

**Общество с ограниченной ответственностью
«ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ»**

ИНН/КПП 5609036323/561001001, ОГРН 1025600885452

Юридический адрес: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Поляничко, д. 9, кв. 308,

Тел: (3532)23-77-20 (+7 905 819-77-20)

e-mail: orenikk56@mail.ru

ОТЧЕТ №10/10/25 от 31.10.2025 г.

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества,
принадлежащих ООО «Вектор», находящихся по адресу: Оренбургская область,
Оренбургский район, с. Нижняя Павловка
по состоянию на 06 октября 2025 года.**

Заказчик Конкурсный управляющий ООО «ВЕКТОР» (ОГРН 1165658081071, ИНН 5643022352)
оценки: Селютин Андрей Сергеевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда Оренбургской области от 20 февраля 2025г. (Дело №А47-15655/2023г.), являющийся членом союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада»

г. Оренбург 2025 г.

Уважаемый Андрей Сергеевич!

В соответствии с договором № 352/10/07 от 06.10.2025 года специалисты ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости и движимого имущества, расположенных по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с. Нижняя Павловка.

Дата оценки 06 октября 2025 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества должника. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объектов оценки. Результат оценки может использоваться для целей реализации имущества должника. Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные далее расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Вектор», расположенных по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с. Нижняя Павловка, на дату проведения оценки, составляет:

72 985 000,00 рублей (Семьдесят два миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч рублей 00 коп.),

в том числе:

№ объекта оценки ¹	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления
1	Модульное здание «АБК» размером 10,945м. * 14,65м.	8 325 000,00
2	Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов (НП)	4 561 000,00
3	Комплект ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские	7 313 000,00
4	Комплект ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские	7 313 000,00
5	Комплект ТМУ 24*40 склад соли (НП)	8 148 000,00
6	Контейнерная АЗС	510 000,00
7	Котел наружного размещения RSH-200	728 000,00
8	Блок-комплекс «Общежитие» размером 10м. х 17,5м.	6 237 000,00
9	Мобильное здание «Пост КПП»	512 000,00
10	Система видеонаблюдения территории Участка № 1	160 000,00
11	Станция заправки жидкими ПГР на один заправочный пост с объемом накопления 50 м ³	1 535 000,00
12	Станция приготовления растворов NaCl и CaCl ₂ с шнековым транспортером с загрузочным бункером	5 770 000,00
14	Беседка деревянная с металлической крышей	238 000,00
19	Подстанция КТП 100/10/0,4	190 000,00
20	Пункт коммерческого учета ПКУ-10 3ТТ-3ТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5S со счетчиком Меркурий 234	163 000,00
21	Система освещения территории Участка № 1 (Н. Павловка)	1 557 000,00
22	Система теплоснабжения	482 000,00
23	Земельный участок, площадью 22499 кв.м., кадастровый номер 56:21:1502002:823, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, ин-	19 243 000,00

¹ Согласно нумерации Задания на оценку.

	форматики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склад (код 6.9), адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нижнепавловский сельсовет,	
	в том числе сооружения:	
13	Асфальтированные дорожки около здания АБК и общежития площадью 350 м ³	495 000,00
15	Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740 м	1 945 000,00
16	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м ²	176 000,00
17	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м ³	176 000,00
18	Площадка асфальтированная на территории участка Н.Павловка площадью 3915 м ²	2 632 000,00
	Итоговая стоимость, руб.	72 985 000,00

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; федеральными стандартами оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ»



Н.А. Дуйсенов



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование объектов оценки в соответствии с заданием, полученным от Заказчика в соответствии с приложением к договору № 352/10/07 от 06.10.2025 года на оказание услуг оценочных работ по определению рыночной стоимости имущества и краткая характеристика объектов оценки	- В собственности ООО «Вектор», залог МСП БАНК АО: 1. Здание Административно-бытового комплекса; 2. Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов (НП); 3. Комплект ТМУ 24*20 мастерские (1) (НП); 4. Комплект ТМУ 24*20 мастерские (2) (НП); 5. Комплект ТМУ 24*40 склад соли (НП); 6. Контейнерная АЗС (НП); 7. Котел наружного размещения (НП); 8. Общежитие (НП); 9. Пост КПП (НП); 10. Система видеонаблюдения территории Участка № 1 (Н. Павловка), НЕКОМПЛЕКТ; 11. Станция заправки жидкими ПГР автоматизированная на один заправочный пост с объемом накопления 50 м³; 12. Станция приготовления растворов NaCl и CaCl₂ с шнековым транспортером с загрузочным бункером; - В собственности ООО «Вектор», незалог: 13. Асфальтированные дорожки около здания АБК и общежития площадью 350 м²; 14. Беседка деревянная с метал. крышей; 15. Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740м; 16. Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Нижняя Павловка площадью 262 м²; 17. Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Нижняя Павловка площадью 262 м²; 18. Площадка асфальтированная на территории участка Нижняя Павловка площадью 3915 м²; 19. Подстанция КТП 100/10/0,4 (НП); 20. Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5Ы со счетчиком Меркурий 234; 21. Система освещения территории Участка № 1 (Н. Павловка); 22. Система теплоснабжения (НП) (в нерабочем состоянии); - В собственности ООО «Вектор», залог МСП БАНК АО: 23. Земельный участок, площадью 22499 кв.м., кадастровый номер 56:21:1502002:823, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склад (код 6.9), адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нижнепавловский сельсовет.
Номер отчета и дата составления	№10/10/25 от «31» октября 2025 г.
Основание для проведения работ по оценке	Договор №352/10/07 от 06.10.2025 года на оказание услуг оценочных работ по определению рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества

Вид права на объект оценки	Собственность.
Правообладатель, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор» (ОГРН 1165658081071, ИНН 5643022352): - Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-60591744 от 07.03.2025г.; - Инвентаризационная опись основных средств от 06.08.2025г №14; - Инвентаризационная опись основных средств от 06.08.2025г №15; - Инвентаризационная опись основных средств от 06.08.2025г №18; - Инвентаризационная опись основных средств от 06.08.2025г №19; - Договор поставки №020/18 от 17.05.2018г.; - Договор №VB-002473 от 22.05.2018г.; - Договор №ИСТ 18/05 от 09.06.2018г.
Ограничения/обременения права	Залог. Залогодержатель - АО "Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства (адрес местонахождения: 115035, Россия, г. Москва, улица Садовническая, дом 79).
Балансовая стоимость, руб.	Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
Цель оценки	Расчет рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества должника.
Вид стоимости	Рыночная.
Ограничение и пределы использования стоимости	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества должника. Иное использование результатов оценки недопустимо.
Дата оценки	06 октября 2025 г.
Период проведения работ по оценке	С 06 октября 2025 г. по 31 октября 2025 г.
Дата осмотра	06 октября 2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов на объект оценки; - исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными; - экономические и технические характеристики объектов оценки, используемые в процессе подготовки Отчета об оценке, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности; - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности; - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества; - мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном Отчете; - от Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцениваемого имущества, кроме, как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда; - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке; - задание на оценку составлено на основании предоставленных Заказчиком документов и согласовано с Заказчиком; Более подробное описание допущений и ограничений см.п. 4 настоящего Отчета.

Таблица 2. Результаты расчетов рыночной стоимости различными подходами

№ п/п	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
-------	--------------	----------------------------	------------------------	-----------------------	--

1	Модульное здание «АБК» размером 10,945м. * 14,65м.	Обоснован отказ от применения подхода	8 325 000,00	Обоснован отказ от применения подхода	8 325 000,00
2	Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов (НП)		4 561 000,00		4 561 000,00
3	Комплект ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские		7 313 000,00		7 313 000,00
4	Комплект ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские		7 313 000,00		7 313 000,00
5	Комплект ТМУ 24*40 склад соли (НП)		8 148 000,00		8 148 000,00
6	Контейнерная АЗС		510 000,00		510 000,00
7	Котел наружного размещения RSH-200		728 000,00		728 000,00
8	Блок-комплекс «Общежитие» размером 10м. х 17,5м.		6 237 000,00		6 237 000,00
9	Мобильное здание «Пост КПП»		512 000,00		512 000,00
10	Система видеонаблюдения территории Участка № 1		160 000,00		160 000,00
11	Станция заправки жидкими ПГР на один заправочный пост с объемом накопления 50 м ³		1 535 000,00		1 535 000,00
12	Станция приготовления растворов NaCl и CaCl ₂ с шнековым транспортером с грузочным бункером		5 770 000,00		5 770 000,00
14	Беседка деревянная с металлической крышей		238 000,00		238 000,00
19	Подстанция КТП 100/10/0,4		190 000,00		190 000,00
20	Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5S со счетчиком Меркурий 234		163 000,00		163 000,00
21	Система освещения территории Участка № 1 (Н. Павловка)		1 557 000,00		1 557 000,00
22	Система теплоснабжения		482 000,00		482 000,00
23	Земельный участок, площадью 22499 кв.м., кадастровый номер 56:21:1502002:823, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склад (код 6.9), адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нижнепавловский сельсовет,	19 243 000,00	Обоснован отказ от применения подхода	Обоснован отказ от применения подхода	19 243 000,00
13	Асфальтированные дорожки около здания АБК и общежития площадью 350 м ³	Обоснован отказ от применения подхода	238 000,00	Обоснован отказ от применения подхода	238 000,00
15	Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740 м		190 000,00		190 000,00
16	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м ²		163 000,00		163 000,00
17	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м ³		1 557 000,00		1 557 000,00
18	Площадка асфальтированная на		482 000,00		482 000,00

	территории участка Н.Павловка площадью 3915 м2				
--	---	--	--	--	--

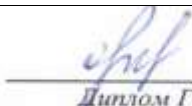
Рыночная стоимость объектов недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Вектор», расположенных по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с. Нижняя Павловка, на дату проведения оценки, составляет:

72 985 000,00 рублей (Семьдесят два миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч рублей 00 коп.),

в том числе:

№ объекта оценки ²	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления
1	Модульное здание «АБК» размером 10,945м. * 14,65м.	8 325 000,00
2	Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов (НП)	4 561 000,00
3	Комплект ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские	7 313 000,00
4	Комплект ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские	7 313 000,00
5	Комплект ТМУ 24*40 склад соли (НП)	8 148 000,00
6	Контейнерная АЗС	510 000,00
7	Котел наружного размещения RSH-200	728 000,00
8	Блок-комплекс «Общежитие» размером 10м. х 17,5м.	6 237 000,00
9	Мобильное здание «Пост КПП»	512 000,00
10	Система видеонаблюдения территории Участка № 1	160 000,00
11	Станция заправки жидкими ПГР на один заправочный пост с объемом накопления 50 м ³	1 535 000,00
12	Станция приготовления растворов NaCl и CaCl2 с шнековым транспортером с загрузочным бункером	5 770 000,00
14	Беседка деревянная с металлической крышей	238 000,00
19	Подстанция КТП 100/10/0,4	190 000,00
20	Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5S со счетчиком Меркурий 234	163 000,00
21	Система освещения территории Участка № 1 (Н. Павловка)	1 557 000,00
22	Система теплоснабжения	482 000,00
23	Земельный участок, площадью 22499 кв.м., кадастровый номер 56:21:1502002:823, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склад (код 6.9), адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нижнепавловский сельсовет,	19 243 000,00
	в том числе сооружения:	
13	Асфальтированные дорожки около здания АБК и общежития площадью 350 м3	495 000,00
15	Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740 м	1 945 000,00
16	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м2	176 000,00
17	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м3	176 000,00
18	Площадка асфальтированная на территории участка Н.Павловка площадью 3915 м2	2 632 000,00
	Итоговая стоимость, руб.	72 985 000,00

Оценщик
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ»

 / Б.Н. Избогамбетова /
Диплом ГОУ ВПО «Оренбургский
государственный университет» диплом о
профессиональной переподготовке ПП №026535, дата
выдачи 30.01.2008г.
Квалификационный аттестат №046889-2
«Оценка движимого имущества», дата выдачи
14.02.2025 г.

² Согласно нумерации Задания на оценку.

2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Задание на оценку

Объекты оценки, включая права на объект оценки	- В собственности ООО «Вектор», залог МСП БАНК АО: - Здание Административно-бытового комплекса; - Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов (НП); - Комплект ТМУ 24*20 мастерские (1) (НП); - Комплект ТМУ 24*20 мастерские (2) (НП); - Комплект ТМУ 24*40 склад соли (НП); - Контейнерная АЗС (НП); - Котел наружного размещения (НП); - Общежитие (НП); - Пост КПП (НП); - Система видеонаблюдения территории Участка № 1 (Н. Павловка), НЕКОМПЛЕКТ; - Станция заправки жидкими ПГР автоматизированная на один заправочный пост с объемом накопления 50 м3; - Станция приготовления растворов NaCl и CaCl2 с шнековым транспортером с загрузочным бункером; - В собственности ООО «Вектор», незалог: - Асфальтированные дорожки около здания АБК и общежития площадью 350 м2; - Беседка деревянная с метал. крышей; - Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740м; - Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Нижняя Павловка площадью 262 м2; - Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Нижняя Павловка площадью 262 м2; - Площадка асфальтированная на территории участка Нижняя Павловка площадью 3915 м2; - Подстанция КТП 100/10/0,4 (НП); - Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5Ы со счетчиком Меркурий 234; - Система освещения территории Участка № 1 (Н. Павловка); - Система теплоснабжения (НП) (в нерабочем состоянии); - В собственности ООО «Вектор», залог МСП БАНК АО: - Земельный участок, площадью 22499 кв.м., кадастровый номер 56:21:1502002:823, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склад (код 6.9), адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нижнепавловский сельсовет.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества должника.
Соответствие порядка оценки и отчета об оценке Российскому законодательству в области оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная.
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: - предполагается сделка с объектом оценки; - участниками сделки являются неопределенные лица; - дата оценки 06.10.2025 г.; - предполагаемое использование объекта – текущее использование; - характер сделки – сделка в условиях вынужденной продажи.
Дата оценки	06.10.2025 г.

