



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«СРОО «Экспертный совет»



Союз судебных экспертов
«Экспертный совет»

МРз–1/26 от 12.01.2026

реквизиты документа

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор,
Координатор Методического совета, к.э.н.



/ М.О. Ильин /

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Правления, к.э.н.



/ В.И. Лебединский /

МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ

по определению рыночной арендной платы за объекты недвижимости

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Область применения

1.1. Методические разъяснения (МРз) носят рекомендательный характер, предназначены для подготовки отчетов об оценке, заключений эксперта¹, заключений специалиста, а также экспертных заключений на отчеты об оценке и рецензий на заключения эксперта и специалиста.

1.2. МРз описывают особенности оценки (определения) рыночной арендной платы (рыночного размера арендной платы) за объекты недвижимости. Положения МР могут быть использованы также для оценки арендной платы иных активов в части, не противоречащей профильным ФСО.

2. Термины и определения

2.1. Рыночная арендная плата (РАП) — расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.² Международные стандарты оценки уточняют, что моделируемая коммерческая сделка должна быть между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором на соответствующих условиях после проведения надлежащего маркетинга, когда каждая из сторон действует разумно и без принуждения. Соответствующие условия аренды — это типичные

¹ В рамках Федерального закона от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»

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

условия сделок на рынке для данного типа имущества на дату оценки. РАП должна указываться вместе с условиями аренды, для которых она определена.³

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

II. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА И НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ, МНОГООБРАЗИЕ ПРАКТИКИ

3. Торги по заключению договора аренды (Приложение 2)

3.1. Практика торгов и закупочных мероприятий⁴ характеризуется отсутствием единообразия при формулировании объекта закупки и оценки. Значительное количество органов власти (в основном муниципальные органы и частично бюджетные учреждения) используют наименования объекта закупки и объекта оценки, не соответствующие ст. 5 Закона об оценке. Например, такие как «оказание услуг по определению/оценке»:

- начального размера годовой арендной платы;
- рыночной стоимости права аренды;
- рыночной стоимости права заключения договора аренды в виде ежемесячного платежа за право владения и пользования;
- рыночной ставки арендной платы за пользование;
- рыночно обоснованной цены аренды.

3.2. Объекты оценки также указываются по-разному: права пользования и владения, объект недвижимости, право аренды, комбинация объекта недвижимости и передаваемых (оцениваемых, учитываемых) прав.

3.3. Условия договора (проекта договора) аренды в закупочной документации обычно не указываются, договор (проект договора) аренды не прикладывается, иногда имеется отсылка на предоставление исходной документации Заказчиком. В ряде случаев отдельные значимые условия договора аренды указываются в задании на оценку.

3.4. Иногда задания на оценку включают отдельные элементы описания условий аренды — предпосылки стоимости, вид стоимости, требования к указанию результата и допущения (в том числе специальные).

3.5. Отсутствие четких нормативных указаний в отношении оценки РАП за объекты недвижимости в части объекта оценки, а также противоречия в отдельных нормативных правовых актах приводят на практике к противоречивому многообразию заданий на оценку, в том числе при проведении закупочных процедур, а в также в методических позициях⁵.

4. Договор аренды и передаваемые права

4.1. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование⁶. Объектом сделки выступает само имущество, при

³ Международные стандарты оценки (International Valuation Standards, IVS 102 Bases of Value, IVS 102 Bases of Value) // <https://ivsc.org/standards/>

⁴ Например: <https://zakupki.gov.ru/>, <https://sberb2b.ru>, <https://www.rts-tender.ru/>, <https://utp.sberbank-ast.ru>

⁵ Например, несколько вариантов заданий на оценку в Методических рекомендациях по определению рыночной арендной платы РОО (СПОД РОО 04-101-2022) <http://sroroo.ru/evaluators/departments/3603350/>

⁶ ГК РФ, Статья 606. Договор аренды

этом от арендодателя арендатору передаются права временного пользования или временного пользования и владения.

4.2. 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)⁷.

4.3. 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 субаренды⁸ применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.⁹

4.4. 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 оборотоспособности¹⁰. Право может быть переуступлено третьим лицам, в том числе на возмездной основе, если это не противоречит условиям договора.

4.5. В арендных отношениях возмездность отношений выражается в оплате арендной платы (как правило, периодической).

4.6. В типичных договорах аренды недвижимости арендатор получает на срок аренды не только право пользования, но и право владения объектом недвижимости, так как он фактически «обладает» объектом: контролирует физический доступ, отвечает за его сохранность, может ограничивать доступ третьих лиц, извлекает полезные свойства из объекта по своему усмотрению в рамках договора.

5. Право заключения договора аренды

5.1. Право заключения договора аренды — это не сама аренда, а право (и обязанность) какого-либо лица (например, победителя торгов) заключить договор аренды конкретного имущества на заранее объявленных условиях (которые могут отличаться от рыночных), часто в отношении государственной и муниципальной собственности.

5.2. За право заключения договора аренды может вноситься единовременный платеж, отражающий экономическую полезность заключения такого договора, выравнивающий договорные условия с рыночными. Чем договорная периодическая арендная плата ниже рыночной, тем большую выгоду получает арендатор в виде экономии. В условиях идеального рынка рыночная стоимость права заключения договора аренды на рыночных условиях равна нулю, на дефицитных и слаборазвитых рынках это равенство часто не выполняется.

5.3. При переуступке (цессии) прав по договору аренды с периодической арендной платой ниже рыночной экономическая полезность в виде экономии арендной платы переходит

⁷ ГК РФ, Статья 607. Объекты аренды

⁸ Положения настоящих МРз распространяются не только на договоры аренды, но и субаренды.

⁹ ГК РФ Статья 615. Пользование арендованным имуществом

¹⁰ 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...”

будущему арендатору, и соответственно такая переуступка обычно предполагает возмездную основу.

