	>50
Псковская область	г.Псков	23 869	>50
	Псковская область Ros	19 901	10-50
	г.Майкоп	19 734	10-50

Регион	Уточненное местоположение	Среднее значение арендного платежа за размещение оборудования ³⁸ , руб./мес. без НДС	Кол-во проанализированных договоров
Республика Адыгея (Адыгея)	Республика Адыгея (Адыгея)_Ros	16 803	10-50
Республика Алтай	Республика Алтай_Ros	8 380	10-50
Республика Башкортостан	г.Уфа	20 339	>50
	Республика Башкортостан_Ros	17 055	>50
Республика Бурятия	г.Улан-Удэ	19 028	>50
	Республика Бурятия_Ros	10 928	10-50
Республика Дагестан	г.Махачкала	16 770	>50
	Республика Дагестан_Ros	12 802	>50
Республика Ингушетия	г.Назрань	8 468	10-50
Республика Калмыкия	г.Элиста	13 952	6-10
Республика Карелия	г.Петрозаводск	19 357	>50
	Республика Карелия_Ros	10 990	10-50
Республика Коми	г.Сыктывкар	18 106	>50
	Республика Коми_Ros	15 449	>50
Республика Марий Эл	г.Йошкар-Ола	9 689	10-50
	Республика Марий Эл_Ros	7 259	10-50
Республика Мордовия	г.Саранск	18 636	>50
	Республика Мордовия_Ros	13 673	10-50
Республика Саха (Якутия)	г.Якутск	25 844	>50
	Республика Саха (Якутия)_Ros	17 140	>50
Республика Северная Осетия - Алания	г.Владикавказ	17 302	>50
	Республика Северная Осетия - Алания_Ros	13 501	10-50
Республика Татарстан (Татарстан)	г.Казань	19 308	>50
	Республика Татарстан (Татарстан)_Ros	17 222	>50
Республика Тыва	г.Кызыл	15 971	6-10
	Республика Тыва_Ros	7 290	10-50
Республика Хакасия	г.Абакан	20 816	10-50
	Республика Хакасия_Ros	6 655	10-50
Ростовская область	г.Ростов-на-Дону	22 130	>50
	Ростовская область_Ros	19 277	>50
Рязанская область	г.Рязань	19 924	>50
	Рязанская область_Ros	14 148	10-50
Самарская область	г.Самара	22 519	>50
	Самарская область_Ros	21 118	>50
Саратовская область	г.Саратов	18 455	>50
	Саратовская область_Ros	18 261	>50
Сахалинская область	г.Южно-Сахалинск	20 601	>50
	Сахалинская область_Ros	17 554	>50
Свердловская область	г.Екатеринбург	22 330	>50
	Свердловская область_Ros	16 147	>50
Смоленская область	г.Смоленск	19 691	>50
	Смоленская область_Ros	19 063	10-50
	г.Санкт-Петербург	28 138	>50

Регион	Уточненное местоположение	Среднее значение арендного платежа за размещение оборудования ³⁸ , руб./мес. без НДС	Кол-во проанализированных договоров
С.-Петербург и Ленинградская область	С.-Петербург и Ленинградская область_Ros	23 874	>50
Ставропольский край	г.Ставрополь	13 542	>50
	Ставропольский край Ros	16 979	>50
Тамбовская область	г.Тамбов	19 337	>50
	Тамбовская область Ros	13 738	10-50
Тверская область	г.Тверь	21 028	>50
	Тверская область Ros	18 339	>50
Томская область	г.Томск	19 378	>50
	Томская область Ros	10 435	>50
Тульская область	г.Тула	21 737	>50
	Тульская область Ros	19 422	>50
Тюменская область	г.Тюмень	19 356	>50
	Тюменская область Ros	16 204	>50
Удмуртская Республика	г.Ижевск	12 366	>50
	Удмуртская Республика Ros	13 491	>50
Ульяновская область	г.Ульяновск	16 796	>50
	Ульяновская область Ros	14 343	>50
Хабаровский край	г.Хабаровск	26 972	>50
	Хабаровский край Ros	15 880	>50
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	г.Ханты-Мансийск	21 190	10-50
	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра Ros	24 523	>50
Челябинская область	г.Челябинск	16 051	>50
	Челябинская область Ros	12 501	>50
Чеченская Республика	г.Грозный	18 213	6-10
	Чеченская Республика Ros	15 164	10-50
Чувашская Республика - Чувашия	г.Чебоксары	14 915	>50
	Чувашская Республика - Чувашия Ros	12 611	10-50
Чукотский АО	г.Анадырь	21 093	6-10
Ямало-Ненецкий АО	г.Салехард	32 723	10-50
	Ямало-Ненецкий АО Ros	25 255	>50
Ярославская область	г.Ярославль	14 240	>50
	Ярославская область Ros	18 047	>50