Балансовая стоимость	Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
Специальные допущения	Отсутствуют.
Ограничения оценки	Отсутствуют.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе, в электронном виде.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Правоустанавливающие и право подтверждающие документы: - Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-60591744 от 07.03.2025г.; - Инвентаризационная опись основных средств от 06.08.2025г №14; - Инвентаризационная опись основных средств от 06.08.2025г №15; - Инвентаризационная опись основных средств от 06.08.2025г №18; - Инвентаризационная опись основных средств от 06.08.2025г №19; - Договор поставки №020/18 от 17.05.2018г.; - Договор №VB-002473 от 22.05.2018г.; - Договор №ИСТ 18/05 от 09.06.2018г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Потребность в привлечении внешних организаций и иных квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Специфические требования к отчету об оценке	Детализация раскрытия информации в отчете не противоречит действующему законодательству об оценочной деятельности.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуется.
Требования к оформлению документа об оценке	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Федеральные стандарты оценки: Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Специальные Федеральные стандарты оценки: "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №328 от 01.06.2015г. Стандарты оценки СРО, членом которой является оценщик: Стандарты и правила оценочной деятельности «Союз «Федерация специалистов оценщиков», Утвержденные решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03.10.2016г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол №472 от 18.11.2022г.

Дополнительные требования	- по требованию Исполнителя Заказчик обеспечивает доступ специалистов Исполнителя к объекту оценки и документации, необходимой для осуществления оценки. - величина определяемой стоимости не может служить основанием для отказа от оплаты работ. - перечень исходных данных, предоставляемых Заказчиком Исполнителю для выполнения работ по договору.
Допущения и ограничения	- Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объекты оценки; - исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными; - экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета об оценке, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности; - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности; - мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном Отчете; - от Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцениваемого имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда; - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке; - оценщик допускает, что комплектность объектов движимого имущества соответствует комплектности моделей, указанной в предоставленных документах; - стоимость для целей настоящего отчета определяется без учета устройства основания (фундаментов) и подключения к внешним коммуникациям; - рыночная стоимость объектов движимого имущества для целей оценки определена без учета стоимости демонтажа и транспортных расходов.

Конкурсный управляющий
ООО «ВЕКТОР»

_____ А.С. Селютин

Оценщик
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ»

_____ Б.Н. Избогамбетова



3. Общие сведения

Таблица 4. Сведения о заказчике

Заказчик
Конкурсный управляющий ООО «ВЕКТОР» (ОГРН 1165658081071, ИНН 5643022352) Селютин Андрей Сергеевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда Оренбургской области от 20 февраля 2025г. (Дело №А47-15655/2023г.), являющийся членом союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада».

Таблица 5. Сведения об оценщике

Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Инвесткредитконсалтинг»
Юридический адрес	Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Поляничко, д. 9, кв. 308
Офис по работе с клиентами (местонахождение)	Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Поляничко, д. 9, кв. 308
ОГРН	1025600885452 присвоен 02.09.2002 г.
ИНН/КПП	ИНН/КПП 5609036323/561001001
Директор	Дуйсенов Нурдаулет Арстангалиевич
Контактные данные	Тел: (3532)23-77-20 (+7 905 819-77-20) e-mail: orenikk56@mail.ru
Страховой полис ответственности юридического лица	ООО «Инвесткредитконсалтинг» - ОАО «АльфаСтрахование» Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №5991R/776/50022/25, дата выдачи 28.05.2025 г. Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Период страхования: с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г.

Таблица 6. Сведения о специалистах оценщиках

Фамилия, Имя, Отчество	Избогамбетова Ботагоз Нурльбаевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Союз «Федерация специалистов оценщиков» № 1076 от 19.02.2025 г., г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп.10, офис 308.
Сведения об образовании, специальность	ГОУ ВПО «Оренбургский государственный университет» диплом ВСА №0660214 от 10.07.2007г., «Антикризисное управление».
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	ГОУ ВПО «Оренбургский государственный университет» диплом о профессиональной переподготовке ПП №026535 от 30.01.2008г.
Сведения о квалификационном аттестате	- №046786-1 «Оценка недвижимости», дата выдачи 31.01.2025 г.; - №046889-2 ««Оценка движимого имущества», дата выдачи 14.02.2025 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика - ОАО «АльфаСтрахование» Полис обязательного страхования ответственности оценщика №5991R/776/50032/25, дата выдачи 06.08.2025 г. Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Период страхования: с 06.08.2025 г. по 05.08.2026 г.
Местонахождение оценщика	Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Поляничко, д. 9, кв. 308
Контактная информация	Тел: +7 (3532) 23-77-20, e-mail: orenikk56@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С февраля 2008 г.

Таблица 7. Сведения о внешних организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
--	-----------------

Таблица 8. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика (в соответствии со ст.16 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ)

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, работником юридического лица – заказчика, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, юридическое лицо - заказчик, в свою очередь, не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. Допущения и ограничительные условия

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:

а) Сертификат качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с действующими Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союз «Федерация специалистов оценщиков» оценка недвижимости.

6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

б) Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Отчёт об оценке достоверен только в полном объёме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчёта является не корректным и может привести к искажению результатов исследований.
2. Содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика и Оценщика за исключением случаев, представления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
3. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчёта, а также перевод отчёта на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
5. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на базе документов, содержащих не достоверные сведения, предоставленные заказчиком.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
9. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
10. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, действительно только на дату оценки.
11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет в пользование по цене, равной указанной в отчете стоимости.

13. Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

14. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

15. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использование в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

16. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

17. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Описание технического состояния техники производилось на основе визуального осмотра. Выводы о работоспособности (не работоспособности) сделаны на основе визуального осмотра и информации, предоставленной от Заказчика.

18. Оценщик допускает, что комплектность объектов движимого имущества соответствует комплектности моделей, указанной в предоставленных документах. Стоимость для целей настоящего отчета определяется без учета устройства основания (фундаментов) и подключения к внешним коммуникациям.

19. Рыночная стоимость объектов движимого имущества для целей оценки определена без учета стоимости демонтажа и транспортировочных расходов согласно Задания на оценку.

20. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

5. Термины и определения

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- 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 открытом рынке посредством 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 чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ)

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.

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки — 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 согласно требованиям Общего Федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)".

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки;
- 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

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.

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату 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.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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.

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

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

Риск ликвидности – это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент в подходящий момент и по приемлемой цене.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Транспортное средство – устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем. Транспортным средством также является прицеп (полуприцеп и прицеп-ропуск), не оборудованный двигателем и предназначенный для движения в составе с механическим транспортным средством

Спецтехника (специальная техника), специализированная, представляет собой техническое транспортное средство, машины, разрабатываемые на основании специфики сферы применения, для качественного выполнения поставленных задач с целью повышения темпов производства работ, что напрямую увеличивает эффективность и общее повышение КПД всего процесса производства.

Специализированное транспортное средство — транспортное средство, предназначенное для перевозки определенных видов грузов (нефтепродукты, пищевые жидкости, сжиженные углеводородные газы, пищевые продукты и т.д.). Специализированные транспортные средства могут применяться по назначению в зависимости от вида перевозимого груза: для перевозки грунта, сыпучих грузов, бетонов и растворов, битума, топлива, порошкообразных грузов, строительных конструкций, длинномерных грузов, строительных грузов в контейнерах, технологического оборудования и строительных машин.

Мобильные здания — это сборно-разборные конструкции заводской готовности, которые можно быстро перемещать, монтировать и демонтировать, используя их для различных целей, таких как жилье, офисы, склады или производственные помещения.

Мобильные здания — это сборно-разборные конструкции заводской готовности, которые можно быстро перемещать, монтировать и демонтировать, используя их для различных целей, таких как жилье, офисы, склады или производственные помещения. Они собираются из готовых модулей (например, блок-контейнеров) на месте эксплуатации и часто не требуют капитального фундамента, что позволяет быстро возводить их в любое время и в разных климатических условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

6. Последовательность определения стоимости объектов оценки

Процедура оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

1-й этап. Определение задачи оценки (совместно с «Заказчиком»)

Задача оценки; установление оцениваемых имущественных прав; вид определяемой стоимости; дата оценки.

2-й этап. Составление плана и договора на проведение оценки.

Источники информации; выбор методов оценки; график работы по оценке; затраты на проведение оценки; денежное вознаграждение за проведение оценки; составление договора на оценку.

3-й этап. Установление количественных и качественных характеристик объектов. Анализ рынка.

Изучение материалов и документов, предоставленных «Заказчиком».

4-й этап. Расчет рыночной стоимости объектов.

Проведение оценщиком работы по определению рыночной стоимости объектов оценки: выбор подходов и методов определения рыночной стоимости, расчет рыночной стоимости в пределах выбранных подходов и методов. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.

5-й этап. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости.

6-й этап. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде повествовательного отчета.

7. Применяемые стандарты оценки и перечень нормативно-методических материалов и источников информации

Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции). Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Специальные Федеральные стандарты оценки: «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10). Стандарты и правила оценочной деятельности «Союз «Федерация специалистов оценщиков» оценка недвижимости, Утвержденные решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03.10.2016г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол №472 от 18.11.2022г., с применением следующих сборников, методик, информационных источников:

1. «Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учётом технического состояния» Р – 03112194 - 0376 - 98, НИИАТ;
2. «Методика оценки стоимости повреждённых транспортных средств, стоимости их восстановления и ущерба от повреждения» Р - 03112194-0377 - 98, НИИАТ;
3. РД 37.009.015-98 «Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учётом естественного износа и технического состояния на момент предъявления», с изменениями №№12,3,4, М. - 2005г;
4. ОСТ 37.001.267-83 «Автомобили легковые. Типы кузовов. Основные термины и определения».
5. РД 37.009.024-92 «Приёмка, ремонт и выпуск из ремонта кузовов легковых автомобилей предприятиями автотехобслуживания».
6. «Методические рекомендации по проведению технической экспертизы транспортного средства при ОСАГО» № 001МР\СЭ (утв. НИИАТ Минтранса РФ 12.10.2004, РФЦСЭ при Минюсте РФ 20.10.2004, ЭКЦ МВД РФ 18.10.2004, НПСО «ОТЭК» 20.10.2004).
7. «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки (Методическое руководство для судебных экспертов)», Министерство юстиции РФ, ФБУ Российский федеральный центр судебной экспертизы при Минюсте России, ФБУ Северо-Западный РЦСЭ Минюста России, г. Москва, 2013 г. (ред. 2015 г.).
8. Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка машин и оборудования», ред. Лейфер Л.А., Н. Новгород, 2023г.
9. Справочник «Оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024 г.» Автор - Барамзин Н.К., под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.;
10. Справочник оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки. Часть 1». Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024г.;
11. Справочник оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки. Часть 2». Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024г.
12. Сборник «СтатРиэлт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков» от 01.04.2025 г.

8. Описание количественно-качественных характеристик объектов оценки

Осмотр объекта исследования производился путем фотосъемки, визуального осмотра.

Количественно-качественные характеристики объектов оценки представлены в таблицах ниже. При описании объектов оценки были использованы данные, предоставленные Заказчиком, и результаты визуального осмотра. На момент осмотра объекты расположены на территории ООО «Вектор» (Оренбургская область, Оренбургский район, с. Нижняя Павловка). При описании объектов оценки были использованы данные, предоставленные Заказчиком, данные Геоинформационного портала пространственных данных (<https://nspd.gov.ru/>), сервиса Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости on-line» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?ref=destralegal.ru>), электронная карта города Оренбурга и Оренбургского района (<https://yandex.ru/maps/>).

Оценка физического состояния произведена согласно данным Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка машин и оборудования», ред. Лейфер Л.А., Н. Новгород, 2023г.

Таблица 9. Характеристика объекта оценки - земельный участок, площадь: 22499 кв.м., кадастровый номер 56:21:1502002:823, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нижнепавловский сельсовет.

Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью "Вектор", ИНН: 5643022352, ОГРН: 1165658081071. Собственность, № 56:21:1502002:823-56/001/2018-3 от 10.11.2018г. Выписка из ЕГРН от 07.03.25г. № КУВИ-001/2025-60591744.
Ограничение/обременение права	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649 (Ипотека, 56:21:1502002:823-56/001/2018-4 от 10.11.2018г.). Запрещение регистрации, 56:21:1502002:823-56/217/2023-21 от 15.12.2023г. Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости: - ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий - указаны в Постановлении Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 56.21.2.134 56:21:2903001:613-56/001/2019-4, площадь охранной зоны 2242 кв.м. - ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № 255 выдан: Совет Министров СССР; Содержание ограничения (обременения): содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий - указаны в Постановлении Совета Министров СССР от 26.03.1984 г. № 255 "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт".; Реестровый номер границы: 56.00.2.77, площадь охранной зоны 30 кв.м.
Месторасположение	Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нижнепавловский сельсовет
Местоположение на карте Оренбургского района Оренбургской области	



Рис.1. Карта г. Оренбурга и Оренбургского района

Местоположение на территории Нижнепавловского сельсовета Оренбургского района

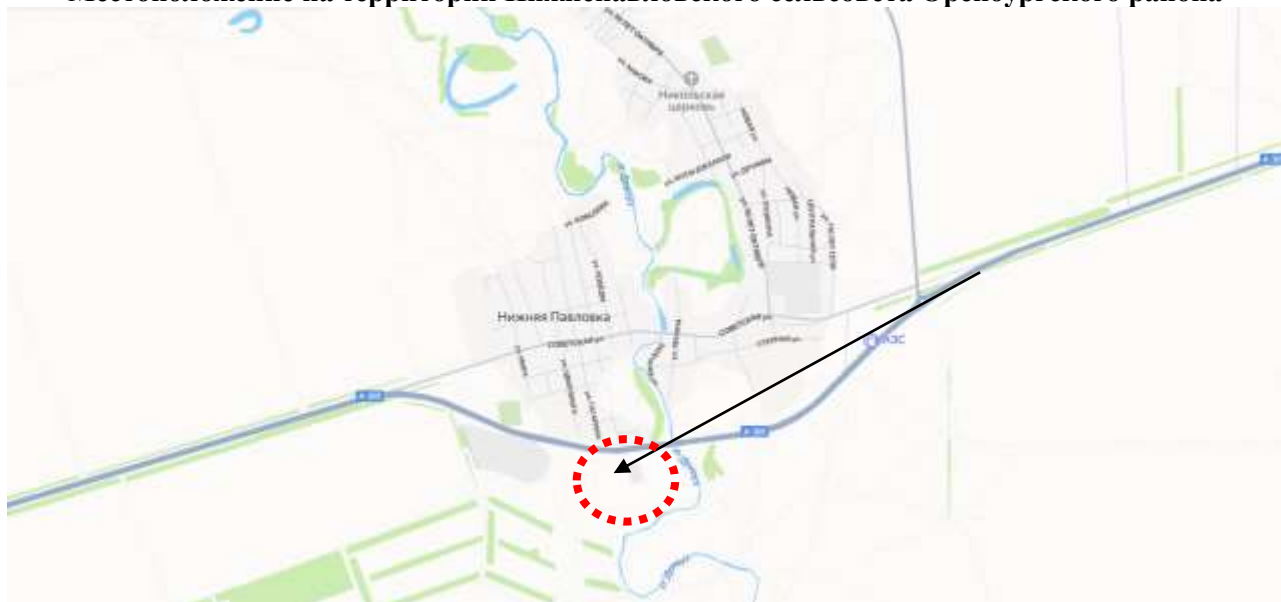
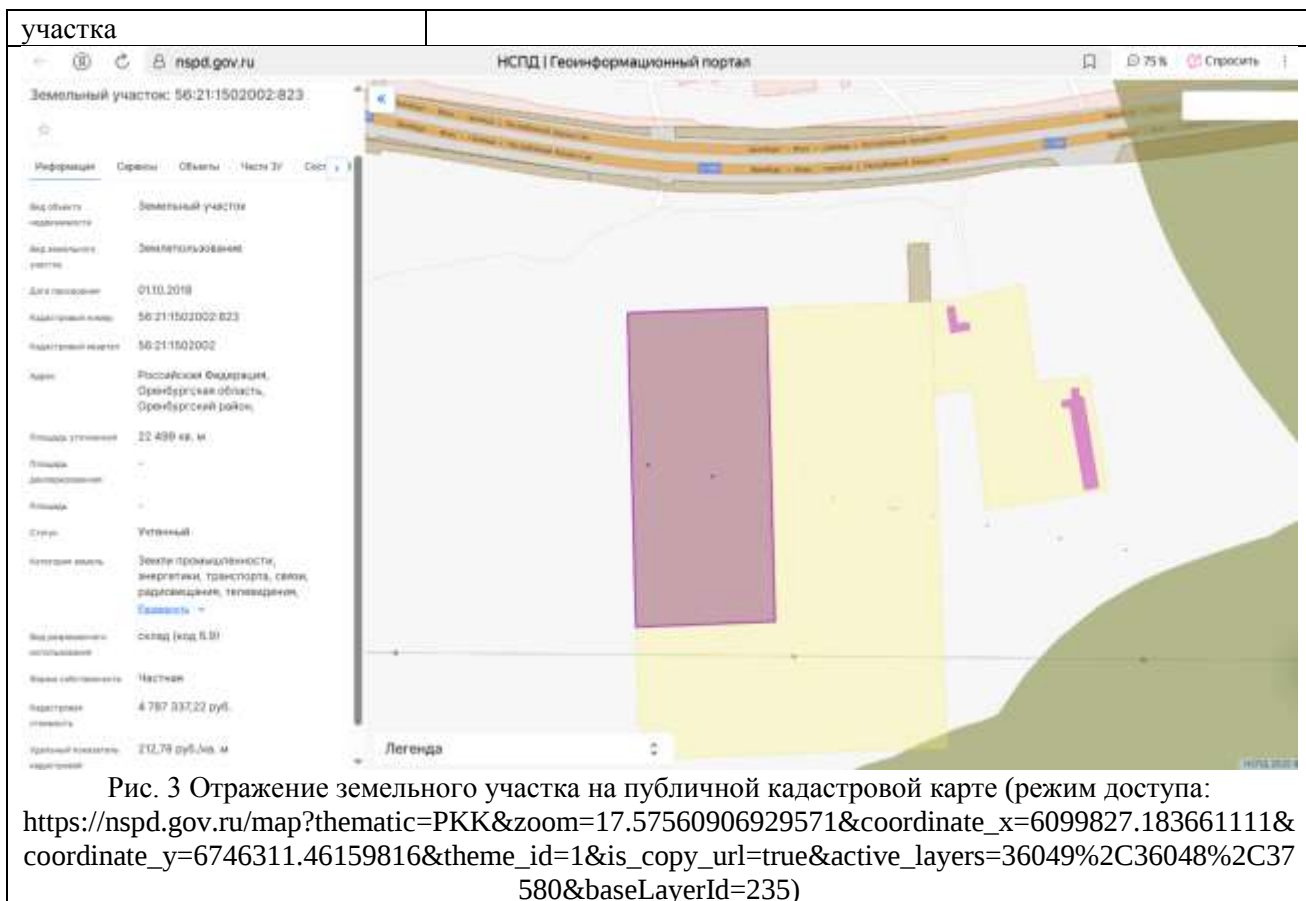


Рис. 2. Карта населенного пункта – с. Нижняя Павловка Оренбургского района

Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	склад (код 6.9)
Общая площадь, кв.м.	22499
Кадастровый номер	56:21:1502002:823
Кадастровая стоимость, руб.	4787337,22
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	На балансе не стоит (согласно Справки о балансовой стоимости основных средств ООО «Вектор» от 19.09.2025г.)
Коммуникации на земельном участке	Электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация (согласно сведениям Заказчика)
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	56:21:0000000:11030 (передаточное устройство ВЛ-10-0,4 кВ Ян-6ПС "9 Января 35/10кВ")
Благоустройство земельного	Территория благоустроена: внутренние дороги асфальтированы



Фотографическое описание объекта оценки

Общий вид подъездных путей и прилегающей территории



Общий вид земельного участка





На оцениваемом земельном участке расположено сооружение - передаточное устройство ВЛ-10-0,4 кВ Ян-6ПС «9 Января 35/10кВ» с кадастровым номером 56:21:0000000:11030. Существующие ограничения (обременения) прав указаны в соответствующей графе таблицы 9 выше.

На земельном участке имеются быстровозводимые сооружения – мобильные здания, тентовые мобильные укрытия, оборудование и сооружения, представленные ниже.

Таблица 10. Характеристика объекта оценки - Модульное здание «АБК» (Блок-комплекс Административное блочно-модульное здание)

Наименование объекта	Блок-комплекс АБК
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №12 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649.
Размеры	10,946м x 14,650м, высота 2,5м
Назначение	Административное
Конструктивное исполнение ³	Административно-бытовой комплекс, изготовленный из блок-контейнеров «Дор-Хан» - модульное здание из блок-контейнеров. Сварная стальная рамная конструкция – 15 шт., из стали 3мм. Внешнее ограждение – оцинкованный профлист. Звуко-и теплоизоляция – минеральная плита на основе базальта 100 мм. Основное покрытие – цементностружеч-

³ Согласно Договору №VB-002460 от 21.05.2018г.

	ная плита 20 мм. Кровля – оцинкованный профлист.
Описание внутренней отделки	Пол – коммерческий износостойкий линолеум. Внутренние стены – трехслойная оцинкованная стеновая сэндвич-панель с утеплителем.
Проемы	Окна – пластиковые, двухкамерный стеклопакет. Двери входные – стальные, межкомнатные – стальные.
Коммуникации	Вентиляция – естественная (окна), принудительная (вытяжные вентиляторы). Пожарная сигнализация. Отопление – электроконвекторы, водоснабжение, канализация (подключение к внешнему источнику осуществляет покупатель).
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2018
Производитель	ООО «Дор-Хан-Торговый дом» (Договор №VB-002460 от 21.05.2018г.)
Балансовая (остаточная) стоимость	5521752,51 руб. ⁴
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в удовлетворительном состоянии. Имеются следы присутствия мышей.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект, требующий незначительного ремонта или замены некоторых деталей.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

Планировка АБК:



⁴ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.

Фотографии объекта оценки

Общий вид



Кабинеты





Санузел	
	
Кухня	
	
Инженерные коммуникации	
	

Таблица 11. Характеристика объекта оценки - блок-комплекс Общежитие (А)

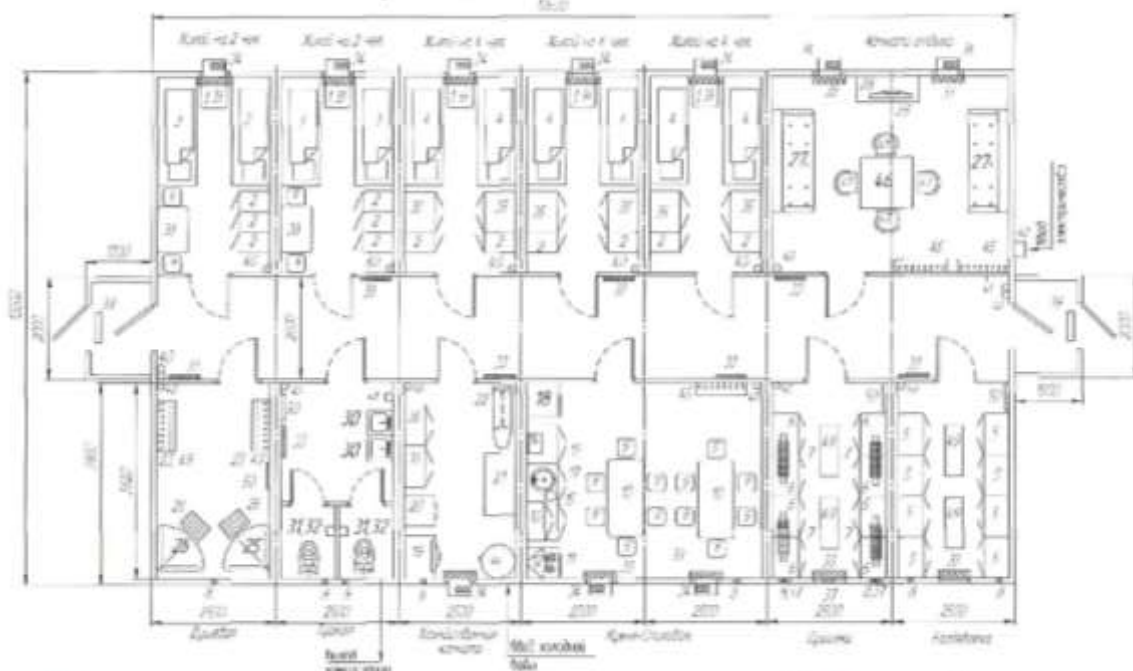
Наименование объекта	Блок-комплекс Общежитие
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.

	Инвентаризационная опись основных средств №12 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649.
Размеры	10 м x 17,5 м
Назначение	Для проживания людей в полевых условиях
Конструктивное исполнение ⁵	Стены из горячекатанного стального листа 4 мм, каркасы модулей загрунтованы и окрашены эмалью. Обшивка каркасов стен - сэндвич-панели (металлический лист, утеплитель, МДФ). Потолок – каркасного типа из гнутых профилей, обшивка – сэндвич-панели. Наружная обшивка пола – стальной лист 0,8 мм. Кровля – металлический цинкованный профлист.
Описание внутренней отделки	Пол – линолеум, стены – панели МДФ, потолок – метал. лист.
Проемы	Окна – пластиковые, двухкамерный стеклопакет. Двери входные – алюминиевые, межкомнатные – деревянные.
Коммуникации	Вентиляция – естественная (окна), принудительная (вытяжные вентиляторы). Пожарная сигнализация. Отопление - электроконвекторы, водоснабжение, канализация (подключение к внешнему источнику осуществляет покупатель).
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2018
Производитель	ООО «Новоорский опытно-экспериментальный механический завод» (Договор поставки №020/18 от 17.05.2018г.)
Балансовая (остаточная) стоимость	6679494,95 руб. ⁶
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в хорошем состоянии.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект, требующий незначительного ремонта или замены некоторых деталей.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

⁵ Согласно Техническому заданию к договору поставки №020/18 от 17.05.2018г.

