



AUDITLAND

ООО «Аудитлэнд – Оценка и Сертификация»

125438, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Головинский, пер. 2-й Лихачевский, д.1, стр. 11, пом.7/1Н/2, тел.8 (499) 343-13-09, 8-991-098-69-68, e-mail: office@alos-oz.ru

ОТЧЕТ № 25

**об оценке рыночной стоимости
Права пользования помещениями,
расположенными на 1-ом, 2-ом, 3-ом этажах
административно-производственного здания,
общей площадью 310,3 кв.м., арендуемая
площадь 260,5 кв.м., находящиеся по адресу:
Московская область, г. Балашиха, мкр.
Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23, на
условиях договора аренды (пользования)
по состоянию на 17 марта 2026 года**

Дата составления отчета: 18 марта 2026 года

Заказчик оценки: МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА «БАЛАШИХИНСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ»

Исполнитель оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация»

**Москва
2026**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ

г. Москва

18 марта 2026 г.

Заключение о стоимости

В соответствии с Договором № 25/0326 от 10 марта 2026 г. на оказание услуг по оценке стоимости имущества, заключенным между ООО «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация» и МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА «БАЛАШИХИНСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ» (МУП «БКС») оценщики провели оценку рыночной стоимости права пользования помещениями, расположенными на 1-ом, 2-ом, 3-ом этажах административно-производственного здания, общей площадью 310,3 кв.м., арендуемая площадь 260,5 кв.м., находящиеся по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», ФСО II «Виды стоимости», ФСО III «Процесс оценки», ФСО IV «Задание на оценку», ФСО V «Подходы и методы оценки», ФСО VI «Отчет об оценке»; Специальным федеральным стандартом оценки утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 ФСО 7 «Оценка недвижимости»; стандартами Некоммерческого партнерства «ДСО».

Расчет стоимости Объекта оценки был произведен с применением одного подхода – сравнительного.

По результатам проведенных расчетов, рыночная стоимость права пользования помещениями, расположенными на 1-ом, 2-ом, 3-ом этажах административно-производственного здания, общей площадью 310,3 кв.м., арендуемая площадь 260,5 кв.м., находящиеся по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23, на условиях договора аренды (пользования) по состоянию на 17 марта 2026 года с учетом округления составляет:

273 031 (Двести семьдесят три тысячи тридцать один) руб. в месяц с учетом НДС

или

223 796 (Двести двадцать три тысячи семьсот девяносто шесть) руб. в месяц без учета НДС.

Эта величина может быть использована в качестве исходной при заключении договора аренды.

Обращаю Ваше внимание, что изложенные факты и выводы не являются отчетом об оценке, а лишь предваряют его и не могут трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом настоящего Отчета, с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений.

Все расчеты и обоснования стоимости объекта оценки Вы найдете непосредственно в настоящем Отчете об оценке № 25 от 18 марта 2026 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям в процессе оценки, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим за возможность оказать услуги для Вас.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация»



Попов А.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	5
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
2.1. Задание на оценку (ФСО IV)	6
2.2. Сведения о заказчике ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7.	8
2.3. Сведения об оценщике ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7.....	8
2.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135. ФСО VI/2022 подп. 7 п. 7.	9
2.5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах (ФСО VI/2022 подп. 8 п. 7):.....	9
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (П6 И 8 ФСО III/2022)	10
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (135-ФЗ СТ. 11, ФСО VI/2022 ПОДП. 9 П. 7).....	11
5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3).....	12
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСОVI/2022 ПОДП. 10 П. 7, 135-ФЗ СТ.11)	13
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
7.3. Описание объекта оценки.	13
Местоположение здания, в котором расположены помещения, сдаваемые в аренду.	18
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСОVI/2022 ПОДП. 12 П. 7)	19
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том, числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (ФСО 7 п. 11 а)	19
8.1.1. Картина деловой активности	19
8.1.2. Анализ экономики Московской области.....	21
8.2. Определение рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (ФСО 7 п. 11 б.)...25	
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервалов значений цен (ФСО 7 п. 11 в).	25
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (ФСО 7 п. 11.г).....	27
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 П 12-21).....	32
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки (135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7).....	33
Объем исследования	33
10.2. Методология оценки.....	34
10.3. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке объекта недвижимости (ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7.)	35

10.4. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом ФСО V/2022 п.9	36
Выбор и описание объектов-аналогов ФСО V/2022 подп. 2 п. 9	37
Выбор единицы сравнения ФСО V/2022 подп. 1 п. 9	39
Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами ФСО V/2022 подп. 4 п. 9	39
10.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ФСО VI ПОДП. 13 П.7	48
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)	49
12. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ	50
13. СПИСОК ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ, НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СПРАВОЧНОЙ, МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ	54
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	56
14.1. Приложение 1: копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	56
14.2. Приложение 2. Информация для оценки, полученная из интернета и других источников	113
14.3. Приложение 3: Документы оценщика	121

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 25/0326 от 10 марта 2026 г. на оказание услуг по оценке стоимости имущества, заключенный между ООО «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация» и МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА «БАЛАШИХИНСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ»			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право пользования помещениями, расположенными на 1-ом, 2-ом, 3-ом этажах административно-производственного здания, общей площадью 310,3 кв.м., арендуемая площадь 260,5 кв.м., находящиеся по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	Не применялся		
	Сравнительный подход	Наименование	Рыночная стоимость права пользования руб./месяц с учетом НДС	Рыночная стоимость права пользования руб./месяц без учета НДС
		Право пользования помещениями, расположенными на 1-ом, 2-ом, 3-ом этажах административно-производственного здания, общей площадью 310,3 кв.м., арендуемая площадь 260,5 кв.м., находящиеся по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23	273 031	223 796
Доходный подход	Не применялся			
Итоговая величина стоимости объекта оценки	273 031 (Двести семьдесят три тысячи тридцать один) руб. в месяц с учетом НДС или 223 796 (Двести двадцать три тысячи семьсот девяносто шесть) руб. в месяц без учета НДС.			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.</p> <p>2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.</p> <p>3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.</p> <p>4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.</p>			

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Задание на оценку (ФСО IV)

Информация в Задании на оценку. Источник требования	Содержание																																																																																																												
Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п. 1 п. 3 ФСО IV).	<p>Право пользования помещениями, расположенными на 1-ом, 2-ом, 3-ом этажах административно-производственного здания, общей площадью 310,3 кв.м., арендуемая площадь 260,5 кв.м., находящиеся по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23.</p> <p>Права на объект недвижимости: Право хозяйственного ведения. Собственник: городской округ Балашиха Московской области.</p>																																																																																																												
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) п. 8 ФСО 7	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Этаж</th> <th>№ каб.</th> <th>Наименование</th> <th>Площадь, м²</th> <th>Арендуемая площадь, м²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>3</td><td>301</td><td>Холл</td><td>15,9</td><td>15,9</td></tr> <tr><td>2</td><td>3</td><td>303</td><td>Помещение множительной техники</td><td>11,9</td><td>11,9</td></tr> <tr><td>3</td><td>3</td><td>304</td><td>Службное помещение</td><td>27,8</td><td>27,8</td></tr> <tr><td>4</td><td>3</td><td>305</td><td>Службное помещение</td><td>13,9</td><td>13,9</td></tr> <tr><td>5</td><td>3</td><td>306</td><td>Архив</td><td>19,9</td><td>19,9</td></tr> <tr><td>6</td><td>3</td><td>307</td><td>Службное помещение</td><td>13,9</td><td>13,9</td></tr> <tr><td>7</td><td>1</td><td>108</td><td>Диспетчерская</td><td>11,8</td><td>5,9</td></tr> <tr><td>8</td><td>3</td><td>302</td><td>Коридор</td><td>57,8</td><td>28,9</td></tr> <tr><td>9</td><td>3</td><td>312</td><td>Коридор</td><td>8</td><td>4</td></tr> <tr><td>10</td><td>3</td><td>313а</td><td>Санузел</td><td>7,3</td><td>3,65</td></tr> <tr><td>11</td><td>3</td><td>313б</td><td>Санузел</td><td>3,1</td><td>1,55</td></tr> <tr><td>12</td><td>3</td><td>308</td><td>Лестничная клетка</td><td>35,8</td><td>35,8</td></tr> <tr><td>13</td><td>2</td><td>217</td><td>Лестничная клетка</td><td>35,8</td><td>35,8</td></tr> <tr><td>14</td><td>1</td><td>111</td><td>Лестничная клетка</td><td>35,8</td><td>35,8</td></tr> <tr><td>15</td><td>1</td><td>101а</td><td>Тамбур северного входа</td><td>6,2</td><td>3,1</td></tr> <tr><td>16</td><td>1</td><td>101б</td><td>Тамбур южного входа</td><td>5,4</td><td>2,7</td></tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">ИТОГО</td> <td>310,3</td> <td>260,5</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Этаж	№ каб.	Наименование	Площадь, м ²	Арендуемая площадь, м ²	1	3	301	Холл	15,9	15,9	2	3	303	Помещение множительной техники	11,9	11,9	3	3	304	Службное помещение	27,8	27,8	4	3	305	Службное помещение	13,9	13,9	5	3	306	Архив	19,9	19,9	6	3	307	Службное помещение	13,9	13,9	7	1	108	Диспетчерская	11,8	5,9	8	3	302	Коридор	57,8	28,9	9	3	312	Коридор	8	4	10	3	313а	Санузел	7,3	3,65	11	3	313б	Санузел	3,1	1,55	12	3	308	Лестничная клетка	35,8	35,8	13	2	217	Лестничная клетка	35,8	35,8	14	1	111	Лестничная клетка	35,8	35,8	15	1	101а	Тамбур северного входа	6,2	3,1	16	1	101б	Тамбур южного входа	5,4	2,7	ИТОГО				310,3	260,5
№ п/п	Этаж	№ каб.	Наименование	Площадь, м ²	Арендуемая площадь, м ²																																																																																																								
1	3	301	Холл	15,9	15,9																																																																																																								
2	3	303	Помещение множительной техники	11,9	11,9																																																																																																								
3	3	304	Службное помещение	27,8	27,8																																																																																																								
4	3	305	Службное помещение	13,9	13,9																																																																																																								
5	3	306	Архив	19,9	19,9																																																																																																								
6	3	307	Службное помещение	13,9	13,9																																																																																																								
7	1	108	Диспетчерская	11,8	5,9																																																																																																								
8	3	302	Коридор	57,8	28,9																																																																																																								
9	3	312	Коридор	8	4																																																																																																								
10	3	313а	Санузел	7,3	3,65																																																																																																								
11	3	313б	Санузел	3,1	1,55																																																																																																								
12	3	308	Лестничная клетка	35,8	35,8																																																																																																								
13	2	217	Лестничная клетка	35,8	35,8																																																																																																								
14	1	111	Лестничная клетка	35,8	35,8																																																																																																								
15	1	101а	Тамбур северного входа	6,2	3,1																																																																																																								
16	1	101б	Тамбур южного входа	5,4	2,7																																																																																																								
ИТОГО				310,3	260,5																																																																																																								
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики п. 8 ФСО 7	<p>1. Договор о закреплении на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием Городского округа Балашиха «Балашихинские Коммунальные Системы» муниципального имущества от 11.02.2026 года.</p> <p>2. поэтажные планы административного здания, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, мкр. Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23</p> <p>3. Технический паспорт от 07.04.2011г.</p>																																																																																																												
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки п. 8 ФСО 7	Право хозяйственного ведения. Ограничений и обременений права не зарегистрировано.																																																																																																												
Цель оценки (п.п. 2 п. 3 ФСО IV).	Установление размера арендной платы на недвижимое имущество																																																																																																												
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке п.п. 3 п. 3 ФСО IV.	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»																																																																																																												
Вид стоимости п.п. 4 п. 3 ФСО IV.	Рыночная стоимость																																																																																																												
Предпосылки стоимости п. 3 ФСО II	Предпосылки не вводятся, т.к. отсутствует необходимость в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)"																																																																																																												
Дата оценки п.п. 5 п. 3 ФСО IV.	17 марта 2026 года																																																																																																												
Специальные допущения п.п. 6 п. 3 ФСО IV.	Специальных допущений не предусмотрено.																																																																																																												

Информация в Задании на оценку. Источник требования	Содержание
Иные существенные допущения п.п. 6 п. 3 ФСО IV	<p><u>Допущения к проведению оценки</u> Оценка проводится на основании материалов, предоставленных Заказчиком оценки, в связи с чем техническое состояние Объекта оценки принимается Оценщиком на основании материалов, предоставленных Заказчиком, исходя из допущения об их соответствии фактическому техническому состоянию объекта оценки на дату оценки.</p> <p>Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета.</u> При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.</p>
Ограничения оценки п.п. 7 п. 3 ФСО IV	Оценщиком не производится осмотр Объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из технического состояния, описанного Заказчиком, а также исходя из документов, предоставленных Заказчиком оценки на оцениваемое имущество.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки п.п. 8 п. 3 ФСО IV	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
Указание на форму составления отчета об оценке п.п. 9 п. 3 ФСО IV	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов п.п. 2 п. 4 ФСО IV	Не привлекаются
Формы представления итоговой стоимости п.п. 4 п. 4 ФСО IV.	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке п.п. 5 п. 4 ФСО IV.	Не предусмотрены
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО п.п. 6 п. 4 ФСО IV.	Не требуется

2.2. Сведения о заказчике ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА «БАЛАШИХИНСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ» (МУП «БКС»), адрес (местоположение):
Юридический адрес: 143989, Московская обл, г. Балашиха, ул. Белякова, д.2. ИНН: 5012091227 КПП: 500101001. ОГРН: 1165012050565.

2.3. Сведения об оценщике ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7.

Параметр	Значение
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация» (ООО "АЛОС"), ИНН 7709391156, ОГРН 1027709020085 от 21.03.2018
Место нахождения Исполнителя	125438, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Головинский, пер. 2-й Лихачевский, д.1, стр. 11, пом.7/1Н/2
Почтовый адрес Исполнителя	125438, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Головинский, пер. 2-й Лихачевский, д.1, стр. 11, пом.7/1Н/2
Банковские реквизиты Исполнителя	ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва 40702810140020011677 30101810400000000225 ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва Расчетный счет 40702810140020011677 Корр. счет 30101810400000000225 БИК 044525225
Контактная информация	Тел. 8 (499) 343-13-09, 8-991-098-69-68, e-mail: office@alos-oz.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Дополнительная гражданская ответственность общества с ограниченной ответственностью «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация» застрахована САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей. Страховой полис № 922/2791136102 от 10 апреля 2025 г., срок действия: с 19 апреля 2025 года по 18 апреля 2026 года.
Оценщик	Царьков Михаил Владимирович Оценщик находится по месту постоянного трудоустройства в ООО «Аудитлэнд - Оценка и Сертификация» 125438, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Головинский, пер. 2-й Лихачевский, д.1, стр. 11, пом.7/1Н/2, тел.8 (499) 343-13-09, 8-991-098-69-68, e-mail: office@alos-oz.ru
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ПП №870629 ГОУДПО "Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им.Г.В.Плеханова" по программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности." Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 039734-1 выдан 27 июня 2024 г. по направлению "Оценка недвижимости", срок действия квалификационного аттестата до 27 июня 2027 г. Дата начала стажа деятельности в оценке: 11.04.2006
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ", дата вступления 16.01.2008, номер по реестру 981
Сведения о страховом полисе Оценщика	Основная ответственность специалиста-оценщика застрахована САО «РЕСО-Гарантия», полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 922/2814437949, выдан 12 августа 2025 г. Срок действия полиса с 15.08.2025 г. по 14.08.2026 г. Страховая сумма – 2 000 000 (два миллиона) руб.
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика

2.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135. ФСО VI/2022 подп. 7 п. 7.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик Царьков Михаил Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Царьков Михаил Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Царьков Михаил Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах (ФСО VI/2022 подп. 8 п. 7):

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Производство расчетов и составление отчета об оценке выполнил оценщик Царьков Михаил Владимирович.

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (п6 и 8 ФСО III/2022)

Отчет по оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- оценка проводится на основании материалов, предоставленных Заказчиком оценки, в связи с чем техническое состояние имущества принимается Оценщиком на основании материалов, предоставленных Заказчиком, исходя из допущения об их соответствии фактическому техническому состоянию объекта оценки на дату оценки.
- оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете;
- в оценке специалисты исходили из достоверности предоставленных Заказчиком правоустанавливающих и других документов, необходимых для выполнения данной работы, дополнительная юридическая экспертиза предоставленных документов не проводилась;
- оцениваемые объекты не обременены арестом и сервитутами, кроме указанных в предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документах;
- предполагалось, что объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, значительно влияющих на стоимость Объекта оценки, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний и лабораторных исследований;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов;
- исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными, тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации; все использованные специалистами данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как их собственные утверждения.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из технического состояния, описанного Заказчиком, а также исходя из документов, предоставленных Заказчиком оценки на оцениваемое имущество;
- выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия ООО «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация»;
- специалисты не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и сведения об оценщиках, принимавших участие в работе и фирме, в которой они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с

общественностью, без предварительного письменного согласия ООО «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация»;

- все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки, однако эти предположения могут измениться с течением времени;

- результаты оценки, представленные в отчете, действительны только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем;

- анализ и глубина проведенной работы соответствуют объему предоставленной специалистам информации.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (135-ФЗ ст. 11, ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7)

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии с требованиями статьи 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года применены стандарты, утвержденные Некоммерческим партнерством «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»), поскольку оценщик, выполнивший настоящий отчет, является действительным членом данной саморегулируемой организации.

5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3).

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»¹.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.²

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Заключение договора на оценку.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
 - Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
 - Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
 - Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
 - Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
 - Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
 - Подготовка отчета об оценке.

1 Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

2 Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2) от 20.07.2007 г.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСОВИ/2022 подп. 10 п. 7, 135-ФЗ ст.11)

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные Заказчиком:

1. Договор о закреплении на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием Городского округа Балашиха «Балашихинские Коммунальные Системы» муниципального имущества от 11.02.2026 года.
2. поэтажные планы административного здания, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, мкр. Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23.
3. Технический паспорт от 07.04.2011г.

7.3. Описание объекта оценки.

Помещения, сдаваемые в аренду, расположены в здании административно-бытового комплекса по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23.

Оцениваемые помещения принадлежат МУП «БКС» на праве хозяйственного ведения.

Собственник: муниципальное образование городской округ Балашиха. Обременений нет.

Основные технические параметры оцениваемых помещений согласно технического плана приведены ниже:

Таблица 7.1. Описание технических параметров объекта недвижимости.

№№	Номер помещения	Этаж расположения	Дата ввода в эксплуатацию здания АБК	Назначение помещения	Инженерные коммуникации, оборудование	Вид права на объект недвижимости	Общая площадь помещения, кв.м.	Арендуемая площадь, кв.м.	Адрес объекта	Описание состояния объекта оценки
1	301	3	2011	Холл	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, вентиляция, телефонная связь, интернет	право хозяйственного ведения	11,80	15,9	Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
2	303	3	2011	Помещение множительной техники			15,90	11,9		
3	304	3	2011	Служебное помещение			11,90	27,8		
4	305	3	2011	Служебное помещение			27,80	13,9		
5	306	3	2011	Архив			13,90	19,9		
6	307	3	2011	Служебное помещение			19,90	13,9		
7	108	1	2011	Диспетчерская			13,90	5,9		
8	302	3	2011	Коридор			13,90	28,9		
9	312	3	2011	Коридор			13,90	4		
10	313а	3	2011	Санузел			13,90	3,65		
11	313б	3	2011	Санузел			13,90	1,55		
12	308	3	2011	Лестничная клетка			13,90	35,8		
13	217	2	2011	Лестничная клетка			13,90	35,8		
14	111	1	2011	Лестничная клетка			13,90	35,8		
15	101а	1	2011	Тамбур северного входа			13,90	3,1		
16	101б	1	2011	Тамбур южного входа			13,90	2,7		
ИТОГО							310,3	260,5		

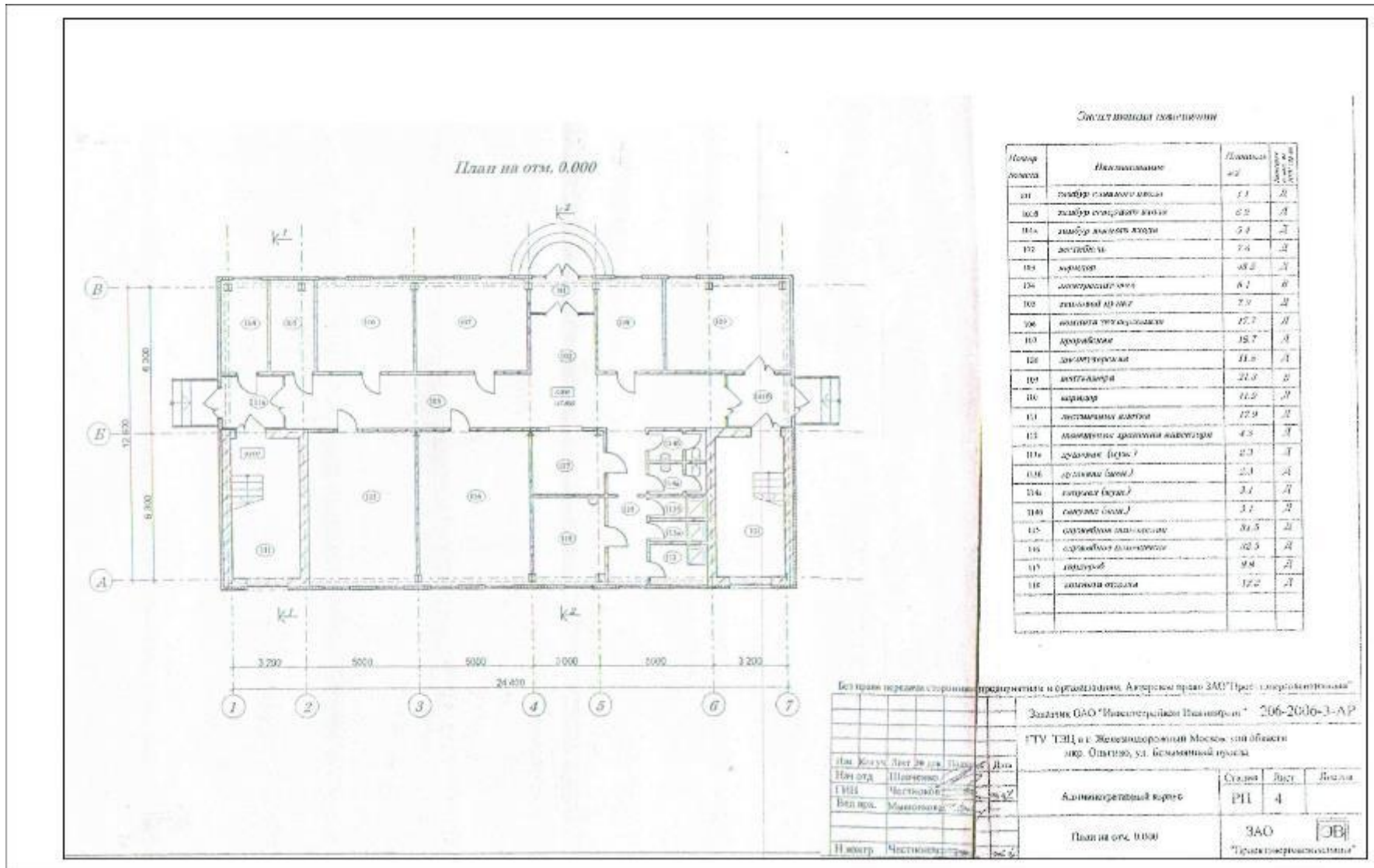


Рис. 1. План 1-го этажа АБК

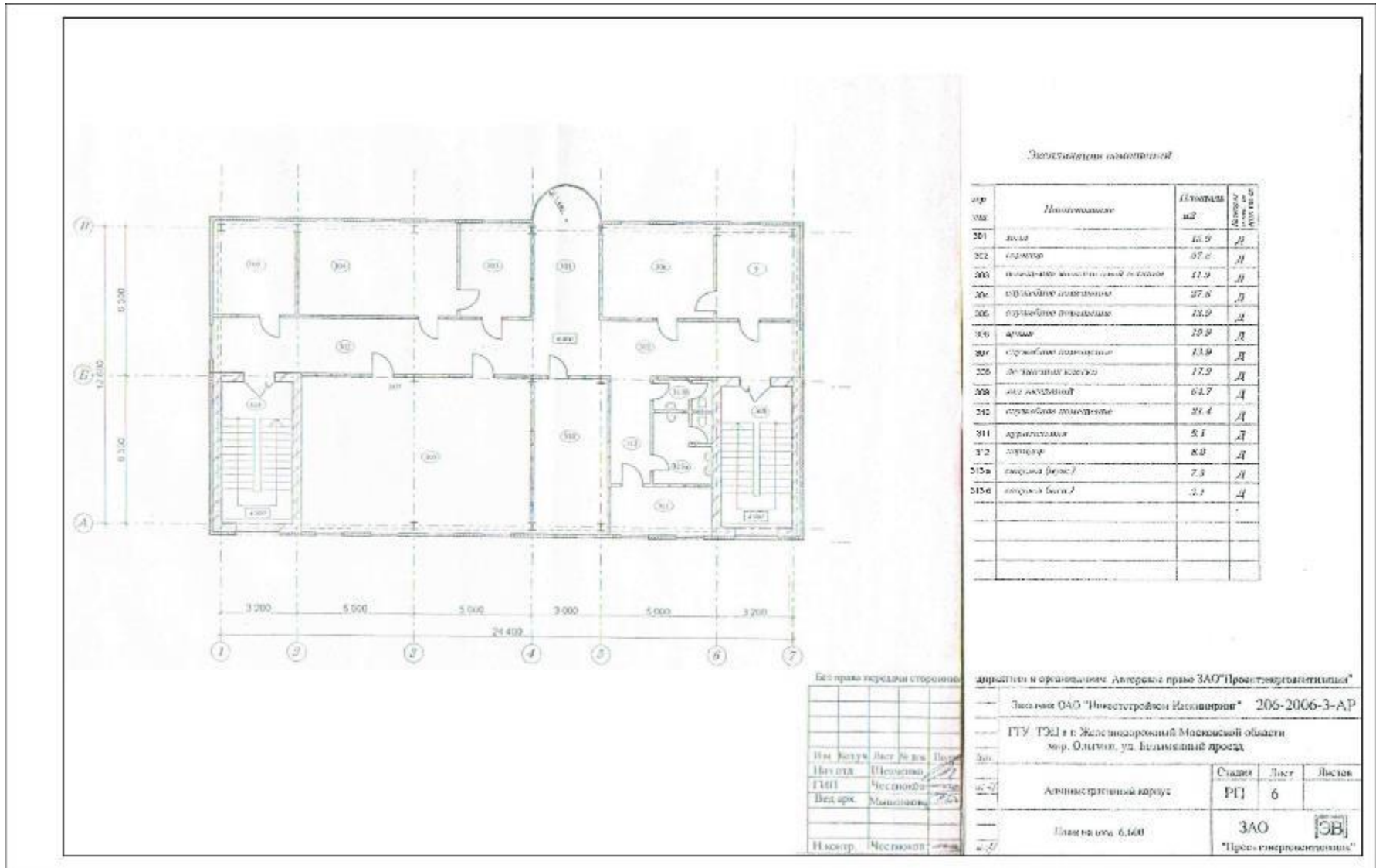


Рис. 2. План 3-го этажа АБК

Благоустройство – прилегающая территория огорожена, имеется асфальтовое покрытие.

