

Дата составления отчета:

«11» августа 2026 г.

Утверждаю:

Генеральный директор ООО «Ай-Эс Консалтинг».



М.П.

ОТЧЕТ № 830-07/25/5-2 АП

**об оценке права временного владения и пользования нежилым помещением
общей площадью 42,1 кв.м, 1 этаж, помещ. №III, часть комнаты № 106,
расположенным в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 3**

**Заказчик: Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов
имени Патриса Лумумбы»**

Дата оценки: 05 марта 2026 г.

Дата составления отчета: 11 августа 2026 г.

Москва, 2026 г.

Содержание

Содержание	2
1. Основные факты и выводы	3
2. Задание на оценку	4
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
6. Точное описание объекта оценки (аренды)	8
6.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (аренды), включая права на объект оценки (аренды)	8
6.2. Юридическое описание	9
6.2.1. Осмотр объекта аренды	9
6.3. Экономическое описание	9
6.4. Техническое описание	10
6.5. Анализ местоположения	11
7. Анализ рынка объекта оценки и его окружения	12
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	12
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	18
7.3. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы. Итоги 2025 года	19
7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	25
7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.	27
7.6. Основные выводы относительно рынка сегмента объекта оценки	30
8. Описание процесса оценки	31
8.1. Этапы проведения оценки	31
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	31
8.3. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке	32
8.4. Задачи проведения оценки объекта оценки	34
Задачей проведения оценки является определение стоимости объекта оценки подходами, которые будут использованы оценщиком в данном отчете.	34
8.5. Обоснование выбора подходов и методов оценки	34
9. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	34
9.1. Правила отбора объектов-аналогов	35
10. Согласование результатов оценки	44
11. Список использованных источников	45
11.1. Нормативные документы	45
11.2. Справочная литература	45
11.3. Методическая литература	45
12. Приложения к отчету	46
12.1. Приложение 1. Используемая терминология	46
12.2. Приложение 2. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	47
12.3. Приложение 3. Копии документов строительно-технического и юридического характера по объекту оценки	55
12.4. Приложение 4. Копии информационно-аналитического материала	70

1. Основные факты и выводы

Таблица №1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Право временного владения и пользования нежилым помещением общей площадью 42,1 кв.м, 1 этаж, помещ. №III, часть комнаты № 106, расположенным в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 3
Дата оценки:	05 марта 2026 г.
Дата составления отчета:	11 августа 2026 г.
Основание для проведения оценки:	Договор № РД/7888 АП от 09 июля 2025 г.
Цель оценки:	Для заключения договора аренды
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	1. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). 2. Отчет не может быть использован для иных целей, кроме как для указанных целей. 3. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

Результаты, полученные при применении различных подходов:

Наименование объекта оценки	Результаты расчетов стоимости при использовании подходов к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
нежилое помещение общей площадью 42,1 кв.м, 1 этаж, помещ. №III, часть комнаты № 106, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 3			
Право временного владения и пользования, без учета НДС (22%), эксплуатационных расходов, коммунальных платежей, руб. /кв.м/год	Не применялся	17 894	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина права временного владения и пользования, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб.					
	1 кв.м площади в год		Всей площади в год		Всей площади в месяц	
	без НДС (22%)	с НДС (22%)	без НДС (22%)	с НДС (22%)	без НДС (22%)	с НДС (22%)
Право временного владения и пользования нежилым помещением общей площадью 42,1 кв.м, 1 этаж, помещ. №III, часть комнаты № 106, расположенным в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 3	17 894	21 831	753 337	919 071	62 778	76 589

Оценщик:

член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 01158 от 26 сентября 2018 г.

Зубова Е.В.

11 августа 2026 г.