* Приписка «_Ros» для городов означает «ближайшее окружение» данного города, например, для г. Сочи она означает большой Сочи в т.ч. Лазаревский район. Для регионов такая приписка означает весь регион, кроме столицы, а для Краснодарского края – еще и кроме Сочи и Новороссийска с ближайшим окружением этих городов.

Варианты размещения антенн, аппаратных и прокладки кабелей



Рис. 5. Размещение антенны на трубостойке, закрепленной на конструктивном элементе здания



Рис. 6. Размещение антенн на мачте



Рис. 7. Антенны, смонтированные на башне



Рис. 8. Антенны и аппаратная, смонтированные на опоре



Рис. 9. Антенны на башне



Рис. 3. Аппаратная, размещенная в телекоммуникационном шкафу



Рис. 41. Аппаратная, размещенная в телекоммуникационном шкафу



Рис. 52. Аппаратная, размещенная в отдельном контейнере



Рис. 63. Аппаратная, размещенная на техническом этаже

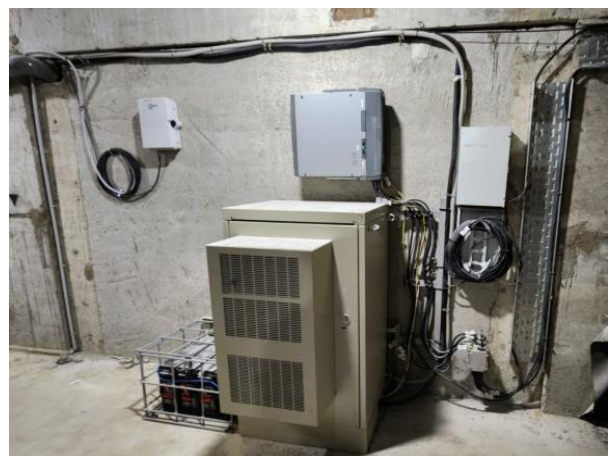


Рис. 74. Аппаратная, размещенная на техническом этаже



Рис. 85. Аппаратная, размещенная в помещении



Рис. 96. Аппаратная, размещенная в помещении



Рис. 107. Аппаратная, размещенная на техническом этаже



Рис. 118. Аппаратная, размещенная на земельном участке

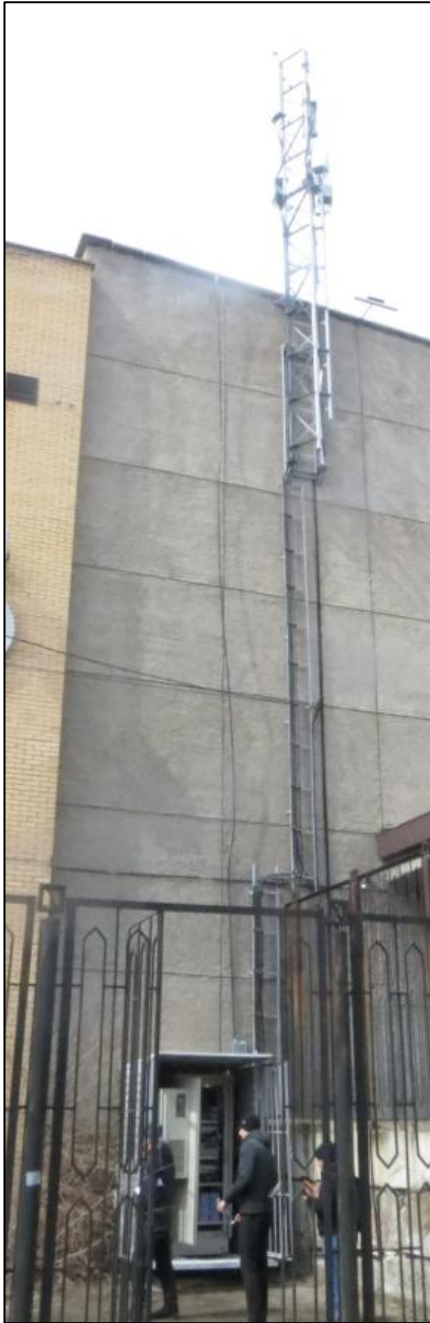


Рис.19. Прокладка кабелей по фасаду



Рис. 120. Прокладка кабелей по фасаду