5.4. В отношении государственного или муниципального имущества в судебной практике неоднократно разъяснялось, что действующее законодательство не допускает получения платы за право заключить договор аренды¹¹. Арендный платеж, помимо регулярного платежа в виде арендной платы, может содержать еще одну составную часть (еще один элемент платы) - единовременный платеж за право заключения аренды. Условие о периодической арендной плате и об оплате права на заключение договора квалифицируется как условие о единой арендной плате, состоящей из двух частей¹². В процессе аукциона определяется не размер единовременного платежа за право на заключение договора аренды земельного участка, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок, который подлежит включению в будущий договор аренды участка¹³.

5.5. В письме Минэкономразвития¹⁴ указано, что «...федеральным законодательством не установлен механизм продажи права на заключение договора аренды земельного участка путем внесения суммы, размер которой определяется на торгах. Действующее законодательство устанавливает в качестве признака победителя на торгах увеличение размера периодических арендных платежей. При этом в случаях, когда победитель торгов внес определенную плату за право заключения договора аренды, а после заключения договора аренды вносит периодические арендные платежи, природу указанного платежа за право заключения договора аренды необходимо определить исходя из того, как его воспринимали стороны договора (арендатор и арендодатель), а в случае невозможности определения данный платеж необходимо понимать как аккумулированную арендную плату, выплаченную авансом, с выплатой остатка в последующие периоды.»

6. Объект оценки в законодательстве об оценочной деятельности

6.1. Закон об оценке¹⁵ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

6.2. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.¹⁶

6.3. 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.

6.4. 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;

¹¹ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 14.08.2013 по делу № А19-18118/2012

¹² Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.10.2024 № Ф04-3979/2024 по делу № А81-6021/2023; п. 18 Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды".

¹³ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.10.2024 № Ф04-3979/2024 по делу № А81-6021/2023

¹⁴ Письмо Минэкономразвития от 22.09.2011 № Д23-4025

¹⁵ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

¹⁶ ГК РФ Статья 153. Понятие сделки

- результаты работ и оказание услуг;
- охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность);
- нематериальные блага.

6.5. Право аренды (право пользования и владения) не указано в законодательстве в числе вещных прав¹⁷. Исходя из совокупного прочтения норм права (п.5.3. и п. 5.4.) право аренды является обязательственным имущественным правом, обладающим свойством оборотоспособности.

7. Начальная цена на торгах по аренде в законодательстве

7.1. В Земельном кодексе РФ, указано, что «начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки..., по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы».¹⁸

7.2. В Приказе ФАС России, регламентирующем торги на право заключения договоров аренды указано, что «извещение о проведении конкурса должно содержать: ... 4) начальную (минимальную) цену договора (цену лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цену лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом ...».¹⁹

7.3. В федеральном законе, регулирующем развитие территорий²⁰ указано: «в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка единого института развития для комплексного освоения территории начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка единого института развития (размер первого арендного платежа), размер ежегодной арендной платы определяются на основании результатов оценки рыночной стоимости земельного участка...».

7.4. Документы, регламентирующие порядок определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности²¹, каких-либо значимых положений по рассматриваемому вопросу не содержат.

¹⁷ ГК РФ, Статья 216. Вещные права лиц, не являющихся собственниками

¹⁸ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ, п.14 статьи 39.11. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

¹⁹ Приказ ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса"V. Извещение о проведении конкурса, п. 34

²⁰ Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий", ст. 16.1, п.11.

²¹ Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации", Приказ Минэкономразвития России от 29.12.2017 № 710 "Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

8. Оценка арендной платы в законодательстве об оценочной деятельности

8.1. Закон об оценке и федеральные стандарты оценки²² 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 ...».

8.2. Профильные Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков²³ указывают, что рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния... Здесь же указывается, что при оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы²⁴, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок 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 обстоятельства).

8.3. В письме Минэкономразвития²⁵ высказывается позиция, что в силу статьи 5 Закона об оценочной деятельности право аренды является объектом оценки.

8.4. В Законе о конкуренции²⁶ указано, что размер арендной платы по заключаемому на новый срок договору аренды государственного или муниципального имущества определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации.

9. Оценка РАП в международной практике

утвержденных постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582", Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 31 октября 2025 г. № П/0398/25 "Об утверждении методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582" (документ вступает в силу 01.01.2026г.)

²² 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)»)

²³ Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»

²⁴ Для определения стоимости права аренды (единовременного платежа) необходимо иметь информацию о величине периодической арендной платы.

²⁵ <Письмо> Минэкономразвития России № 19491-ЕЕ/Д05и, ФАС России № АК/32618/14 от 14.08.2014 "О позиции Минэкономразвития России и ФАС России по вопросу об определении размера арендной платы при заключении на новый срок договоров аренды государственного и муниципального имущества с отдельными категориями арендаторов"

²⁶ Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 24.06.2025) "О защите конкуренции"

9.1. Международные стандарты оценки (МСО, IVS) и стандарты оценки RICS²⁷ содержат сходные положения в части определения арендной платы. МСО 102 «Виды стоимости» (IVS 102 Bases of Value) устанавливает, что РАП (Market rent) является одним из основных видов стоимости наряду с рыночной, инвестиционной, ликвидационной, равновесной и синергетической стоимостями.

9.2. МСО устанавливает, что РАП может определяться на условиях:

- имеющегося (или гипотетического) договора аренды;
- типичных условий для рассматриваемого имущества на дату оценки.

III. ФОРМИРОВАНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

10.1. 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 ...
- 6) специальные допущения, иные существенные допущения.

Задание на оценку может включать:

- 4) формы представления итоговой стоимости;
- 6) указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки».

10.2. Согласно профильному стандарту по оценке недвижимости ФСО № 7:

10.2.1. 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.

10.2.2. 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.

10.2.3. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе РАП (В МРз этот вариант не рассматривается).