⁶ Справка о балансовой стоимости основных средств на 19.09.2025г.

Планировка общежития:



Оснащенность бытовой техникой, мебелью, доп. оборудованием⁷:

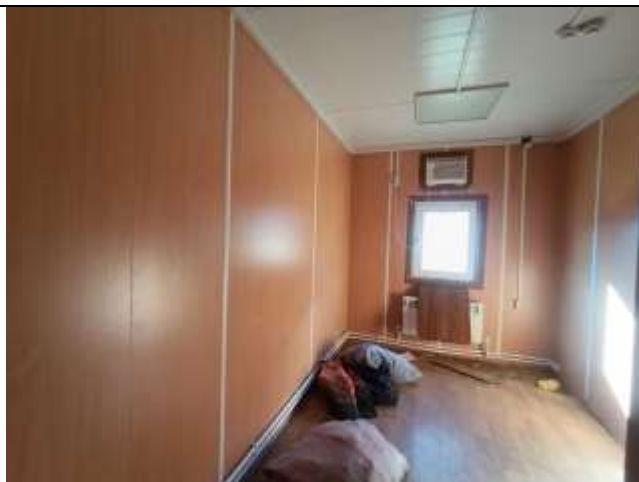
Наименование	Количество
Стол откидной 600*500*750 мм	5
Шкаф для одежды 400*600*1800 мм с полкой и перекладиной	12
Кровать одноярусная в комплекте с матрасом	4
Кровать двухярусная в комплекте с матрасом	6
Шкаф сушильный двустворчатый, марки ШРМ-АК 800*500*1860 мм, в раз- девалке	8
Шкаф сушильный двустворчатый, марки ШРМ-АК 800*500*1860 мм с пер- форированными полочками, в сушилке	8
Обогреватель, марки ОВЭ-4-1 (1 кВт)	4
Вентилятор вытяжной, марки ВЕНТС (ОПТИМА) 100 мм	9
Табурет на металлических ножках	16
Стол обеденный 1500*700*750 мм	2
Электроплита 4-х конфорочная бытовая с духовкой, марки ЛАДА	1
Вытяжка бытовая над плитой, марки «НОРМА»	1
Стол разделочный 750*600*750 мм	1
Печь-СВЧ, марки SAMSUNG, объем 18 л.	1
Стол-тумба 1500*600*750 мм 4-хстворчатая с раковиной из нержавеющей стали и полкой	1
Шкаф навесной 750*600*300 мм с полкой	1
Электрочайник, марки TEFAL, объемом 1,5 л.	1
Холодильник двухкамерный, марки АТЛАНТ, объем 200 л.	1
Стиральная машинка на 6 кг, марки INDESIT	1
Сушильная машинка на 6 кг, марки BEKO	1
Стеллаж металлический 1200*600*1800 мм 3-х ярусный	1
Гладильная доска	1
Вешалка деревянная с полкой для головных уборов, L=1000 мм	2
Электроконвектор 1,5 кВт брызго защищенный, марки Рессанта ОК	1
Душевая кабина 800*800 мм, марки VILLADGIO	2
Помост деревянный 500*340 мм	2
Диван, L=2000 мм	2
Тумба под телевизор	1
Телевизор 42", марки SAMSUNG	1

⁷ Согласно Техническому заданию к договору поставки №020/18 от 17.05.2018г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.

Шкаф-мойка 500*500*750 мм с раковиной из нержавеющей стали	2
Унитаз с бочком в комплекте	2
Бумагодержатель	2
Электроконвектор 1,5 кВт, марки Рессанта ОК-1,5С	20
Кондиционер оконный, марки Avex, на 15 м ²	10
Шкаф для одежды 800*600*1800 мм с полкой	6
Шкаф для одежды 800*400*1800 мм с полками	2
Вентилятор вытяжной с металлическими лопастями и аэродинамической решеткой, марки ВО-2,5 220В 0,016 кВт	3
Стол обеденный 1000*600*750 мм	2
Тепловая завеса 1,5 кВт, марки Рессанта ТВ-3	2
Огнетушитель ОП-4 на подставке	16
Электрощит внутренний	1
Электрощит вводной	1
Электрополотенце, марки BALLU, 1 кВт	1
Водонагреватель накопительный на 200 л. Вертикальный напольный, марки THERMEX 200V	1
Вешалка для одежды с полкой для головных уборов, L=1000 мм	3
Стол 1000*1000*750 мм	1
Стул полумягкий офисный	4
Утюг, марки TEFAL	1
Лавка деревянная 1000*400*450 мм	6
Зеркало настенное	4
Фотографии объекта оценки	
Общий вид здания	
	
	

Комнаты общежития





Камеры хранения (гардеробные)



Кухня-столовая





Душевые



Санузел



Инженерные коммуникации



Таблица 12. Характеристика объекта оценки - мобильное здание Пост КПП (А)

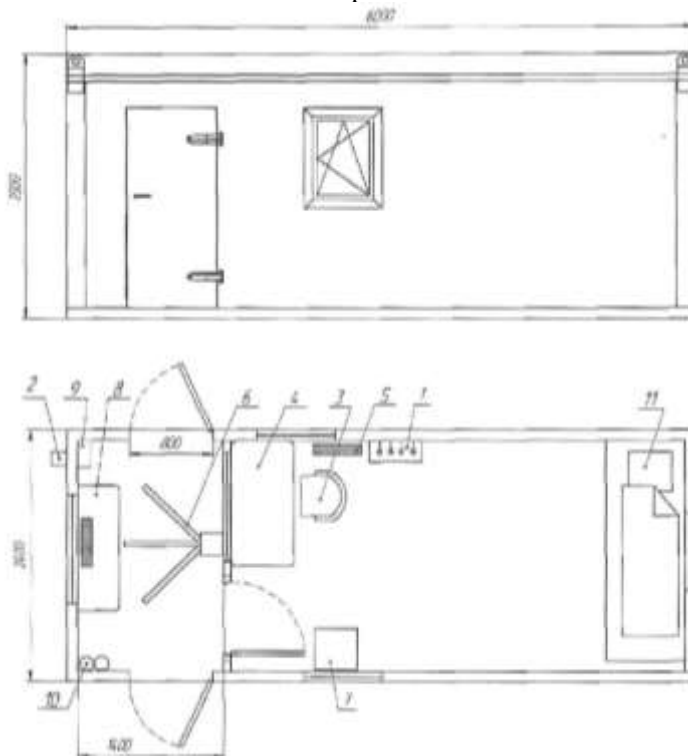
Наименование объекта	Здание мобильное «КПП»
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №12 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649.
Размеры	6 м x 2,4 м
Назначение	В качестве контрольно-пропускного пункта
Конструктивное исполнение ⁸	Каркас аквариумного типа. Стены из металлического листа 2 мм, загрунтованы и окрашены эмалью. Обшивка каркасов стен - сэндвич-панели (металлический лист, утеплитель, плита МДФ). Потолок – каркасного типа из гнутых профилей, обшивка – сэндвич-панели. Наружная обшивка пола – стальной лист 0,8 мм. Кровля – металлический цинкованный профлист.
Описание внутренней отделки	Пол – линолеум, стены, потолок – панели МДФ.
Проемы	Окна – пластиковые, двухкамерный стеклопакет. Двери входные – алюминиевые, межкомнатные – деревянные.
Коммуникации	Вентиляция – естественная (окна, форточка), электрообеспечение (подключение к внешнему источнику осуществляет покупатель).
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2018
Производитель	ООО «Новоорский опытно-экспериментальный механический завод» (Договор поставки №020/18 от 17.05.2018г.)
Балансовая (остаточная) стоимость	1018385,91 руб. ⁹
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в удовлетворительном состоянии.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект, требующий ремонта или замены некоторых деталей.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость

⁸ Согласно Техническому заданию к договору поставки №020/18 от 17.05.2018г.

⁹ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.

оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

Планировка:



Оснащенность бытовой техникой, мебелью, доп. оборудованием¹⁰:

Наименование	Количество
Вешалка с полкой для головных уборов, L=500мм	1
Разъем ССИ	1
Стул полумягкий	1
Стол письменный 1200х600х750мм	1
Электроинвектор 1,5кВт	2
Турникет для проходной	1
Тумбочка 400х400х450мм	1
Полочка настенная 1200х400мм	1
Электрощит	1
Огнетушитель ОП-4 на подставке	2
Топчан с рундуком	1

¹⁰ Согласно Техническому заданию к договору поставки №020/18 от 17.05.2018г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.



Таблица 13. Характеристика объекта оценки - Комплект ТМУ 24*20 мастерские №1 (Н)

Наименование объекта	Комплект тентового мобильного укрытия (покрытие – тент с утеплителем)
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №12 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего

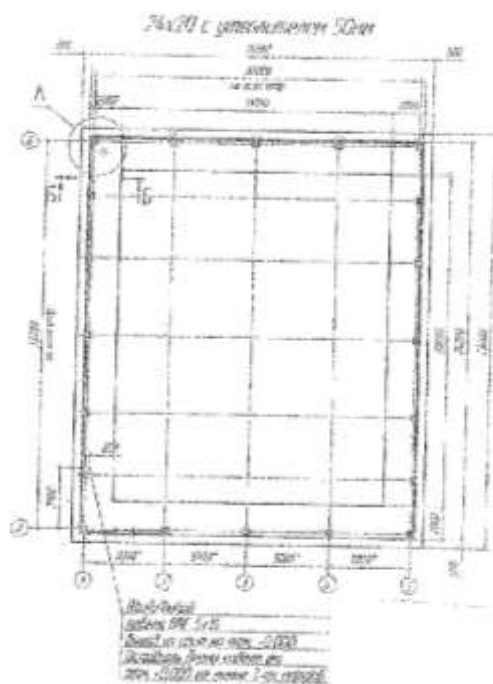
	предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649.
Размеры	24 м x 20 м
Назначение	В качестве производственного помещения (мастерские)
Конструктивное исполнение ¹¹	1. Каркас (основная несущая конструкция) из тонкостенных холоднокатанных оцинкованных сигма-профилей из стали; 2. Комплекты инженерных систем; 3. Комплект воротных систем; 4. Теплозащита (тент с утеплителем).
Состав объекта оценки ¹²	- комплект тентового мобильного укрытия ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем 50 мм); - комплект системы электроснабжения и электроосвещения ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент); - Комплект системы отопления ТМУ-4 24×20; - комплект системы вентиляции и дымоудаления ТМУ-4 24×20; - ворота промышленные секционные из сэндвича панелей с калиткой (ISD01); - дверь Door - Han/980/2050/технич/одностворчатая/глухая/глад/RAL7035/лев./с угл.рамой.
Описание внутренней отделки	Отсутствует
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2018
Производитель	ООО «ДорХан-Торговый дом» (Договор №VB-002473 от 22.05.2018г.)
Балансовая (остаточная) стоимость	4071509,58 руб. ¹³
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в хорошем состоянии.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект, требующий незначительного ремонта или замены некоторых деталей.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

¹¹ Источник информации: <https://doorhan-online.ru/modulnye-zdaniya/karkasnye-zdaniya-tentno-mobilnye-konstruktsii-vvt/>

¹² Согласно Договору №VB-002473 от 22.05.2018г.

¹³ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.

Планировка:



Фотографии объекта оценки



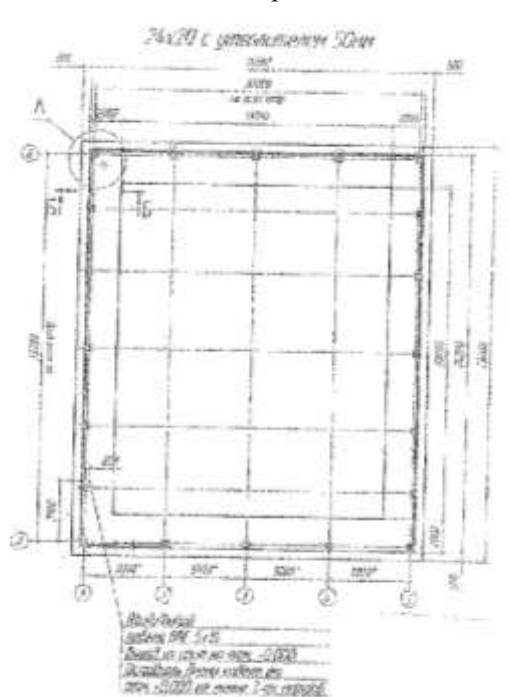


Таблица 14. Характеристика объекта оценки - Комплект ТМУ 24*20 мастерские №2 (Н)

Наименование объекта	Комплект тентового мобильного укрытия (покрытие – тент с утеплителем)
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №12 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649.
Размеры	24 м x 20 м
Назначение	В качестве производственного помещения (мастерские)
Конструктивное исполнение ¹⁴	1. Каркас (основная несущая конструкция) из тонкостенных холоднокатаных оцинкованных сигма-профилей из стали; 2. Комплекты инженерных систем; 3. Комплект воротных систем; 4. Теплозащита (тент с утеплителем).
Состав объекта оценки ¹⁵	- комплект тентового мобильного укрытия ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем 50 мм); - комплект системы электроснабжения и электроосвещения ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент); - Комплект системы отопления ТМУ-4 24×20;

¹⁴ Источник информации: <https://doorhan-online.ru/modulnye-zdaniya/karkasnye-zdaniya-tentno-mobilnye-konstruktsii-vvt/>

¹⁵ Согласно Договору №VB-002473 от 22.05.2018г.