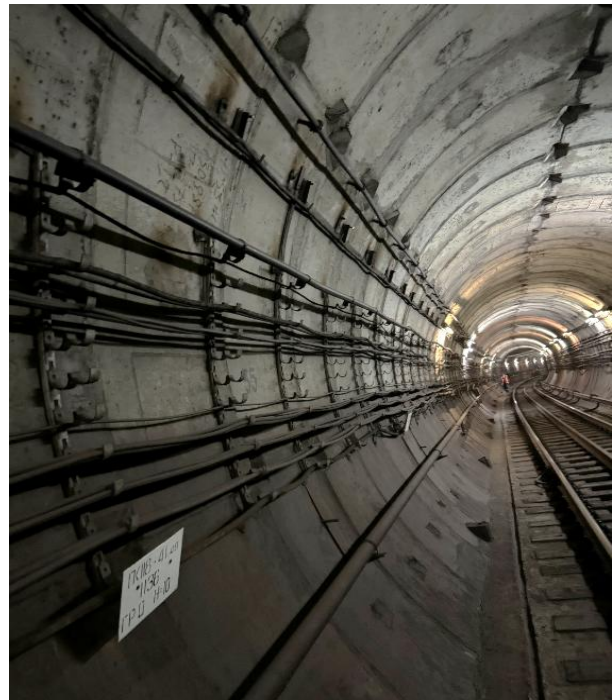


Рис. 131. Скрытая прокладка кабеля

Комментарии по этапам выполнения алгоритма расчета методом обратной капитализации для объекта сопоставимой полезности

Рассмотрим пример, когда согласно условиям договора аренды:

- арендная плата должна быть определена с учетом НДС;
- периодичность платежей – один раз в месяц;
- на объекте размещения предполагается разместить 2 стандартных комплекта антенн;
- ремонт и техническое обслуживание объекта размещения производится за счет арендатора;
- электроэнергия оплачивается арендатором отдельно.

1 этап. Установление рыночной стоимости объекта сопоставимой полезности

Рыночная стоимость объекта сопоставимой полезности может определяться методами сравнительного или затратного подхода.

Для корректной реализации метода обратной капитализации следует исходить из того, что объект сопоставимой полезности является новым, то есть, имеет нулевой физический износ.

Перед проведением расчетов по определению рыночной стоимости объекта сопоставимой полезности необходимо определить, какая конструкция антенно-мачтового сооружения является типичной при наземной установке для данной местности на дату оценки (тип конструктивного устройства (каркасные или мачтовые), высота конструкции и т.п.).