Планируемый снос / реконструкция: не числится на учёте

Текущее использование – помещения используются как офисные и вспомогательные (общего пользования) помещения.

Состояние помещений, сдаваемых в аренду: хорошее.

Инженерные системы: электроосвещение, отопление, водопровод, канализация – функционирует исправно.

Балансовая стоимость объекта недвижимости: нет данных.

Сведения о физических свойствах Объектов недвижимости, об износе и устареваниях.

На дату оценки техническое состояние конструктивных элементов оцениваемых улучшений определено экспертным методом с использованием Шкалы оценки технического состояния недвижимости (Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. № 404).

Таблица 7.2. Шкала оценки физического износа зданий и сооружений

Физический износ %			Оценка технического состояния	Характеристика состояния	Примерная стоимость ремонта (%) от ВС		
0	10	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0	5	11
21	30	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12	24	36
41	50	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41	50	60
61	70	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91	100	120
81	90	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-	-	-

Оценка технического состояния имущества осуществлялась по информации о комплектности и техническом состоянии Объекта недвижимости, полученной от должностных лиц, обеспечивающих эксплуатацию оцениваемого имущественного комплекса, а также в ходе проведения осмотра, экспертным методом с использованием Шкалы параметров и характеристик технического состояния зданий и сооружений.

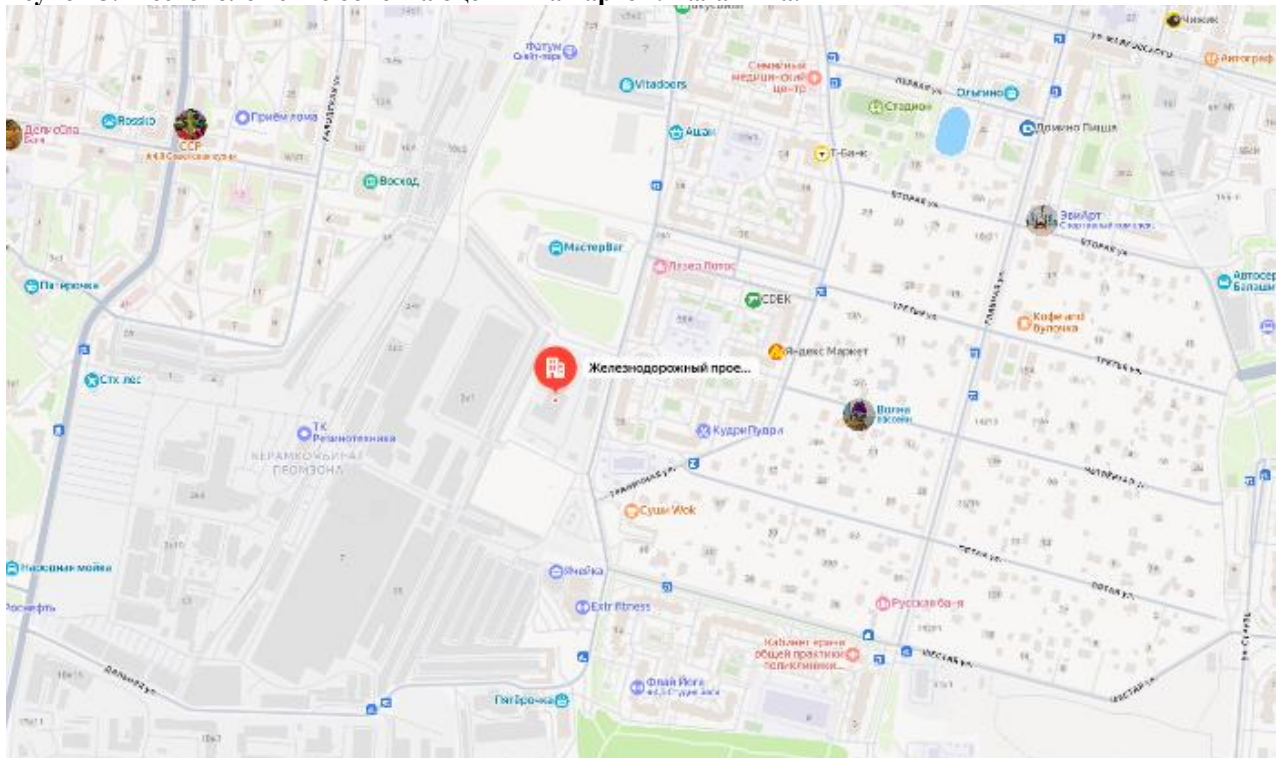
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

На дату оценки Оценщиком не выявлено других факторов, относящихся к Объекту оценки, существенно влияющих на стоимость.

Местоположение здания, в котором расположены помещения, сдаваемые в аренду.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Описание местоположения помещения:	Помещения, сдаваемые в аренду, находятся по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23
Местоположение в пределах города	Мкр. Керамик
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома, административные и производственные здания
Транспортная доступность	200 м. до остановки общественного транспорта, 10 км. от МКАД
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Близость к скоростным магистралям	-
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Не выявлена

Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Балашиха.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСОВИ/2022 подп. 12 п. 7)

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том, числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (ФСО 7 п. 11 а)

8.1.1. Картина деловой активности³

1. Индекс промышленного производства в феврале 2026 года составил -0,9% г/г после -0,8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,3% м/м SA.

Динамика промышленного производства второй месяц подряд в значительной степени обусловлена календарным фактором – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года).

2. Обрабатывающая промышленность в феврале показала динамику выпуска -2,8% г/г после -3,0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на +0,7% м/м SA.

2.1. Положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в феврале внёс машиностроительный комплекс, темпы роста выпуска которого составили +2,1% г/г после +2,5% г/г месяцем ранее.

Рост в феврале показали отрасли по производству компьютерной и электронной техники (+5,3% г/г после +9,8% г/г в январе) и транспортного машиностроения (+16,3% г/г после +24,5% г/г). По другим отраслям отмечается улучшение динамики: в автопроизводстве – до -8,5% г/г после -21,3% г/г, в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки – до -4,5% г/г после -8,7% г/г.

2.2. Динамика выпуска химического комплекса в феврале вернулась в положительную область и составила +0,5% г/г после -1,5% г/г в январе.

Драйвером роста выпуска по комплексу в феврале была фармацевтическая отрасль, чьи темпы вернулись к двузначным значениям – +13,4% г/г после +2,9% г/г в январе.

2.3. В феврале выпуск металлургического комплекса изменился на -9,9% г/г относительно уровня прошлого года после -6,4% г/г в январе.

2.4. Объёмы выпуска по нефтеперерабатывающему комплексу в феврале изменились на -1,8% г/г после -0,6% г/г в январе.

2.5. Динамика выпуска пищевой промышленности в целом в феврале составила -1,0% г/г после -3,0% г/г в январе.

При этом в производстве пищевых продуктов в феврале отмечается рост на +0,8% г/г после -1,7% г/г в прошлом месяце. 25 марта 2026 г.

3. В добывающем секторе в феврале отмечался рост выпуска на +0,9% г/г после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

4. В энергетическом секторе в феврале выпуск вырос на +3,6% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,2% м/м SA. Основной фактор положительной динамики в феврале 2026 года – более низкие среднесуточные температуры в Европейской части России по сравнению с прошлым годом, что повлияло на энергопотребление.

³ Источник: <http://economy.gov.ru/>

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.26	фев.26	январь.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	-0,8	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-6,4	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	0,2	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,6	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-13,0	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-9,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	-2,9	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность	-2,0	-1,0	-3,0	-0,5	0,2	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,5	0,6	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,9	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-7,7	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	-14,4	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
легкая промышленность	-11,1	-9,4	-13,1	-3,5	-2,8	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	-4,7	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,6	3,7
одежда	-17,2	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из нее	-3,7	-2,1	-6,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-11,6	-8,9	-14,4	-5,1	-8,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-7,6	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-11,5	-9,6	-13,3	-3,9	-8,9	-3,6	-9,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-20,2	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,9	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-1,2	-1,8	-0,6	-0,4	-0,2	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	-0,5	0,5	-1,5	0,5	-0,2	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,9	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-3,6	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,9	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-13,1	-12,3	-13,9	-8,3	-7,4	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс	-8,2	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
в т.ч.														
металлургия	-11,0	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	-1,9	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

3

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.26	фев.26	январь.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Машиностроительный комплекс	2,2	2,1	2,5	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	7,3	5,3	9,8	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	38,4
электрооборудование	-15,5	-13,8	-17,5	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,5	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-14,4	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	19,8	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства	-2,9	-1,5	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
в т.ч.														
мебель	-6,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	1,9	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-8,1	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,8	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,6	3,6	7,5	-1,6	-1,0	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,6	-2,1	-7,0	-4,3	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

4

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2031 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 10 по 19 февраля 2025 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2025 г. и далее до 2031 г.

Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос 10–19 февраля 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	1,5	1,5	1,6	1,5	1,8	2,0	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,5	2,7	2,8	2,9	2,9	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,1	2,1	1,4	1,5	1,8	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	3,9	3,8	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	17,00	11,75	8,84	8,09	7,85	7,83	7,36
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	104,9	108,8	110,3	111,6	113,9	117,2	116,8
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	64,4	64,3	64,0	65,1	66,0	67,5	72,9

Выводы и перспективы российской экономики

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2 Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий.

Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости.

8.1.2. Анализ экономики Московской области⁴

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,8 млн человек на 01.01.2025 с учетом итогов ВПН-2020, или 6% от общей численности населения страны) и 3 место – по

⁴Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/>

объему ВРП (по итогам 2023 года – 9,2 трлн рублей, или 5,9% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I полугодия 2025 года в Московской области наблюдался рост: промышленного производства на 4,7%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 5,4% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);

производства продукции сельского хозяйства – на 2,6%; объема платных услуг – на 2,3% (4 место по объему);

оборота общественного питания – на 2,4% (3 место по объему); вводу жилья – на 14,6% (1 место по объему);

объему строительных работ – на 1,3% (3 место по объему); инвестиций в основной капитал – на 17,1% (2 место по объему); уровня среднемесячной заработной платы – на 18,2%; среднесписочной численности работников – на 2,4%.

При этом в торговле отмечена отрицательная динамика:

розничный товароборот снизился на 0,2% (2 место по объему в стране); оборот оптовой торговли – на 0,4% (3 место по объему).

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 9,7% к уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 11,46%, непродовольственные – на 4,81%, услуги – на 12,28%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2025 года составила 5,4 тыс. человек, что на 20,7% ниже уровня конца июня 2024 года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (23,1% добавленной стоимости по итогам 2023 года).

В I полугодии 2025 года индекс промышленного производства составил 104,7%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 92,8%, обрабатывающих производствах – 105,4%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 101,7%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 91,9%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 3 563 млрд рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции, по которым в I полугодии 2025 года составил 11,7 млрд рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 90,2%, или 3 215,5 млрд рублей).

В I полугодии 2025 года объем отгруженной продукции по виду деятельности

«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 243,1 млрд рублей, в том числе 127,2 млрд рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 89,3 млрд рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 26,6 млрд рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 92,7 млрд рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 15,6 млрд рублей, сбору и обработке сточных вод – 12,1 млрд рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 64,9 млрд рублей, предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,04 млрд рублей.

Развитие сельского хозяйства

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I полугодии 2025 года составил 102,6%.

За отчетный период хозяйствами всех категорий произведено 342,7 тыс. тонн молока (96% к уровню I полугодия 2024 года), 159,4 тыс. тонн скота и птицы на убой (102,5%), 86,9 млн штук куриных яиц (86,9%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 4 731 кг против 4 403 кг в I полугодии 2024 года (рост на 7,4%).

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде снизилось на 6,3% (170,6 тыс. голов, из них 79,7 тыс. голов коров), свиней – на 1,9% (332,1 тыс. голов). Поголовье птицы при этом увеличилось на 5,9% (12,9 млн голов), овец и коз – на 1,4% (70,4 тыс. голов).

Инвестиции

По итогам I полугодия 2025 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах вырос относительно аналогичного уровня 2024 года на 17,1% и составил 815,6 млрд рублей. По данному показателю Московская область занимает 2 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 3 место – ХМАО, 4 место – Республика Татарстан).

Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями и постепенный переход к политике импортозамещения в целом изменили видовую структуру инвестиций. По-прежнему остается высокой доля инвестиций в машины и оборудование (39,5%), однако его доля в структуре инвестиций сильно снизилась – на 3,7 п.п. к соответствующему уровню 2024 года. Инвестирование в жилую недвижимость выросло до 21,6% (+3,3 п.п.), а в нежилые здания – сократилось до 29,8% (-4,2 п.п.). Отмечен также существенный прирост инвестиций в объекты интеллектуальной собственности (с 2,4% в I полугодии 2024 года до 6,2% в I полугодии 2025 года).

Строительство

В I полугодии 2025 года отмечен рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 324 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,3% выше соответствующего уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 27,8 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 9,1 млн кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 46,8 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 6,6 млн кв. метров, что на 14,6% больше, чем в I полугодии 2024 года. При этом организациями-застройщиками возведен 191 жилой дом (или 0,9 млн кв. метров, что на 15,4% выше аналогичного показателя 2024 года), населением построено 26,8 тыс. жилых домов, из них 7,4 тыс. домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

По вводу жилья Московская область традиционно занимает 1 место в стране.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил 5,7 млн кв. метров (или 86,1% от общего объема введенного жилья).

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта пятая часть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (20,6% по итогам 2023 года).

Оборот розничной торговли Московской области в I полугодии 2025 года составил 2 264,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,2% ниже аналогичного уровня 2024 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (3 739,8 млрд рублей).

В товарной структуре оборота 50,5% занимали непродовольственные товары (снижение на 3% к соответствующему уровню 2024 года в сопоставимых ценах) и 49,5% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 3,1%).

В I полугодии 2025 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 535,1 млрд рублей, что на 2,3% выше аналогичного уровня 2024 года.

Наибольшее влияние на рост оказали: услуги гостиниц и аналогичные услуги по предоставлению временного жилья (2,6% от общего объема платных услуг) – на 10,5%; транспортные услуги (10,8%) – на 8,2%; бытовые услуги (17%) – на 6,8%;

услуги системы образования (6,4%) – на 6,7%; жилищные услуги (9,6%) – на 1,8%.

По сравнению с уровнем I полугодия 2024 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 9,7%, в том числе продукты питания подорожали на 11,5%, непродовольственные товары – на 4,8%, услуги – на 12,3%.

Рынок труда, занятость и заработная плата

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы (Московская область – 4,8 млн человек, г. Москва – 7,4 млн человек).

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I полугодии 2025 года составила 2,5 млн человек, что на 2,4% выше соответствующего уровня 2024 года.

Наибольшая доля работников (21,9% из общей численности) заняты в обрабатывающих отраслях, 18,7% – в торговле, 8,2% – в транспортировке и хранении грузов, 7,9% – в образовании, 7,5% – в здравоохранении и социальных услугах, 5,8% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за апрель-июнь составил 1,4%, что ниже среднероссийского значения на 0,8 п.п. (2,2%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2025 года составил 0,1% (в среднем по России – 0,4%).

В I полугодии 2025 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 110 320,9 рубля, что выше уровня I полугодия 2024 года на 18,2%.

На протяжении более чем десяти лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (213,5 тыс. рублей), в финансовых и страховых организациях (161,7 тыс. рублей), в организациях, осуществляющих профессиональную, научную и техническую деятельность (136,3 тыс. рублей). Выше среднеобластного уровня **также** сложилась заработная плата в добыче полезных ископаемых (123,6 тыс. рублей), транспортировке и хранении (119,4 тыс. рублей) и обрабатывающих производствах (111,4 тыс. рублей).

8.2. Определение рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (ФСО 7 п. 11 б.)

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Объект оценки принадлежит к сегменту рынка - нежилые помещения офисного назначения, расположенные в городе Балашиха Московской области.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервалов значений цен (ФСО 7 п. 11 в)⁵.

Рынок недвижимости представляет собой механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле-продаже и аренде недвижимости на основе спроса и предложения.

В условиях рынка потребности могут быть удовлетворены лишь при наличии платежеспособности потребителя. Таким образом, спрос определяется только теми потребностями, которые обеспечены деньгами. Повышенный спрос всегда вызывает рост цен, а отсутствие спроса, влияет на снижение цен. Предложение всегда должно опережать спрос, чтобы покупателю была предоставлена возможность выбора.

Можно выделить четыре основных фактора, определяющих спрос на недвижимость:

- предпочтения потребителей;
- доходы населения;
- цены на недвижимость;
- количество предложений на рынке недвижимости.

Эти факторы по-разному влияют на рыночное равновесие. Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

- административных (наличия или отсутствия ограничений со стороны государства, регулирующей роли государства и местных административных органов, налогового режима);
- экономических (цен на объекты недвижимости, конкуренции, уровней экономического развития рынка, доходов населения, деловой активности населения, услуг кредитно-финансовых организаций, объемов строительства новых объектов недвижимости);
- социальных (привлекательности региона, структуры и состава населения местности, уровня развития социальной инфраструктуры);

⁵ Использованы данные Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 4 квартала 2019 года, подготовленного компанией «Профессиональное финансовое консультирование (Интернет-адрес: <http://pfagroup.ru/>)

- экологических (наличия зеленых насаждений, загазованности воздуха, обилия промышленных предприятий, наличия вредных выбросов, избыточного шума).

Ниже приведены цены предложений по аренде нежилых помещений офисного назначения в города Балашихе Московской области⁶.

Таблица 37. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	5 800	30 000	16 900	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;
Северо-восток	7 900	30 000	15 700	г. Мытиши; г. Королёв; г. Юбилейный
Восток	6 000	30 000	15 300	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	6 000	35 000	17 400	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;
Юг	7 500	40 500	18 000	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное
Юго-запад	6 000	48 600	19 900	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Одинцово
Запад	7 100	45 000	19 800	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;
Северо-запад	6 600	35 000	17 600	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки
Среднее значение	6 600	36 800	17 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 21

Офисного назначения. II полугодие 2025 г.



Удельная стоимость цен предложений по аренде административно-офисной недвижимости в городе Балашихе колеблется в диапазоне 500 – 2 500 руб./м² в месяц, средняя стоимость арендной ставки – 1 275 руб./м² в месяц.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям об аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не

⁶ Источник информации: <https://pfagroup.ru/>

попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (ФСО 7 п. 11.г)

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования⁷. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе

Таблица Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен.

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
2. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
3. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
4. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
5. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

1. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

1.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

1.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. Для определения диапазона корректировки на торг могут быть использованы материалы исследования, опубликованные в Справочнике коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026, стр. (52)⁸.

⁷ Источник информации: Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с. – ISBN 5-7422-0024-2.

⁸ «Справочник коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026, стр. (52)

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,07	9,28	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,36	8,95	15,88

2. К факторам местоположения относятся:

2.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Объекты недвижимости, расположенные в разных районах города, могут иметь различную инвестиционную привлекательность, зависящую от возможности реализации различных инвестиционных проектов. При выборе района для реализации проектов, инвесторы рассматривают различные альтернативные варианты, приносящие различный доход.

2.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Изменения цены объектов офисного назначения в зависимости удаленности от МКАД представлены в публикации «Поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД»⁹ подготовленном ООО «ПФК» выпуск № 18

2.9 Восток. Офисного назначения

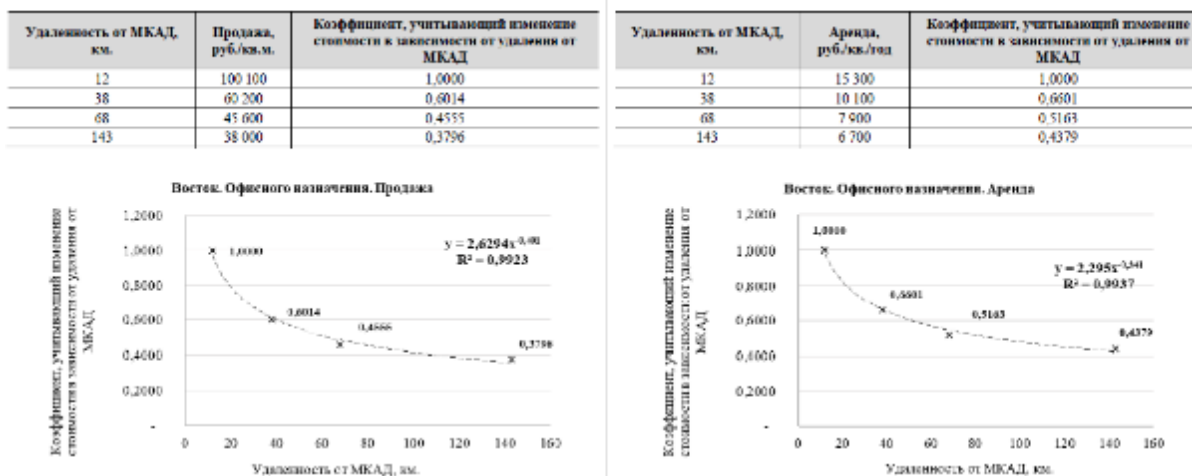


Рис. 4. Зависимость величины арендной ставки от удаленности от МКАД

2.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Наиболее дорогими являются объекты, расположенные на первой линии магистралей. Объекты, расположенные вблизи основных дорог, характеризующихся высоким автомобильным трафиком и пешеходных зон, являются более привлекательными.

Изменение стоимости объектов недвижимости в зависимости от расположения относительно красной линии для офисно-торговой недвижимости приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)»¹⁰.

⁹ Источник информации: <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>

¹⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026 (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>), стр. 54

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

2.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

3. Физические характеристики улучшений.