	- комплект системы вентиляции и дымоудаления ТМУ-4 24×20; - ворота промышленные секционные из сэндвича панелей с калиткой (ISD01); - дверь Door - Han/980/2050/технич/одностворчатая/глухая/глад/RAL7035/лев./с угл.рамой.
Описание внутренней отделки	Отсутствует
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2018
Производитель	ООО «ДорХан-Торговый дом» (Договор №VB-002473 от 22.05.2018г.)
Балансовая (остаточная) стоимость	4071509,58 руб. ¹⁶
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в хорошем состоянии.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект, требующий незначительного ремонта или замены некоторых деталей.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.
Планировка: 	

¹⁶ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.

Фотографии объекта оценки





Таблица 15. Характеристика объекта оценки - Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов (НП)

Наименование объекта	Комплект тентового мобильного укрытия (покрытие – тент с утеплителем)
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №12 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649.
Размеры	24 м x 15 м
Назначение	В качестве производственного помещения (мастерские)
Конструктивное исполнение ¹⁷	Каркас (основная несущая конструкция) из тонкостенных холоднокатанных оцинкованных сигма-профилей из стали; Комплекты инженерных систем; Комплект воротных систем; Теплозащита (тент с утеплителем).
Состав объекта оценки ¹⁸	- комплект тентового мобильного укрытия ТМУ-4 24×15 (покрытие-тент); - комплект системы электроснабжения и электроосвещения ТМУ-4 24×15; - ворота промышленные секционные из сэндвич панелей с калиткой (ISD01); - ворота промышленные секционные из сэндвич панелей (ISD01).
Описание внутренней отделки	Отсутствует
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2018
Производитель	ООО «ДорХан-Торговый дом» (Договор №VB-002473 от 22.05.2018г.)
Балансовая (остаточная) стоимость	2693419,01 руб. ¹⁹
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в хорошем состоянии.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект, требующий незначительного ремонта или замены некоторых деталей.

¹⁷ Источник информации: <https://doorhan-online.ru/modulnye-zdaniya/karkasnye-zdaniya-tentno-mobilnye-konstruktsii-vvt/>

¹⁸ Согласно Договору №VB-002473 от 22.05.2018г.

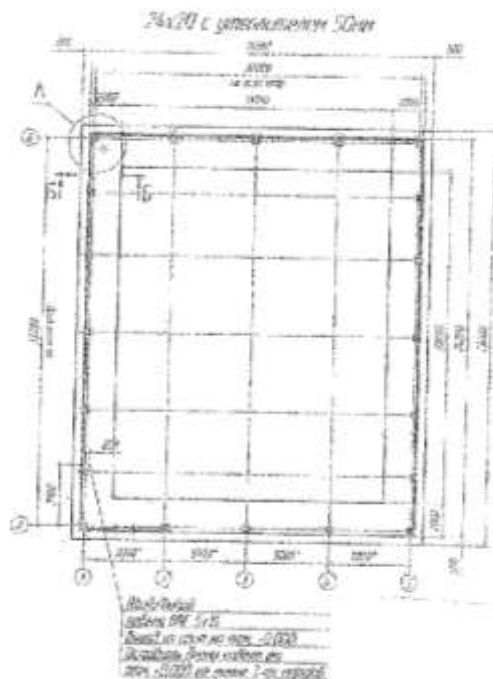
¹⁹ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.

ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.

Дополнительная существенная информация

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

Планировка:



Фотографии объекта оценки



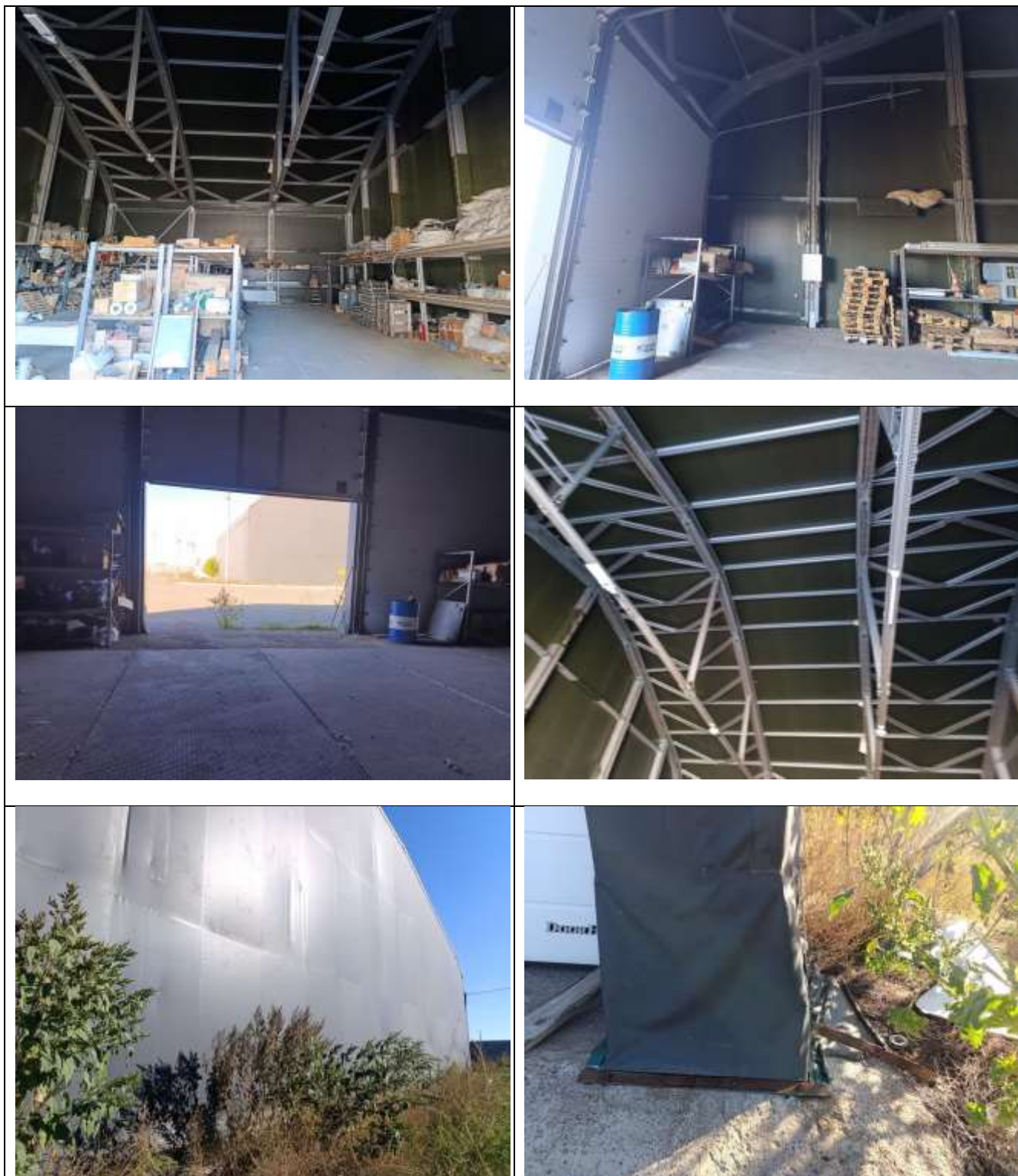


Таблица 16. Характеристика объекта оценки - Комплект ТМУ 24*40 склад соли (НП)

Наименование объекта	Комплект тентового мобильного укрытия (покрытие – тент с утеплителем)
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №12 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649.
Размеры	24 м x 40 м

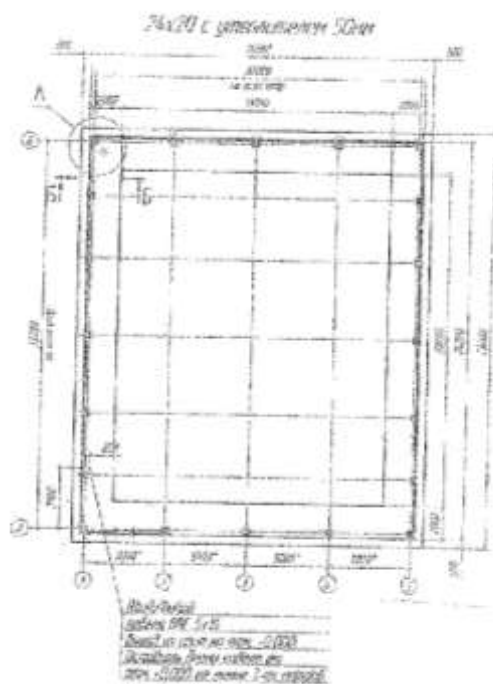
Назначение	В качестве производственного помещения (мастерские)
Конструктивное исполнение ²⁰	Каркас (основная несущая конструкция) из тонкостенных холоднокатаных оцинкованных сигма-профилей из стали; Комплекты инженерных систем; Комплект воротных систем; Теплозащита (тент с утеплителем).
Состав объекта оценки ²¹	- комплект тентового мобильного укрытия ТМУ-4 24×40 (покрытие-тент); - комплект системы электроснабжения и электроосвещения ТМУ-4 24×40; - ворота промышленные секционные из сэндвич панелей с ка-литкой (ISD01).
Описание внутренней отделки	Отсутствует
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2018
Производитель	ООО «ДорХан-Торговый дом» (Договор №VB-002473 от 22.05.2018г.)
Балансовая (остаточная) стоимость	5605690,40 руб. ²²
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в удовлетворительном состоянии. Система открывания ворот в нерабочем состоянии, имеются незначительные повреждения тентового покрытия (сквозные дыры в нескольких местах).
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект, требующий ремонта или замены некоторых деталей.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

²⁰ Источник информации: <https://doorhan-online.ru/modulnye-zdaniya/karkasnye-zdaniya-tentno-mobilnye-konstruktsii-vvt/>

²¹ Согласно Договору №VB-002473 от 22.05.2018г.

²² Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.

Планировка:



Фотографии объекта оценки





Таблица 17. Характеристика объекта оценки - Котел наружного размещения (А) 004079

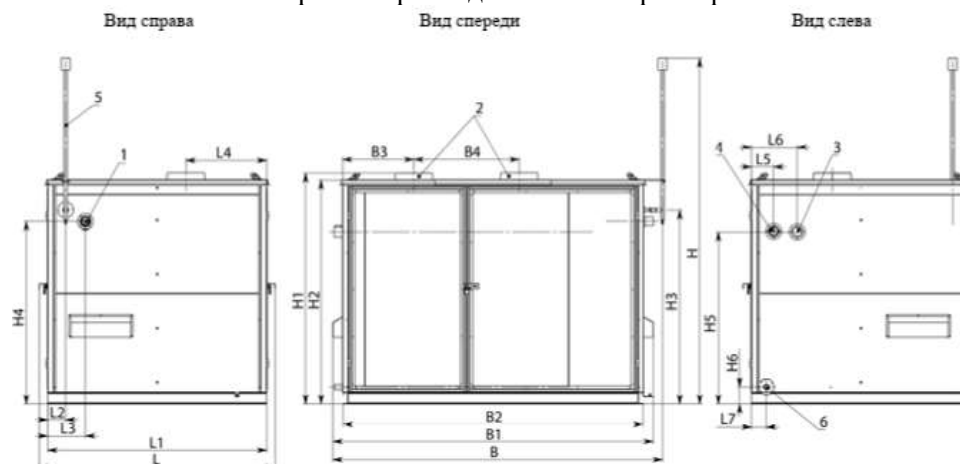
Наименование объекта	Котел наружного размещения RSH 200 (2*100 кВт)
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №12 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649.
Назначение	Для горячего водоснабжения и отопления зданий различного назначения площадью до 2000 кв.м.
Технические характеристики объекта оценки ²³	Мощность, кВт: 200 Отапливаемая площадь, м2: 2000 Материал теплообменника: Сталь Камера сгорания: Открытая Тип: Напольный Контуров: Одноконтурный Вид топлива: Газ природный, сжиженный газ
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2021(согласно Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
Производитель	Компания «Россен»
Балансовая (остаточная) стоимость	429381,94 руб. ²⁴
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в хорошем состоянии.

²³ Согласно Спецификации оборудования к Договору №ИСТ 18/05 от 09.06.2018г.

²⁴ Справка о балансовой стоимости основных средств на 19.09.2025г.

Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, в рабочем состоянии.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

Габаритно-присоединительные размеры:



Фотографии объекта оценки



Таблица 18. Характеристика объекта оценки - Станция заправки жидкими ПГР автоматизированная на один заправочный пост с объемом накопления 50м3 (Н)

Наименование объекта	Станция заправки жидкими ПГР автоматизированная на один заправочный пост с объемом накопления 50м3
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №12 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649.
Назначение	Станция для заправки жидких ПГР
Состав объекта оценки ²⁵	- Шкаф управления 2000×1650×500; - Емкость вертикальная стеклопластиковая для хранения жидких ПГР, объем 50 м ³ ; - Стойка-держатель для шланга "Г"-образный; - Система мониторинга уровня в накопительных емкостях.
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2018
Производитель	ООО «ИСТ» (Договор №VB-002473 от 22.05.2018г.)
Балансовая (остаточная) стоимость	845944,30 руб. ²⁶
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в хорошем состоянии.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, имеющее незначительные повреждения покрытия.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

²⁵ Согласно Спецификации оборудования к Договору №ИСТ 18/05 от 09.06.2018г.