Порядок оценки объекта сопоставимой полезности сравнительным подходом (методом сравнения продаж):

1. Выявить аналоги – предложения о продаже объектов сопоставимой полезности, сходные по основным характеристикам с типичной конструкцией антенно-мачтового сооружения.
2. В цены аналогов внести необходимые корректировки, например, на местоположение, на износ³⁹ (привести стоимость объекта к нулевому уровню износа), на учет НДС.
3. Согласовать скорректированные цены аналогов.

Порядок оценки затратным подходом:

1. Определить стоимость прав на земельный участок, необходимый для установки объекта сопоставимой полезности.
2. Определить затраты на строительство объекта сопоставимой полезности с учетом стоимости самой конструкции, стоимости доставки, монтажа и пр.
3. Определить величину прибыли предпринимателя в процентах.
4. Рассчитать стоимость объекта сопоставимой полезности путем суммирования стоимости прав на земельный участок и суммы затрат на строительство объекта сопоставимой полезности и затрат на подключение к сетям электроснабжения,

³⁹ При внесении поправки на износ собственно величину износа можно определить, например, с применением метода срока жизни, используя величину ожидаемого срока жизни в размере 25-30 лет (на основании значений сроков службы антенно-мачтовых сооружений по данным предприятий-изготовителей или срока полезного использования по Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства №1 от 01.01.2002 в редакции, актуальной на дату оценки), или с применением иного метода. Эти же значения срока жизни можно использовать и при расчете ставки капитализации.

увеличенной на коэффициент в размере, равном сумме 100% и прибыли предпринимателя в процентах.

2 этап. Определение типичного количества оборудования сотовой связи на одном объекте размещения

Если антенно-мачтовое сооружение допускает размещение всего одного комплекта антенн в составе оборудования сотовой связи, то показатель типичного количества оборудования будет равен единице.

В остальных случаях следует ориентироваться на региональный показатель количества арендаторов на одном антенно-мачтовом сооружении (известный также как tenancy ratio) на дату оценки.

При отсутствии регионального значения этого показателя можно использовать среднее значение по Российской Федерации.

3 этап. Определение доли рыночной стоимости объекта сопоставимой полезности, соответствующей оборудованию с одним стандартным комплектом антенн

Выполняется путем деления рыночной стоимости объекта сопоставимой полезности, определенной на 1 этапе, на значение показателя типичного количества оборудования сотовой связи на одном объекте размещения, определенное на 2 этапе.

4 этап. Определение величины ставки капитализации для сегмента объекта размещения, соответствующей рыночным условиям

Для расчета ставки капитализации применяются такие же методы, какие получили широкое распространение при оценке коммерческой недвижимости, а именно: метод экстракции и метод кумулятивного построения.

На период составления Методических рекомендаций ставки капитализации для антенно-мачтовых сооружений лежат в интервале от 15% до 25%.

При реализации метода экстракции не следует применять аналоги, использованные при определении стоимости объекта сопоставимой полезности.

5 этап. Расчет значения чистого операционного дохода от доли объекта сопоставимой полезности

Значение чистого операционного дохода определяется путем умножения доли рыночной стоимости объекта сопоставимой полезности, приходящейся на оборудование с одним стандартным комплектом антенн, определенной на этапе 3, на величину ставки капитализации, определенную на этапе 4.

6 этап. Определение операционных расходов собственника объекта сопоставимой полезности с учетом условий договора

Согласно анализируемым в данном примере условиям аренды, арендатор за свой счет отдельно оплачивает электроэнергию, таким образом, к расходам арендодателя (в рамках реализации метода обратной капитализации – условного собственника объекта

сопоставимой полезности) относится налог на недвижимое имущество, плата за землю⁴⁰, техническое обслуживание антенно-мачтового сооружения и т.п.