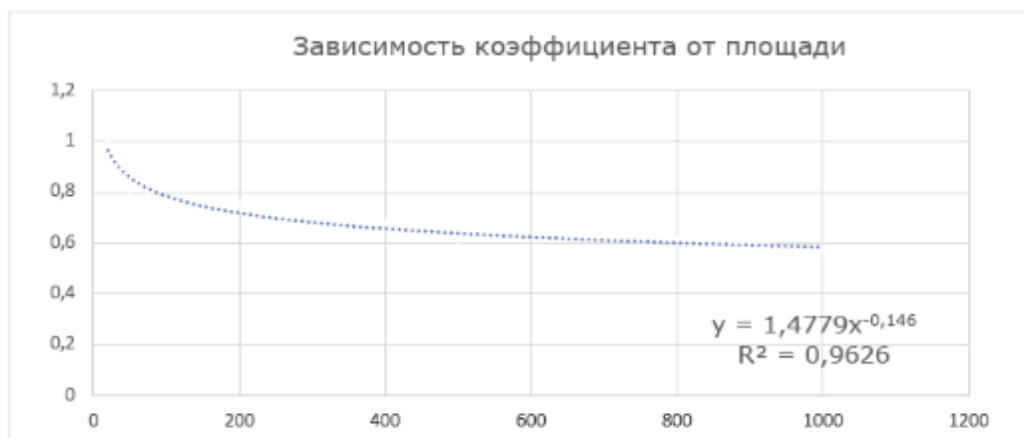
3.1. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется классу здания, размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

Как правило, стоимость продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Согласно «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)»¹¹, зависимость стоимости объектов свободного назначения от площади может быть выражается следующими коэффициентами:

¹¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026 (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>), стр. 55

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,13	1,27	1,40	1,56	1,73	1,89
	20-50	0,88	1,00	1,12	1,24	1,38	1,53	1,67
	50-100	0,79	0,89	1,00	1,11	1,23	1,37	1,49
	100-300	0,71	0,80	0,90	1,00	1,11	1,23	1,34
	300-500	0,64	0,72	0,81	0,90	1,00	1,11	1,21
	500-1000	0,58	0,65	0,73	0,81	0,90	1,00	1,09
	1000>	0,53	0,60	0,67	0,74	0,83	0,92	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

3.2. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

Введение корректировки по данному фактору обусловлено отличием периодов возведения зданий (постройки, а, следовательно, и периода эксплуатации), проведения работ по продлению безопасного ресурса эксплуатации зданий (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на сравниваемых объектах, что отражается на уровне технического состояния основных конструктивных элементов сравниваемых объектов.

4. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

4.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

4.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

5. Наличие или отсутствие необходимых, или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

5.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

5.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

5.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

5.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению ставки арендной платы. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 П 12-21).

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. **Физическая возможность** - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

2. **Юридическая допустимость** – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

3. **Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

4. **Максимальная эффективность** - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости - определить варианты дальнейшего использования оцениваемых помещений (торговое, офисное, производственно-складское) исходя из анализа: параметров здания, помещений, их состояния, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.

Текущее использование оцениваемого объекта – используются в качестве административно-офисного помещения.

Физическая возможность.

1. Физическая возможность использования оцениваемых помещений в качестве производственно-складских отсутствует в связи с их техническими характеристиками.

2. Существует физическая возможность использования оцениваемых помещений в качестве офисных.

Юридическая допустимость. Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемнённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.

Финансовая целесообразность. Исходя из анализа состава, состояния, назначения и технических параметров здания и помещений их расположения, доступности и экономической среды (информации, приведённой в главе: «Описание объекта оценки»), сделан вывод о целесообразности использования помещений в качестве административно-офисных помещений, как обеспечивающих минимальные расходы на переоборудование для изменения вида использования.

Максимальная эффективность. Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.

Кроме сделанных выше выводов по критериям физической возможности, юридической допустимости и финансовой целесообразности, необходимо учесть и реально сложившуюся на рынке практику.

Таким образом, сделан вывод о максимальной эффективности от использования помещений в качестве административно-офисного объекта при условии неосуществления какого-либо значительного переоборудования помещений, обеспечивая максимальный доход собственнику.

Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров помещений, их расположения, доступности («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения») сделан вывод о текущем варианте использования Объекта как о наиболее эффективном, т.е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки (135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7).

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования нежилых помещений, сдаваемых в аренду.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе сводятся вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводится с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

10.2. Методология оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов (п. 2 ФCOV/2022).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФCOV/2022).

Согласно п. 12 ФCOV/2022 «Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)».

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 24 ФCOV/2022).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п. 25 ФСОВ/2022).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСОВ/2022).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки) (п. 5 ФСОВ/2022).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка.

10.3. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке объекта недвижимости (ФСОВ/2022 подп. 13 п. 7.)

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов (ФСО №7 п.25).

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 2 ФСОВ/2022).

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Сравнительный подход

Наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ арендных ставок в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги и производится их корректировка с выходом на величины арендных ставок образца.

Методология аналогична такой же, применяемой при определении стоимости объекта, однако здесь Оценщик сталкивается с более сложным проведением корректировок.

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанная на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В настоящем отчете мы как раз и должны определить «ожидаемые величины доходов» от объекта оценки в виде арендных ставок. Таким образом, доходный подход не может быть реализован для расчета стоимости величины арендной ставки.

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов недвижимости и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Заказчик не представил величину затрат на содержание данных помещений. В виду того, что усреднение затрат на содержание всего здания в пересчете на 1 м² приводит к искажению результатов, а выделение затрат на оцениваемые помещения из общего списка расходов на содержание всего здания не представляется возможным, то Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе, при оценке стоимости применялся сравнительный подход – метод сравнения продаж.

10.4. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом ФСО V/2022 п.9

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В настоящем отчете для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяется метод сравнения продаж, который состоит в поиске данных о ценах продажи или предложения объектов, сопоставимых с оцениваемым по ряду характеристик, их сравнительном анализе и проведении необходимых корректировок. Чтобы применить данный подход, было проведено исследование рынка, на котором находится оцениваемый объект, с тем, чтобы найти недавно осуществленные факты продажи сопоставимых объектов недвижимости или предложений на продажу. Был выявлен ряд предложений по продаже объектов, близких к оцениваемому.

Выбор и описание объектов-аналогов ФСО V/2022 подп. 2 п. 9

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок коммерческой недвижимости городского округа Балашиха Московской области, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости, периодических изданий и т.д. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объектов.

Характеристики объектов – аналогов указаны в Таблице 10.1.

Таблица 10.1. Характеристики объектов – аналогов.

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская обл., Балашиха, мкр-н Керамик, Железнодорожный проезд, 23	Московская обл., Балашиха, мкр-н Кучино, ул. Гидрогородок, 4	Московская обл., Балашиха, пр-т Ленина, 32А	Московская обл., Балашиха, ул. Бояринова, 32	Московская обл., Балашиха, мкр-н Железнодорожный, Автозаводская ул., 6с1
Расположение относительно красной линии	Здание расположено на первой линии	Здание расположено на первой линии	Здание расположено на первой линии	Здание расположено на первой линии	Здание расположено на первой линии
Вид права	Пользование на правах аренды	Пользование на правах аренды	Пользование на правах аренды	Пользование на правах аренды	Пользование на правах аренды
Площадь, м ²	260,5	311,0	106,0	127,4	385,0
Тип помещения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Этаж расположения	1,2,3 этаж	2 этаж	4 этаж	4 этаж	4 этаж
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Коммуникации	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Условия аренды	Без учета операционных, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета операционных, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом операционных, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом операционных, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом операционных, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Арендная ставка, руб./м2/год		13 500	13 560	15 944	14 400
Источник информации		https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7805955936?context=H4sIAAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJNRURUOE0zNFpuT3BKeWpZlJt93KD5Sj8AAAA	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_7964445344?context=H4sIAAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJNb0JYcVZWOU1NazdHa2FtJt9ZiQ3VT8AAAA	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_127_m_naprotiv_sada_7860093247?context=H4sIAAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJWV1pESXBKYLmMTZKa250Ijt9ENSEsj8AAAA	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_380_m_7742082614?context=H4sIAAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJWV1pESXBKYLmMTZKa250Ijt9ENSEsj8AAAA

Выбор единицы сравнения ФСО V/2022 подп. 1 п. 9.

Согласно анализу рынка объекта оценки, показателем цены является 1 кв. м общей площади помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади помещения.

Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами ФСО V/2022 подп. 4 п. 9.

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки необходимо применить корректировки:

- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- местоположение объекта – в том числе:
 - ✓ расположение объекта относительно красной линии;
 - ✓ локальное местоположение объекта в городе.
- наличие коммуникаций;
- этаж расположения;
- общую площадь помещений;
- назначение помещений (основная площадь/помещение общего пользования, вспомогательное помещение)
- состояние помещений.

Расчет корректировок в данном разделе производится в соответствии со следующей формулой:

$$K = \left(\frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right) * 100, \text{ где:}$$

Где: к – корректировка, %

C_{оо} – относительный показатель стоимости оцениваемого объекта

C_{оа} – относительный показатель стоимости объекта-аналога

Обоснование корректировок

Поправка на торг. Данная корректировка приводит в соответствие цену по объектам, которые были реально сданы и объектам, которые были только предложены к сдаче в аренду. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Для определения диапазона корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в Справочнике коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026¹² по данным которого размер скидки на торг для объектов офисного назначения приняты на уровне 12,36%.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,07	9,28	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,36	8,95	15,88

¹² Источник: «Справочник коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» 9-е издание под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026, стр. 52

Таким образом, скидка к ценам предложений принята на уровне среднего значения в размере (-12,36%).

Дата предложения (совершения сделки). Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью поправки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на недвижимость в рамках одного и того же рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов. Все объекты аналоги предлагались к сдаче в аренду на дату оценки, поэтому корректировка не требуется.

Оцениваемые права. Разница между оцениваемым объектом и объектом-аналогом достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в том случае, когда состав прав передаваемых при сделках на объекты-аналоги отличается от прав на оцениваемый объект, например при наличии обременений объекта оценки или объекта-аналога. В настоящей оценке между объектом оценки и объектами – аналогами нет разницы в наборе прав, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на функциональное назначение. Объект оценки представляет собой нежилые помещения офисного назначения, объекты-аналоги являются помещениями офисного назначения. Корректировка на функциональное назначение не используется.

Местоположение. Фактор «местоположение» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке коммерческой недвижимости.

Объект оценки и объекты – аналоги расположены в типовых районах города Балашихи со схожими функциональными профилями территории. Корректировка на расположение объекта в городе не рассчитывалась.

Для расчета корректировки на *расположение относительно красной линии* для офисно-торговой недвижимости использованы данные приведенные в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)»¹³.

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

Корректировка на разницу в площади (поправка на масштаб). Корректировка на разницу в площади (поправка на масштаб). Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Влияние фактора масштаба описывается следующей зависимостью¹⁴.

¹³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026 (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>), стр. 54

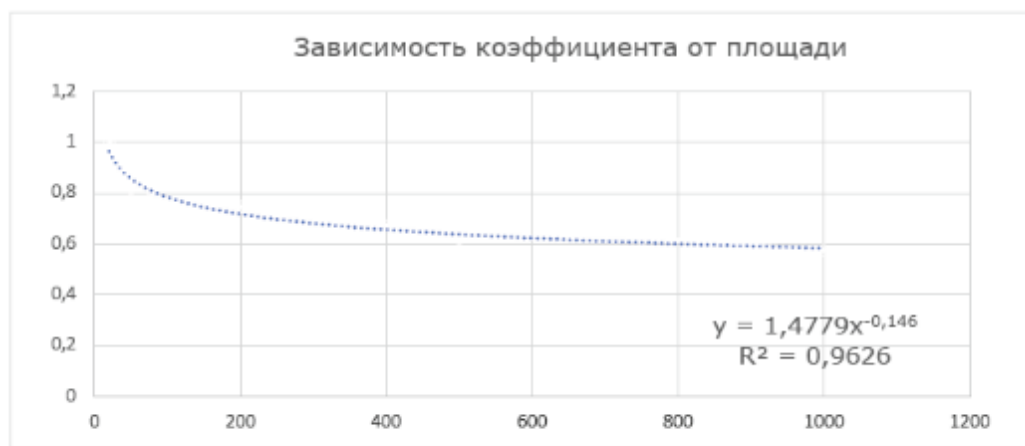
¹⁴ Источник: «Справочник коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» 9-е издание под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026, стр. 55

$$PC = 1,4779 * S^{0,146}, \text{ где}$$

S – Площадь объекта, м².

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20–50	50–100	100–300	300–500	500–1000	1000>
<20		1,00	1,13	1,27	1,40	1,56	1,73	1,89
20–50		0,88	1,00	1,12	1,24	1,38	1,53	1,67
50–100		0,79	0,89	1,00	1,11	1,23	1,37	1,49
100–300		0,71	0,80	0,90	1,00	1,11	1,23	1,34
300–500		0,64	0,72	0,81	0,90	1,00	1,11	1,21
500–1000		0,58	0,65	0,73	0,81	0,90	1,00	1,09
1000>		0,53	0,60	0,67	0,74	0,83	0,92	1,00



* коррективка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Источник: «Справочник коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» 9-е издание под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026, стр. (55)

Расчет корректировки производится в соответствии со следующей формулой:

$$K = \left(\frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right) * 100, \text{ где:}$$

Где: K – корректировка, %

C_{oo} – относительный показатель стоимости оцениваемого объекта

C_{oa} – относительный показатель стоимости объекта-аналога

Наличие отдельного входа. Данная корректировка приводит в соответствие арендные ставки для помещений с отдельным входом и без отдельного входа. При определении корректировки на наличие отдельного входа использованы данные, приведенные в Справочнике коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026¹⁵

¹⁵ Источник: «Справочник коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» 9-е издание под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026, стр. 56

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Этаж расположения. Данная корректировка приводит в соответствие арендные ставки для помещений, находящихся на различных этажах. При определении корректировки на этаж использованы данные, приведенные в Справочнике коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026¹⁶

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Корректировка на расположение помещений рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1, \text{ где:}$$

$K_{оц}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий расположение оцениваемых площадей;

$K_{ан}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий расположение площадей объекта-аналога.

Состояние отделки. Данная корректировка приводит в соответствие арендные ставки для помещений с различным состоянием отделки.

Помещения, сдаваемые в аренду, находится в хорошем состоянии, имеют стандартную офисную отделку (типовой ремонт). Объекты – аналоги также сдаются в аренду с типовым ремонтом. Поправка на состояние отделки не применялась.

Тип помещений. Оцениваемое помещение № 301, согласно приведенной в документах экспликации помещений представляет собой холл, т.е. является помещением общего пользования (вспомогательным помещением). Корректирующие коэффициенты, отражающие отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения к удельным арендным ставкам за основные помещения

¹⁶ Источник: «Справочник коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» 9-е издание под редакцией Полякова А.В. ООО ABN GROUP Москва 01.01.2026, стр. 56

приведены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»¹⁷.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,56	2,41	2,71
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,50	2,32	2,67
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,83	0,81	0,85
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,66	0,62	0,69

Компоненты аренды, не относящиеся к недвижимости (корректировка на мебель).

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость аренды недвижимости.

Данные для расчета корректировки на состояние отделки приведены на сайте некоммерческой организации СтатРиэлт¹⁸.

на Оборудование, мебель и технику - на 01.01.2026 года

Категория: Оборудование, мебель и технику - на 01.01.2026 года

Метки: Оборудование, мебель и технику - на 01.01.2026 года

№	Объект экономической значимости (наименование, описание, технические характеристики, наличие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Целевое значение
1	Производственные здания и площади с общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию	1,00	1,10	1,05
2	Складовые здания и площади с общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию	1,00	1,04	1,02
3	Сельскохозяйственные здания - производственные, фермерские, птицеводческие, скотоводческие, оборудованные оборудованием, мебелью и техникой	0,90	1,00	1,00
4	Ботанические с остальными оборудованием	0,70	2,00	2,10
5	Производственные здания с общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию	1,00	1,01	1,01
6	Торговые здания с площадью общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию, мебелью и техникой	1,00	1,10	1,10
7	Производственные здания с общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию, мебелью и техникой	1,00	1,10	1,10
8	Дачные дома с общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию, мебелью и техникой	1,00	1,10	1,10
9	Объекты недвижимости с общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию, мебелью и техникой	1,00	1,10	1,10
10	Производственные здания с общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию, мебелью и техникой	1,00	1,07	1,03
11	Легковые автомобили с общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию, мебелью и техникой	1,00	1,05	1,02
12	Легковые автомобили с общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию, мебелью и техникой	1,00	1,03	1,00
13	Здания с общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию, мебелью и техникой	0,90	1,02	1,10
14	Здания с общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию, мебелью и техникой	0,90	1,10	1,05
15	Здания с общей площадью мебели, принадлежностью к оборудованию, мебелью и техникой	0,90	1,03	1,00

Доступ к объекту. Ограничение доступа к объекту усложняет использование недвижимости и ограничивает круг потенциальных пользователей объекта. При определении корректировки на доступ к объекту использованы данные, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости и судебного

¹⁷ Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород 2025, стр. 384

¹⁸ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrekktivovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4039-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-01-2026-goda>

эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А.¹⁹

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,84	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,83	0,82	0,85

Расчет корректировки производится в соответствии со следующей формулой:

$$K = \left(\frac{C_{00}}{C_{0a}} - 1 \right) * 100, \text{ где:}$$

Где: К – корректировка, %

C₀₀ – относительный показатель стоимости оцениваемого объекта

C_{0a} – относительный показатель стоимости объекта-аналога

Состав арендной ставки (условия аренды). В силу статьи 616 ГК РФ на арендатора возлагается обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе оплачивать коммунальные услуги если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

Корректировка на состав арендной ставки не применяется.

Расчет весовых коэффициентов. Вследствие внесения оценочных корректировок достоверность данных объектам-аналогам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{p-1}, \text{ где:}$$

D – веса, %;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Расчеты стоимости представлены в ниже.

¹⁹ «Справочник оценщика недвижимости и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород 2025, стр. 299

Таблица 10.2. Расчет величины арендной ставки для нежилых помещений

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./м ² в год		13 500,00	13 560,00	15 944,00	14 400,00
<i>Передаваемые имущественные права</i>	Пользование на правах аренды	Пользование на правах аренды	Пользование на правах аренды	Пользование на правах аренды	Пользование на правах аренды
Корректировка, к-т		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		13 500,00	13 560,00	15 944,00	14 400,00
<i>Условия финансирования</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		13 500,00	13 560,00	15 944,00	14 400,00
<i>Условия аренды</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		13 500,00	13 560,00	15 944,00	14 400,00
<i>Дата сделки/Дата выставления объявления</i>	17.03.2026	Актуально по состоянию на дату оценки	Актуально по состоянию на дату оценки	Актуально по состоянию на дату оценки	Актуально по состоянию на дату оценки
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		13 500,00	13 560,00	15 944,00	14 400,00
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12,36%	-12,36%	-12,36%	-12,36%
Скорректированная цена, руб./м ²		11 831,40	11 883,98	13 973,50	12 620,16
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Балашиха, мкр-н Керамик, Железнодорожный проезд, 23	Московская обл., Балашиха, мкр-н Кучино, ул. Гидрогородок, 4	Московская обл., Балашиха, пр-т Ленина, 32А	Московская обл., Балашиха, ул. Бояринова, 32	Московская обл., Балашиха, мкр-н Железнодорожный, Автозаводская ул., 6с1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		11 831,40	11 883,98	13 973,50	12 620,16
<i>Расположение относительно красной линии</i>	Здание расположено на первой линии	Здание расположено на первой линии	Здание расположено на первой линии	Здание расположено на первой линии	Здание расположено на первой линии
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		11 831,40	11 883,98	13 973,50	12 620,16
<i>Этаж расположения</i>	1,2,3 этаж	2 этаж	4 этаж	4 этаж	4 этаж
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. /м2		11 831,40	11 883,98	13 973,50	12 620,16
<i>Площадь объекта, м²</i>	260,5	311,0	106,0	127,4	385,0
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		11 831,40	11 883,98	13 973,50	12 620,16
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. /м2		11 831,40	11 883,98	13 973,50	12 620,16
<i>Состояние отделки</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		11 831,40	11 883,98	13 973,50	12 620,16
<i>Тип помещения (специализация)</i>	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. /м2		11 831,40	11 883,98	13 973,50	12 620,16
<i>Наличие коммуникаций</i>	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление
Корректировка, к-т		0%	0%	0%	0%

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб./м ²		11 831,40	11 883,98	13 973,50	12 620,16
<i>Условия аренды</i>	Без учета операционных, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета операционных, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом операционных, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом операционных, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом операционных, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		11 831,40	11 883,98	13 973,50	12 620,16
<i>Вес аналога, %</i>		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Стоимость величины арендной ставки в год, руб./м² с НДС	12 577,26				
Стоимость величины арендной ставки в месяц, руб./м² с НДС	1 048,11				
Стоимость величины арендной ставки за объект оценки в месяц, руб. с НДС	273 031				
Стоимость величины арендной ставки за объект оценки в месяц, руб. без НДС	223 796				

По результатам проведенных расчетов, рыночная стоимость права пользования помещениями, расположенными на 1-ом, 2-ом, 3-ом этажах административно-производственного здания, общей площадью 310,3 кв.м., арендуемая площадь 260,5 кв.м., находящиеся по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23, на условиях договора аренды (пользования) по состоянию на 17 марта 2026 года с учетом округления составляет:

273 031 (Двести семьдесят три тысячи тридцать один) руб. в месяц с учетом НДС

или

223 796 (Двести двадцать три тысячи семьсот девяносто шесть) руб. в месяц без учета НДС.

Анализ полученных результатов в рамках сравнительного подхода.

В различных задачах оценки нужно не только рассчитать интересующее нас значение цены объекта оценки, но и доказать его устойчивость среди совокупности рассматриваемых однородных объектов. В качестве инструмента служит статистический дисперсионный анализ.

Анализируемая цена объекта оценки рассматривается как случайная величина, которая под влиянием множества не учитываемых факторов принимает то или иное значение и для которой можно только указать закон ее распределения. Набор исходных сведений о цене по ограниченной группе объектов рассматривают как выборку, предполагая, что существует некая генеральная совокупность. Значения цены в выборке называют точечными оценками. При этом допускают, что статистические характеристики выборки отражают с некоторым приближением статистические характеристики генеральной совокупности.

В статистике для определения рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания наиболее распространены среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (p_i - \bar{p})^2}{n - 1}}$$

где \bar{p} - среднее арифметическое выборки,

p_i - i -ый элемент выборки;

n –объем выборки.

Проверка выборки на соответствие нормальному распределению.

Эта проверка необходима для того, чтобы убедиться в статистической однородности исходных данных и обоснованно применять рассчитываемые статистические оценки в соответствии с нормальным законом распределения.

Один из методов проверки однородности данных является метод предельного коэффициента вариации.

Метод предельного коэффициента вариации v заключается в расчете этого коэффициента по данным выборки и наложении ограничения, он не должен превышать 33%:

$$v = \frac{s}{\bar{p}} \times 100 \% \leq 33 \% .$$

Если значение v превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения выборки не подтверждается.

При проверке выборки скорректированных цен объектов – аналогов оцениваемых объектов значение коэффициентов вариации составило 8 – 9%, это свидетельствует об однородности скорректированных объектов – аналогов и возможности их применения в расчетах.

10.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ФСОVI ПОДП. 13 П.7.

По результатам проведенных расчетов, рыночная стоимость права пользования нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23, на условиях договора аренды (пользования) по состоянию на 17 марта 2026 года с учетом округления составляет:

№.№	Наименование	Рыночная стоимость права пользования руб./месяц с учетом НДС	Рыночная стоимость права пользования руб./месяц без учета НДС
1	Право пользования помещениями, расположенными на 1-ом, 2-ом, 3-ом этажах административно-производственного здания, общей площадью 310,3 кв.м., арендуемая площадь 260,5 кв.м., находящиеся по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Керамик, Железнодорожный проезд, стр. 23	273 031	223 796

Целью сведения результатов всех применяемых подходов и методов оценки является определение обоснованного значения рыночной стоимости объекта оценки. Оно может выражаться в виде конкретного значения стоимости или стоимостного интервала. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Поскольку в настоящем отчете стоимость объекта оценки определялась только одним подходом – сравнительным, то согласование полученного результата оценки стоимости не проводится.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления

273 031 (Двести семьдесят три тысячи тридцать один) руб. в месяц с учетом НДС

или

223 796 (Двести двадцать три тысячи семьсот девяносто шесть) руб. в месяц без учета НДС.