11. Формирование объекта оценки

²⁷ Стандарты оценки RICS (RICS Valuation – Global Standards, Раздел 4: VPS 2), Пункт 5 Рыночная арендная плата, в редакции, действующей с 31.01.2025 <https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Red-Book-Global-Standards-incorporating-IVS.pdf>

11.1. При заключении договора аренды на объект недвижимости объектом сделки (аренды) выступает сам объект недвижимости, при этом от арендодателя к арендатору передаются права временного пользования и владения по нему.

11.2. 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 I.

11.3. Так как в сделке аренды передается право временного пользования и владения, 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 пользования и владения на условиях аренды;
- объект сделки: объект недвижимости;
- права в отношении объекта недвижимости: имеющиеся права собственности, аренды, иные права, ограничения и обременения.

11.4. 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 оценки²⁸. Использование «оцениваемых прав» в задании на оценку не противоречит законодательству об оценочной деятельности, оцениваемые права являются элементом объекта оценки.

11.5. Учитывая имеющуюся правовую неопределенность, допускается формулировать объект оценки двумя способами:

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

11.6. Требование по форме представления результата в виде РАП рекомендуется указывать в разделе «Формы представления итоговой стоимости» (см. п.16 МРз), также допускается делать это указание в разделе объекта оценки.

12. Примеры указания объекта оценки, включая права на объект оценки

12.1. Пример №1. Объект оценки – право пользования и владения на условиях договора аренды.

- Объект оценки: право пользования и владения на условиях договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ..., кадастровый номер ...общей площадью ____ кв. м.;
- Права на объект оценки: право собственности на объект недвижимости принадлежит городу Москве.

12.2. Пример №2. Объект оценки – право пользования и владения на условиях договора аренды, объект недвижимости.

- Объект оценки: право пользования и владения объектом недвижимости на условиях договора аренды;

²⁸ В IVS 2025 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*."

- Объект недвижимости: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ..., общей площадью ____ кв. м., состав объекта: ...;
- Права на объект оценки: право собственности принадлежит городу Москве.

12.3. Пример №3. Объект оценки – объект недвижимости, оцениваемые права - пользования и владения на условиях договора аренды.

- Объект оценки: здание, расположенное по адресу: г. Москва, ..., общей площадью ____ кв. м., состав объекта оценки: ...;
- Оцениваемые права: право пользования и владения на условиях договора аренды;
- Права на объект оценки: здание принадлежит ООО «...», земельный участок принадлежит городу Москве, право аренды земельного участка принадлежит ООО «...».

13. Цель оценки

13.1. 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 оценки²⁹.

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

13.3. Примеры цели оценки:

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

14. Вид стоимости и предпосылки стоимости

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

14.2. Исходя из определения РАП, вид стоимости – рыночная.

14.3. Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, должны быть указаны в Задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки³⁰.

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

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

15. Специальные допущения, иные существенные допущения

15.1. Допущения устанавливаются в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки³¹.

²⁹ ФСО I

³⁰ ФСО II

³¹ ФСО III

15.2. 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.

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

15.4. Иные условия, которые могут влиять на величину РАП:

- срок действия договора аренды, условия его пролонгации;
- условия использования объекта недвижимости;
- арендуемая площадь, правила ее определения³²;
- порядок расчета, сроки внесения и условия индексации арендной платы;
- расходы арендатора, возмещаемые за счет арендной платы и порядок их возмещения (например: затраты на ремонт);
- дополнительные расходы арендатора, не включенные в арендную плату;
- наличие дополнительных услуг и преимуществ, предоставляемых арендатору;
- условия досрочного расторжения договора, включая штрафные санкции;
- включение налога на добавленную стоимость (НДС);
- другие.

15.5. В случае необходимости определения стоимости права заключения договора аренды (единовременного арендного платежа) в допущениях должна быть указана информация о величинах периодических арендных платежей.

15.6. Если в задании на оценку не содержатся условия договора (проекта) аренды, следует запросить их у заказчика оценки. 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.

15.7. 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.

16. Формы представления итоговой стоимости

16.1. 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 округления³³.

³² например: полезная или общая площадь, с учетом или без учета коридоров

³³ ФСО I

16.2. РАП является формой представления результата оценки.

16.3. В разделе Задания на оценку следует указать:

- что результат оценки представляется в виде РАП;
- расчетный период, за который определяется РАП;
- единицу измерения, за которую определяется РАП (за объект недвижимости целиком, 1 кв.м, 1 погонный метр и т.д.).

Возможны иные уточнения формы представления РАП.

16.4. Примеры:

- результат оценки должен быть представлен в виде ежемесячной рыночной арендной платы без учета коммунальных и эксплуатационных расходов без учета НДС;
- результат оценки должен быть представлен в виде ежемесячной рыночной арендной ставки за 1 квадратный метр общей площади³⁴.

16.5. При указании РАП следует приводить условия аренды, для которых она была рассчитана.

17. Проведение оценки

17.1. Определение РАП проводится для использования, указанного в условиях договора (проекта) аренды или текущего использования, если иное не указано в задании на оценку.

17.2. Приоритетным подходом к оценке является сравнительный. Условие применения:

- наличие информации об арендной плате за аналогичные объекты недвижимости;
- возможность скорректировать арендную плату аналогов на различия в характеристиках с объектом оценки и существенные условия аренды.

17.3. Доходный подход для оценки РАП недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например: имущественные комплексы, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может реализовываться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем исключения из денежного потока составляющих, не относящихся к недвижимости, в том числе прибыли предпринимателя.

17.4. Затратный подход обычно применяется в виде метода компенсации затрат (затраты плюс, cost-plus pricing) – путем определения суммы расходов собственника объекта недвижимости на его содержание и возврата капитала, рассчитываемого с использованием методов капитализации (прямой или по расчетным моделям) умножением рыночной стоимости объекта на общую ставку капитализации³⁵. К полученной величине чистого операционного дохода затем прибавляются соответствующие потери и расходы для определения потенциального валового дохода (соответствует РАП).