²⁶ Справка о балансовой стоимости основных средств на 19.09.2025г.

Фотографии объекта оценки



Таблица 19. Характеристика объекта оценки - Станция приготовления растворов NaCl и CaCl₂ с шнековым транспортером с загрузочным бункером (Н)

Наименование объекта	Станция приготовления растворов NaCl и CaCl ₂ с шнековым
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.	

	транспортером с загрузочным бункером
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №12 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649.
Назначение	Станция приготовления растворов NaCl и CaCl2
Состав объекта оценки ²⁷	- Шкаф управления 2000×1650×500; - Емкость растворения D2400 H3200; - Стойка-держатель для шланга "Г"-образный; - шнековый транспортер (L=5000) с загрузочным бункером (2000*1650*500)
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2018
Производитель	ООО «ИСТ» (Договор №VB-002473 от 22.05.2018г.)
Балансовая (остаточная) стоимость	3383777,19 руб. ²⁸
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в удовлетворительном состоянии.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, имеющее незначительные повреждения покрытия.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.
Фотографии объекта оценки	
	

²⁷ Согласно Спецификации оборудования к Договору №ИСТ 18/05 от 09.06.2018г.

²⁸ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.



Таблица 20. Характеристика объекта оценки - Контейнерная АЗС

Наименование объекта	Контейнерная автозаправочная станция
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №14 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649.
Назначение	для приобретения топлива в больших объемах и последующей раздачи непосредственно в бак автомашин
Технические характеристики объекта оценки	Металлическая конструкция, внутри которой находятся резервуар для дизельного топлива или бензина, и топливораздаточный узел (Топливораздаточная колонка «Танкер»).
Год ввода в эксплуатацию (выпуска)	2018
Производитель	Челябинский завод топливного оборудования (ООО «ЗТО») ²⁹
Балансовая (остаточная) стоимость	526321,00 руб. ³⁰
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в удовлетворительном состоянии.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, в рабочем состоянии.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

²⁹ По результатам визуального осмотра.

³⁰ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.

Фотографии объекта оценки



--	--

Таблица 21. Характеристика объекта оценки - Система видеонаблюдения территории Участка № 1 (Н.Павловка), НЕКОМПЛЕКТ

Наименование объекта	Система видеонаблюдения территории IPTRONIC
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №12 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Залог - АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства», ИНН: 7703213534, ОГРН: 1027739108649.
Назначение	Для видеонаблюдения участка
Технические характеристики объекта оценки	- видеокамеры уличные; - коммутатор проектный.
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2021(согласно Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.)
Производитель	IPTRONIC (по результатам визуального осмотра)
Балансовая (остаточная) стоимость	118836,31 руб. ³¹
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в рабочем состоянии (согласно информации Заказчика).
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объёмами технического обслуживания, в рабочем состоянии согласно информации, предоставленной от Заказчика.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

Фотографии объекта оценки	
	

³¹ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.



Таблица 22. Характеристика объекта оценки – Подстанция КТП 100/10/0,4 (НП)

Наименование объекта	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 100/10/0,4
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №15 от 06.10.2025г
Ограничения, обременения	Отсутствуют
Назначение	Для приема, преобразования и распределения электроэнергии.
Технические характеристики объекта оценки	Состав: - отсек стороны высокого напряжения – УВН; - трансформаторный отсек; - отсек распределения стороны НН - РУ НН; - шкаф учета электроэнергии. Мощность 100 кВА, Номинальное напряжение на стороне ВН - 10 кВ, Номинальное напряжение на стороне НН -0,4 кВ.
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2021(согласно Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.)
Производитель	Нет данных
Балансовая (остаточная) стоимость	70312,50 руб. ³²
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в удовлетворительном состоянии.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объёмами технического обслуживания, в рабочем состоянии.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

³² Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.

Фотографии объекта оценки



Таблица 23. Характеристика объекта оценки – Пункт коммерческого учета ПКУ-10 со счетчиком Меркурий 234

Наименование объекта	Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5Ы со счетчиком Меркурий 234
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №12 от 06.10.2025г
Ограничения, обременения	Отсутствуют
Назначение	Для произведения учета, измерения, сбора, хранения и передачи информации о потреблении электроэнергии
Технические характеристики объекта оценки	ПКУ состоит из двух взаимосвязанных модулей – высоковольтного (МВ) и низковольтного (МН). Конструктивно МВ представляет собой сварной металлический корпус с порошковым покрытием. Номинальное напряжение, кВ – 6 (10) кВ. Климатическое исполнение и категория размещения по ГОСТ 15150 – УХЛ1.
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2021(согласно Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.)
Производитель	Нет данных.
Балансовая (остаточная) стоимость	74479,27 руб. ³³
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в удовлетворительном состоянии.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, в рабочем состоянии.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

³³ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.

Фотографии объекта оценки



Таблица 24. Характеристика объекта оценки - Ограждение территории, протяженностью 740 м.

Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №15 от 06.08.2025г
Ограничение/обременение права	Отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	Сведения не предоставлены
Назначение	Сооружение
Наименование	Ограждение территории ³⁴
Протяженность, м	740
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	3980575,52
Описание	Столбы – металлические. Ограждение – металлический профилированный лист. Состояние удовлетворительное. Имеются незначительные повреждения участков забора (профлиста).

³⁴ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.



Таблица 25. Характеристика объекта оценки - Система освещения территории Участка № 1 (Н.Павловка)

Наименование объекта	Система освещения территории Участка
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №15 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Отсутствуют
Назначение	Для освещения участка
Технические характеристики объекта оценки	- фонари уличные на железобетонных столбах.
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2021(согласно Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.)
Производитель	Нет данных
Балансовая (остаточная) стоимость	1516142,62 руб. ³⁵
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в рабочем состоянии.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, в рабочем состоянии.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физи-

³⁵ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.

	ческого состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.
Фотографии объекта оценки	
	

Таблица 26. Характеристика объекта оценки - Система теплоснабжения (в нерабочем состоянии)

Наименование объекта	Система теплоснабжения
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №15 от 06.08.2025г
Ограничения, обременения	Отсутствуют
Назначение	Для теплоснабжения строений и сооружений
Технические характеристики объекта оценки	
Год ввода в эксплуатацию (поставки)	2021(согласно Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.)
Производитель	Нет данных
Балансовая (остаточная) стоимость	650537,74 руб. ³⁶
Техническое описание видимых дефектов	Объект находится в нерабочем состоянии.
Оценка физического состояния	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта.
Дополнительная существенная информация	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценка физического состояния проведена на основе визуального осмотра, а также данных предоставленных Заказчиком.

Таблица 27. Характеристика объекта оценки – Беседка деревянная с металлической крышей.

Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №15 от 06.08.2025г
Ограничение/обременение права	Отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	Сведения не предоставлены
Назначение	Сооружение
Наименование	Беседка деревянная с металлической крышей
Площадь, м	15 (согласно наружному обмеру, техническая документация на объект

³⁶ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.

	не предоставл 352/10/07 от 06.10.2025ена)
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	277185,67
Описание	Фундамент (основание) – бетонный, стены – деревянные, крыша металлический профлист. Стол, лавки – деревянные на металлическом каркасе. Объект находится в удовлетворительном состоянии.
Общее фотографическое описание сооружения	
	
	

Таблица 28. Характеристика объектов оценки – Асфальтированные дорожки и площадки.

Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Инвентаризационная опись основных средств №15 от 06.08.2025г
Ограничение/обременение права	Отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	2021 год (согласно Справки о балансовой стоимости ³⁷⁾)
Назначение	Сооружение
Наименование	Асфальтированные дорожки около здания АБК и общежития
Площадь, м	350
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	1185786,00
Описание	асфальтобетон Состояние хорошее.
Наименование	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка
Площадь, м	262

³⁷ Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.

Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	1205366,16
Описание	асфальтобетон Состояние хорошее.
Наименование	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка
Площадь, м	262
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	1205366,16
Описание	асфальтобетон Состояние удовлетворительное.
Наименование	Площадка асфальтированная на территории участка Н.Павловка
Площадь, м	3915
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	14612935,35
Описание	асфальтобетон Состояние хорошее.
Общее фотографическое описание сооружений	
	
	



9. Анализ наилучшего и наиболее эффективное использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка проходит в два этапа:

- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земли, как свободной, или участка с улучшениями, должно удовлетворять четырем критериям: быть законодательно разрешённым; быть физически осуществимым; быть финансово осуществимым; иметь максимальную продуктивность.

1. Законодательная разрешённость

Необходимо определить, разрешена ли застройка рассматриваемого свободного участка, какой тип зданий, какого назначения разрешено возводить в данной зоне; возможно ли изменение назначения

имеющихся улучшений, реконструкция или снос (для застроенных участков). Должны быть проанализированы строительные нормативы, нормативы по охране памятников, экологические нормативы и т.д.

2. Физическая осуществимость

Следует учитывать размеры и форму участка, его транспортную доступность, рельеф, характеристики грунтов, уровень грунтовых вод, вероятность стихийных бедствий.

Доступность коммуникаций может оказаться решающей при выборе варианта использования. Отсутствие, например, возможности подведения к объекту достаточной электрической мощности может исключить вариант наиболее эффективного использования.

3. Финансовая осуществимость

После исключения законодательно не разрешенных и физически не осуществимых вариантов использования следует проанализировать финансовую осуществимость оставшихся вариантов. Критерием финансовой осуществимости является окупаемость (возврат) инвестируемого капитала.

4. Максимальная продуктивность

Из всех финансово осуществимых вариантов использование, которое создает максимальную остаточную стоимость земли при рыночной норме возврата для этого использования, является наилучшим и наиболее эффективным.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земли как свободной

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

При выборе наиболее вероятных видов использования земли и, соответственно, определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

На оцениваемом земельном участке расположены быстровозводимые сооружения (склады), что соответствует разрешенному использованию. По мнению оценщика, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является использование согласно существующему на момент проведения оценки – склады (размещение складской недвижимости).

Под наилучшим и наиболее эффективным использованием машин и оборудования понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования машин и оборудования учитываются четыре основных критерия:

1.Юридическая правомочность: характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственников объекта, и соответствует требованиям производственной безопасности.

2.Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования, а также возможности наиболее эффективного отраслевого использования изделия с целью его максимальной загрузки и получения прибыли.

3.Экономическая приемлемость: рассмотрение того варианта, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход собственнику объекта

4.Максимальная эффективность: кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как способ разумного использования оборудования, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Оцениваемое движимое имущество имеет конкретное функциональное назначение, и изменить область его применения не представляется возможным. Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки совпадает с текущим использованием.

9. Анализ оцениваемых прав и ограничений (обременений)

При проведении оценки перед Оценщиком стояла задача определения рыночной стоимости имущества согласно перечню, предоставленного Заказчиком.

Под «Полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности.

При этом собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом (ГК РФ, часть 1, ст.209).

Согласно предоставленным Заказчиком документам на объекты оценки, оцениваемое имущество принадлежит ООО «Вектор». У объектов оценки №№1-12,23 имеются обременения/ограничения права – залог, залогодержатель - АО "Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства (адрес местонахождения: 115035, Россия, г. Москва, улица Садовническая, дом 79), объекты оценки №№13-22– не в залоге. В настоящем отчете для реализации целей оценки, произведена оценка полных прав собственности на объекты недвижимости.

11. Анализ рынка объекта оценки, факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

11.1 Анализ макроэкономических показателей: основные тенденции социально - экономического развития России

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г (в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле).

Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г). Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

Объемы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объемы строительства увеличились на +4,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +2,4% г/г).

Рост выпуска продукции сельского хозяйства в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8% г/г после -0,3% г/г в мае, производство молока – -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц – +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство мяса выросло на +0,4% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,6% г/г.

В июне грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в автомобильном транспорте – в июне грузооборот вырос на +2,9% г/г после +4,7% г/г. Одновременно с этим значительно вырос грузооборот на внутреннем водном (+33,6% г/г) и морском видах транспорта (+25,0% г/г). В целом по итогам 1 полугодия 2025 года динамика грузооборота составила -0,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +0,8% г/г).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г (+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

Инфляция в июне замедлилась до 9,40% г/г после 9,88% г/г в мае. По состоянию на 4 августа 2025 года инфляция год к году 8,77% г/г (на 28 июля 9,02% г/г). С начала года по 4 августа потребительские цены выросли на 4,37%.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	-	-	-	1,2	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,5	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,1	1,7	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	2,3	2,2	1,7	2,4	2,3	1,9	2,1	4,2	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,1	9,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8	1,4	-0,8	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	-1,4	0,0	-4,0	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
Индекс потребительских цен	10,0	9,8	9,4/8,8 ¹	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	4,7	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-4,4	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	6,5	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

11.2 Географическое положение и анализ социально-экономического развития Оренбургской области по итогам 2024 года

Площадь Оренбургской области составляет 123 702 км² (0,73% РФ), по этому показателю она занимает 29-е место в России. Область расположена на стыке двух частей света — Европы и Азии. Территория области охватывает юго-восточную окраину Восточно-Европейской равнины, южную оконечность Урала и южное Зауралье. Протяжённость области с запада на восток составляет 760 км, с севера на юг — 445 км.