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», ФСО II «Виды стоимости», ФСО III «Процесс оценки», ФСО IV «Задание на оценку», ФСО V «Подходы и методы оценки», ФСО VI «Отчет об оценке»; Специальным федеральным стандартом оценки утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 ФСО 7 «Оценка недвижимости».
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик

 Царьков М.В.

Генеральный директор
ООО «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация»

 Попов А.А.

12. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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 федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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 оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается 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 округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;

- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей

стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за

рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

13. СПИСОК ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ, НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СПРАВОЧНОЙ, МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.
5. Федеральный закон РФ «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ.
6. Федеральный закон РФ «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ.
7. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» Утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200;
10. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200;
11. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200;
12. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» Утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200.
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7). Утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611.
14. Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81 – 1.99.
15. Национальный кодекс этики оценщиков Российской Федерации, утвержден Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ, протокол № 25 от 25 мая 2005 года.
16. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994.
17. Грибовский В.С. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой.-М.:Финансы и статистика, 008.
18. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
19. Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007.
20. Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009.
21. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербаклова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008
22. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие (2-е изд., испр. и доп.) С.В. Грибовский, М.: - 2017.
23. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) - М., 1988.
24. Практическое руководство для проведения технической инвентаризации зданий жилищно-гражданского назначения.
25. Правовое регулирование оценочной деятельности. (Составитель А.В. Верхозина);

26. Ресурсы Интернета.
27. Симионова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства/ Н.Е. Симионова.-Ростов н/Д: Феникс, 2006.
28. Справочник оценщика недвижимости - 2025 под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025.
29. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости – С – Пб. 1995.
30. Техническая инвентаризация недвижимости. (Сборник официальных материалов).

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

14.1. Приложение 1: копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки



РМТЗ

ДОГОВОР

о закреплении на праве хозяйственного ведения
за Муниципальным унитарным предприятием Городского округа Балашиха
«Балашихинские Коммунальные Системы» муниципального имущества

г. Балашиха

« 11 » февраля 2026 г.

Комитет по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха, ОГРН 1165001050158, именуемый далее «**Комитет**», в лице председателя Комитета Негановой Ирины Андреевны, действующего на основании Положения, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Балашиха от 17.12.2024 № 11/70 «Об утверждении Положения о Комитете по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха» и распоряжения Администрации Городского округа Балашиха от 14.03.2024 № 140 л/с, с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие Городского округа Балашиха «Балашихинские Коммунальные Системы», ОГРН 1165012050565, именуемое далее «**Предприятие**», в лице директора Говричева Николая Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о закреплении на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием Городского округа Балашиха «Балашихинские Коммунальные Системы» муниципального имущества, именуемый далее «**Договор**», о нижеследующем:

1. Цель и предмет договора

1.1. Целью настоящего договора является создание экономических условий, обеспечивающих повышение финансовой эффективности использования имущества, находящегося в муниципальной собственности.

1.2. Комитет, на основании постановления Администрации Городского округа Балашиха от 11.02.2026 № 249 -11А/ЗИ «О закреплении на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием Городского округа Балашиха «Балашихинские Коммунальные Системы» объектов движимого и недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности» закрепляет за Предприятием на праве хозяйственного ведения с ограничениями, установленными настоящим договором, объекты, находящиеся в муниципальной собственности, согласно Приложению 1 и Приложению 2 к Договору (далее – «**Имущество**»).

1.3. Имущество Предприятия, закрепленное за ним в соответствии с настоящим договором, является муниципальной собственностью Городского округа Балашиха.

1.4. Имущество Предприятия, приобретенное или созданное по договору или иным основаниям, в том числе за счет платы за подключение (технологическое присоединение) является муниципальной собственностью.

2. Право хозяйственного ведения

2.1. Предприятие владеет, пользуется и распоряжается с согласия собственника закрепленным за ним на праве хозяйственного ведения муниципальным имуществом в соответствии с назначением имущества, целями деятельности, законодательством РФ, Уставом Предприятия и настоящим Договором.

2.2. Предприятие самостоятельно распоряжается прибылью, полученной в результате выполненной работы в соответствии с заключенными хозяйственными договорами, остающейся после уплаты налогов и обязательных платежей.

2.3. С момента принятия собственником решения о продаже имущества, Предприятию за которым оно закреплено, запрещается совершать с ним какие-либо сделки. Ответственность за сохранность имущества до регистрации договора купли-продажи несет Предприятие.

2.4. Распоряжение мобилизационными резервами при их образовании осуществляется по письменному распоряжению специального уполномоченного органа.

2.5. Средства, полученные Предприятием в виде амортизационных отчислений, а также прибыль, полученная в результате совершения сделок с имуществом Предприятия, используются в соответствии с Уставными целями.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Предприятие обязуется:

3.1.1. Обеспечить сохранность, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения имущества, в соответствии с настоящим Договором, и его обновление за счет средств Предприятия, включая амортизационные отчисления, определяемые в соответствии с действующим законодательством, постановлениями Администрации города.

3.1.2. Осуществлять капитальный и текущий ремонт имущества, закрепленного за Предприятием на праве хозяйственного ведения, за счет средств Предприятия.

3.1.3. Осуществлять мероприятия по реконструкции и строительству объектов в рамках подключения (технологического присоединения) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Не допускать ухудшения технического состояния имущества, закрепленного за Предприятием в соответствии с настоящим Договором, за исключением случаев, связанных с нормальным износом этого имущества в процессе эксплуатации.

3.1.5. Эффективно использовать имущество, закрепленное за ним в соответствии с настоящим Договором, в соответствии с его целевым назначением.

3.1.6. Представлять Комитету годовые бухгалтерские балансы с приложениями и отчет, отражающий движение основных средств в течение года.

3.1.7. Заключить в установленном порядке договоры со специализированными организациями, осуществляющими тепло-, водо-, газо-, электроснабжение имущества, а также предоставляющими иные коммунальные услуги.

3.1.8. Нести риск случайной гибели имущества, переданного в хозяйственное ведение.

3.2. Комитет обязуется:

3.2.1. Не вмешиваться в текущую хозяйственную деятельность Предприятия за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, Уставом Предприятия и настоящим Договором.

3.2.2. Оформлять в установленном порядке передачу Предприятию имущества для последующего использования по назначению.

3.2.3. Рассматривать и принимать решения по предложениям, касающимся имущества, и в срок, установленный законодательством, письменно информировать Предприятие о принятом решении.



3.2.4. Собственник имущества, закрепленного за Предприятием, вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению.

3.3. Комитет имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения Предприятием своих договорных обязательств, а также в случае причинения материального ущерба имуществу. Факты нарушения Предприятием договорных обязательств и факты причинения материального ущерба имуществу устанавливаются Комитетом и оформляются документально.

3.4. Стороны имеют иные права и несут иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации, Московской области, нормативными правовыми актами Городского округа Балашиха Московской области.

4. Ответственности сторон

4.1. Стороны Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Комитет не несет ответственность за убытки Предприятия, возникающие в результате финансово-хозяйственной деятельности Предприятия.

5. Прочие условия

5.1. Споры, возникающие между Комитетом и Предприятием в процессе реализации настоящего Договора, решаются по согласованию сторон. Споры, не урегулированные сторонами Договора непосредственно, разрешаются в установленном законодательством порядке в Арбитражном суде Московской области.

5.2. При изъятии имущества в случаях, предусмотренных пунктом 3.3 настоящего Договора, любые убытки Предприятия возмещению не подлежат.

5.3. Право хозяйственного ведения по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области. Предприятие обеспечивает предоставление в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество соответствующего заявления и документов.

5.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания сторонами.

5.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

5.6. Договор подлежит постоянному хранению: по одному экземпляру у каждой стороны.

6. Порядок внесения изменений и прекращения действия Договора

6.1. Договор заключен на неопределенный срок.

6.2. Действие Договора прекращается при ликвидации или реорганизации Предприятия, по соглашению Сторон, либо в соответствии с пунктом 3.3. настоящего Договора.

6.3. Условия настоящего Договора могут быть в соответствии с законодательством Российской Федерации изменены по соглашению Сторон.

6.4. При изменении законодательства или принятии Администрацией соответствующих постановлений Договор в месячный срок приводится в соответствие с ними.



6.5. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
 Приложение 1 - Перечень объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности и закрепляемых на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием Городского округа Балашиха «Балашихинские Коммунальные Системы»;
 Приложение 2 - Акт приема-передачи.

7. Реквизиты и подписи сторон

**Комитет по управлению имуществом
 Администрации Городского округа
 Балашиха**

143904, Московская область,
 г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, д.7/1
 ИПН 5001106785
 КПП 500101001
 ОГРН 1165001050158

**Муниципальное унитарное предприятие
 Городского округа Балашиха
 «Балашихинские Коммунальные
 Системы»**

143903, Московская область,
 г. Балашиха, ул. Белякова, д.2
 ИНН 5012091227
 КПП 500101001
 ОГРН 1165012050565

ПОДПИСИ СТОРОН

Председатель
 Комитета по управлению имуществом
 Администрации Городского округа
 Балашиха



И.А. Пеганова

Директор
 Муниципального унитарного предприятия
 Городского округа Балашиха
 «Балашихинские Коммунальные Системы»



Н.И. Говричев



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Балашиха

«12» февраля 2026 г.

Комитет по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха, ОГРН 1165001050158, именуемый далее «**Комитет**», в лице председателя Комитета Негановой Ирины Андреевны, действующего на основании Положения, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Балашиха от 17.12.2024 № 11/70 «Об утверждении Положения о Комитете по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха» и распоряжения Администрации Городского округа Балашиха от 14.03.2024 № 140 л/с, с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие Городского округа Балашиха «Балашихинские Коммунальные Системы», ОГРН 1165012050565, именуемое далее «**Предприятие**», в лице директора Говричева Николая Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Акт приема-передачи (далее – «**Акт**») к Договору о закреплении на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием Городского округа Балашиха «Балашихинские Коммунальные Системы» муниципального имущества от 11.02.2026 № б/н, именуемому далее «**Договор**», о нижеследующем:

1. На основании Договора Комитет передает, а Предприятие принимает на условиях Договора объекты движимого и недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности Городского округа Балашиха (далее – Имущество).

2. Техническое состояние вышеуказанного имущества на момент его передачи характеризуется как удовлетворительное и возможно к использованию по назначению.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

Реквизиты и подписи сторон

Комитет по управлению имуществом
Администрации Городского округа
Балашиха
143904, Московская область,
г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, д.7/1
ИНН 5001106785
КПП 500101001
ОГРН 1165001050158

Муниципальное унитарное предприятие
Городского округа Балашиха
«Балашихинские Коммунальные Системы»
143903, Московская область,
г. Балашиха, ул. Беякова, д.2
ИНН 5012091227
КПП 500101001
ОГРН 1165012050565

ПОДПИСИ СТОРОН

Председатель
Комитета по управлению имуществом
Администрации Городского округа



И.А. Неганова

Директор
Муниципального унитарного предприятия
Городского округа Балашиха
«Балашихинские Коммунальные Системы»



Н.И. Говричев



Приложение 1
к договору от 11.02.2026 № б/н

Перечень объектов движимого имущества, находящихся в муниципальной собственности и закрепляемых на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием Горьковского округа Балашиха «Балашихинские Коммунальные Системы»

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Количество, шт	Балансовая стоимость, руб
1	Водоподготовительная установка	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	92 232,70
2	Система шумоглушения	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	271 044,50
3	Автоматизированная система управления верхнего уровня	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	101 327,50
4	Тепломеханическая часть	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	1 927 160,40
5	Электромеханическая часть	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	537 956,20



6	Вентиляции	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	105 288,20
7	Системы отопления	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	7 521,70
8	Ультразвуковые счетчики	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	6 216,00
9	КИПиА	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	10 570,10
10	Пожарная сигнализация	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	2 273,00
11	Энергоблок Solar T-60 №1	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	1 884 889,70
12	Энергоблок Solar T-60 №2	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	1 884 889,70
13	Энергоблок Solar T-60 №3	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	3 322 289,50
14	Энергоблок Solar T-60 №4	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	1 882 418,70
15	Котел-утилизатор КУВ-9.2/105 №1	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	612 584,80



16	Котел-утилизатор КУВ-9.2/105 №2	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	612 584,80
17	Котел-утилизатор КУВ-9.2/105 №3	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	612 584,80
18	Котел-утилизатор КУВ-9.2/105 №4	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	612 584,80
19	Оборудование РУ 0,4 кВ ГТУ ТЭЦ	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	416 008,30
20	Оборудование РУ 10,0 кВ ГТУ ТЭЦ	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	1 360 994,00
21	Автоматическая система управления ГРП	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	10 725,90
22	Автоматическая система управления ТП верхнего уровня	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	257 370,20
23	Преобразователи частоты Vacon № 1	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	7 753,60
24	Преобразователи частоты Vacon № 2	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	7 753,50
25	Преобразователи частоты Vacon № 3	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	7 753,50



26	Трансформатор ТСН-3	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	54 422,50
27	Дизель-генераторная установка INGT2000DCT	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	380 609,20
28	Котел Viotrax 200 с горелочным устройством	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	212 610,10
29	Дымовая труба №4	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	188 099,40
30	Благоустройство территории	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	37 081,80
31	Ворота металлические	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	891,60
32	Двери металлическая	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	495,30
33	Оборудование центрального теплового пункта (ЦТП) - 1	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	39 776,40
34	Оборудование центрального теплового пункта (ЦТП) - 2	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	39 776,40
35	Ограждение противопожарное	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	3 620,00



36	Система периметральной охранной сигнализации	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	1 664,30
37	Система охранного освещения	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	30 905,30
38	Система звукового оповещения	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	26 937,40
39	Барьер противотарашный	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	7 864,00
40	Здание модульное 6000*2450*2450 (блок-контейнер)	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	22 543,20
41	Площадка досмотровая	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	10 299,40
42	Система электропитания комплекса ИТСО	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	7 977,00
43	Система контроля и управления доступом, (СКУД)	Балашиха г., Керамик мкр., Железнодорожный пр-д, стр. 23, ГТУ-36,4 МВт с пиковой котельной-49,5 МВт	1	8 341,90
44	Оборудование ЦТП-1	Балашиха г., ЦТП №1, №2, внутриплощадочные тепловые сети	1	189 581,10
45	Оборудование ЦТП-2	Балашиха г., ЦТП №1, №2, внутриплощадочные тепловые сети	1	205 292,60
46	Коммутатор	Балашиха г., мкр. Керамик, Железнодорожный пр-д, стр. 23	1	233,30



47	Перегородка офисная (1)	Балашиха г., мкр. Керамик, Железнодорожный пр-д, стр. 23	1	417,90
48	Перегородка офисная (2)	Балашиха г., мкр. Керамик, Железнодорожный пр-д, стр. 23	1	393,60
49	Система видеонаблюдения	Балашиха г., мкр. Керамик, Железнодорожный пр-д, стр. 23	1	50,80
50	Система пожарной сигнализации (модернизация)	Балашиха г., мкр. Керамик, Железнодорожный пр-д, стр. 23	1	332,90
51	Жаротрубный котел Vitomax DL W («Виссман») тепловой мощностью 40МВт»	Балашиха г., мкр. Керамик, Железнодорожный пр-д, стр. 23	1	125 875 092,00
52	Создание комплексной системы защиты информации (КСЗИ) (часть строительного кода УХ-001307) в составе инв. № 001808 и 001096	Балашиха г., мкр. Керамик, Железнодорожный пр-д, стр. 23	1	1 313,10
53	Волотрубный котел «EUROTHERM», тепловой мощностью 11,63МВт в комплекте с горелочными устройствам, вспомогательным оборудованием – количество 2 комплекта (проект 00-000441).	Балашиха г., мкр. Керамик, Железнодорожный пр-д, стр. 23	1	44 226 154,80



Приложение 2
к договору от 11.02.2026 № б/п

Перечень объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности и закрепляемых на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием городского округа Балашиха «Балашихинские Коммунальные Системы»

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Кадастровый (условный) номер	Характеристики объекта	Балансовая стоимость, руб
1	Магистральные тепловые сети от УТ-16 до ЦТП-4, Сооружения коммунального хозяйства	Рослейская Федерация, Московская область, г. Балашиха, мкр Железнодорожный	50:50:0020601:4901	808,00 м	742 131,50
2	Газотурбинная теплоэлектрическая установка с пиковой котельной, внутриплощадочными инженерными сетями и наружными сетями инженерного обеспечения, нежилое	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	50:50:0000000:40664	-	-
2.1	Дожимные компрессоры (Станция компрессорная газовая дожимная)	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	3 шт	314 762,30



2.2	Здание пиковой котельной	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	656,70 кв.м	576 894,10
2.3	г. Балашиха, Реконструкция ГТУ ТЭЦ «Ольгино с пиковой котельной. Установка жаротрубного котла «Висман» (в составе инвестиционного номера 001096)	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	-	-
2.4	Труба Пиковой Котельной- 3шт	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	65,00 кв.м	850 376,10
2.5	Обслуживающие площадки, лесницы, опоры	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	-	65 556,60
2.6	Узел ввода газа	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	31,60 кв.м	50 454,50
2.7	Производственно Бытовой Комплекс	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	888,60 кв.м	643 468,80
2.8	Административно Бытовой Комплекс	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	854,50 кв.м	570 926,50
2.9	Контрольно Промысловый Пункт	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	13,70 кв.м	19 207,00



2.10	Склад Резервного Топлива	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	-	298 149,50
2.11	Канализационная насосная станция	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	1 шт	14 744,60
2.12	Канализационные ести	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	506,70 м	78 431,90
2.13	Сборная емкость	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	1 шт	1 151,30
2.14	Продувочный колодец	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	1 шт	8 388,80
2.15	Отражение склада резервного топлива	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	239,70 м	23 077,20
2.16	Сети водопровода	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	232,00 м	43 196,40
2.17	Тепловые сети	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	197,06 м	248 926,00



2.18	Тепловые сети от здания котельной до кол. У1-28	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	267,00 м	337 274,20
2.19	Ливневые канализационные сети на территории склада ЖТ	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	76,72 м	11 358,10
2.20	Ливневые канализационные сети от кол. К2-17 суц. до кол. ДК2	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	49,40 м	7 313,50
2.21	Ливневые канализационные сети от кол. К2-40 суц. до кол. /К1	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	61,70 м	9 134,40
2.22	Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до ВРУ АК	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	31,50 м	5 868,40
2.23	Низковольтные электрические сети от П1-5024 до ВРУ котельной	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	196,00 м	36 514,40
2.24	Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до КПШ	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	123,00 м	22 914,60



2.25	Наземная кабельная эстакада	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	76,00 м	14 158,60
2.26	Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до ВРУ КПС	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	113,50 м	21 144,80
2.27	Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до продуктовой пасосной	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	219,50 м	9 468,90
2.28	Здание ГТУ	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	2 455,20 кв.м	2 346 468,10
2.29	Дымоная труба ГТУ ТЭЦ №1	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	65,00 м	174 499,40
2.30	Дымоная труба ГТУ ТЭЦ №2	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	65,00 м	174 499,40
2.31	Сброенной колодец ГТУ	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	3 шт	5 085,50



2.32	Ограждение территории ГТУ	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	472,30 м	21 279,00 "
2.33	Пизвольтные электрические сети от РУ ГТУ ТЭЦ до ВРУ ПБК	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	101,00 м	18 267,60
2.34	Электрический сети уличного освещения территории ГТУ ТЭЦ	Московская обл, г. Балашиха, мкр Керамик, ул. Железнодорожный проезд, стр. 23	-	722,80 м	52 452,70
3	Газопровод высокого и среднего давления, нежилое	Московская область, г. Железнодорожный, мкр-н Ольгино, к ГТУ ТЭЦ	50:50:0020101:117	790,00 м	416 746,10
4	Сооружения коммунального хозяйства, Теллотрасса	Московская область, г. Железнодорожный, микрорайон "Центр-2", ул. Автозаводская	50:50:0020601:1559	256,00 м	241 969,90
5	Тепловая сеть для дома 210 при строительстве квартал 2А микрорайона Центр-2, нежилое, городского коммунального хозяйства	Московская область, г. Балашиха, мкр Железнодорожный	50:50:0040701:961	32,00 м	12 545,50
6	Наружные тепловые сети (лит.2.Л), нежилое	Московская область, г. Железнодорожный, от УГ-22 до корпуса 209 в мкр. "Центр-2", квартал 2А	50:50:0000000:38730	762,00 м	653 284,70
7	Тепловые сети, нежилое	Московская область, г. Железнодорожный, мкр. "Центр- 2", квартал 2А, корп. 213	50:50:0040701:475	56,00 м	7 051,20



8	Теплограсса от тепловой камеры (точка 82А) до корпуса 212, Иное сооружение (тепловая сеть)	Московская область, г. Железнодорожный	50:50:0040701:478	179,00 м	72 617,00
9	Тепловые сети, иное сооружение (тепловая сеть)	Московская область, г. Железнодорожный, мкр-н "Центр-2", квартал 2А, корпус 214	50:50:0040701:479	84,00 м	17 143,80
10	Подземная тепловая сеть для корпуса 211 при строительстве квартала 2А микрорайона Центр-2, Сооружения коммунального хозяйства	Московская область, город Балашиха, микрорайон Железнодорожный, улица Автозаводская	50:50:0040701:3414	43,00 м	15 142,50
11	Сооружение, теплоснабжение микрорайона "Центр-2" (строительный)	Московская область, г. Железнодорожный, от ГТУ ТЭЦ "Ольгино" до микрорайона "Центр-2" (строительный)	50:50:0000000:34440	3 325,00 м	3 108 336,20
12	Нежилое помещение, нежилое	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Рождественская, д. 7, строение 1, пом. 1,2	50:50:0020601:941	66,30 кв.м	163 743,50
13	Нежилое помещение, нежилое	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Рождественская, д. 7, строение 1, пом. 3,4	50:50:0020601:942	166,60 кв.м	163 743,50
14	Нежилое помещение, нежилое	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Струве, д. 5, строение 1, пом. 3,4	50:50:0020601:938	173,40 кв.м	166 645,10



15	Тепловые сети, Иное сооружение (теплоснабжение) Иное сооружение (теплоснабжение)	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Автозаводская, микрорайон «Центр-2»	50:50:0020601:953	835,00 м	296 916,10
16	Тепловые сети (1-й этап строительства) лит. 3Л, иное (теплоснабжение)	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Автозаводская	50:50:0020601:951	397,00 м	136 385,10



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью на 11 (одиннадцать) листах
Председатель Комитета по управлению
имуществом Администрации Городского округа
Блашинга



И.А. Неганова

Инв. № 037:015-6869

Том 1 прошит



0150036330007230

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСП*вид объекта недвижимого имущества**Газотурбинная теплоэлектрическая установка с пиковой котельной,
внутриплощадочными и наружными инженерными сетями**наименование сооружения***Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Железнодорожный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	проезд
	Наименование	Железнодорожный проезд
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения	23	
Литера	1Б, 2Б, 3Б, 4Б, 5Б, 6Б, 7Б, 8Б, 1В, 2В, 3В, 4В, 5В, 6В, 7В, 8В, 9В, 10В, 11В, 12В, 13В, 14В, 15В, 16В, 17В, 18В, 19В, 20В, 21В, 22В, 23В, 24В, 25В, 1Л, 2Л, 3Л, 4Л, 5Л, 6Л, 7Л, 8Л, 9Л, 10Л, 11Л, 12Л, 13Л, 14Л, 15Л, 16Л	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	037:015-6869

Технический паспорт составлен по состоянию на 07 апреля 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Инвестиционная строительная компания "ИНВЕСТСТРОЙКОМ ИНЖИНИРИНГ"		Железнодорожный филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Директор Скворцова Т. В.	

М. П.