Приложения:

1. Положения Международных стандартов оценки и стандартов Королевского общества сертифицированных оценщиков – на 2 (двух) листах.
2. Анализ закупок органов власти и корпораций – на 9 (девяти) листах.

³⁴ Рыночная арендная ставка за 1 квадратный метр может быть определена только для конкретного размера площади, так как площадь объекта является ценообразующим фактором, существенно влияющим на величину рыночной арендной ставки.

³⁵ Такой алгоритм иногда называют «обратная капитализация» или «рекапитализация», но в законодательстве об оценочной деятельности и международной практике такой термин отсутствует.

Положения Международных стандартов оценки и стандартов Королевского общества сертифицированных оценщиков

Международные стандарты оценки (International Valuation Standards, IVS)

Ниже приведены цитаты из MCO102 «Виды стоимости» (IVS 102 Bases of Value) в редакции, действующей с 31.01.2025.

Источник: <https://ivsc.org/standards/> .

A20. Рыночная арендная плата (Market Rent)

A20.01 Рыночная арендная плата — это расчетная денежная величина, за которую право на недвижимое имущество должно быть сдано в аренду на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором на соответствующих условиях аренды в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы осознанно, разумно и без принуждения.

A20.02 Рыночная арендная плата может использоваться в качестве вида стоимости при оценке аренды или права, возникающего по договору аренды. В таких случаях необходимо учитывать арендную плату по договору и, если она отличается, рыночную арендную плату.

A20.03 Концептуальная основа, лежащая в основе определения рыночной стоимости (раздел IVS A10), может быть применена для раскрытия концепции рыночной арендной платы. В частности, эта расчетная денежная величина исключает арендную плату, завышенную или заниженную за счёт особых условий, ограничений или скидок. «Соответствующие условия аренды» — это условия, которые обычно согласовываются на рынке на дату оценки для данного типа имущества между участниками рынка. Показатель рыночной арендной платы указывается только с указанием основных условий аренды, которые были приняты.

A20.04 Арендная плата по договору аренды — это арендная плата, подлежащая уплате в соответствии с условиями фактического договора аренды. Она может быть фиксированной на срок аренды или переменной. Частота и порядок расчета изменений арендной платы устанавливаются в договоре аренды и должны быть определены и поняты для определения общей выгоды, получаемой арендодателем, и обязательств арендатора.

A20.05 В некоторых случаях рыночная арендная плата может оцениваться на основании условий существующего договора (например, для целей определения арендной платы, когда условия аренды уже существуют и, следовательно, не должны рассматриваться как часть условного договора аренды).

A20.06 При расчете рыночной арендной платы оценщик должен учитывать следующее:

- (a) в отношении рыночной арендной платы, определенной в условиях фактического договора аренды, условия такого договора аренды рассматриваются как надлежащие условия аренды за исключением случаев, когда эти условия являются противозаконными или противоречат общему законодательству,
- (b) в отношении рыночной арендной платы, не определенной условиями фактического договора аренды, предполагаемыми условиями аренды будут условия предполагаемого договора аренды, которые были бы согласованы на рынке для данного типа имущества на дату оценки между участниками рынка.

Стандарты оценки RICS

Ниже приведены цитаты из RICS Valuation – Global Standards, Раздел 4: VPS 2, Пункт 5 Рыночная арендная плата, в редакции, действующей с 31.01.2025.

Источник: <https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Red-Book-Global-Standards-incorporating-IVS.pdf>.

В стандарте RICS приведено определение рыночной арендной платы, идентичное IVS 102 «Основания для оценки: Приложение A20.01» (см. ранее).

5.1 Рыночная арендная плата будет значительно варьироваться в зависимости от условий предполагаемого договора аренды.

Соответствующие условия аренды обычно отражают текущую практику на рынке, на котором находится недвижимость, хотя для определенных целей может потребоваться оговорить необычные условия. Такие вопросы, как срок аренды, периодичность пересмотра арендной платы и обязанности сторон по техническому обслуживанию и расходам, будут влиять на рыночную арендную плату. В некоторых странах или штатах законодательные факторы могут либо ограничивать условия, которые могут быть согласованы, либо влиять на последствия условий договора. Их необходимо учитывать в соответствующих случаях.

5.2 Рыночная арендная плата обычно используется для указания суммы, за которую может быть сдана в аренду незанятая недвижимость, или за которую может быть повторно сдана в аренду сданная в аренду недвижимость по истечении срока действующего договора аренды.

Рыночная арендная плата не является подходящей основой для определения суммы арендной платы, подлежащей уплате в соответствии с положением о пересмотре арендной платы в договоре аренды, где необходимо использовать определения и допущения, указанные в договоре аренды.

5.3 Поэтому оценщики должны четко изложить основные условия аренды, которые предполагаются при предоставлении заключения о рыночной арендной плате. Если рыночной нормой для аренды является включение платежа или уступки одной стороной другой в качестве дополнительного стимула для заключения договора аренды, и это отражено в общем уровне согласованной арендной платы, рыночная арендная плата также должна быть выражена на этой основе. Характер предполагаемого стимулирования должен быть указан оценщиком вместе с предполагаемыми условиями аренды.