7 этап. Расчет операционных расходов

Налог на недвижимое имущество и арендная плата за земельный участок рассчитываются на основании налогового и земельного законодательства с учетом региональных законодательных актов.

Величину операционных расходов можно определить путем суммирования величин всех видов расходов. В среднем по рынку эти расходы составляют укрупненно 10–20% от потенциального валового дохода.

8 этап. Определение потенциального валового дохода путем добавления операционных расходов и потерь

Потенциальный валовый доход определяется путем суммирования чистого операционного дохода и величины операционных расходов с последующим увеличением на величину потерь от ротации арендаторов и неплатежей.

Поскольку, как правило, оператор сотовой связи (арендатор) и владелец объекта размещения (арендодатель) имеют долгосрочные арендные отношения, и, как было показано в разделах 4.2 и 9.4, потери от неплатежей и от ротации арендаторов незначительны, то показателем потерь следует пренебречь. В таком случае потенциальный валовый доход равен сумме чистого операционного дохода и операционных расходов.

9 этап. Внесение итоговых корректировок на условия договора

В данном примере требуется определить РАП с учетом НДС. Если параметры расчета, использованные на всех этапах, были использованы с НДС, то дополнительных корректировок не требуется. Если на 8 этапе потенциальный валовый доход определен без НДС, то потребуется внесение соответствующей поправки, в данном примере – повышающей.

Кроме того, согласно анализируемым условиям аренды, предполагается размещение оборудования с двумя комплектами антенн.

При этом на предыдущем этапе по итогам всех проведенных расчетов получена величина «базовой» части арендной платы за размещение оборудования с одним стандартным комплектом антенн.

В данном случае требуется внесение повышающей поправки на учет количества размещаемого оборудования. Величина поправки определяется на основании таблицы 3. Для рассматриваемого примера величина поправки составляет 1,1. При этом на предыдущем этапе по итогам всех проведенных расчетов получена величина «базовой» части арендной платы за размещение оборудования с одним стандартным комплектом антенн.

⁴⁰ Если земельный участок под объектом сопоставимой полезности находится в собственности, под платой за землю следует понимать земельный налог, если в аренде – арендную плату. Вид права на земельный участок принимается такой, какой является типичным для данного региона/местоположения.

Пример расчета РАП с применением метода обратной капитализации объекта сопоставимой полезности

Таблица 5, представленная ниже, содержит расчет РАП методом обратной капитализации для объекта сопоставимой полезности, рассматриваемого в данном примере.

Таблица 5. Расчет рыночной арендной платы, с учетом НДС

№ п/п	Параметр	Обоснование	Значение
1	Стоимость объекта сопоставимой полезности как единого объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	расчет по рыночным данным	2 750 000
2	Ставка капитализации, %	расчет по рыночным данным	20%
3	Ожидаемый чистый операционный доход с учетом НДС, руб. в год	стр. 1 x стр. 2	550 000
4	Количество платежных периодов в год	по договору аренды	12
5	Ожидаемый чистый операционный доход с учетом НДС, руб. в мес.	стр. 3 / стр. 4	45 833
6	Среднее количество арендаторов на одном антенно-мачтовом сооружении	по рыночным данным	1,9
7	Арендная плата («базовая» часть) за размещение оборудования с одним комплектом антенн с учетом НДС, руб. в мес.	стр. 5 / стр. 6	24 123
8	Величина операционных расходов, % от валового дохода	по рыночным данным	15%
9	Потенциальный валовый доход с учетом НДС, руб. в мес.	стр. 7 / (1 - стр. 8)	28 380
10	Корректировка на размещение оборудования с 2 комплектами антенн	по табл. 3	1,1
11	Арендная плата («базовая» часть) за размещение оборудования с учетом НДС, руб. в мес.	стр.9 x стр.10	31 218

В этой таблице стоимость объекта сопоставимой полезности определена методом сравнения продаж, ставка капитализации – методом рыночной экстракции.