Опись оперативной части инвентарного дела

Инвентарное дело № 037:015-6869

№ п/п	Наименование документа	Количество документов	Количество листов в документах	Примечания
1	Технический паспорт	1	40	
	Итого документов/листов	1	40	

Лист описи _1_

Всего листов описи _1_

Составил: _____/Никулкина Светлана Николаевна/

Дата составления описи: 31.01.2012

- 2 -

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3-5
4	Состав объекта	6,7
5	Ситуационный план	8
6	План объекта (здания)	9
7	План объекта (сооружения)	10
8	План объекта (внутриплощадочные и наружные инженерные сети)	11
9	Экспликация к планам объекта (здания, сооружения, внутриплощадочные и наружные инженерные сети)	12-18
10	Планы этажей зданий ГТУ ТЭЦ, пиковой котельной, узла ввода газа (лит. 1Б,2Б,3Б)	19,20
11	Экспликация к плану этажей здания лит. 1Б	21
12	Экспликация к плану этажей здания лит. 2Б	22
13	Экспликация к плану этажей здания лит. 3Б	23
14	План этажей здания ПБК (лит.4Б)	24-26
15	Экспликация к планам этажей здания лит. 4Б	27,28
16	План этажей здания АК (лит.5Б)	29-31
17	Экспликация к плану этажей здания лит. 5Б	32,33
18	План этажей здания КПП (лит.6Б)	34
19	Экспликация к плану этажей здания лит. 6Б	35
20	План этажей здания ПН (лит.7Б)	36
21	Экспликация к плану этажей здания лит. 7Б	37
22	План этажей здания ТП (лит.8Б)	38
23	Экспликация к плану этажей здания лит. 8Б	39
24	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	40



- 3 -

3. Общие сведения

Наименование	<u>Газотурбинная теплоэлектрическая установка с пиковой котельной, внутриплощадочными и наружными инженерными сетями</u>
Назначение	<u>энерго и теплоснабжение зданий и сооружений микрорайона "Ольгино"</u>

3.1 Краткое описание

- 4 -

1. Комплекс газотурбинной теплоэлектрической установки с пиковой котельной (ГТУ ТЭЦ) предназначен для электро- и теплоснабжения зданий и сооружений жилого микрорайона "Ольгино".
2. Основным топливом для ГТУ ТЭЦ является сетевой природный газ.
3. Установленная мощность ГТУ ТЭЦ составляет:
 - электрическая - 18,8 МВт;
 - тепловая - 86,3 МВт.
4. В состав ГТУ ТЭЦ входят здания:
 - Газотурбинная станция (лит. 1Б) - $V=19\,288$ куб.м, $S=2\,455,2$ кв.м;
 - Пиковая котельная (лит. 2Б) - $V=5\,981$ куб.м, $S=656,7$ кв.м;
 - Узел ввода газа (лит. 3Б) - $V=194$ куб.м, $S=31,6$ кв.м;
 - Производственно-бытовой корпус (лит. 4Б) - $V=4\,164$ куб.м, $S=888,6$ кв.м;
 - Административный корпус (лит. 5Б) - $V=3\,434$ куб.м, $S=854,5$ кв.м;
 - Контрольно-пропускной пункт (лит. 6Б) - $V=72$ куб.м, $S=13,7$ кв.м;
 - Продуктовая насосная (лит. 7Б) - $V=80$ куб.м, $S=21,0$ кв.м;
 - Трансформаторная подстанция (лит. 8Б) - $V=338$ куб.м, $S=52,1$ кв.м;
 сооружения:
 - Дымовая труба ГТУ ТЭЦ (лит. 1В) - 2 шт., $H=65$ м;
 - Дымовая труба пиковой котельной (лит. 2В) - 3 шт., $H=65$ м;
 - Резервуары для хранения дизельного топлива (лит. 3В) - 2 шт. $V=400$ куб.м каждый;
 - Открытая технологическая насосная (лит. 4В) - 1 шт.;
 - Площадка слива автоцистерны (лит. 5В) - $S=21$ кв.м;
 - Камера переключения (лит. 6В) - 1 шт.;
 - Резервуар для аварийного пролива топлива (лит. 7В) - 1 шт. $V=5$ куб.м;
 - Канализационная насосная станция (лит. 8В) - 1 шт.;
 - Сливной колодец (лит. 9В) - 3 шт.;
 - Сборная емкость (лит. 10В) - 1 шт.;
 - Накопительная емкость (лит. 11В) - 1 шт.;
 - Продувочный колодец (лит. 12В) - 1 шт.;
 - Наливной островок (лит. 13В) - 1 шт.;
 - Опоры под технологическое оборудование (лит. 14В) - 4 шт.;
 - Наземная кабельная эстакада (лит. 15В) - $L=76$ м.;
 - Трубопровод резервного топлива (лит. 16В) - $L_{тр.}=240,6$ м.;
 - Технологический трубопровод (лит. 17В) - $L_{тр.}=75$ м;
 - Дожимные компрессоры (лит. 18В) - 3 шт.;
 - Охлаждители машинного масла (лит. 19В) - 4 шт.;
 - Ограждение территории ГТУ (лит. 20В) - $L=472,3$ м;
 - Ограждение территории склада жидкого топлива (лит. 21В) - $L=239,7$ м;
 - Ворота откатные (лит. 22В) - 1 шт.;
 - Ворота распашные (лит. 23В) - 3 шт.;
 - Калитка (лит. 24В) - 1 шт.;
 - Шлагбаум автоматический (лит. 25В) - 1 шт.;
 внутриплощадочные и наружные инженерные сети:
 - Водопроводные сети (лит. 1Л) - $L_{тр.}=232,0$ м;
 - Канализационные сети (лит. 2Л) - $L_{тр.}=506,7$ м;
 - Тепловые сети (лит. 3Л) - $L_{тр.}=197,06$ м;
 - Ливневые канализационные сети на территории склада жидкого топлива (лит. 4Л) - $L=76,72$ м;
 - Ливневые канализационные сети от кол. К2-17суц. до кол. ДК2 (лит. 5Л) - $L=49,4$ м;
 - Ливневые канализационные сети от кол. К2-40суц. до кол. ДК1 (лит. 6Л) - $L=61,7$ м;
 - Сети телефонной канализации от здания ПН до здания котельной (лит. 7Л) -

- 5 -

- Lmp.=155,04 м;*
 - Сети телефонной канализации от ж/д корп. №57 (стр) до здания КПП (лит. 8Л) -
Lmp.=98,0 м;
 - Низковольтные электрические сети от ТП-5024 до ВРУ котельной (лит. 9Л) -
Lmp.=196,0 м;
 - Низковольтные электрические сети от РУ ГТУ ТЭЦ до ВРУ ПБК (лит. 10Л) -
Lmp.=101,0 м;
 - Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до ВРУ АК - (лит. 11Л) - *Lmp.=31,5 м;*
 - Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до ВРУ КПП - (лит. 12Л) - *Lmp.=123,0 м;*
 - Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до ВРУ КНС - (лит. 13Л) - *Lmp.=113,5 м;*
 - Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до продуктовой насосной (лит. 14Л) -
Lmp.=219,50 м;
 - Электрические сети уличного освещения (лит. 15Л) - *Lmp.=722,8 м.*
 - Тепловые сети от здания котельной до кол. УТ-28 (лит. 16Л) - *Lmp.=267,0 м.*

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
 (для физических лиц) _____ руб.

3.5. Примечание

Сведения по зданиям и сооружениям представлены по состоянию на 25 ноября 2010 г.; по инженерным сетям - на 07 апреля 2011 г.

Разрешение на строительство № RU 50328000-8 от 25 февраля 2010 г.

Разрешение на строительство № RU 50328000-15 от 09 марта 2011 г.

Постановление №221 от 02.02.2011 г. О присвоении почтового адреса земельному участку и зданию газотурбинной теплоэлектрической установки с пиковой котельной.

Заключение № 14-20-216 от 05 марта 2011 г. о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Распоряжение № 912 от 09 марта 2011 г. Об утверждении заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

- 6 -

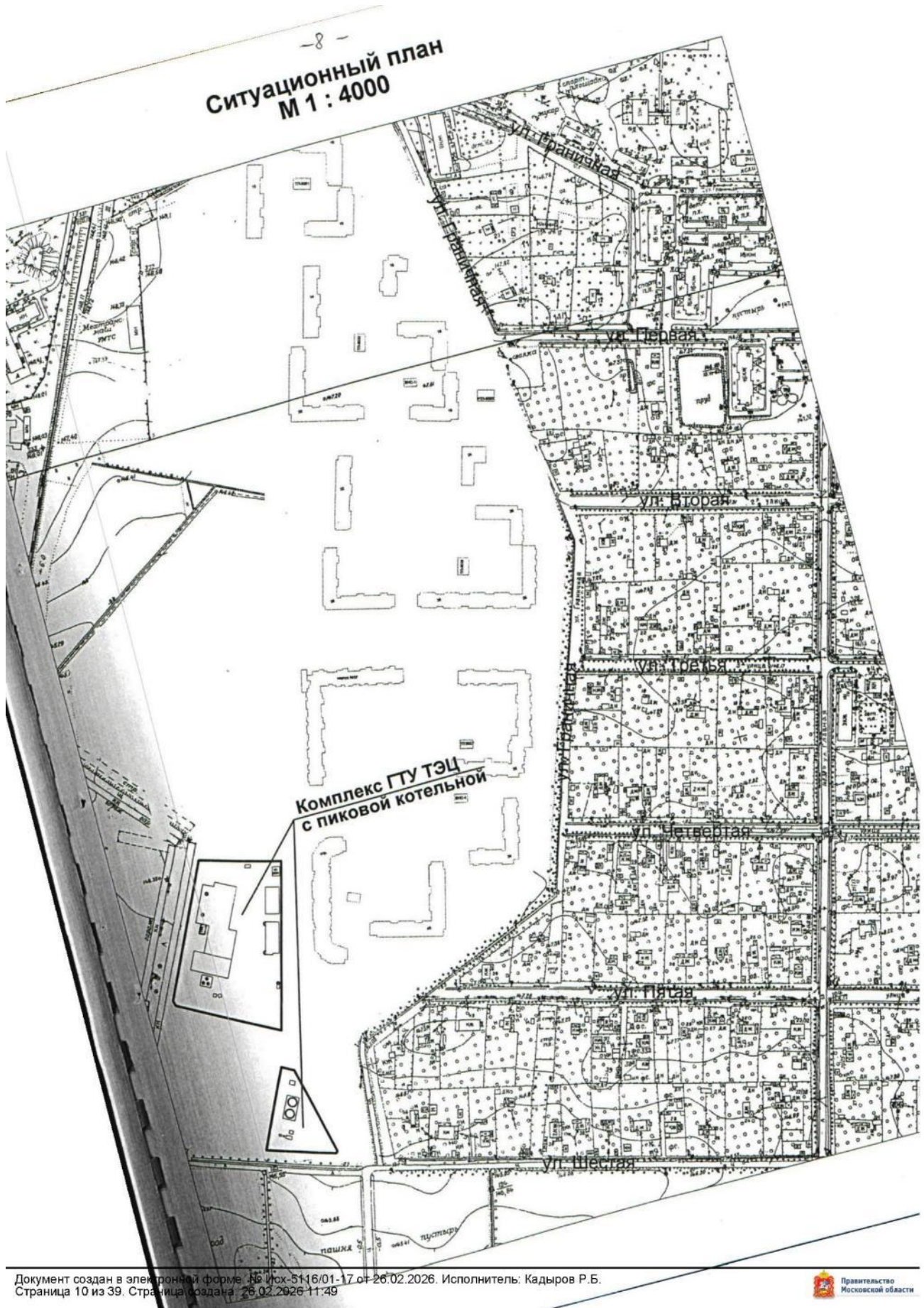
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 07 апреля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
1Б	Газотурбинная станция (ГТУ ТЭЦ)	2 010		
2Б	Пиковая котельная (ПК)	2 010		
3Б	Узел ввода газа (ГРП)	2 010		
4Б	Производственно-бытовой корпус (ПБК)	2 010		
5Б	Административный корпус (АК)	2 010		
6Б	Контрольно-пропускной пункт (КПП)	2 010		
7Б	Продуктовая насосная (ПН)	2 010		
8Б	Трансформаторная подстанция (ТП-5024)	2 010		
1В	Дымовая труба ГТУ ТЭЦ	2 010		
2В	Дымовая труба пиковой котельной	2 010		
3В	Резервуары для хранения дизельного топлива	2 010		
4В	Открытая технологическая насосная	2 010		
5В	Площадка слива автоцистерны (АЦ)	2 010		
6В	Камера переключения	2 010		
7В	Резервуар для аварийного пролива топлива	2 010		
8В	Канализационная насосная станция	2 010		
9В	Сливной колодец	2 010		
10В	Сборная емкость	2 010		
11В	Накопительная емкость	2 010		
12В	Продувочный колодец	2 010		
13В	Наливной островок	2 010		
14В	Опоры под технологическое оборудование	2 010		
15В	Наземная кабельная эстакада	2 010		
16В	Трубопровод резервного топлива	2 010		
17В	Технологический трубопровод	2 010		
18В	Дожимные компрессоры	2 010		
19В	Охладители машинного масла	2 010		
20В	Ограждение территории ГТУ	2 010		
21В	Ограждение территории склада жидкого топлива	2 010		
22В	Ворота откатные	2 010		
23В	Ворота распашные	2 010		
23 24В	Калитка	2 010		
24 25В	Шлагбаум автоматический	2 010		
1Л	Водопроводные сети	2 010		
2Л	Канализационные сети	2 010		
3Л	Тепловые сети	2 010		



- 7 -

4Л	Ливневые канализационные сети на территории склада жидкого топлива	2 010		
5Л	Ливневые канализационные сети от кол. К2-17сущ. до кол. ДК2	2 010		
6Л	Ливневые канализационные сети от кол. К2-40сущ. до кол. ДК1	2 010		
7Л	Сети телефонной канализации от здания ПН до здания котельной	2 010		
8Л	Сети телефонной канализации от ж/д корп. №57 (стр.) до здания КПП	2 010		
9Л	Низковольтные электрические сети от ТП-5024 до ВРУ котельной	2 010		
10Л	Низковольтные электрические сети от РУ-ГТУ ТЭЦ до ВРУ ПБК	2 010		
11Л	Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до ВРУ АК	2 010		
12Л	Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до КПП	2 010		
13Л	Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до ВРУ КНС	2 010		
14Л	Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до продуктовой насосной	2 010		
15Л	Электрические сети уличного освещения территории ГТУ ТЭЦ	2 010		
16Л	Тепловые сети от здания котельной до кол. УТ-28	2 010		



- 12 -

**8. Экспликация к планам зданий и сооружений
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
электрических и телефонных сетей,
дорог, проездов, площадок и ограждений)**

№ и литера на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
1Б	Газотурбинная станция (ГТУ ТЭЦ)	Вид объекта	здание
		Этажность (надземная)	2
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	2 455,2
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	1 960,70
		Объем (куб.м)	19 288,00
		Материал стен	трехслойные сэндвич-панели типа "Венталл" по металлическому каркасу
		Материал фундамента	бетонный; под каркасом - столбчатый из монолитного железобетона
2Б	Пиковая котельная (ПК)	Вид объекта	здание
		Этажность (надземная)	1
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	656,7
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	687,50
		Объем (куб.м)	5 981,00
		Материал стен	трехслойные сэндвич-панели типа "Венталл" по металлическому каркасу
Материал фундамента	монолитный бетонный		
3Б	Узел ввода газа (ГРП)	Вид объекта	здание
		Этажность (надземная)	1
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	31,6
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	45,00
		Объем (куб.м)	194,00
		Материал стен	кирпичные
Материал фундамента	монолитный железобетонный		
4Б	Производственно-бытовой корпус (ПБК)	Вид объекта	здание
		Этажность (надземная)	3
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	888,6
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	411,90
		Объем (куб.м)	4 164,00
		Материал стен	трехслойные сэндвич-панели типа "Венталл" по металлическому каркасу
Материал фундамента	монолитный бетонный		
5Б	Административный корпус (АК)	Вид объекта	здание
		Этажность (надземная)	3
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	854,5



- 13 -

1	2	3	4
5Б	Административный корпус (АК)	Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	344,40
		Объем (куб.м)	3 434,00
		Материал стен	трехслойные сэндвич-панели типа "Венталл" по металлическому каркасу
		Материал фундамента	монолитный бетонный
6Б	Контрольно-пропускной пункт (КПП)	Вид объекта	здание
		Этажность (надземная)	1
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	13,7
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	23,00
		Объем (куб.м)	72,00
		Материал стен	кирпичные
		Материал фундамента	бетонные блоки
7Б	Продуктовая насосная (ПН)	Вид объекта	здание
		Этажность (надземная)	1
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	21,0
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	22,90
		Объем (куб.м)	80,00
		Материал стен	Сэндвич-панели типа "Венталл"
		Материал фундамента	Железобетонная плита
8Б	Трансформаторная подстанция (ТП-5024)	Вид объекта	здание
		Этажность (надземная)	1
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	52,1
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	77,10
		Объем (куб.м)	338,00
		Материал стен	кирпичные
		Материал фундамента	бетонные блоки
1В	Дымовая труба ГТУ ТЭЦ	Вид сооружения	Дымовые трубы, расположены в металлической решетчатой башне, установленной на каркасе котельной установки на высоте 15 м. Ствол дымовой трубы опирается на сварные балки перекрытия здания ГТУ
		Материал трубы	металлическая
		Количество труб (шт.)	2
		Высота труб (м)	65,00
2В	Дымовая труба пиковой котельной	Вид сооружения	отдельно стоящая трехствольная конструкция в общем каркасе; все три трубы расположены внутри стальной решетчатой башни в виде усеченной пирамиды размером в основании 9x9 м



- 14 -

1	2	3	4
2В	Дымовая труба пиковой котельной	Материал трубы	металлическая с утеплителем (маты минераловатные прошивные с защитным металлическим покрывным слоем)
		Количество труб (шт.)	3
		Высота труб (м)	65,00
		Диаметр ствола (мм)	1200
3В	Резервуары для хранения дизельного топлива	Вид сооружения	два резервуара, установленные в железобетонном поддоне
		Наружные размеры поддона, м	длина - 22,6; ширина - 11,6; глубина 1,45
		Тип резервуаров	вертикальные металлические (надземные)
		Количество резервуаров, шт.	2
		Ёмкость резервуара, куб.м	400
4В	Открытая технологическая насосная	Вид сооружения	частично огороженная (по периметру и сверху) площадка, на которой установлена ж/б плита с оборудованием
		Площадь застройки (кв.м)	12,20
		Стеновое ограждение	оцинкованный профиль на высоту 2,0 м по металлическому каркасу
		Высота сооружения (м)	3,0
5В	Площадка слива автоцистерны (АЦ)	Вид сооружения	площадка представляет собой монолитную ж/бетонную плиту, выполненную с разуклонкой в сторону приемки, расположенного в середине плиты
		Площадь (кв.м)	21,0
		Размеры приемки (м)	длина - 1,0; ширина - 0,5; глубина - 0,8; накрыт металлической решеткой
6В	Камера переключения	Вид сооружения	монолитный железобетонный приямок, сверху перекрыт съемными металлическими цитами
		Площадь застройки, кв.м	2,4
		Глубина, м	1,2
7В	Резервуар для аварийного пролива топлива	Вид сооружения	монолитный железобетонный приямок
		Площадь застройки, кв.м	1,0
		Объем, куб.м	5
8В	Канализационная насосная станция	Вид сооружения	металлический колодец глубиной 5 м
		Диаметр, мм	1 000,0
		Объем, куб.м	4,2
9В	Сливной колодец	Вид сооружения	железобетонный колодец
		Количество (шт.)	3
10В	Сборная емкость	Вид сооружения	заглубленная емкость прямоугольной формы
		Материал	железобетон
		Объем, куб.м	32,4
11В	Накопительная емкость	Вид сооружения	колодец для сбора ливнестоков

- 15 -

1	2	3	4
11В	Накопительная емкость	Материал	железобетонный
		Диаметр, мм	2000
12В	Продувочный колодец	Вид сооружения	заглубленная емкость прямоугольной формы
		Материал	железобетон
		Объем, куб.м	32,4
13В	Наливной островок	Вид сооружения	монолитная железобетонная площадка
		Площадь застройки, кв.м	1,0
14В	Опоры под технологическое оборудование	Вид сооружения	монолитные железобетонные фундаменты
		Местонахождение и назначение	За зданием ГТУ ТЭЦ (лит. 1Б); установлены под маслоохладители
		Площадь застройки, кв.м	2,1 x 4 = 8,4
		Количество, м	4
15В	Наземная кабельная эстакада	Вид сооружения	металлическая конструкция для крепления электрокабелей
		Местонахождение	на ограждении (за зданием ГТУ ТЭЦ)
		Протяженность, м	76,00
16В	Трубопровод резервного топлива	Протяженность трассы (м)	240,60
		в том числе надземный (м)	43,9
		в том числе подземный (м)	196,7
		Материал трубопроводов	сталь
		Диаметр (мм)	108x4,0
		Колодцы (шт)	4 (в т.ч. 3 шт. сливные колодцы лит. 9В)
		Количество труб (шт)	3
17В	Технологический трубопровод	Местонахождение	От здания ГТУ ТЭЦ до котельной
		Протяженность трассы (м)	75,00
		Материал трубопроводов	сталь
		Диаметр (мм)	426 x 9
		Количество труб (шт)	3
18В	Дожимные компрессоры	Вид сооружения	наземные металлические блок-контейнеры
		Местонахождение	между пиковой котельной и ГРП
		Количество (шт.)	3
19В	Охлаждители машинного масла	Вид сооружения	Оборудование
		Количество, шт.	4
20В	Ограждение территории ГТУ	Материал ограждения	железобетонные плиты (4 x 2 м) в ж/бетонных стаканах
		Протяженность, м	472,30
21В	Ограждение территории склада жидкого топлива	Материал ограждения	железобетонные плиты (4 x 2 м) в ж/бетонных стаканах
		Протяженность, м	239,70
22В	Ворота откатные	Материал	металлические
		Ширина, м	4,5
		Количество шт.	1
23В	Ворота распашные	Материал	металлические
		Ширина, м	4,50
		Количество, шт.	3
24В	Калитка	Материал	металлическая

23В



- 16 -

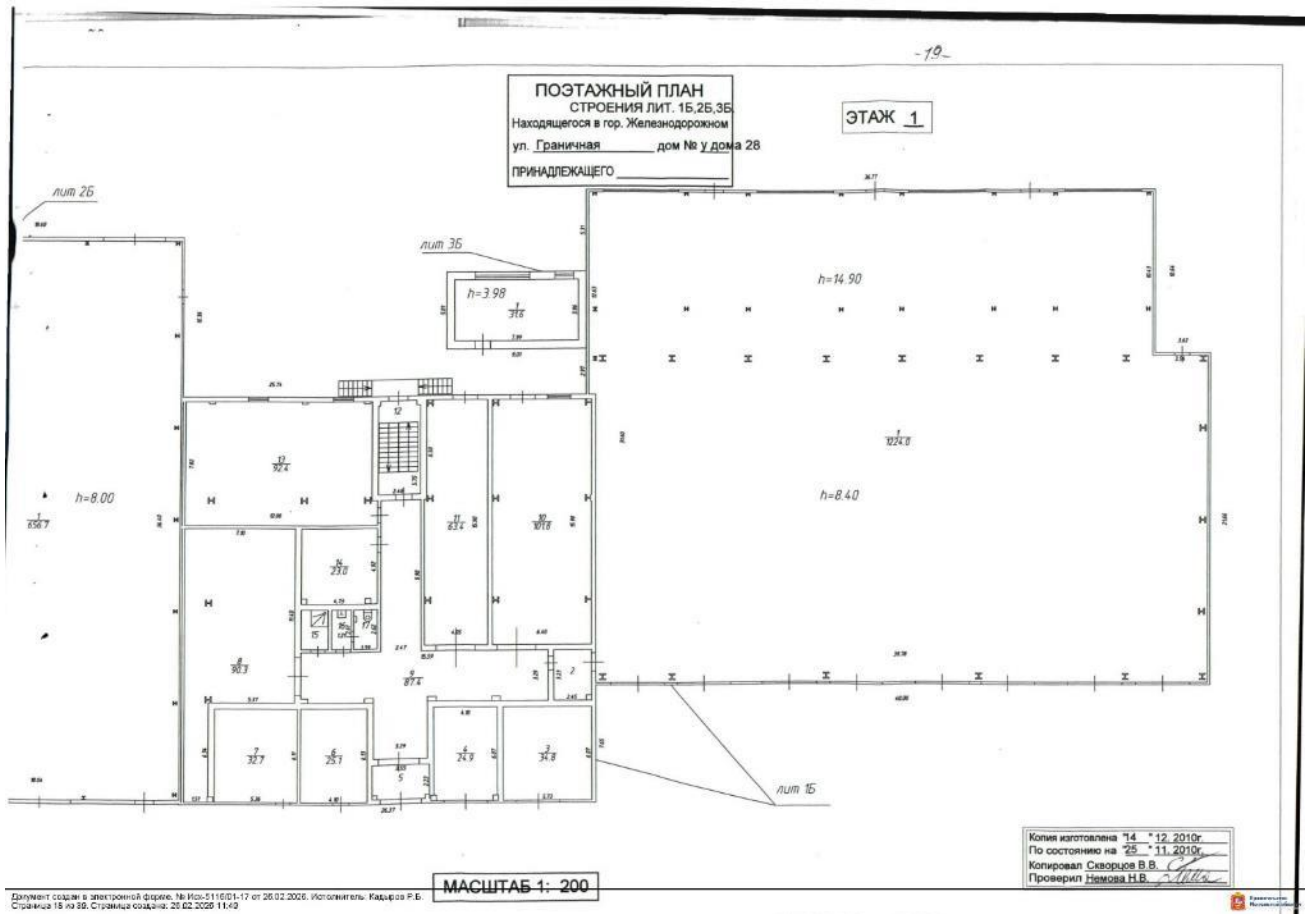
1	2	3	4
24В 23В	Калитка	Ширина, м	1,30
		Количество, шт.	1
25В 24В	Шлагбаум автоматический	Вид сооружения	ограничитель въезда на территорию ГТУ ТЭЦ
		Материал	пластиковый профиль прямоугольного сечения
		Длина (м)	4,50
1Л	Водопроводные сети	Протяженность трассы (м)	232,00
		Материал трубопроводов	ПЭ 80 SDR (214,5 м) / ПВХ (17,5 м)
		Диаметр (мм)	110 (214,5 м); 80 (17,5 м)
		Колодцы (шт)	6 (в т.ч. 1- пожарный гидрант)
		Схема прокладки	подземная
		Футляры, м	Д. 325x5 L=57,4
2Л	Канализационные сети	Протяженность трассы (м)	506,70
		Материал трубопроводов	сталь (34,9 м); ПВХ (43,27 м); ПЭ 80 SDR (428,53 м)
		Диаметр трубопроводов (мм)	219, 325, 89, 53 (сталь); 90, 100 (ПВХ); 325, 225, 160, 75 (ПЭ 80 DR)
		Колодцы (шт)	16
		Футляры (м)	Д. 426 (3 м); Д. 377 (105,1 м); Д. 325 (0,5 м); Д. 159 (149,4 м)
3Л	Тепловые сети	Протяженность трассы (м)	197,06
		Материал трубопроводов	Сталь в ППУ ПЭ
		Диаметры (мм)	89; 76; 57; 45; 38; 32
		Колодцы (шт)	5
		Количество труб, (шт)	4 (128,4 м); 2 (68,66 м)
4Л	Ливневые канализационные сети на территории склада жидкого топлива	Протяженность трубопроводов (м)	76,72
		Материал трубопроводов	ПВХ
		Диаметр условный (мм)	160
		Колодцы (шт)	4
5Л	Ливневые канализационные сети от кол. К2-17сущ. до кол. ДК2	Протяженность трубопроводов (м)	49,4
		Материал трубопроводов	ПЭ 80 SDR
		Диаметр (мм)	315x28,6
		Колодцы (шт)	2 (в т.ч. 1 шт. - дождеприемный)
6Л	Ливневые канализационные сети от кол. К2-40сущ. до кол. ДК1	Протяженность трубопроводов (м)	61,7
		Материал трубопроводов	ПЭ 80 SDR
		Диаметр (мм)	315x28,6
		Колодцы (шт)	3 (в т.ч. 1 шт. - дождеприемный)
7Л	Сети телефонной канализации от здания ПН до здания котельной	Протяженность трассы (м)	155,04
		Материал трубопровода	асбоцементная труба Д. 100 мм
		Количество труб (шт.)	2
		Общая длина проложенного трубопровода (м)	310,08
		Колодцы (шт.)	7
8Л	Сети телефонной канализации от ж/д корп. №51 (стр.) до здания КПП	Протяженность трассы (м)	98