Анализ закупок органов власти и корпораций

№ п/п	Даты проведения	Заказчик	Закупка	Объект	Источник
1	с 18.03.2022 по 18.03.2022	ГБУ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ «ДЕТСКАЯ ГОРОДСКАЯ КЛИНИЧЕСКАЯ БОЛЬНИЦА ИМЕНИ З.А. БАШЛЯЕВОЙ ДЕПАРТАМЕНТА ЗДРАВООХРАНЕНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ»	Котировочная сессия 9275528	<p>Объект закупки: определение рыночной стоимости права пользования на условиях аренды в течение одного платежного периода, выраженного в рублях за за 1 кв.м. в год.</p> <p>Объектом аренды является нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, д.28 (этаж 2, помещение IV, комната №9, площадью 9,4 кв.м, комната №10, площадью 9,6 кв.м.), общей площадью 19 (девятнадцать) кв. м.</p>	https://zakupki.mos.ru/auction/9275528?cameFrom.to=purchase.list&cameFrom.queryStringObject.state=%7B%22currentTab%22%3A8%7D
2	с 09.04.2021 по 09.04.2022	ГБУ города Москвы «Объединение культурных и досуговых центров Центрального административного округа»	Котировочная сессия 9030551	<p>Объект оценки: Право пользования либо совокупность прав пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (за 1 кв. м. в час).</p> <p>Объект аренды: Нежилые помещения, перечисленные в настоящем Техническом задании (15 объектов недвижимого имущества).</p> <p>Имущественные права на объекты оценки: Право собственности на объекты аренды принадлежит городу Москве. Объекты оценки находятся в оперативном управлении Заказчика, что подтверждается правоудостоверяющими документами.</p> <p>Цель оценки: Расчет рыночной стоимости за право пользования 1 кв. м. площади каждого объекта оценки за 1 час в целях предоставления его в краткосрочную аренду для проведения культурно-просветительских и досуговых мероприятий (Перечень форм культурных, просветительских и досуговых мероприятий – п. 2.3. Технического задания).</p>	https://zakupki.mos.ru/auction/9030551?cameFrom.to=purchase.list&cameFrom.queryStringObject.state=%7B%22currentTab%22%3A8%7D
3	Размещено 05.11.2025	УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЗАКАЗА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА КОВРОВА	№ 0328300129425000416	Оказание услуг по оценке рыночной стоимости и определению начального размера годовой арендной платы для проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков	https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/zk20/view/common-info.html?regNumber=0328300129425000416

4	Размещено 14.11.2025	АДМИНИСТРАЦИЯ ЧУДОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА	№ 0150300 0041250 00147	Наименование объекта закупки на оказание услуг по оценке рыночной стоимости земельных участков и рыночной стоимости права аренды земельных участков Целью оказания Услуг по оценке является определение рыночной стоимости земельных участков и рыночной стоимости права аренды земельных участков, в количестве 11 штук, расположенных в г.Чудово, с целью их дальнейшей реализации на торгах.	https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/zk20/view/common = info.html?regNumber=0150300004125000147
5	Размещено 06.11.2025	УПРАВЛЕНИЕ ЗАКУПОК АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР	№ 0318300 1194250 01348	Объект закупки Оказание услуг по оценке рыночной стоимости права заключения договора аренды в виде ежемесячного платежа за право владения и пользования недвижимым муниципальным имуществом, рыночной стоимости недвижимого муниципального имущества для расчета арендной платы (нежилые помещения, строения, сооружения, иное недвижимое имущество)	https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea20/view/common = info.html?regNumber=0318300119425001348
6	Размещено 14.11.2025	АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕДГОРНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ	№ 0121600 0190250 00241	Объект закупки Проведение работ по определению рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды в виде годовой ставки арендной платы на часть нежилого помещения, расположенного: Российская Федерация, Ставропольский край, Предгорный муниципальный округ, поселок Нежинский, 27 (кн 26:29:000000:7800) 8 кв.м	https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea20/view/common = info.html?regNumber=0121600019025000241
7	Размещено 05.11.2025	АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ЧОЙСКИЙ РАЙОН" РЕСПУБЛИКИ АЛТАЙ	№ 0377300 0005250 00016	Оказание услуг по оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков	https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea20/view/common = info.html?regNumber=0377300000525000016
8	Размещено 10.11.2025	ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "НАУЧНО-ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР РАКЕТНО-КОСМИЧЕСКОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ"	223-ФЗ Запрос котировок в электронной форме,	Объект закупки Оказание услуг по определению рыночной стоимости аренды недвижимого имущества , представление одного экземпляра отчета об оценке имущества и одного экземпляра экспертного заключения СРО на бумажном носителе, а также предоставление отчета и заключения СРО в электронной форме (формат pdf), а также фотографии объекта оценки. Условия извещения: 5.2. Рыночная стоимость аренды объекта недвижимости должна быть представлена с указанием рыночной стоимости аренды без учета НДС (20%), суммы НДС (20%), рыночной стоимости аренды	https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/notice223/documents.html?noticeInfoId=18993510

			№ 3251538 2487	<p>с учетом НДС (20%) пообъектно без учета округления (два знака после запятой). Рыночная стоимость аренды объекта недвижимости должна быть представлена за 1 кв.м./в месяц, год; рыночная стоимость аренды объекта недвижимости должна быть представлена за общую площадь в месяц, год.</p> <p>5.3. При отсутствии существенной информации об объекте оценки, влияющей на стоимость его аренды, дополнительно приводится в отчете об оценке сведения о проделанной оценщиком работе по поиску этих данных с объяснением невозможности их получения и связанных с этим допущениях и ограничениях. Также оценщик приводит в отчете анализ возможного влияния отсутствующих данных на стоимость аренды объекта оценки и изменения стоимости в случае, если данные будут обнаружены.</p> <p>5.5.8. В отчете необходимо указать последовательность определения стоимости аренды имущества и ее итоговой величины (с НДС, НДС и без НДС), а также ограничения и пределы применения полученного результата.</p>	
9	Опубликовано но 21.07.2025	АО "ОСК"	Запрос №28941 819	<p>Объект оценки:</p> <p>право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми помещениями общей площадью 6 923,5 кв.м., расположенными в нежилом здании общей площадью 28 864,1 кв. м., адрес местонахождения: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 11, принадлежащем Обществу с ограниченной ответственностью «Легион ТП» на праве собственности, что подтверждается записью о регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77- 11/090/2012-483 от 21.02.2013, целевое использование нежилых помещений – для размещения офиса.</p> <p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</p> <p>права пользования и владения на условиях договора аренды (аренда) нежилыми помещениями, указанными в п. I задания на оценку. Арендатор: АО «ОСК». Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Легион ТП», ИНН 7705846123, адрес местонахождения: 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 11. Ограничения отсутствуют.</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей: объект оценки представляет собой единое целое и не имеет составных частей.</p> <p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: срок аренды – не менее 2 (двух) лет; ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки, приведены в п. VIII задания на оценку.</p> <p>II. Цель оценки: определение стоимости права временного владения и пользования в виде арендной платы (с учетом/без учета эксплуатационных расходов, коммунальных платежей, с учетом НДС/без учета НДС) за право пользования объектом аренды за один квадратный метр арендуемой площади помещений в год для заключения договора аренды.</p>	<p>https://sberb2b.ru/uploads/documents/c3/43d/03c/c343d03c7bf10f8c345c9dba73fb0e0b.pdf</p> <p>https://sberb2b.ru/request/supplier/preview/09cab88f-0c33-4507-b827-3d7be40dc788</p>

