VIII. Оценка прав, связанных с арендой

27. Под рыночной арендной платой понимается расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки в сделке по аренде на типичных рыночных условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего анализа рынка, в которой каждая сторона действовала бы, будучи осведомленной, расчетливо и без принуждения.

28. При определении рыночной арендной платы в задании на оценку, в соответствии с п. 17 ФСО №1 указываются, в том числе, существенные условия договора (проекта договора) аренды, включая:

срок договора аренды,

порядок, условия и сроки внесения арендной платы в течение срока аренды;

состав дополнительных услуг, плата за которые включена в арендную плату;

затраты арендатора, возмещаемые за счет арендной платы.

29. При указании итоговой величины рыночной арендной платы в отчете об оценке должны быть приведены существенные условия договора аренды или его проекта, для которых она была рассчитана.

30. Рыночная стоимость прав на заключение договора аренды с известными из условий договора размером арендной платы и его изменением в течение срока договора аренды определяется капитализацией (дисконтированием) разности величин рыночной арендной платы и арендной платы по договору в каждый расчетный период.