- 17 -

1	2	3	4
8Л	Сети телефонной канализации от ж/д корп. №51 (стр.) до здания КПП	Материал трубопровода	асбоцементная труба Д.100 мм
		Количество труб (шт.)	1
		Общая длина проложенного трубопровода (м)	98
		Колодцы (шт.)	5
9Л	Низковольтные электрические сети от ТП-5024 до ВРУ котельной	Напряжение (кВ)	0,40
		Протяженность трассы всего (м)	196,00
		в том числе в грунте (м)	120
		в том числе по наземной эстакаде (м)	76,00
		Количество кабелей (шт.)	12
		Марка кабеля	ВББШв-1 4x240
		Общая длина проложенного кабеля (м)	2352
10Л	Низковольтные электрические сети от РУ-ГТУ ТЭЦ до ВРУ ПБК	Напряжение (кВ)	0,40
		Протяженность трассы всего (м)	101,00
		в том числе в грунте (м)	101
		Количество кабелей (шт.)	2
		Марка кабеля	ВББШв-1 4x95
11Л	Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до ВРУ АК	Напряжение (кВ)	0,40
		Протяженность трассы всего (м)	31,50
		в том числе в грунте (м)	31,5
		Количество кабелей (шт.)	2
		Марка кабеля	ВББШв-1 4x50
12Л	Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до КПП	Напряжение (кВ)	0,40
		Протяженность трассы всего (м)	123,00
		в том числе в грунте (м)	123
		Количество кабелей (шт.)	2
		Марка кабеля	АВББШв-1 5x16
13Л	Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до ВРУ КНС	Напряжение (кВ)	0,40
		Протяженность трассы всего (м)	113,50
		в том числе в грунте (м)	113,5
		Количество кабелей (шт.)	2
		Марка кабеля	АВББШв-1 5x16
14Л	Низковольтные электрические сети от ВРУ ПБК до продуктовой насосной	Напряжение (кВ)	0,40
		Протяженность трассы всего (м)	219,50
		в том числе в грунте (м)	219,5
		Количество кабелей (шт.)	2
		Марка кабеля	АВББШв-1 4x25
15Л	Электрические сети уличного освещения территории ГТУ ТЭЦ	Протяженность трассы (м)	722,8
		Схема прокладки	воздушная

- 18 -

1	2	3	4
15Л	Электрические сети уличного освещения территории ГТУ ТЭЦ	Марка провода	СИП-2 3x16 + 1x25
		Общая длина использованного провода (м)	748 (с учетом провисания и подъема по опоре №1)
		Опоры (шт.)	23
		Количество светильников (шт.)	46 (ЖКУ-250)
16Л	Тепловые сети от здания котельной до кол. УТ-28	Протяженность трассы (м)	267,00
		Материал трубопроводов	Сталь в ППУ
		Диаметры (мм)	720; 530; 426; 273; 159; 89
		Колодцы (шт)	6
		Количество труб, (шт)	2



-21-

Экспликация к поэтажному плану

Газотурбинная теплоэлектрическая установка с пиковой котельной и внутриплощадочными инженерными сетями, лит. 1Б

наименование объекта

- Адрес (местоположение) здания:
ул. Граничная, у дома №28 (стр.)

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в том числе		Высота	Самостоятельно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1Б	1	1	1	Машинный зал ГТУ	$39,78*31,60-10,43*3,56+0,32*12,63$	1224,0	1224,0		8,40	
1Б			2	Коридор	$3,23*2,45-0,32*0,48$	7,8		7,8	3,10	
1Б			3	Трансформаторная	$5,73*6,07$	34,8	34,8			
1Б			4	Трансформаторная	$4,10*6,07$	24,9	24,9			
1Б			5	Тамбур	$2,23*3,55-0,26*0,31-0,26*0,28$	7,8		7,8		
1Б			6	Помещение	$4,10*6,13$	25,1	25,1			
1Б			7	Помещение	$5,36*6,11$	32,7	32,7		4,11	
1Б			8	Тепловой пункт	$11,40*7,10+1,51*6,34-0,39*0,31*2$	90,3	90,3		4,17	
1Б			9	Коридор	$3,29*15,59+3,74*3,29+9,90*2,47-0,3*0,55*3-0,3*0,44$	87,4		87,4	3,10	
1Б			10	Помещение реакторов	$6,40*15,9$	101,8	101,8		4,15	
1Б			11	Помещение РУ 0,4 кВ	$15,90*4,05-6,5*0,15$	63,4	63,4			
1Б			12	Лестничная клетка	$2,46*5,75+2,0*0,34$	14,8		14,8	3,10	
1Б			13	Насосная	$7,82*12,0-0,15*6,35-0,31*0,39*3-0,14*0,39*3$	92,4	92,4		4,15	
1Б			14	Помещение	$4,92*4,73-0,39*0,31*2$	23,0	23,0		3,10	
1Б			15	Душевая	$1,73*2,61$	4,5		4,5		
1Б			16	Умывальник	$2,61*1,21$	3,2		3,2		
1Б			17	Туалет	$1,39*2,62-0,18*0,39+0,15*0,33$	3,6		3,6		
				Итого по пом. Газотурбинная станция № 1		1841,5	1712,4	129,1		
1Б	2	2	1	Лестничная клетка	$5,80*2,44-0,23*0,37*2$	14,0		14,0	3,00	
1Б			2	Коридор	$10,30*3,31+3,75*19,42-0,46*0,15*3-0,3*0,35*2-0,34*0,48-0,57*0,37-0,35*0,55-0,11*0,15$	105,9		105,9		
1Б			3	Помещение РУ 10 кВ	$10,06*15,90+0,49*6,07$	162,9	162,9			
1Б			4	Помещение	$10,07*6,11-0,47*0,23-0,23*0,52-0,14*0,23$	61,3	61,3			
1Б			5	Помещение	$9,98*6,10-2,03*2,30-0,15*0,21-0,55*0,22$	56,1	56,1			
1Б			6	Венткамера	$19,47*10,1+0,47*6,23-0,12*0,48$	199,5	199,5		4,63	
				Итого по пом. Газотурбинная станция № 2		599,7	479,8	119,9		
1Б	техэтаж	3	1	Лестничная клетка	$2,44*5,8-0,23*0,37*2$	14,0		14,0	2,50	
				Итого по пом. Газотурбинная станция № 3		14,0		14,0		
						2455,2	2192,2	263,0		

Итого по этажу "техэтаж"	14,0		14,0	
Итого по этажу "1"	1841,5	1712,4	129,1	
Итого по этажу "2"	599,7	479,8	119,9	
Итого по всем этажам	2455,2	2192,2	263,0	

ул. Граничная, у дома №28 (стр.)



- 22 -

Экспликация к поэтажному плану

Газотурбинная теплоэлектрическая установка с пиковой котельной и внутриплощадочными инженерными сетями, лит. 2Б

наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:
ул. Граничная, у дома №28 (стр.)

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в том числе		Высота	Самовольно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2Б	1	1	1	Котельная	$18,04 \times 36,40$	656,7	656,7		8,00	
				Итого по пом.	Пиковая котельная № 1	656,7	656,7			
						656,7	656,7			

Итого по этажу "1"	656,7	656,7			
Итого по всем этажам	656,7	656,7			

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					ИТОГО					

ул. Граничная, у дома №28 (стр.)



- 23 -

Экспликация к поэтажному плану

Газотурбинная теплоэлектрическая установка с пиковой котельной и внутриплощадочными инженерными сетями, лит. ЗБ

наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:
ул. Граничная, у дома №28 (стр.)

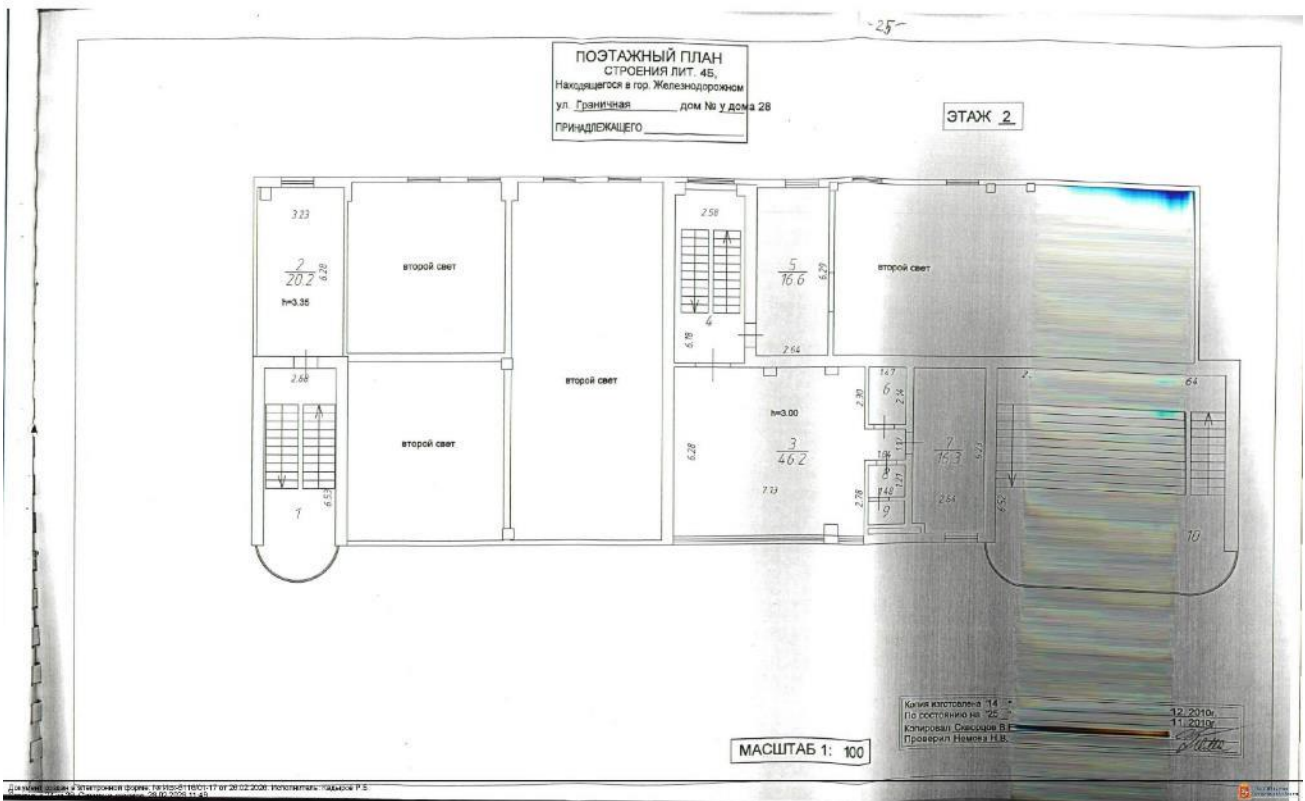
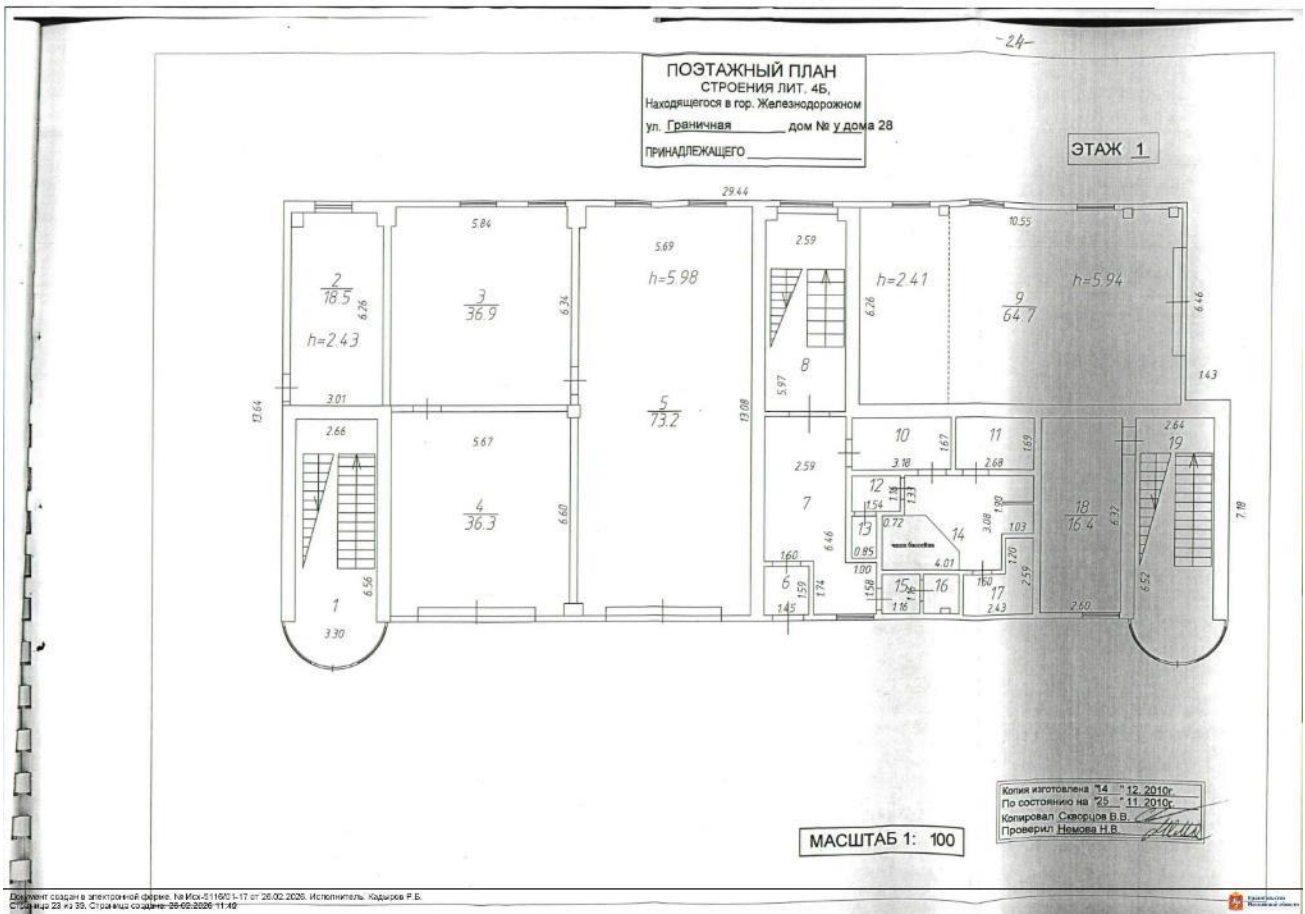
Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в том числе		Высота	Самостоятельно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ЗБ	1	1	1	Помещение ГРП	$3,96 \cdot 7,99$	31,6	31,6		3,98	
					Итого по этажу 1	31,6	31,6			
					ИТОГО	31,6	31,6			

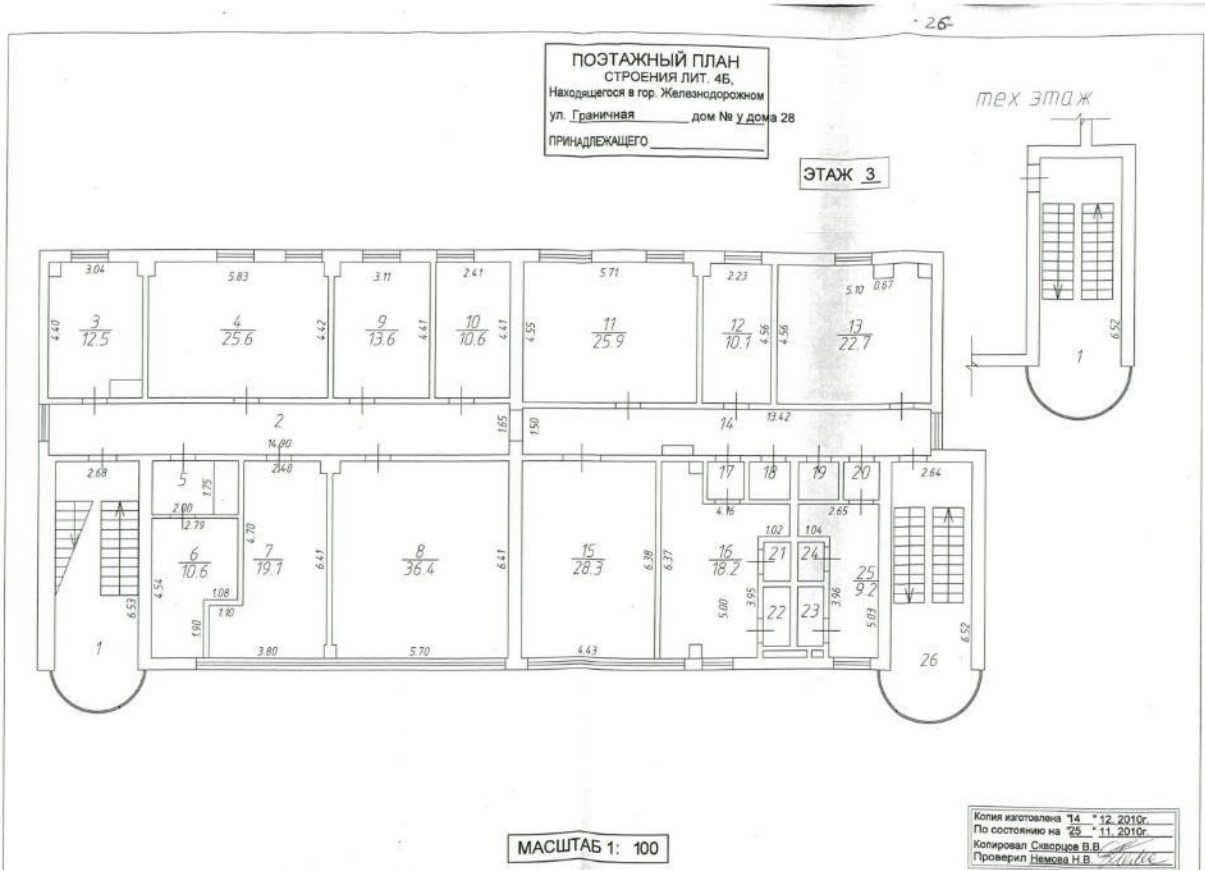
Итого по этажу "1"	31,6	31,6		
Итого по всем этажам	31,6	31,6		

Кроме того:

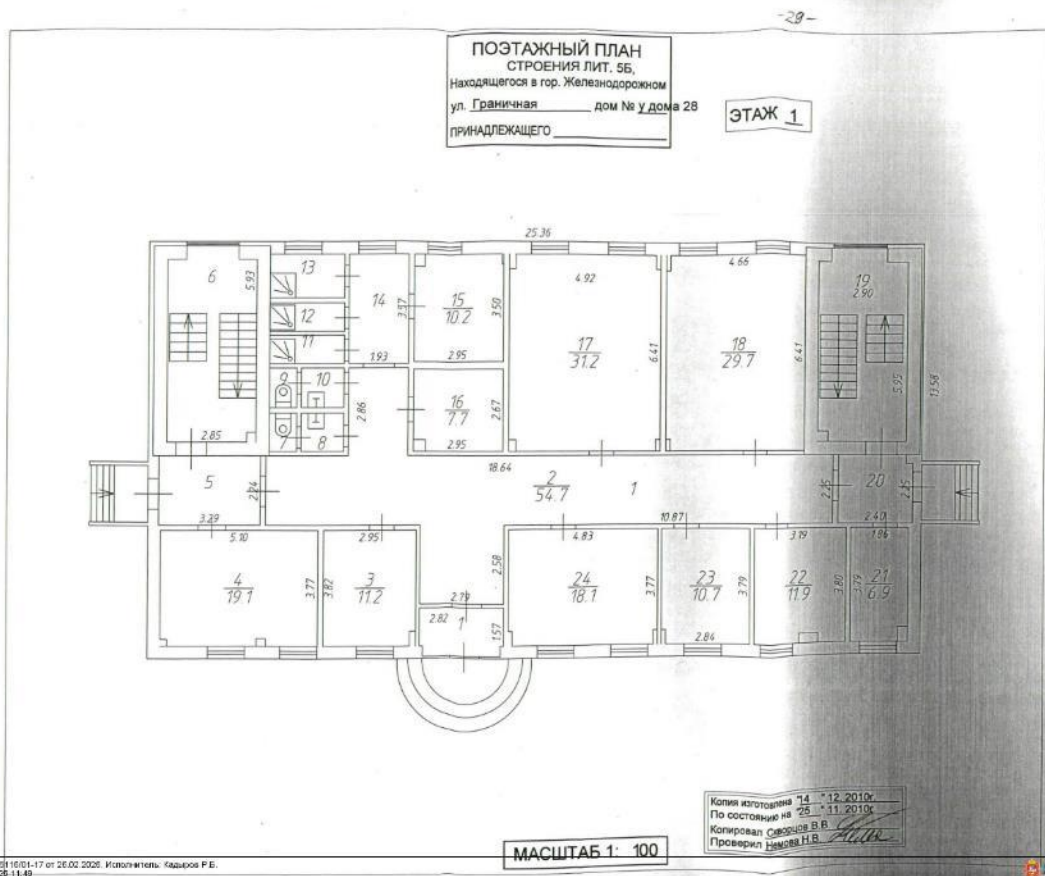
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					ИТОГО					

ул. Граничная, у дома №28 (стр.)