2. Задание на оценку

Таблица №2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (аренды)	Право временного владения и пользования нежилым помещением общей площадью 42,1 кв.м, 1 этаж, помещ. №III, часть комнаты № 106, расположенным в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Составных частей не имеет
Состав объекта аренды с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Составных частей не имеет
Существующие имущественные права на объект оценки:	Право собственности – РФ Право оперативного управления – Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы», ИНН 7728073720, ОГРН 1027739189323
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право временного владения и пользования. Обременений прав не обнаружено.
Цель оценки:	Для заключения договора аренды
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о наиболее эффективном использовании
Дата оценки:	05 марта 2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: <i>(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</i>	- выписка из ЕГРН (копия) - экспликация (копия) - поэтажный план (копия) - проект договора аренды
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отсутствуют
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа в рублях РФ без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица №3. Описание сведений о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике	Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы» Юридический адрес: 117198, г. Москва, Миклухо-Маклая ул., д. 6 Тел. 8(495)787-38-03 ИНН 7728073720/КПП 772801001 ОГРН 1027739189323 ОКПО 02066463 ОКТМО 45905000 Получатель: УФК по г. Москве (РУДН л/сч 30736Щ75260) Банк: ГУ Банка России по ФЦО/УФК по г. Москве г. Москва БИК 004525988 Р/с 032146430000000017300 К/с 401028105453700000003 КБК 00000000000000000130
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Зубова Елена Владимировна Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 01158 от 26 сентября 2018 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 036162-1 от 12 апреля 2024 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: - CAO «РЕСО-Гарантия» (страховой полис № 922/2747089328 от 15.01.2025 г. Выдан CAO «РЕСО-Гарантия»). Срок действия договора страхования – с 15 января 2025 г. по 14 января 2026 г. Страховая сумма 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей. - CAO «РЕСО-Гарантия» (страховой полис № 922/2934087401 от 26.12.2025 г. Выдан CAO «РЕСО-Гарантия»). Срок действия договора страхования – с 15 января 2026 г. по 14 января 2027 г. Страховая сумма 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей. Контактный телефон: 8-495-646-61-65 Электронная почта: sales@iscons.ru Местонахождение оценщика: г. Москва, ул. Яблочкова, д. 21 к3, оф.6-1
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: «Интелидгент Солюшенз Консалтинг»; ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1107746339447 Дата присвоения ОГРН: 28 апреля 2010 г. Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 127434, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.25, корп.1, эт.1, пом. XIII, комн. 2, оф.4 Сведения о страховании ответственности: - CAO «РЕСО-Гарантия» (договор № 922/2742831979 от 02.01.2025 г., период страхования с 02.01.2025 по 01.01.2026). Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб. - CAO «РЕСО-Гарантия» (договор № 922/2934086655 от 26.12.2025 г., период страхования с 02.01.2026 по 01.01.2027). Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались.
Независимость юридического лица и оценщика	Независимость Исполнителя: ✓ Исполнитель не является кредитором Заказчика. ✓ Заказчик не является кредитором или страховщиком Исполнителя.

- ✓ Между Исполнителем и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, и др.)
- ✓ Исполнитель не имеет и не предполагает в будущем имущественного интереса в объекте оценки.
- ✓ Исполнитель не имеет вещных и обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки.
- ✓ Между Исполнителем и Заказчиком не ведутся судебные (арбитражные) дела.
- ✓ Исполнитель не является аффилированным лицом для Заказчика.
- ✓ Заказчик не является работником или должностным лицом Исполнителя.
- ✓ Работники и должностные лица Исполнителя не находятся в близком родстве или свойстве с Заказчиком.
- ✓ Размер денежного вознаграждения Исполнителя не зависит от какого-либо аспекта Отчета об оценке, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и Отчета, содержащихся в Отчета об оценке.
- Независимость Оценщика:
 - ✓ Оценщик действует непредвзято по отношению к сторонам настоящего Договора.
 - ✓ Оценщик не является кредитором Заказчика.
 - ✓ Заказчик не является кредитором Оценщика.
 - ✓ Между Оценщиком и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, и др.)
 - ✓ Оценщик не имеет и не предполагает в будущем имущественного интереса в объекте оценки.
 - ✓ Между Оценщиком и Заказчиком не ведутся судебные (арбитражные) дела
 - ✓ Оценщик не имеет вещных и обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки.
 - ✓ Оценщик не является аффилированным лицом для Заказчика.
 - ✓ Оценщик не находится в близком родстве или свойстве с Заказчиком.
- Размер оплаты Оценщику не зависит от какого-либо аспекта Отчета об оценке, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и Отчета, содержащихся в Отчета об оценке.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет сдан в аренду по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта, не выявленных в ходе осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена из допущения, что величина площади объекта оценки, указанная в представленных Оценщику документах, актуальна на дату оценки.
- Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик, не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объектов.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

1. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

2. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

■ Федеральный закон от 29.07.1998 N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

■ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

■ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

■ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

■ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

■ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

■ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

■ Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

■ Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО РАО.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. Точное описание объекта оценки (аренды)

6.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (аренды), включая права на объект оценки (аренды)

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

■ данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 3 к Отчету)

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2. Юридическое описание

Таблица №4. Юридическое описание

Параметры	Значения
Наименование объекта оценки (аренды)	Право временного владения и пользования нежилым помещением общей площадью 42,1 кв.м, 1 этаж, помещ. №III, часть комнаты № 106, расположенным в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 3
Правообладатель объекта аренды	Право собственности – РФ Право оперативного управления – Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы», ИНН 7728073720, ОГРН 1027739189323
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Состав и качество оцениваемых прав

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Объектом оценки является право пользования объектом аренды в течение одного платежного периода. Определению подлежит рыночная стоимость указанного имущественного права.

Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав — пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы.

То есть за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период).

Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы — это цена права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока.

В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.

То есть объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

6.2.1. Осмотр объекта аренды

Осмотр объекта аренды проводился 13 февраля 2025 г.

6.3. Экономическое описание

Таблица №5. Экономическое описание

Наименование объекта аренды	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение общей площадью 42,1 кв.м, 1 этаж, помещ. №III, часть комнаты № 106, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 3	Информация не предоставлена. Не влияет на рыночную стоимость