				<p>Расчетные величины:</p> <p>1) арендная плата помещений, укомплектованных офисной мебелью и оборудованием с учетом/без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей с учетом НДС/без учета НДС;</p> <p>2) арендная плата помещений, не укомплектованных офисной мебелью и оборудованием с учетом/без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей с учетом НДС/без учета НДС.</p>	
10	Размещено 21.09.2025	ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕНН ОГО КАЗЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ДИРЕКЦИЯ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ РОСГРАНИЦЫ" В Г. СОЧИ	№ 0318100 0589250 00044	<p>Объект закупки</p> <p>Оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования/владения недвижимым имуществом в МАПП Адлер, подготовке отчета об оценке и обеспечению положительным экспертным заключением СРО, содержащим вывод о подтверждении стоимости оцениваемого объекта в МАПП Адлер для установления арендной платы (за 1 м2 в год, месяц) по договору аренды, для нужд Сочинского филиала ФГКУ Росгранстрой</p> <p>Согласно ТЗ:</p> <p>Оценка рыночной стоимости арендной платы определяется исходя из рыночной стоимости права пользования/владения недвижимым имуществом, в виде рыночной обоснованной арендной платы за 1 м2 в год, в месяц (расчетная денежная сумма, за которую часть объекта недвижимого имущества может быть передана в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).</p> <p>Оценка рыночной стоимости арендной платы должна быть обоснованной, без учета НДС (не облагается согласно п. 4.1. ч. 1 ст. 146 НК РФ) и без учета эксплуатационных расходов.</p>	https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/zk20/view/documents.html?regNumber=0318100058925000044
11	Размещено 27.08.2025	ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕНН ОГО КАЗЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ДИРЕКЦИЯ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ РОСГРАНИЦЫ" В Г. ВЛАДИКАВКАЗЕ	№ 0810400 0015250 00022	<p>Объект закупки</p> <p>Оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования/владения недвижимым имуществом в МАПП Нижний Зарамаг, подготовке отчета об оценке и обеспечении положительным экспертным заключением СРО, содержащим вывод о подтверждении стоимости оцениваемого объекта в МАПП Нижний Зарамаг для установления арендной платы (за 1м2 в год, месяц), по договору аренды, для нужд Владикавказского филиала ФГКУ Росгранстрой.</p> <p>Согласно ТЗ:</p> <p>Наименование оказываемых услуг: - Определение рыночной стоимости арендной платы за 1 м2 в год, месяц Республика Северная Осетия-Алания, Алагирский район, с. Нар, МАПП Нижний Зарамаг, территория пункта пропуска;</p> <p>- Определение рыночной стоимости арендной платы за 1 м2 в год, месяц прилегающей территории МААП Нижний Зарамаг.</p> <p>расположенной на многостороннем автомобильном пункте пропуска Нижний Зарамаг по адресу: РФ, Республика Северная Осетия-Алания, Алагирский район, с. Нар, с подготовкой отчета об оценке и обеспечении положительным экспертным заключением СРО, содержащим вывод о подтверждении стоимости оцениваемого объекта в МАПП Нижний Зарамаг для установления арендной платы (за 1м2 в год, месяц), по договору аренды;</p>	https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/zk20/view/documents.html?regNumber=0810400001525000022