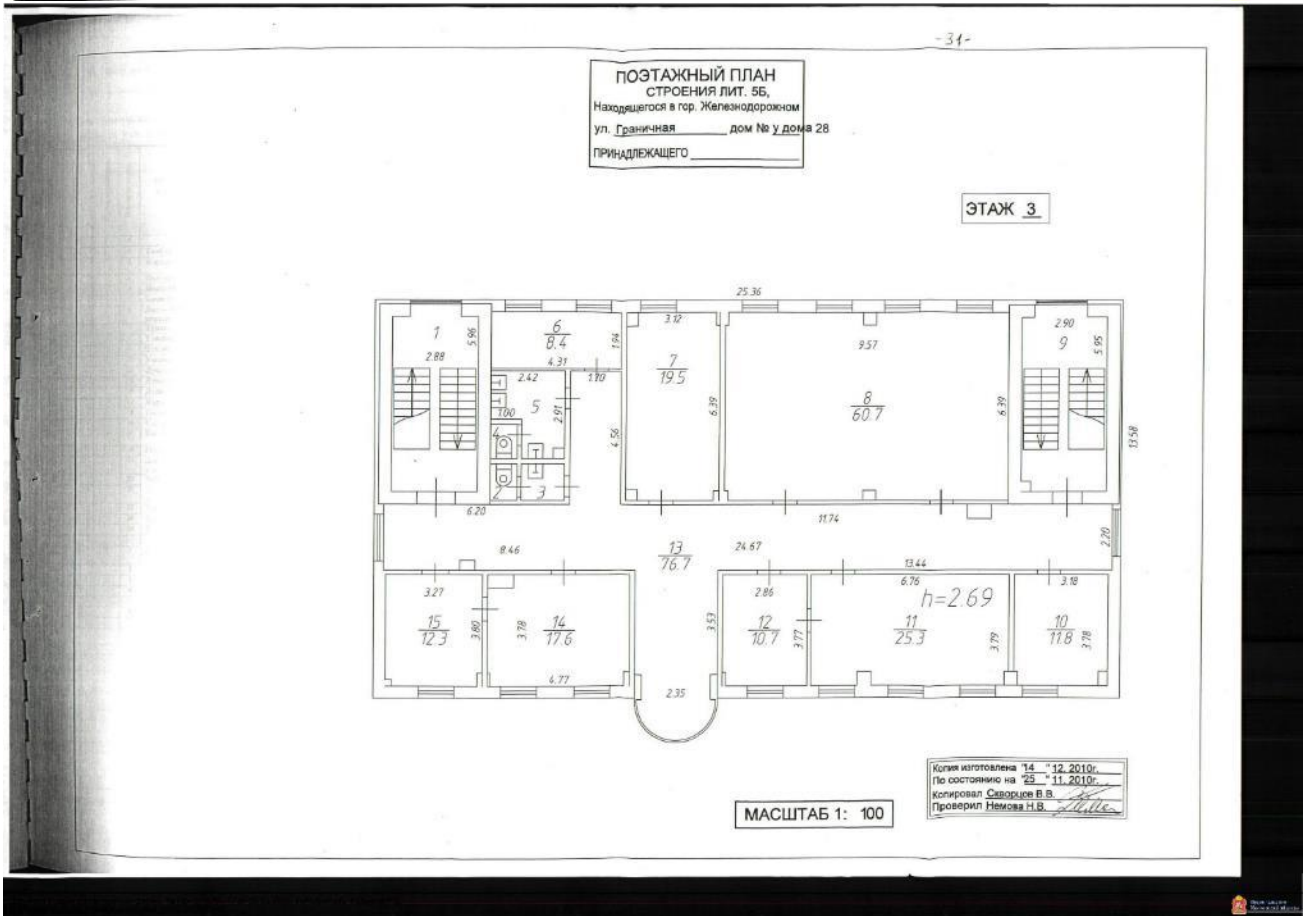
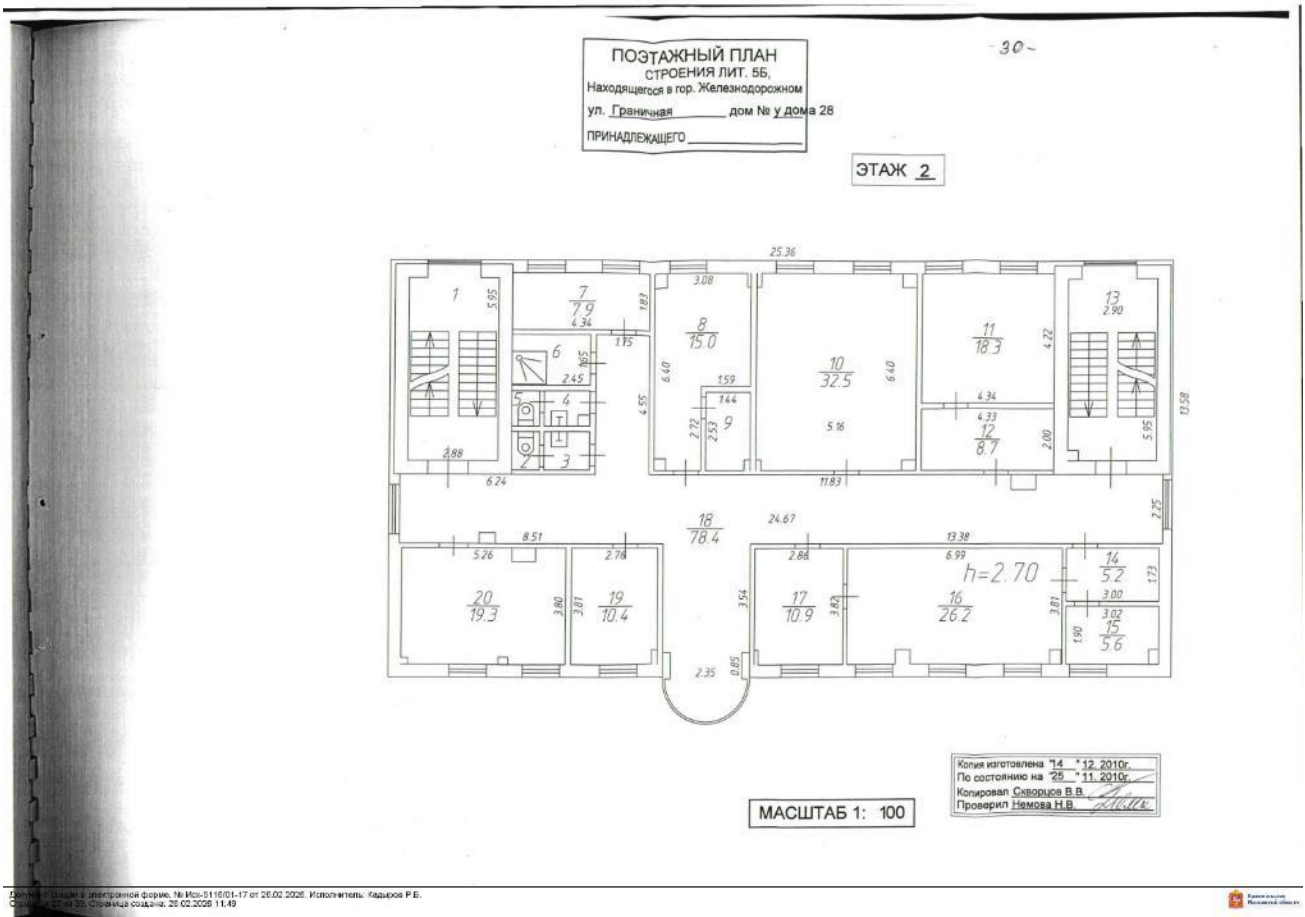


Документ создан в электронной форме. № Исх-01/16/01-17 от 26.02.2026. Исполнитель: Подорова Р.Е.
 Страница 25 из 35. Страница создана: 20.02.2026 11:49



Документ создан в электронной форме. № Исх-01/16/01-17 от 26.02.2026. Исполнитель: Кадыров Р.В.
 Страница 29 из 35. Страница создана: 20.02.2026 11:49





- 27 -

Экспликация к поэтажному плану

Газотурбинная теплоэлектрическая установка с пиковой котельной и внутриплощадочными инженерными сетями, лит. 4Б

наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:

ул. Граничная, у дома №28 (стр.)

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в том числе		Высота	Самостоятельно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4Б	1	1	1	Лестничная клетка	$2,66*6,56+3,14*1,65*1,65/2$	21,7		21,7	2,43	
4Б			2	Помещение	$3,01*6,26-0,44*0,23-0,41*0,47$	18,5	18,5			
4Б			3	Помещение	$5,84*6,34-0,52*0,13*2$	36,9	36,9		5,98	
4Б			4	Гаражный бокс	$5,67*6,60-0,13*0,68-3,81*0,28$	36,3	36,3			
4Б			5	Гаражный бокс	$13,08*5,69-3,81*0,28-0,13*0,52*2$	73,2	73,2			
4Б			6	Тамбур	$1,43*1,59$	2,3		2,3	2,73	
4Б			7	Коридор	$2,59*6,46-1,6*1,74+1*1,58$	15,5		15,5		
4Б			8	Тамбур с лестничной клеткой	$2,59*5,97$	15,5		15,5		
4Б			9	Помещение	$10,55*6,26-3,81*0,28-0,31*0,31*3$	64,7	64,7		5,94	
4Б			10	Помещение	$3,18*1,67$	5,3	5,3		2,70	
4Б			11	Помещение	$2,68*1,69$	4,5	4,5			
4Б			12	Помещение	$1,16*1,54$	1,8	1,8			
4Б			13	Помещение	$0,85*1,34$	1,1	1,1			
4Б			14	Помещение	$3,08*4,01-0,72*1,33+1,03*1,9-0,9*0,15$	13,2	13,2			
4Б			15	Помещение	$1,16*1,16$	1,3	1,3			
4Б			16	Помещение	$1,16*1,16-0,18*0,3$	1,3	1,3			
4Б			17	Помещение	$2,59*2,43-1,2*1,5$	4,5	4,5			
4Б			18	Тепловой пункт	$2,60*6,32$	16,4	16,4			
4Б			19	Тамбур с лестничной клеткой	$6,52*2,64+3,14*1,55*1,55/2$	21,0		21,0		
				Итого по этажу 1		355,0	279,0	76,0		
4Б	2	2	1	Лестничная клетка	$2,68*6,53+3,14*1,85*1,85/2$	22,9		22,9	3,00	
4Б			2	Помещение	$6,28*3,23-0,3*0,3$	20,2	20,2		3,35	
4Б			3	Помещение	$7,13*6,28+1,64*1,17-0,48*0,3*2-0,41*0,5$	46,2	46,2		3,00	
4Б			4	Лестничная клетка	$2,58*6,18$	15,9		15,9		
4Б			5	Венткамера	$2,64*6,29$	16,6		16,6		
4Б			6	Помещение	$2,14*1,47$	3,1	3,1			
4Б			7	Помещение	$2,64*6,23-0,47*0,37$	16,3	16,3			
4Б			8	Помещение	$1,48*1,21$	1,8	1,8			
4Б			9	Помещение	$1,49*0,88$	1,3	1,3			
4Б			10	Лестничная клетка	$2,64*6,52+3,14*1,55*1,55/2$	21,0		21,0		
				Итого по этажу 2		165,3	88,9	76,4		
4Б	3	3	1	Лестничная клетка	$2,68*6,53+3,14*1,85*1,85/2$	22,9		22,9	3,25	
4Б			2	Коридор	$14,90*1,65$	24,6		24,6		
4Б			3	Помещение	$3,04*4,40-0,4*0,46-0,46*0,16-0,59*1,04$	12,5	12,5			
4Б			4	Помещение	$5,83*4,42-0,21*0,46-0,44*0,14$	25,6	25,6			
4Б			5	Помещение	$2*1,75$	3,5	3,5			
4Б			6	Помещение	$2,79*4,54-1,08*1,9$	10,6	10,6			
4Б			7	Помещение	$6,41*3,80-4,7*1,1-0,07*0,24-0,24*0,33$	19,1	19,1			
4Б			8	Помещение	$5,70*6,41-0,44*0,15-0,34*0,24$	36,4	36,4			
4Б			9	Помещение	$3,11*4,41-0,2*0,44$	13,6	13,6			
4Б			10	Помещение	$2,41*4,41$	10,6	10,6			

ул. Граничная, у дома №28 (стр.)

-28-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4Б	3	3	11	Помещение	5.71*4.55-0.47*0.14	25,9	25,9		3,25	
4Б			12	Помещение	2.23*4.56-0.24*0.46	10,1	10,1			
4Б			13	Помещение	5.10*4.56-0.46*0.67-0.46*0.44	22,7	22,7			
4Б			14	Коридор	13.42*1.5-0.3*0.99	19,8		19,8		
4Б			15	Помещение	4.43*6.38	28,3	28,3			
4Б			16	Помещение	5.0*4.16-1.02*3.95+1.37*1.33-0.4*0.44-0.45*0.39	18,2	18,2			
4Б			17	Коридор	1.19*1.23	1,5		1,5		
4Б			18	Санузел	1.23*1.34	1,6		1,6		
4Б			19	Санузел	1.33*1.22	1,6		1,6		
4Б			20	Коридор	1.17*1.22	1,4		1,4		
4Б			21	Туалет	0.88*1.27	1,1		1,1		
4Б			22	Душевая	0.88*1.95	1,7		1,7		
4Б			23	Душевая	0.88*1.95	1,7		1,7		
4Б			24	Туалет	0.88*1.28	1,1		1,1		
4Б			25	Помещение	2.65*5.03-1.04*3.96	9,2	9,2			
4Б			26	Лестничная клетка	2.64*6.52+3.14*1.65*1.65/2	21,5		21,5		
				Итого по этажу 3		346,8	246,3	100,5		
4Б	тех. этаж	4	1	Лестничная клетка	2.64*6.52+3.14*1.65*1.65/2	21,5		21,5	2,40	
				Итого по этажу тех. этаж		21,5		21,5		
				ИТОГО		888,6	614,2	274,4		

Итого по этажу "1"						355,0	279,0	76,0		
Итого по этажу "2"						165,3	88,9	76,4		
Итого по этажу "3"						346,8	246,3	100,5		
Итого по этажу "тех. этаж"						21,5		21,5		
Итого по всем этажам						888,6	614,2	274,4		

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					ИТОГО					

ул. Граничная, у дома №28 (стр.)



- 32 -

Экспликация к поэтажному плану

Газотурбинная теплоэлектрическая установка с пиковой котельной и внутриплощадочными инженерными сетями, лит. 5Б

наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:

ул. Граничная, у дома №28 (стр.)

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в том числе		Высота	Самостоятельно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5Б	1	1	1	Тамбур	$2.82*1.57-0.11*0.18*2$	4,4		4,4		
5Б			2	Коридор	$2.79*2.58+18.64*2.25+2.86*1.93$	54,7		54,7		
5Б			3	Помещение	$2.95*3.82-0.2*0.48$	11,2	11,2			
5Б			4	Венткамера	$5.10*3.77-0.31*0.25-0.25*0.22$	19,1	19,1			
5Б			5	Коридор	$2.24*3.29$	7,4		7,4		
5Б			6	Лестничная клетка	$2.85*5.93-0.32*0.3$	16,8		16,8		
5Б			7	Туалет	$0.89*1.25$	1,1		1,1		
5Б			8	Умывальник	$1.23*1.33$	1,6		1,6		
5Б			9	Туалет	$0.88*1.26$	1,1		1,1		
5Б			10	Умывальник	$1.36*1.26$	1,7		1,7		
5Б			11	Душевая	$2.40*0.9$	2,2		2,2	2,66	
5Б			12	Душевая	$2.38*0.91$	2,2		2,2		
5Б			13	Душевая	$1.42*2.36$	3,4		3,4		
5Б			14	Коридор	$1.93*3.57$	6,9		6,9		
5Б			15	Помещение	$3.50*2.95-0.34*0.46-0.33*0.05$	10,2	10,2			
5Б			16	Гардеробная	$2.95*2.67-0.4*0.37$	7,7		7,7		
5Б			17	Помещение	$4.92*6.41-0.23*0.48-0.46*0.15-0.23*0.37-0.15*0.37$	31,2	31,2			
5Б			18	Помещение	$4.66*6.41-0.14*0.51-0.14*0.4$	29,7	29,7			
5Б			19	Лестничная клетка	$2.90*5.95-0.34*0.34$	17,1		17,1		
5Б			20	Коридор	$2.40*2.25-0.27*0.21$	5,3		5,3		
5Б			21	Электрощитовая	$1.86*3.79-0.33*0.49$	6,9	6,9			
5Б			22	Тепловой пункт	$3.19*3.80-0.32*0.65$	11,9	11,9		3,00	
5Б			23	Помещение	$2.84*3.79-0.14*0.46$	10,7	10,7		2,66	
5Б			24	Помещение	$4.83*3.77-0.14*0.47*2$	18,1	18,1			
				Итого по этажу 1		282,6	156,7	125,9		
5Б	2	2	1	Лестничная клетка	$2.88*5.95$	17,1		17,1	2,70	
5Б			2	Туалет	$0.83*1.16$	1,0		1,0		
5Б			3	Умывальник	$1.44*1.16$	1,7		1,7		
5Б			4	Умывальник	$1.43*1.18-0.37*0.36$	1,6		1,6		
5Б			5	Туалет	$0.84*1.18$	1,0		1,0		
5Б			6	Душевая	$2.45*1.65$	4,0		4,0		
5Б			7	Помещение	$4.34*1.83$	7,9	7,9			
5Б			8	Помещение	$3.08*6.40-1.59*2.72-0.42*0.47-0.45*0.13-0.40*0.38$	15,0	15,0			
5Б			9	Помещение	$1.44*2.53-0.19*0.34$	3,6		3,6		
5Б			10	Помещение	$5.16*6.40-0.17*0.45-0.44*0.46-0.34*0.45-0.16*0.34$	32,5	32,5			
5Б			11	Помещение	$4.34*4.22$	18,3	18,3			
5Б			12	Помещение	$2*4.33$	8,7	8,7			
5Б			13	Лестничная клетка	$2.90*5.95-0.34*0.34$	17,1		17,1		
5Б			14	Коридор	$3.0*1.73$	5,2		5,2		
5Б			15	Помещение	$1.90*3.02-0.35*0.48$	5,6		5,6		
5Б			16	Помещение	$6.99*3.81-0.36*0.47-0.49*0.49$	26,2	26,2			
5Б			17	Помещение	$2.86*3.82-0.46*0.12$	10,9	10,9			
5Б			18	Коридор	$24.67*2.25+4.55*1.75+2.83*3.54+0.85*2.35+3.14*1.5*1.5/2-0.49*0.8-0.52*0.35$	78,4		78,4		
5Б			19	Помещение	$3.81*2.76-0.14*0.49$	10,4		10,4		

ул. Граничная, у дома №28 (стр.)



- 39 -

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5Б	2	2	20	Помещение	5.26*3.80-0.45*0.74-0.46*0.47-0.49*0.32	19,3	19,3	-	2,70	
Итого по этажу 2						285,5	158,4	127,1		
5Б	3	3	1	Лестничная клетка	2.89*5.96	17,2		17,2	2,85	
5Б			2	Туалет	0.81*1.19	1,0		1,0	2,70	
5Б			3	Умывальник	1.39*1.20	1,7		1,7		
5Б			4	Туалет	1.21*0.8	1,0		1,0		
5Б			5	Умывальник	2.42*2.91-1*1.42-0.33*0.52	5,5		5,5		
5Б			6	Помещение	4.31*1.94	8,4	8,4			
5Б			7	Помещение	3.12*6.39-0.42*0.48-0.47*0.12-0.35*0.13-0.38*0.39	19,5	19,5			
5Б			8	Помещение	9.57*6.39-0.09*0.47-0.48*0.45-0.09*0.33-0.45*0.38	60,7	60,7			
5Б			9	Лестничная клетка	2.90*5.95-0.34*0.34	17,1		17,1		
5Б			10	Помещение	3.18*3.78-0.32*0.47-0.12*0.46	11,8	11,8			
5Б			11	Помещение	6.76*3.79-0.11*0.46-0.49*0.47	25,3	25,3			
5Б			12	Помещение	2.86*3.77-0.46*0.14	10,7	10,7			
5Б			13	Коридор	24.67*2.20+1.7*4.56+2.79*3.53+0.88*2.35+3.14*1.5*1.5/2-0.53*0.93-0.62*0.42	76,7		76,7		
5Б			14	Помещение	3.78*4.77-0.12*0.47-0.46*0.08-0.85*0.4	17,6	17,6			
5Б			15	Помещение	3.80*3.27-0.19*0.46-0.45*0.3	12,2	12,2			
Итого по этажу 3						286,4	166,2	120,2		
ИТОГО						854,5	481,3	373,2		

Итого по этажу "1"	282,6	156,7	125,9		
Итого по этажу "2"	285,5	158,4	127,1		
Итого по этажу "3"	286,4	166,2	120,2		
Итого по всем этажам	854,5	481,3	373,2		

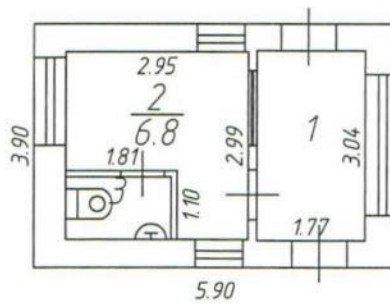
Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ИТОГО										

ул. Границная, у дома №28 (стр.)

- 39 -

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТ. 6Б,
 Находящегося в гор. Железнодорожном
 ул. Граничная дом № у дома 28
 ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО _____



МАСШТАБ 1: 100

Копия изготовлена "14 " 12. 2010г.
 По состоянию на "25 " 11. 2010г.
 Копировал Скворцов В.В.
 Проверил Немова Н.В.

- 35 -
Экспликация к поэтажному плану

Газотурбинная теплоэлектрическая установка с пиковой котельной и внутриплощадочными инженерными сетями, лит. 6Б

наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:

ул. *Граничная*, у дома №28 (стр.)

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в том числе		Высота	Самостоятельно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6Б	1	1	1	Проходная	$1.77*3.04$	5,4	5,4		2,85	
6Б			2	Комната охраны	$2.95*2.99-1.10*1.81$	6,8	6,8			
6Б			3	Санузел	$1.62*0.91$	1,5		1,5		
				<i>Итого по этажу 1</i>		13,7	12,2	1,5		
				ИТОГО		13,7	12,2	1,5		

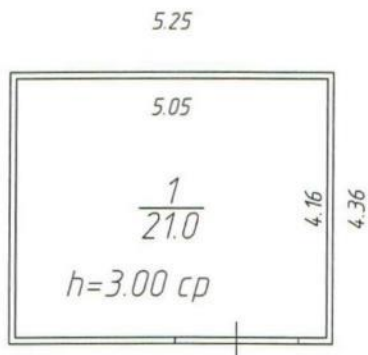
<i>Итого по этажу "1"</i>	13,7	12,2	1,5		
<i>Итого по всем этажам</i>	13,7	12,2	1,5		

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					ИТОГО					

ул. *Граничная*, у дома №28 (стр.)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 СТРОЕНИЯ ЛИТ. 7Б,
 Находящегося в гор. Железнодорожном
 ул. Граничная дом № у дома 28
 ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО _____



МАСШТАБ 1: 100

Копия изготовлена "14 " 12. 2010г.
 По состоянию на "25 " 11. 2010г.
 Копировал Скворцов В.В.
 Проверил Немова Н.В. *[Signature]*

- 37 -

Экспликация к поэтажному плану

Газотурбинная теплоэлектрическая установка с пиковой котельной и внутриплощадочными инженерными сетями, лит. 7Б

наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:
ул. Граничная, у дома №28 (стр.)