Общая протяжённость границ составляет 3700 км. На западе Оренбургская область граничит с Самарской областью, на северо-западе — с Татарстаном, на севере — с Башкортостаном (северная граница от реки Ик до реки Урал огибает Башкортостан), на северо-востоке область граничит с Челябинской областью, а на востоке и юге — с Казахстаном. С Саратовской областью граничит в одной точке, которая расположена на государственной границе с Казахстаном — стык границ Оренбургской, Самарской и Саратовской областей. Граница с Казахстаном составляет 1670 км, приходится на три области Казахстана: Костанайскую, Актюбинскую и Западно-Казахстанскую. По области протекает одна из крупнейших и красивейших рек европейской части России — Урал. Численность постоянного населения области - **1942915 человек** (по данным Росстата 2021 года), в том числе:

- сельское население – 798,9 тыс. человек (40,1 %).

Плотность населения Оренбургской области - **16 человек / кв. км**. В состав области входят **12 городов и 35 сельских районов**. Административный центр - г. Оренбург - самый большой по численности населения город области – 572 819 тысяч человек (по данным Росстата 2021 г.).



Рисунок 4. Внутриобластные районы

Оренбург - город на юге Урала в России, административный центр Оренбургской области.

В промышленности Оренбурга ведущие места принадлежат газодобывающей и газоперерабатывающей отраслям, машиностроению и металлообработке. Развита также предприятия химической отрасли, пищевой и легкой промышленности: ООО «Газпром добыча Оренбург», Оренбургский газоперерабатывающий завод, Оренбургский гелиевый завод, Оренбургский локомотиворемонтный завод, Завод полимерных труб низкого давления, Завод сухих строительных смесей, ОАО «ПО «Стрела», ОАО «Ореншаль», ОАО «Оренбургэнерго», ОАО «Инвертор», Комбинат оренбургских пуховых платков, Оренбургский станкозавод, ОАО «Гидропресс», Южно-Уральская промышленная компания, Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы, ОАО «Нефтемаслозавод», ООО «Оренбург водоканал», ООО «Оренбургский радиатор».

Оренбург — крупный железнодорожный узел, где пересекаются линии, следующие на Самару, Орск, Уральск, Актюбе, Уфу.

Железнодорожные станции, относящиеся к Оренбургскому узлу, входят в состав Южно-Уральской железной дороги.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2025 года по сравнению с январем-июнем 2024 года составил 99,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе-июне 2025 года по сравнению с январем-июнем 2024 года составил 99,0%. Снизилась добыча соли на 4,9%, газа горючего природного (газ естественный) — на 9,0%. Увеличилась добыча песков природных на 21,8%, асбеста хризотилового — на 15,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе-июне 2025 года по сравнению с январем-июнем 2024 года составил 99,0%. Снизилась добыча соли на 4,9%, газа горючего природного (газ естественный) — на 9,0%. Увеличилась добыча песков природных на 21,8%, асбеста хризотилового — на 15,6%.

Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-июне 2025 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 11322,4 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с январем-июнем 2024 года составил 94,9%.

Животноводство. На конец июня 2025 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, поголовье крупного рогатого скота составило 538,8 тыс.голов (на 1,4% меньше по сравнению с соответствующей датой 2024 года), из него коров — 229,1 тыс. (на 2,3%), свиней — 16

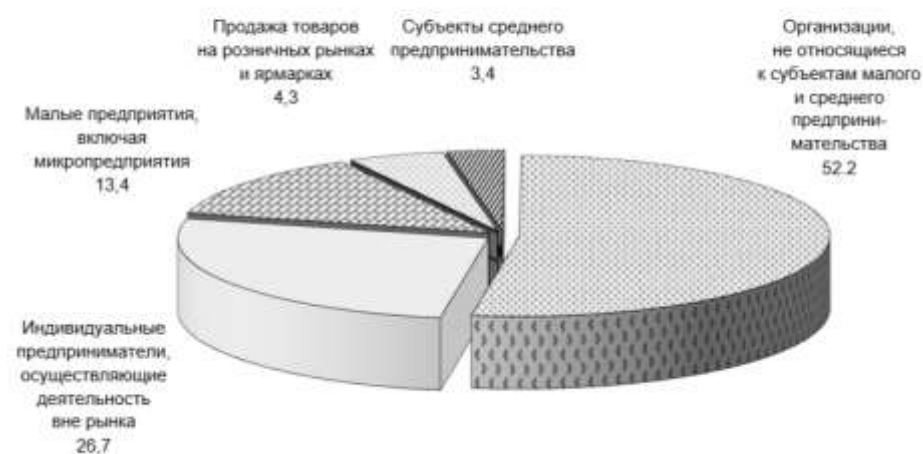
Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе-июне 2025 года составил 64151,7 млн рублей, или 127,7% (в сопоставимых ценах) к январю-июню 2024 года.

В январе-июне 2025 года введено в действие 3729 зданий, из них здания жилого назначения составили 98,0%.

В январе-июне 2025 года введено в действие 3656 жилых домов. Населением построено 3317 жилых домов. Всего построено 5314 новых квартир.

Оборот розничной торговли в январе-мае 2025 года сложился в объеме 235819,6 млн рублей, что в товарной массе на 3,3% больше, чем в январе-мае 2024 года:

Структура оборота розничной торговли по хозяйствующим субъектам в январе-мае 2025 года
в % к итогу



Индекс потребительских цен в июне 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,0, непродовольственные товары – 100,1, услуги – 100,7%:

Индексы цен и тарифов

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу		Июнь 2025г. к декабрю 2024г.	Справочно: июнь 2024г. к декабрю 2023г.
	май 2025г.	июнь 2025г.		
Индекс потребительских цен	100,2	100,2	103,6	103,0
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	100,8	95,0	89,6	103,8
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	98,8	99,1	97,3	93,2
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	102,5	106,3	104,9	103,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,0	100,0	104,5	103,3

¹⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

11.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Согласно ГК РФ от 30.11.1994г., все имущество можно разделить на движимое и недвижимое:

«1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.»

В связи с тем, что оцениваемые объекты №№1,2,3,4,5,8,9 относятся к мобильным зданиям и сооружениям, перемещение которых возможно без ущерба (в разобранном состоянии), принадлежат к категории движимого имущества.

В Справочнике оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка машин и оборудования», ред. Лейфер Л.А., Н.Новгород, дается следующая классификация объектов движимого имущества.

Таблица 29. Классификация машин и оборудования

№	Группа	Пример	Ключевые ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.	Большое количество предложений	Большое количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.
2	Спецтехника узкого применения	Автомобильная: Экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. Подъемная: погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др. Строительная: автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. Коммунальная: снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. Дорожная: асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др. Сельскохозяйственная: комбайны, опрыскиватели, и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.

№	Группа	Пример	Ключевые ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентированное техническое обслуживание и ремонты
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Как правило, большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
5	Узкоспециализированное оборудование	Производственные линии, плавильные и мелировочные печи, установки (например для получения изопрена) и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости
6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченное количество предложений	Физический (Коррозионный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка.	Периодическое ТО и Р при необходимости
7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Моральное устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности

№	Группа	Пример	Ключевые ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
8	Инструменты, инвентарь, приборы	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

Таким образом, исходя из представленной классификации, объект оценки №6,7 принадлежат к категории «серийное оборудование широкого профиля», объект оценки №10 – «электронное оборудование», объекты оценки №11,12 - «узкоспециализированное оборудование».

В п. 11.4 настоящего Отчета проведен анализ рынка объектов оценки и данных о предложениях и сделках купли-продажи.

11.4 Анализ рынка объектов оценки

11.4.1 Анализ рынка объектов оценки - движимого имущества

Объекты оценки №№ 1,8,9 – мобильные здания: АБК, Общежитие, пост КПП.

Блочно-модульное здание (БМЗ) — это быстровозводимое сооружение, собранное из готовых на заводе блок-модулей (блок-контейнеров). Такие здания имеют металлический каркас, обшивку из сэндвич-панелей и утеплитель, а на месте монтажа блоки соединяются и подключаются к коммуникациям. Они отличаются высокой скоростью возведения, возможностью демонтажа и переноса, а также универсальностью применения.

Блок – комплексы, выпускаемые заводом ОАО «НОЭМЗ» предназначены для строительства вахтовых деревень, для работников строительной, нефти и газодобывающей отраслей. Так же изготавливаемые заводом Блок – комплексы подходят для строительства детского лагеря, санаторно – курортных и других учреждений. Планировка Блок – комплекса разрабатывается совместно с Заказчиком.

Блок – комплексы, выпускаемые заводом ОАО «НОЭМЗ», обладают своими достоинствами:

- рациональная передислокация различным видом транспорта,
- простота и функциональность,
- универсальность конструкции,
- быстрый монтаж при любых погодных условиях.

Климатические условия: здания эксплуатируются в климатических условиях категории 1 по ГОСТ 15150-69 при температуре окружающего воздуха от -60°С до +60°С.

Таблица 30. Диапазон цен предложений

№ п/п	Наименование	Фотоописание	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации
Блочно-модульные здания, состояние - новое				
1	Модульное здание 345м2, с монтажом		13900000 руб.	https://www.avito.ru/orenburg/remont_i_stroitelstvo/modulnoe_zdaniye_345m2_v_nalichii_7677109448
			40289,86 руб./кв.м.	
2	Модульное здание 200 м2 с монтажом		7800000 руб.	https://www.avito.ru/orenburg/oborudovanie_dlya_biznesa/modulnoe_zdaniya_200m2_s_dostavkoy_i_montazhom_7677915325
			39000 руб./кв.м.	
3	Модульный штаб 28,8 кв.м. (полное оснащение, доставка и монтаж)		760000 руб.	https://www.avito.ru/orenburg/remont_i_stroitelstvo/modulnyy_shtab_6h4.8_7677905495

			26388,89 руб./кв.м.	
4	Блочно-модульное здание «Строительный штаб» 259,2 м² (18 блоков), электрика, доп. утепление), без монтажа и доставки		3960000 руб. с НДС	https://www.avito.ru/asbest/oborudovanie_dlya_biznesa/blochno_modulnye_zdaniya_ofisnaya_bytovka_v_nalichii_7696657228
			15277,78 руб.	
5	Блочно-модульное здание «Санитарная бытовка» 72 м² (5 блоков), электрика, доп. утепление, без монтажа и доставки		1000000 руб.	https://www.avito.ru/bolshoy_istok/oborudovanie_dlya_biznesa/blochno_modulnye_zdaniya_sanitarnaya_bytovka_pod_klyuch_7728645970
			13888,89	
6	Модульное здание из блок-контейнеров «Общезжитие», площадью 806,4 кв.м., (электропроводка, отделка, мебель), без доставки и монтажа		12392660 руб. с НДС	https://block-box.ru/iz-sendvich-paneley/modulnye-zdaniya/id-modulnoe-zdanie-obshchezhitie-iz-sendvich-paneley
			15367,88	
7	Контрольно-пропускной пункт площадью 14,4 кв.м. (электропроводка, отделка, мебель), без доставки и монтажа		466360 руб. с НДС	https://block-box.ru/iz-sendvich-paneley/posty-okhrany/kpp/id-kontrolno-propusknoy-punkt-iz-sendvich-paneley
			32386,11	
8	Блок-контейнер для рабочих с тамбуром и санузлом 14,4 кв.м. (с мебелью, конвектором и отделкой), без монтажа и доставки		279800 руб. с НДС	https://block-box.ru/iz-proflista/blok-konteynery/prorabskie/id-blok-konteyner-dlya-rabochikh-s-tamburom-i-sanuzlom-iz-proflista
			19430,56 руб./кв.м.	
9	Блок-контейнер РосМодуль™ СТАНДАРТНЫЕ. СТАНДАРТ 6,0 x 2,43 x	От 520000 руб. с НДС за 1 шт., от 35665,29 руб. за 1 кв.м.		Прайс-лист «Завод модульных зданий»: https://zavodmz.ru/