				<p>- Получение положительного экспертного заключения саморегулируемой организации (далее - СРО), в которой состоит специалист оценщик (оценщики) в соответствии с установленными требованиями, подготовленного отчета об оценке.</p> <p>Для осуществления деятельности по розничной торговле (установке вендинговых аппаратов по продаже питьевой воды).</p> <p>Оценка рыночной стоимости арендной платы определяется исходя из рыночной стоимости права пользования/владения недвижимым имуществом, в виде рыночной обоснованной арендной платы за 1 м2 в год, в месяц (расчетная денежная сумма, за которую часть объекта недвижимого имущества может быть передана в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).</p> <p>Оценка рыночной стоимости арендной платы должна быть обоснованной, без учета НДС (не облагается согласно п.4.1. ч.1 ст.146 НК РФ) и без учета эксплуатационных расходов.</p>	
12	Размещено 13.11.2025	АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РУБЦОВСКА АЛТАЙСКОГО КРАЯ	№ 0117300 0855250 00229	<p>Оказание услуги по оценке рыночной стоимости права аренды муниципального имущества Согласно описанию объекта закупки (Техническое задание)</p> <p>Объект оценки: Части нежилого помещения с кадастровым номером 22:70:021012:317, общей площадью 98,3 кв. м. (в т. ч. комнаты №№ 9,14,15,16 площадью 75,5 кв. м. и места общего пользования площадью 22,8 кв. м.), расположенного по адресу: г. Рубцовск, ул. Пушкина, д.2, пом. 65.</p> <p>2. Правообладатель объекта оценки: муниципальное образование городской округ город Рубцовск Алтайского края.</p> <p>3. Цель оценки: определить стоимость права на заключение договора аренды муниципального имущества.</p> <p>4. Предполагаемое использование результатов оценки: для заключения договора аренды муниципального имущества.</p>	<p>https://www.rts-tender.ru/poisk/id/10117300085525000229-1/</p> <p>https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/zk20/view/common?regNumber=0117300085525000229</p>
13	Размещено 28.10.2020	ФБУ "АДМИНИСТРАЦИЯ АМУРСКОГО БАСЕЙНА ВНУТРЕННИХ ВОДНЫХ ПУТЕЙ "	№ 3200962 3161	<p>Объект закупки</p> <p>Оказание услуг по определению рыночной ставки арендной платы за пользование находящимися в оперативном управлении ФБУ «Администрация Амурводпуть» объектами недвижимого имущества</p> <p>Определение рыночной ставки арендной платы, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее по тексту - «Закона № 135-ФЗ»).</p>	<p>https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/notice223/documents.html?noticeInfoId=11824534</p>
14	Размещено 06.11.2025	УПРАВЛЕНИЕ ЗАКУПОК АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР	№ 0318300 1194250 01348	<p>Объект закупки:</p> <p>оказание услуг по оценке рыночной стоимости права заключения договора аренды в виде ежемесячного платежа за право владения и пользования недвижимым муниципальным имуществом, рыночной стоимости недвижимого муниципального имущества для расчета арендной платы (нежилые помещения, строения, сооружения, иное недвижимое имущество).</p> <p>Предпосылки стоимости</p> <p>1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом;</p>	<p>https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea20/view/documents.html?regNumber=0318300119425001348</p>

				<p>2) Участники сделки являются неопределенными лицами;</p> <p>3) Дата оценки – в течении срока оказания услуг по контракту;</p> <p>4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование;</p> <p>5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях</p> <p>Специальные допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки- Отсутствуют</p> <p>Иные существенные допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки -Отсутствуют</p>	
15	Начало подачи 17.03.2025	НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ФОНД РАЗВИТИЯ ЦЕНТРА РАЗРАБОТКИ И КОММЕРЦИАЛИЗАЦИИ НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ФОНД "СКОЛКОВО"	SBR028-2503170019	<p>Цель оценки: определение рыночной стоимости права пользования и владения 1 кв. м нежилых помещений в год (п.1.1), определение рыночной стоимости права пользования и владения нежилыми помещениями за 1 астрономический час аренды (п.1.2.), определение рыночной стоимости права пользования и владения нежилыми помещениями за 1 астрономический час аренды на 1 человека (п.1.3) на момент оценки при типичных рыночных условиях с учетом коммунальных и эксплуатационных услуг с учётом оборотных налогов (НДС), с существующей отделкой (Базис 1), а также без учёта коммунальных и эксплуатационных расходов, оборотных налогов (НДС), с существующей отделкой (Базис 2).</p> <p>П 1.1. Объект оценки Право пользования и владения 1 кв. м нежилых помещений</p> <p>Цель оценки Определение рыночной стоимости права пользования и владения 1 кв. м нежилых помещений на момент оценки при типичных рыночных условиях с учетом коммунальных и эксплуатационных услуг</p> <p>Этаж размещения 1, 2, 3</p> <p>Назначение помещений Учебные классы вместимостью до 21 человек от 94,6 до 112,0 кв.м.</p> <p>Базис 1 Ставка, включающая коммунальные и эксплуатационные расходы, оборотные налоги (НДС), с существующей отделкой (все включено)</p> <p>Базис 2 Ставка, не включающая коммунальные и эксплуатационные расходы, оборотные налоги (НДС), с существующей отделкой</p> <p>Наличие отдельного входа с улицы: Входит в состав Семейного кампуса</p> <p>Площадь, оплачиваемая по договору аренды: Фактически занимаемая площадь, увеличенная с учетом коэффициента распределения потерь</p>	https://utp.sberbank.ru/VIP/NBT/PurchaseView/21/0/0/2872987
16	Начала подачи 13.01.2025	ФГБОУВО "МОСКОВСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ СВЯЗИ И ИНФОРМАТИКИ"	SBR003-250053727100001	<p>Объект оценки - имущественное право временного владения и пользования на условиях аренды объектами недвижимого имущества.</p> <p>Цель оценки: определение рыночной стоимости права временного владения и пользования объектами на условиях аренды (с получением положительного экспертного заключения СРО оценщиков).</p>	https://utp.sberbank.ru/Trade/NBT/PurchaseView/22/0/0/2683095