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в том числе		Высота	Самостоятельно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
7Б	1	1	1	Помещение насосной	5,05*4,16	21,0	21,0		3,00	
					<i>Итого по этажу 1</i>	21,0	21,0			
					ИТОГО	21,0	21,0			

<i>Итого по этажу "1"</i>	21,0	21,0		
<i>Итого по всем этажам</i>	21,0	21,0		

Кроме того:

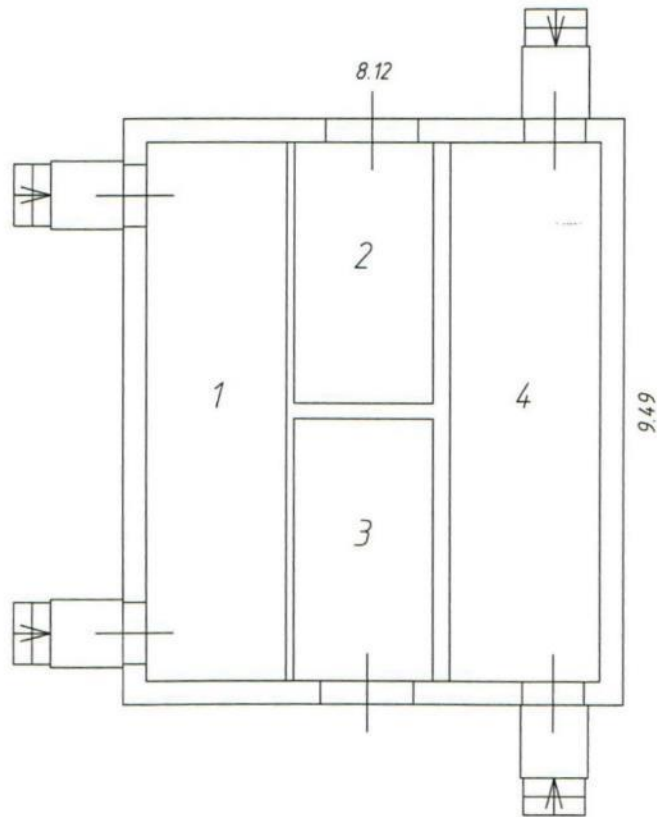
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					ИТОГО					

ул. Граничная, у дома №28 (стр.)



- 38 -

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТ. 8Б,
 Находящегося в гор. Железнодорожном
 ул. Граничная дом № у дома 28
 ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО _____



МАСШТАБ 1: 100

Копия изготовлена "14 " 12. 2010г.
 По состоянию на "25 " 11. 2010г.
 Копировал Скворцов В.В.
 Проверил Немова Н.В.



-39 -

Экспликация к поэтажному плану

Газотурбинная теплоэлектрическая установка с тиковой котельной и внутриплощадочными инженерными сетями, лит. 8Б

наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:
ул. Граничная, у дома №28 (стр.)

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в том числе		Высота	Самостоятельного переоборудования
							ослепая	эксплуатационная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8Б	1	1	1	Помещение РУ0,4 кВ	8,61*1,46	12,6	12,6		4,15	
8Б			2	Камера трансформатора	4,18*2,28	9,5	9,5			
8Б			3	Камера трансформатора	4,18*2,28	9,5	9,5			
8Б			4	Помещение РУ10 кВ	8,61*2,38	20,5	20,5			
					Итого по этажу 1	52,1	52,1			
					ИТОГО	52,1	52,1			

Итого по этажу "1"						52,1	52,1			
Итого по всем этажам						52,1	52,1			

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					ИТОГО					

ул. Граничная, у дома №28 (стр.)

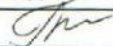


-40-

10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Право собственности не зарегистрировано			

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Корепина Г. Л.		Н. В. Немова	



Прошито, пронумеровано
на 40 (сорок) листах.
Директор
Железнодорожно-
ТУПМО М.И. на 40 (сорок) листах
Скворцова
М.И.

14.2. Приложение 2. Информация для оценки, полученная из интернета и других источников

17.03.2026, 20:54

Офис в Балашихе | Аренда коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито (7805955936)

Офис 350 000 ₽ в месяц Chat Геннадий Показать телефон Написать сообщение

Avito

Поиск по объявлениям

Найти

Балашиха

Главная Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам Здание

Офис

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 311 м²
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км	Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик	Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи	Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов	Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Московская обл., Балашиха, мкр-н Кучино, ул. Гидрогородок, 4

Кучино ⌚ 6–10 мин. Ольгино ⌚ 16–20 мин.
Салтыковская ⌚ 21–30 мин.

Скрыть карту



Описание

Арт. 90345177.

Здание административное. Офис 311 и на 1м 2м этажах, отдельный вход доступ круглосуточный 24/7, Парковка достаточно, тихое место у парка и

350 000 ₽ в месяц

История цены

1125 ₽ в месяц за м², залог 350 000 ₽

Показать телефон
в xxx.xxx.xxx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Vmestate

Компания
Подписаться

Надёжный партнёр

672 объекта в работе

13 лет на Авито

Chat Геннадий
Контактное лицо

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7805955936?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2Nhb...

1/2

17.03.2026, 20:54

Офис в Балашихе | Аренда коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито (7805955936)

📍 Офис 350 000 ₽ в месяц

Chat Геннадий

Написать сообщение

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 7805955936 · вчера в 15:09 · 153 просмотра (+4 сегодня)

Пожаловаться

Бц Варяг · Бц Дмитровское Шоссе 58с12 · Бц Капитал Центр · Бц Этима... Ец816

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свяжитесь с нами](#)[Авито — сайт объявлений России](#), © ООО «КЕХ-ЭКОМЕРС» 2007–2026. [Правила Авито](#)[Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Авито использует рекомендательные технологии.

17.03.2026, 20:57

Свободного назначения, 106 м² в Балашихе | Аренда коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито (7964445344)

[Свободного назначения, 106 м²](#)
120 000 Р в месяц
Пользователь
8 938 222-43-07
Написать сообщение



Поиск по объявлениям

Найти

Балашиха

[Главная](#)
...
[Сдам](#)
...
[Помещение свободного назначения](#)

Свободного назначения, 106 м²

120 000 Р в месяц

История цены

1132 Р в месяц за м², залог 120 000 Р

8 938 222-43-07

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Мощность электросети: 25 кВт
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 106 м ²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 3 м	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Отделка: офисная	

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км	Закрывые точки рядом
Пешеходный трафик	Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи	Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов	Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Московская обл., Балашиха, пр-т Ленина, 32А

Скрыть карту



Описание

https://www.avito.ru/balashikha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_7964445344?context=H4sIAAAAAAAAA_wE... 1/2

17.03.2026, 20:57

Свободного назначения, 106 м² в Балашихе | Аренда коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито (7964445344)

[Свободного назначения, 106 м²](#)
120 000 ₽ в месяц
Пользователь

[Написать сообщение](#)

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная,
 Удалённость от дороги: первая линия подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 50

№ 7964445344 - 15 мер в 12:16 · 170 просмотров (+12 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[Бц Балаклавский](#) · [Бц Манхэттен](#) · [Бц Gustaf](#) · [Бц Mypriority Пресня](#) · [Бц К...Ецй 7](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свои объявления](#)
 Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#).
 Политика конфиденциальности. Оплата услуг на Авито, вы принимаете оферту.
 Авито использует рекомендательные технологии.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_7964445344?context=H4sIAAAAAAAAA_wE... 2/2

17.03.2026, 21:04

ПСН 127 м² напротив сада в Балашихе | Аренда коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито (7860093247)

ПСН 127 м² напротив сада 170 000 ₽ в месяц
 Марина 8 903 713-89-86
Написать сообщение

Поиск по объявлениям

Найти

Балашиха

[Главная](#)
>
[Сдам](#)
>
[Помещение свободного назначения](#)

ПСН 127 м² напротив сада

В избранное
 Сравнить
 Заметка
 Скачать презентацию



Онлайн-показ
 Посмотрите по видеосвязи

170 000 ₽ в месяц

История цены

1 334 ₽ в месяц за м², залог 170 000 ₽

8 903 713-89-86

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Коммерческая недвижимость

Компания

На Авито с 2024 года

Завершено 12 объявлений

Документы проверены

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Марина

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 127,4 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 23 кВт, можно увеличить

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрывые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жилье в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

[Купить отчёт от 270 ₽](#)
[Посмотреть пример отчёта](#)

Расположение

Московская обл., Балашиха, ул. Бояринова, 32

Некресовка ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_127_m_naprotiv_sada_7860093247?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT... 1/2

17.03.2026, 21:04

ПСН 127 м² напротив сада в Балашихе | Аренда коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито (7860093247)PSN 127 м² напротив сада 170 000 ₽ в месяц

Марина

Написать сообщение



Описание

Сдается современное коммерческое помещение 127,4 м² в престижном ЖК «Новгород Павлино». Идеально подходит для офиса, клиники, студии, салона или магазина.

Ключевые преимущества:

- Первый этаж с отдельным входом – максимальная проходимость и узнаваемость.
- Отличная видимость: вход и вывеска расположены напротив детского сада, три окна – с противоположной стороны.
- Открытая планировка – свобода для зонирования под ваши задачи.
- Витринное остекление, 5 окон с возможностью размещения дополнительной рекламы.
- Отлично просматривается с соседних домов.

Выгодное расположение и инфраструктура:

- Локация: Современный жилой комплекс с развитой инфраструктурой.
- Аудитория: Более 15 000 жителей в радиусе 500 метров – ваши потенциальные клиенты.
- Транспортная доступность: Всего 13 км до МКАД. Удобный выезд на Кавширское шоссе.
- Общественный транспорт: 20 мин на авто до станции МЦД-4 «Железнодорожная», 15 мин – до м. «Некрасовка», 20 мин – до м. «Новокосяно».

Технические характеристики:

- Площадь: 127,4 м²
- Коммуникации: центральные.
- Электропитание: 23 кВт.
- Высота потолков: 4 метра
- Место под вывеску предоставляется.

Условия аренды:

- Арендная ставка: 170 000 руб./мес.
- Прямой договор с собственником без комиссии агенту.
- Долгосрочный договор.
- Возможна работа по УСН.

Звоните, чтобы назначить просмотр и обсудить детали!

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

№ 7860093247 - 12 марта в 13:37 - 194 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

БЦ Стоун Ленинский · БЦ Каланчевская 13 · БЦ Верхняя Красносельская... Ещё 5

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свяжитесь с нами](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ ЕКоммерц» 2007–2026. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплата услуг на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_127_m_naprotiv_sada_7860093247?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YT... 2/2

17.03.2026, 21:09

Свободного назначения, 380 м² в Балашихе | Аренда коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито (7742082614)

Свободного назначения, 380 м² 1 200 Р в месяц за м² ЮЧАЛИНА ТАТ... 8 931 666-76-91 Написать сообщение



Поиск по объявлениям

Найти

Балашиха

Главная > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 380 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Мощность электросети: 150 кВт
Общая площадь: 385 м ²	Отопление: центральное
Аренда части: возможна	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 3 м	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Отделка: офисная	

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км	Закрывые точки рядом
Пешеходный трафик	Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи	Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов	Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Московская обл., Балашиха, мкр-н Железнодорожный
Автозаводская ул., 6с1

Железнодорожная 11-15 мин. Ольгино 31 мин. [Скрыть карту](#)



1 200 Р
в месяц за м²

История цены

1 200 Р в месяц за м², залог 462 000 Р

8 931 666-76-91

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

МФЦ недвижимости

Компания

На Авито с 2012 года

Реквизиты проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

МОЧАЛИНА ТАТЬЯНА ВЯЧЕСЛАВОВНА

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_380_m_7742082614?context=H4sIAAAAAAAAA_wE...

1/2

17.03.2026, 21:09

Свободного назначения, 380 м² в Балашихе | Аренда коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито (7742082614)

Свободного назначения, 380 м² в Балашихе | Аренда коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито (7742082614)
 1 200 ₽ в месяц за м² ЮЧАЛИНА ТАТ...

Написать сообщение

Сдается Отдельно стоящее здание в густонаселенном районе, с высоким трафиком.

Предлагается в аренду современное помещение с возможностью долгосрочной аренды.

Есть вариант арендовать всё здание полностью или по этажам – по вашим потребностям.

Преимущества предложения: Полностью подключённые коммуникации: вода, тепло, канализация, электроснабжение. Собственный паркинг и отдельный вход – комфорт и удобство для клиентов и сотрудников. Высота каждого этажа – 3 метра, создаёт просторные условия.

Возможность внесения изменений в планировку помещений.

Расположение в индустриальном кластере с большой внутренней территорией, рядом с центром города – превосходная логистика и доступность.

Условия: Цена указана за кв.м.

Оперативное заключение договора.

Быстрый показ.

ПОДРОБНОСТИ по телефону!

О здании

Тип здания: административное здание

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, бесплатная

№ 7742082614 · 10 марта в 09:42 · 780 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

БЦ Втб Арена Парк · БЦ Rich Comfort · БЦ Г Барнаул Ул Малахова Д.179 2... Ещё 17

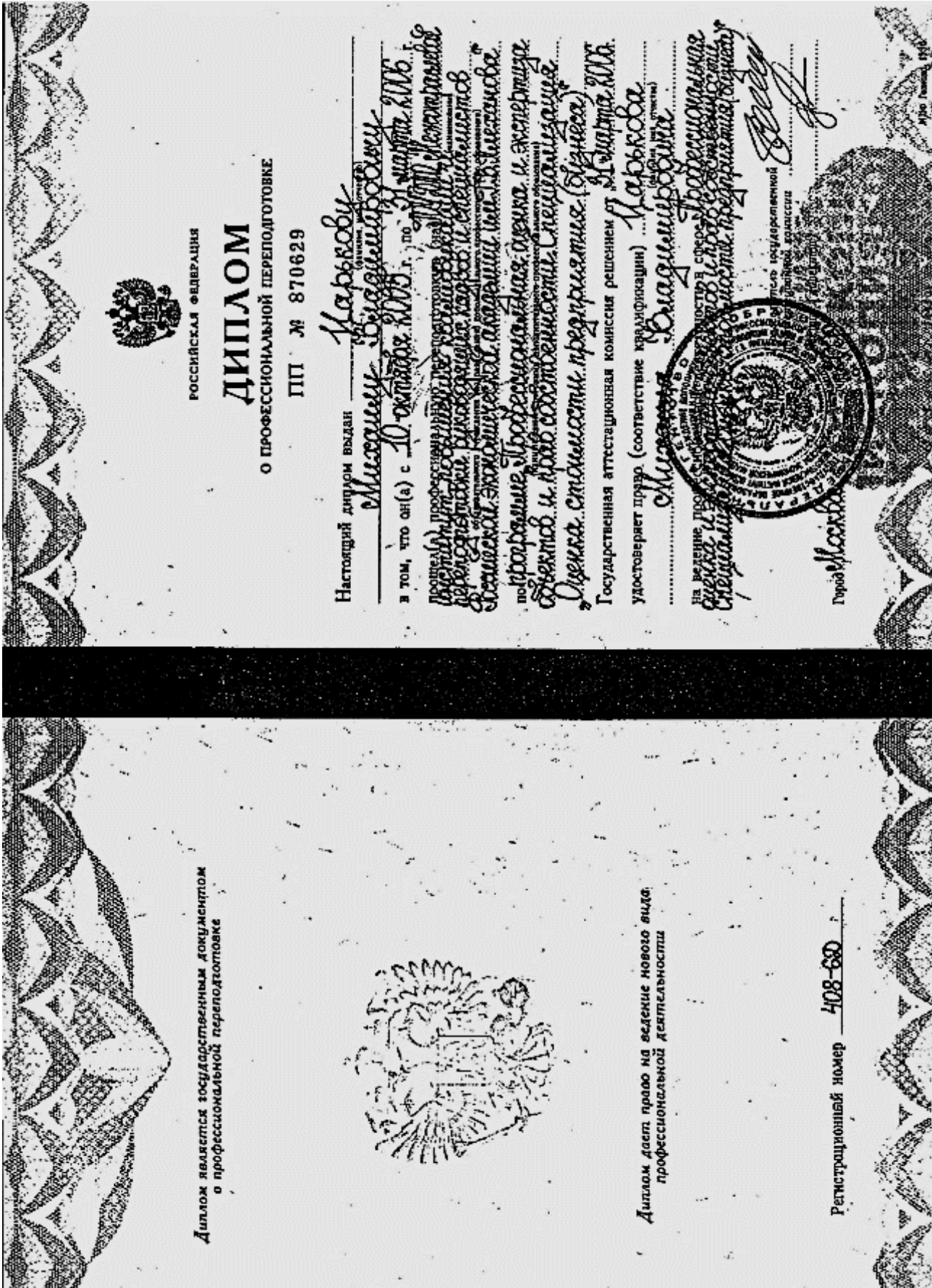
[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Сюжетные объявления](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#)

[Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

Авито использует рекомендательные технологии.

12.3. Приложение 3: Документы оценщика





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
 РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
 саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18 января 2008 г.

Дата

№ 1454-08

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Царьков Михаил Владимирович

Паспорт 46 06 №862689 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

2 ГОМ города Орехово-Зуево Московской области

04.05.2005

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
 Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
 диплом о профессиональной переподготовке ПП870629 31.03.2006

(Инициалы учебного заведения, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
 ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 981 от « 16 января 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
 деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
 деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
 частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
 юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
 ральным законодательством.



Исполнительный
 директор ИП АРМО

Должность, инициалы и подпись

Петровская Е.В.



Москва



AUDITLAND

ООО «Аудитлэнд – Оценка и Сертификация»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039734-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Царькову Михаилу Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН» - Москва, 2021 г., -64-13 № 672

AUDITLAND
ООО «Аудитлэнд – Оценка и Сертификация»

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2814437949
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/772601001, р/с 40701810401400000014, АО "Альфа-Банк", БИК: 044525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 «июля» 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Москва

Дата выдачи полиса «12» августа 2025 г.

Страхователь:	Царьков Михаил Владимирович, Дата рождения: 16.04.1960 Адрес по месту регистрации: 142602,Московская обл. г Орехово-Зуево, ул Гагарина, д 23А, кв 71 Паспорт: 4606 862689, выдан: 2 ГОМ города Орехово-Зуево Московской области, 04.05.2005 г. Член СРО оценщиков: НП АРМО E-mail: office@alos-oz.ru тел. 89261365668
Представитель страховщика:	Карпова Татьяна Николаевна Код 300

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.08.2025 г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 14.08.2026 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 15.08.2025 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	2.000.000 (Два миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	2.700 (Две тысячи семьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 14.08.2025 г. включительно

Страхователь _____

Страховщик _____

- 1 -



AUDITLAND
ООО «Аудитланд – Оценка и Сертификация»

<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

Ильин
(подпись)



М.П. (подпись)
Директор агентства ПЕСО-16 Орехово-Зуево
САО «ПЕСО-Гарантия» по Доверителю
№ ПГ-Д-435/24 от «01» января 2024 года



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2791136102

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «10» апреля 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТЛЭНД-ОЦЕНКА И СЕРТИФИКАЦИЯ» Юридический адрес - 125047, г. Москва, ул. Марتنювская, д.5, пом. 1, к. 3, оф.23 ИНН 7709391156 КПП 772001001 ОГРН 1027709020085 E – mail office@alos-oz.ru тел. 8(499)343-13-09 р/с 40702810140020011677 банк ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.04.2025 г. по 24 часа 00 минут 18.04.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 19.04.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10.000.000 (Десять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9000 (Девять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2791136102 от 10.04.2025 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Карпова Татьяна Николаевна	Код 300

Экземпляр «Правил страхования» получен. С упомянутыми
«Правилами страхования» ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (подпись)

Директор агентства РЕСО-Гарантия-Тула САО «РЕСО-Гарантия» по
Лицензии №Р1-Д-ОС-24 от «01» января 2024 года



AUDITLAND
ООО «Аудитлэнд – Оценка и Сертификация»

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
К ПОЛИСУ К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕЙ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 922/2791136102 от «10» апреля 2025г.**

г. Москва

"15" мая 2025 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице директора агентства РЕСО-16 Орехово-Зуево САО «РЕСО-Гарантия» Белова Максима Михайловича, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-435/24 от «01» января 2024 года, именуемое в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТЛЭНД-ОЦЕНКА И СЕРТИФИКАЦИЯ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Попова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к полису к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2791136102 от «10» апреля 2025г. (далее - Полис) о нижеследующем:

1. Изложить раздел Полиса «Страхователь» в следующей редакции:

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТЛЭНД-ОЦЕНКА И СЕРТИФИКАЦИЯ» Юридический адрес - 111395, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Вешняки, аллея Маёвки Первой, д.15, стр. 2, пом. 108А ИНН 7709391156 КПП 772001001 ОГРН 1027709020085 E – mail office@alos-oz.ru тел. 8(499)343-13-09 р/с 40702810140020011677 банк ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
----------------------	---

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с «15» мая 2025 г.

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью Полиса.

4. Во всем, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Полисом.

5. Подписывая настоящее дополнительное соглашение, Страхователь подтверждает участие нижеуказанных страховых представителей в процессе заключения Полиса в САО «РЕСО-Гарантия».

Информация для страховщика

Агент / представитель страховщика Карпова Татьяна Николаевна Ф.И.О. (для физ. лица) / наименование (для юр. лица)	Код: 300
---	----------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»
Юридический адрес - 117105, город Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1
Фактический адрес - 117105, г. Москва, Нагорный пр., д.6
Тел.: (495) 730-30-00, факс: (495) 730-30-00 доб. 1682
ИНН - 7710045520
КПП - 772601001
ОГРН - 1027700042413
ОКВЭД - 66
Код отрасли по ОКПО - 11595516
Гос. регистрационный номер СПАО "РЕСО-Гарантия" 1209
Расчетный счет - 40701810401400000014
Банк получателя - "Альфа-Банк" АО
БИК банка - 044525593
Корр. счет банка - 3010181020000000593

Директор агентства РЕСО-16 Орехово-Зуево
САО «РЕСО-Гарантия»

Белов М.М.
М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «АЛОС»
Юридический адрес - 111395, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Вешняки, аллея Маёвки Первой, д.15, стр. 2, пом. 108А
Фактический адрес - 111395, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Вешняки, аллея Маёвки Первой, д.15, стр. 2, пом. 108А
ИНН - 7709391156
КПП - 772001001
ОГРН - 1027709020085
E – mail office@alos-oz.ru тел. 8(499)343-13-09
р/с банк к/с БИК
Расчетный счет - 40702810140020011677
Банк получателя - ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва
БИК банка - 044525225
Корр. счет банка - 3010181040000000225

Генеральный директор

Попов А.А.
М.П.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2
К ПОЛИСУ К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕЙ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 922/2791136102 от «10» апреля 2025г.**

г. Москва

"26" мая 2025 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице директора агентства РЕСО-16 Орехово-Зуево САО «РЕСО-Гарантия» Белова Максима Михайловича, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-ДАП-95-922/2791136102/1154491 от «26» мая 2025 года, именуемое в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТЛЭНД-ОЦЕНКА И СЕРТИФИКАЦИЯ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Попова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к полису к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2791136102 от «10» апреля 2025г. (далее - Полис) о нижеследующем:

1. Изложить раздел 4 «Страховая сумма» Полиса в следующей редакции:

4. Страховая сумма:	20.000.000 (Двадцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
----------------------------	--

2. В связи с изменением страховой суммы изложить раздел 6 «Страховая премия» Полиса в следующей редакции:

6. Страховая премия:	12000 (Двенадцать тысяч) рублей
-----------------------------	--

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с «28» мая 2025 г., но не ранее оплаты дополнительной страховой премии

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью Полиса.

5. Во всем, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Полисом.

6. Подписывая настоящее дополнительное соглашение, Страхователь подтверждает участие нижеуказанных страховых представителей в процессе заключения Полиса в САО «РЕСО-Гарантия».

Информация для страховщика

Агент / представитель страховщика Карпова Татьяна Николаевна Ф.И.О. (для физ. лица) / наименование (для юр. лица)	Код: 300
--	----------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»
Юридический адрес - 117105, город Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1
Фактический адрес - 117105, г. Москва, Нагорный пр., д.6
Тел.: (495) 730-30-00, факс: (495) 730-30-00 доб. 1682
ИНН - 7710045520
КПП - 772601001
ОГРН - 1027700042413
ОКВЭД - 66
Код отрасли по ОКПО - 11595516
Гос. регистрационный номер САО "РЕСО-Гарантия" 1209
Расчетный счет - 40701810401400000014
Банк получателя - "Альфа-Банк" АО
БИК банка - 044525593
Корр. счет банка - 30101810200000000593

Директор агентства РЕСО-16 Орехово-Зуево
САО «РЕСО-Гарантия»

 Белов М.М.
М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «АЛОС»
Юридический адрес - 111395, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Вешняки, аллея Маёвки Первой, д.15, стр. 2, пом. 108А
Фактический адрес - 111395, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Вешняки, аллея Маёвки Первой, д.15, стр. 2, пом. 108А
ИНН - 7709391156
КПП - 772001001
ОГРН - 1027709020085
E-mail office@alos-oz.ru тел. 8(499)343-13-09
Расчетный счет - 40702810140020011677
Банк получателя - ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва
БИК банка - 044525225
Корр. счет банка - 30101810400000000225

Генеральный директор

 Попов А.А.
М.П.




Форма №

P	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Аудитлэнд-Оценка и Сертификация"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "АЛЮС"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

06 ноября 2002 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1	0	2	7	7	0	9	0	2	0	0	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №9 по Центральному административному округу г.Москвы
(Наименование регистрирующего органа)

Руководитель Отдела организации учета налогоплательщиков


И.А.Пронина
 (подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 003378331

