



«УТВЕРЖДАЮ»  
Генеральный директор ООО «РЭБ»  
Ковалева В.В.  
20.11.2025 г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ, ул. ПРОЕКТНАЯ, д.11**

Порядковый номер отчета:

**25-974**

Дата составления отчета:

20.11.2025 г.

Дата оценки:

19.11.2025 г.

Основание для проведения  
оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки № 974/25 от  
19.11.2025 г.

**ЗАКАЗЧИК:**

**АО «ВПК «НПО машиностроения»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «РЭБ»**

**Москва 2025 г.**



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

## «Регион Эстэйт Билдинг»

115583, г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 59, Тел.: +7(999) 705-94-52, Email: [reb-ocenka@mail.ru](mailto:reb-ocenka@mail.ru)  
Филиал: 248001, г.Калуга, ул.Суворова, д.121, оф.439, Тел.: +7(910) 237-97-88, Email: [solodov.reb@mail.ru](mailto:solodov.reb@mail.ru)  
ИНН 7724784176, КПП 772401001, ОГРН 1117746235970  
р/с 4070281070800012542, БИК 041501601, к/с 30101810400000000601 в ПАО «Сбербанк» Дополнительный офис № 8605/0802  
ого отделения № 8605, г.

**Зам.Генерального директора по  
коммуникациям и корпоративным вопросам  
Дегтяреву А.О.  
АО «ВПК «НПО машиностроения»**

Уважаемый Антон Олегович!

На основании Договора на проведение оценки № 974/25 от 19.11.2025 г., оценщик  
ООО «РЭБ» Солодов М.Р. определил рыночную стоимость объекта оценки:

### **Земельные участки (недвижимое имущество)**

- 1 Земельный участок с кадастровым номером 50:50:060504:0012 общей площадью 33 931 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 2 Земельный участок с кадастровым номером 50:50:060504:0013 общей площадью 1 525 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11

### **Улучшения земельных участков (недвижимое имущество)**

- 3 Нежилое здание общей площадью 1 927,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 4 Нежилое здание общей площадью 81,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 5 Нежилое здание общей площадью 82,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 6 Нежилое здание, общей площадью 18,5 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 7 Нежилое здание общей площадью 44,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 8 Нежилое здание общей площадью 84,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 9 Нежилое здание общей площадью 105,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 10 Нежилое здание общей площадью 249,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 11 Нежилое здание общей площадью 132,8 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 12 Сооружение общей протяжённостью 438,9 м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 13 Сооружение, общей протяжённостью 618,0 м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11

- 14 Резервуар для воды резервуар для хлорирования и накопления промывочных вод (сооружение) расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 15 Сооружение общей площадью 50,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 16 Сооружение общей протяжённостью 499,2 м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 17 Сооружение общей протяжённостью 1 197,4 м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 18 Сооружение общей протяжённостью 890,0 м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 19 Сооружение общей протяжённостью 925,5 м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11
- 20 Сооружение общей площадью 5,79 кв.м, глубиной скважины 102 м, расположенное по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Проектная, д.11

**Машины и оборудование, являющееся неотделимым улучшением недвижимого имущества**

- 21 Хол. Машина MBV-4-1-2
- 22 Завеса тепловая барьер
- 23 Автоматическая пожарная сигнализация
- 24 Агрегат холодильный
- 25 ДИК.2 "Космический поворот"
- 26 Компрессор
- 27 Водонагреватель
- 28 Эл. Оборудование Я5111-3774, IP54
- 29 Счетчик газа СГ-16
- 30 Охранно-пожарный прибор "СИГНАЛ ВК-4"
- 31 Блок управления котлом
- 32 Термопреобразователь сопротивления
- 33 Насос КМ80-65-160 с э./дв. 7,5х3
- 34 Насос КМ80-65-160 с э./дв. 7,5х3
- 35 Насос КМ80-65-160 с э./дв. 7,5х3
- 36 Насос КМ80-65-160 с э./дв. 7,5х3
- 37 Шкаф телеметрии Аксон XL
- 38 Насос ЭЦВ 8-25-100
- 39 Насос К80-65-160
- 40 Участок холодного водоснабжения
- 41 Электроталь

**Дата оценки: 19.11.2025 г.**

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки. Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, исполненным в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135 – ФЗ от 29.07.1998г. (в послед.ред.), Федеральными стандартами оценки №I-VI, 7,10 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности: Федеральным стандартом

оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом МЭР РФ от 25.09.2014 г. № 611, Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №328, свод Стандартов оценки СРО «РАО», утверждённым решением Совета НП СРО «РАО » Протокол №7 от 24.01.2012 г.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки **на дату оценки** составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, с учетом НДС руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС руб.
1	Сооружение - артезианская скважина	50:50:0000000:32884	32 978	27 482
2	Здание - Водолечебный корпус	50:50:0060501:56	2 022 745	1 685 621
3	Сооружение - Высоковольтная кабельная линия от ТП 4717 до ТП 741 санатория-профилактория "Купавна"	50:50:0000000:33730	328 884	274 070
4	Здание - Гараж	50:50:0000000:33853	1 086 353	905 294
5	Здание - Профилакторий	50:50:0000000:33711	33 168 053	27 640 044
6	Земельный участок	50:50:0060504:13	2 115 175	2 115 175
7	Земельный участок	50:50:0060504:12	30 571 831	30 571 831
8	Сооружение - Канализационная насосная станция	50:50:0000000:32941	487 187	405 989
9	Здание - Котельная	50:50:0000000:34446	3 253 486	2 711 238
10	Сооружение - Наружная бытовая канализационная сеть санатория-профилактория "Купавна"	50:50:0000000:33713	340 328	283 607
11	Сооружение - Наружная водопроводная сеть санатория-профилактория "Купавна"	50:50:0060501:60	2 553 541	2 127 951

№	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, с учетом НДС руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС руб.
12	Сооружение - Наружная тепловая сеть санатория-профилактория "Купавна"	50:50:0000000:32945	28 306 020	23 588 350
13	Здание - Насосная	50:50:0060501:57	914 911	762 426
14	Сооружение - Низковольтная кабельная линия санатория-профилактория "Купавна"	50:50:0060502:52	220 865	184 054
15	Здание - Овощехранилище	50:50:0000000:33846	983 880	819 900
16	Здание - Проходная	50:50:0000000:33712	187 134	155 945
17	Сооружение - Резервуар для воды, лит.Н; Резервуар для хлорирования и накопления промывочных вод, лит.М	50:50:0060501:59	940 150	783 458
18	Станция обезжелезования	50:50:0000000:32987	5 213 719	4 344 766
19	Здание - Трансформаторная подстанция ТП 741	50:50:0000000:33821	505 764	421 470
20	Сооружение - трасса канализационного коллектора санатория-профилактория "Купавна"	50:50:0000000:33731	473 770	394 808
<b>Недвижимое имущество</b>			<b>113 706 774</b>	<b>100 203 479</b>
21	Хол.машина MBV-4-1-2		34 739	28 949
22	Завеса тепловая барьер		20 587	17 156
23	Автоматическая пожарная сигнализация		217 758	181 465
24	Агрегат холодильный		85 882	71 568
25	ДИК.2 "Космический поворот"		46 229	38 524
26	Компрессор		32 736	27 280
27	Водонагреватель		22 810	19 008
28	Эл.оборудование Я5111-3774, IP54		11 348	9 457
29	Счетчик газа СГ-16		36 121	30 101
30	Охранно-пожарный прибор "СИГНАЛ ВК-4"		4 858	4 048
31	Блок управления котлом		67 201	56 001
32	Термопреобразователь сопротивления		3 259	2 716

№	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, с учетом НДС руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС руб.
33	Насос КМ80-65-160 с э./дв. 7,5*3		36 014	30 012
34	Насос КМ80-65-160 с э./дв. 7,5*3		36 014	30 012
35	Насос КМ80-65-160 с э./дв. 7,5*3		36 014	30 012
36	Насос КМ80-65-160 с э./дв. 7,5*3		36 014	30 012
37	Шкаф телеметрии Ак-сон XL		60 034	50 028
38	Насос ЭЦВ 8-25-100		50 182	41 818
39	Насос К80-65-160		16 607	13 839
40	Участок холодного водоснабжения		834 540	695 450
41	Электроталь		7 139	5 949
<b>Движимое имущество</b>			<b>1 696 086</b>	<b>1 413 405</b>
<b>Итого:</b>			<b>115 402 860</b>	<b>101 616 884</b>

Всю информацию и анализ, используемые для определения рыночной стоимости объекта оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета об оценке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по отчету об оценке №25-974, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «РЭБ»



Ковалева В.В.

Оценщик  
Член СРО «РАО»

Солодов М.Р.