17	Дата и время окончания подачи: 11.11.2024	КУМИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД ЙОШКАР-ОЛА"	№ 0308300 0027240 00008	Оказание услуг по оценке (определению) рыночной стоимости годового размера арендной платы земельных участков , расположенных на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» на право заключения договора аренды земельных участков, с последующим оказанием услуг по сопровождению экспертизы отчетов об оценке саморегулируемой организацией оценщиков. Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость годового размера арендной платы объектов оценки.	https://www.sberbank-ast.ru/purchaseview.aspx?id=10116345
18	Опубликовано 29.10.2024	КУМИ КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА	№ 0162300 0046240 00018	Оценка рыночной стоимости арендной платы муниципального имущества, расположенного на территории Качканарского городского округа, в размере ежегодного платежа (без учета НДС), в целях заключения договора аренды	https://www.sberbank-ast.ru/purchaseview.aspx?id=10108568
19	Опубликовано 28.10.2024	АДМИНИСТРАЦИЯ ХАНКАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ПРИМОРСКОГО КРАЯ	№ 0120600 0032240 00102	Оказание услуг по оценке рыночно-обоснованной цены аренды объекта движимого имущества (для заключения договора аренды) и оценке рыночной стоимости объектов оценки (для заключения договора купли-продажи)	https://www.sberbank-ast.ru/purchaseview.aspx?id=10105382 https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea20/view/common-info.html?regNumber=0120600003224000102
20	Опубликовано 17.10.2024	ООО "ВКО МЕДПРОМ"	SBR028-2410170010	Оказание услуг по определению величины стоимости права пользования нежилыми помещениями на условиях договора аренды, выраженного величиной арендной платы (Оценка рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости) СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ): 1. нежилые помещения, площадью 1 528 кв.м, свободного назначения, кадастровый номер 50:22:0030202:1508, расположенные по адресу: 140030, Московская область, городской округ Люберцы, рабочий поселок Малаховка, микрорайон Овражки, ул. Лесопитомник, д. 10, стр.1. Территория Технопарка «Лидер», этаж № 3. Отчет должен содержать раздел о возможных границах диапазона (интервала) ставки арендной платы и среднерыночного показателя по каждому объекту оценки в рублях РФ за 1 (один) кв. м площади в год, с учетом НДС. Расчет изменения размера арендной ставки производится в зависимости от объема арендованных площадей.	https://utp.sberbank-ast.ru/VIP/NBT/PurchaseView/45/0/0/2393370

				<p>Отчет должен содержать раздел о возможных границах диапазона (интервала) ставки арендной платы и среднерыночного показателя по каждому объекту оценки в рублях РФ за 1 (один) кв. м площади в год, с учетом НДС.</p> <p>Расчет изменения размера арендной ставки производится в зависимости от объема арендованных площадей. Итоговый результат представить за 1 кв. м в месяц, с учетом НДС 20%. В состав арендной платы не включаются платежи за пользование коммунальными и прочими услугами, связанными с эксплуатацией объекта недвижимости. Оценщик дополнительно анализирует состав эксплуатационных расходов, приводит расчет размера вмененных показателей коммунальных расходов. Если в состав объекта недвижимости неотъемлемой частью входит оборудование, оценка производится с учетом этого оборудования, с указанием сведений по каждой единице оборудования, достаточных для их идентификации.</p>	
21	Опубликовано 24.03.2025	ФГБУ "ГЛАВНЫЙ МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОБРАБОТКИ И РАСПРОСТРАНЕНИЯ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ"	SBR003- 2506268 7640000 2	<p>Оказание услуг по оценке стоимости права временного пользования на условиях аренды движимого и недвижимого имущества, как имущественный комплекс</p> <p>1. Предмет Договора</p> <p>1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель обязуется оказать услуги по оценке стоимости права временного пользования на условиях аренды движимого и недвижимого имущества, как имущественный комплекс (далее – Услуги) по адресу: Россия, Краснодарский край, Темрюкский район п. Пересыпь, ул. Калабадка, д. 112 (База отдыха «Темп»), а Заказчик обязуется принять и оплатить Услуги Исполнителя.</p> <p>1.3.1. Объект оценки: имущественный комплекс База отдыха «Темп», включающий в себя движимое и недвижимое имущество (далее – Объект оценки), указанное в Техническом задании к Договору (Приложение № 1 к Договору).</p> <p>1.3.2. Адрес Объекта оценки: Россия, Краснодарский край, Темрюкский район п. Пересыпь, ул. Калабадка, д. 112 (База отдыха «Темп»).</p> <p>1.3.3. Имущественные права на Объект оценки: право оперативного управления.</p> <p>3. Цель оказания услуг</p> <p>3.1. Определение рыночной величины платы за право временного пользования на условиях аренды движимого и недвижимого имущества (в месяц/год с НДС), закрепленного за учреждением на праве оперативного управления.</p> <p>Величина арендной платы определяется с учетом/без учета налога на добавленную стоимость, в месяц/год.</p> <p>1.3.5. Предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной величины платы за право пользования движимым и недвижимым имуществом для изменения условий договора аренды.</p>	https://utp.sberbank-ast.ru/Trade/NBT/PurchaseView/14/0/0/2901894
22	Опубликовано 24.04.2024	ФГБУ КУЛЬТУРЫ "АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ И	SBR003- 2401302	<p>Оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды объектами недвижимости или их частями, находящимися в оперативном управлении ФГБУК АУИПИК</p>	https://utp.sberbank-ast.ru/Trade/NBT/P

		ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ"	08900015	1.3.2. Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки Действующие обременения прав: ОКН. При проведении оценки учитывать действующий договор аренды или проект договора аренды и связанные с ним обременения, в т. ч. возложение на арендатора обязанностей по проведению работ по сохранению Объекта оценки.	urchaseView/21/0/0/1878632
23	Опубликовано но 12.10.2023	ФГБНУ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ НАУЧНЫЙ ЦЕНТР ПИЩЕВЫХ СИСТЕМ ИМ. В.М. ГОРБАТОВА" РАН	SBR003-230020178900057	Оказание услуг по оценке рыночной величины платы (рыночной арендной платы) за права пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми помещениями, находящимися в федеральной собственности, с указанием годовой арендной платы, находящимися в федеральной собственности, с указанием годовой арендной платы. Цель оценки: определение рыночной стоимости годовой арендной платы объектов оценки, без учета коммунальных платежей и затрат на содержание объектов оценки. 3.6.6. Проведение оценки осуществляется на основании выдаваемых Заказчиком заданий на оценку. Описание, состав, характеристики объектов оценки, права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, имущественные права на объекты оценки, цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения, вид стоимости, срок проведения оценки, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, определяются Заказчиком в заданиях на оценку.	https://utp.sberbank.ru/Trade/NBT/PurchaseView/22/0/0/1285036