	2,59 м															
9	Конструктив здания с соединительным материалом (проект рассчитывается индивидуально)	<table><tr><th>ТИП КОМПЛЕКТАЦИИ</th><th>Цена за 1 кв2 модульного здания</th></tr><tr><td>Комплектация СТАНДАРТ утепл. 100 мм без электрики</td><td>≈ 38 000 руб. кв.м2</td></tr><tr><td>Комплектация КОМФОРТ утепл. 100 мм, без электрики</td><td>≈ 41 000 руб. кв.м2</td></tr><tr><td>Комплектация СЕВЕР утепл. 200 мм без электрики</td><td>≈ 46 000 руб. кв.м2</td></tr><tr><td>Комплектация СНИПОВЫЕ 100 мм (одноразовые сэндвич-панели)</td><td>≈ 60 000 руб. кв.м2</td></tr><tr><td>Комплектация СБОРНО-РАЗБОРНАЯ для контактной перевозки</td><td>≈ 50 000 руб. кв.м2</td></tr></table> Цена здания АБК с электрикой, без монтажа и доставки – от 50000 руб./кв.м. с НДС	ТИП КОМПЛЕКТАЦИИ	Цена за 1 кв2 модульного здания	Комплектация СТАНДАРТ утепл. 100 мм без электрики	≈ 38 000 руб. кв.м2	Комплектация КОМФОРТ утепл. 100 мм, без электрики	≈ 41 000 руб. кв.м2	Комплектация СЕВЕР утепл. 200 мм без электрики	≈ 46 000 руб. кв.м2	Комплектация СНИПОВЫЕ 100 мм (одноразовые сэндвич-панели)	≈ 60 000 руб. кв.м2	Комплектация СБОРНО-РАЗБОРНАЯ для контактной перевозки	≈ 50 000 руб. кв.м2		https://zavodmz.ru/catalog/modulnye-zdaniya/
ТИП КОМПЛЕКТАЦИИ	Цена за 1 кв2 модульного здания															
Комплектация СТАНДАРТ утепл. 100 мм без электрики	≈ 38 000 руб. кв.м2															
Комплектация КОМФОРТ утепл. 100 мм, без электрики	≈ 41 000 руб. кв.м2															
Комплектация СЕВЕР утепл. 200 мм без электрики	≈ 46 000 руб. кв.м2															
Комплектация СНИПОВЫЕ 100 мм (одноразовые сэндвич-панели)	≈ 60 000 руб. кв.м2															
Комплектация СБОРНО-РАЗБОРНАЯ для контактной перевозки	≈ 50 000 руб. кв.м2															
10	Одноэтажный административно-бытовой комплекс (АБК)		от 38000 руб./кв.м. с НДС	https://construction.dorhan.ru/catalog/modulno-administrativno-bytovye-kompleksy/modulnoe-abk-na-20-chelovek												
Блочно-модульные здания, состояние - бывшие к эксплуатации																
1	Модульная столовая 10 основных и 4 вспомогательных блок-модулей, с оснащением, в эксплуатации 2 года (без демонтажа и доставки)			https://www.avito.ru/tambov/remont_i_stroitelstvo/modulnaya_stolovayaprodazhavmestimost_1500_chel_3838141464												
2	Модульное здание 72 кв.м. (электрика, санузел, раковина, окна, внутренняя отделка, кондиционер)		1500000 руб.	https://www.avito.ru/vologograd/remont_i_stroitelstvo/modulnoe_zdanie_bu_7735874895												
			20833,33 руб.													
3	Блочно-модульное здание 2012 г.в., площадью 59,9 кв.м.(Резервный генератор с автоматической системой пожаротушения, Плиты и блоки фундаментные, Дизельная электростанция FG WILSON P33-1, Периметральное ограждение с воротами), в эксплуатации 3 года.		4480000 руб.с НДС	https://www.avito.ru/saratov/remont_i_stroitelstvo/avtonomnoe_blochno-modulnoe_zdanie_7585017105												
			74791,32 руб./кв.м.													
4	Модульное здания 48 кв.м., 2019 г.в., (без до-		380000 руб. без НДС.	https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dly												

	ставки)		7916,67 руб./кв.м.	a_biznesa/modulnoe_zdaniya_48_kv.m._bytovka_vagonchik_7382431020
5	Здание модульное 2017 г.в., 360 кв.м., в эксплуатации 1 год (без демонтажа и доставки)		6800000 руб. без НДС	https://www.avito.ru/p/erm/oborudovanie_dlya_biznesa/zdanie_modulnoe_shtab_stroitelstva_obschegozhitie_4462556253
			18888,89 руб./кв.м.	

Диапазон цен предложений на блочно-модульные здания в новом состоянии, сходных по характеристикам с объектами оценки, по состоянию на дату оценки составляет 26389,00 – 50000,00 руб./кв.м. с учетом монтажа без доставки, 13889 – 32386 руб./кв.м. без монтажа и доставки, в зависимости от различных факторов, указанных далее.

Диапазон цен предложений на блочно-модульные здания в состоянии – бывшее в эксплуатации, без учета мебели и подключения инженерных систем, по состоянию на дату оценки составляет 7917,00 – 20833,33 руб./кв.м. без учета демонтажа и доставки.

Объекты оценки № 2,3,4,5– тентовые мобильные укрытия (конструкции)

Тенто-мобильные конструкции представляют собой мобильное каркасно-тканевое сооружение. Тенто-мобильные укрытия не требуют капитального фундамента и могут быть установлены на любом грунте. Конструкция ТМК предусматривает возможность многократного монтажа/демонтажа, транспортировки и эксплуатации без снижения прочностных характеристик.

Основные характеристики тенто-мобильные конструкций:

- каркас из тонкостенных холоднокатанных оцинкованных сигма-профилей не подвержен коррозии и сохраняет свои эксплуатационные характеристики в любых климатических условиях
- соединения профилей осуществляется с помощью болтов, без сварки
- основной несущей конструкцией каркаса является однопролетная одноэтажная двухскатная балочная сборная рама с шарнирной опорой на фундамент
- допустимые размеры: ширина — 24 м с шагом установки рам 5 м; рекомендуемая максимальная длина — до 200 м
- покрытие каркаса представляет собой однослойный либо двухслойный тент с применением морозостойкого утеплителя (вспененного полиэтилена).

Базовая комплектация ТМУ³⁸:

1) Комплект каркаса. Основная несущая конструкция изготавливается из профилей квадратного или круглого сечения. Марка стали подбирается исходя из расчетных нагрузок. Стандартные проекты каркаса рассчитаны практически на весь диапазон снеговых и ветровых нагрузок в географической привязке ко всей территории РФ. При превышении нагрузок в стандартный конструктив вносятся корректировки, усиливающие каркас, без кардинального изменения проекта;

2) Комплект тентового покрытия. В базовой комплектации каркас укрытия защищен одним слоем наружного тента. Это прекрасная защита от ветра и осадков с уникальной системой регулировки натяжения тента, которая защищает полотно от разрывов или провисания при больших перепадах температуры окружающей среды. Характеристики наружного тента: масса 1 м² – не менее 800±100 г; разрывная нагрузка (на полоске 50х200 мм) не менее: 230 даН (в продольном направлении), 200 даН (в поперечном направлении); морозостойкость — не ниже -50 °С; водонепроницаемость — отсутствие капель не менее 24 ч; группа горючести — Г-1 (слабогорючий).

Существует 2 варианта покрытия ТМК - однослойный и многослойный полимерно-тканевый тент.

Ворота, оконные и дверные проемы ТМУ: ангарные ворота шторного типа, промышленные секционные ворота, рольворота, двери технические и противопожарные и др.

³⁸ Источник информации: <https://doorhan-nn.ru/katalog-produkcii/tento-mobilnye-ukrytiya/karkasnye-zdaniya-tento-mobilnye-konstrukcii/#1620051597646-c5adabb9-4195>

ТМУ могут дополнительно комплектоваться:

- пожарной сигнализацией;
- охранной сигнализацией;
- системой освещения;
- системой вентиляции;
- системой отопления;
- системой пожаротушения;
- системой дымоудаления.

Таблица 31. Диапазон цен предложений

№ п/п	Наименование	Фотоописание	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации
Тентовые мобильные сооружения, состояние - новое				
1	Каркасно-тентовый ангар под склад, 540 м2 без монтажа		3700000 руб.	https://krasnoyarsk.pulscen.ru/products/karkasno_tentovy_angar_pod_sklad_18kh30m_136746669
			6851,85 руб./кв.м.	
2	Ангар-склад тентовый 300 м2 без монтажа		2500000 руб.	https://www.avito.ru/orenburg/oborudovanie_dlya_biznesa/angar-sklad_logisticheskii_7630307923
			8333,33 руб./кв.м.	
3	Ангар арочный тентовый площадью 481 кв.м. без монтажа		3090274 руб.	https://navesm.ru/angary/tentovye-1
			7393 руб./кв.м.	
4	Каркасно-тентовый ангар 30x48 с двухслойным тентовым покрытием, без монтажа и доставки		11212000 руб. с НДС	https://www.avito.ru/orenburg/oborudovanie_dlya_biznesa/gotovyy_karkasno_tentovy_angar_30h48_7598409587
			7786,11 руб.	

5	Тентовый ангар для склада, спорта, техники, производства, от 50 до 1500 кв.м.		от 3 500 до 6500 руб./кв.м	https://www.avito.ru/bolshoy_istok/oborudovanie_dlya_biznesa/blochno_modulnye_zdaniya_sanitarnaya_bytovka_pod_klyuch_7728645970
6	Строительство тентового ангара (каркасно-тентового сооружения) «под ключ»	-	от 4000 руб./кв.м	ООО «ВОЛГО-СТАЛЬКОНСТРУКЦИЯ» https://vskcheb.ru/stoimost-stroitelstva/
7	Ангар тентовый площадью 900 кв.м. без монтажа		5400000 руб. с НДС 6000 руб./кв.м	https://www.avito.ru/arnaul/oborudovanie_dlya_biznesa/tentovyye_angary_15h60_bez_predoplat_7273294490
Тенто-мобильные сооружения, состояние - бывшие к эксплуатации				
1	Ангар тентовый 200 кв.м.		590000руб. 2950 руб./кв.м.	https://www.avito.ru/povarovovo/oborudovanie_dlya_biznesa/prodazha_angara_bu_7694858337
2	Ангар тентовый 153 кв.м., 2022 г.в., демонтирован		1200000 руб. 7843,13 руб./кв.м.	https://www.avito.ru/ramenskoe/oborudovanie_dlya_biznesa/angar_tentovyy_phv_na_stalnom_karkase_7694534849
3	Ангар тентовый 420 кв.м., демонтирован		2050000 руб.	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/oborudovanie_dlya_biznesa/angar_7467942672

			4880,95 руб./кв.м.	
4	Ангар тентовый двойной 914 кв.м., демонтирован		4977777 руб. без НДС.	https://www.avito.ru/barnaul/oborudovanie_dlya_biznesa/prodayu_tentovyy_angar_914_kv_3668551148
			5446,15 руб./кв.м.	

Диапазон цен предложений на тентовые мобильные конструкции в новом состоянии, по состоянию на дату оценки составляет 3500,00 – 8333,00 руб./кв.м. без учета монтажа и доставки, в зависимости от характеристик и комплектации.

Диапазон цен предложений на тентовые мобильные конструкции в состоянии – бывшее в эксплуатации, по состоянию на дату оценки составляет 2950,00 – 7843 руб./кв.м. без учета монтажа и доставки.

Объект оценки № 6 – Контейнерная АЗС

Контейнерная АЗС (КАЗС) — это автономная мобильная заправочная станция, где резервуар для хранения топлива и топливораздаточные колонки размещены внутри специального контейнера. Она отличается от стационарных АЗС быстрой установкой, мобильностью и возможностью размещения в местах, где нет постоянной инфраструктуры. Используется для заправки техники на строительных площадках, в карьерах, на сельскохозяйственных предприятиях, а также как резервное хранилище топлива.

Общий вид объекта:



Преимущества:

- Экономическая эффективность: Быстрый монтаж и, в некоторых случаях, более низкая стоимость по сравнению со стационарной АЗС;
- Соответствие нормам: Конструкция изготавливается в соответствии с требованиями пожарной и экологической безопасности.
- Широкий диапазон применения: Подходит для различных климатических условий, включая суровый северный климат.
- Автоматизация: Возможность автоматизации процессов подачи и учёта топлива.

В комплектацию котла наружного размещения входят: - газовая свеча, - приборы КИПиА (давления воды, температуры воды), - сигнализатор загазованности по метану, - запорный газовый клапан.

КАЗС выпускается в наземном исполнении. Изготавливается согласно свода правил СП 156.13130.2014 от 05.05.2014г). Одно или двустенный резервуар емкостью 20 м³ обшитый каркасом с металлическим листом толщиной 3 мм. Возможно производство одно- и многокамерной емкости.

Таблица 32. Диапазон цен предложений

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Состояние	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Контейнерная АЗС (резервуар 6м3, колонка), без НДС	2025	Новое	499000	https://www.avito.ru/voronezh/oborudovanie_dlya_biznesa/mini_azs_modulnye_konteynerye_-_prodazha_montazh_2322088356
2	Контейнерная АЗС 10 кубов	2025	Новое	1015000	https://zavod.gostmetal.ru/azs-kazs/kazs-10/
3	Контейнерная АЗС 10 кубов	-	Б/у	800000	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/konteynernaya_azs_10_m3modulnayaperedvizhnaya_4755241546
4	Контейнерная АЗС 10 кубов	2025	Новое	1519000	https://www.azsk74.ru/mini_azs/konteynerye_azs_kazs/kazs_proflist-detail.html
5	Контейнерная АЗС на один пост.	-	Б/у	400000	https://www.avito.ru/orenburg/oborudovanie_dlya_biznesa/azs_konteynernogo_tipa_7438041278
6	Контейнерная АЗС на 2 резервуара по 8.4м3, трк Нара на 2 поста	-	Б/у	499000	https://www.avito.ru/samara/oborudovanie_dlya_biznesa/konteynernaya_azsmodulnaya_kazs_3253279854
7	Контейнерная АЗС	-	Б/у	400000	https://www.avito.ru/kadoshkino/oborudovanie_dlya_biznesa/konteynernaya_azsmodulnaya_kazs_7746756536
8	Контейнерная АЗС 10м3 с пультом управления	-	Б/у	590000	https://www.avito.ru/ryazan/oborudovanie_dlya_biznesa/konteynernaya_azs_s_pultom_upravleniya_7316696648
9	Контейнерная АЗС 20 кубов	-	Б/у	380000	https://www.avito.ru/lobanovo/oborudovanie_dlya_biznesa/azs_konteynernaya_7745112594
10	Контейнерная АЗС 8 кубов	-	Б/у	450000	https://www.avito.ru/irkutsk/oborudovanie_dlya_biznesa/konteynernaya_azs_mobilnaya_azs_azs_7767901533
11	Мобильная КАЗС на 20 кубов	-	Б/у	1200000	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_znamensk/oborudovanie_dlya_biznesa/mobilnaya_azs_7712222551
12	Контейнерная АЗС 20 кубов	-	Б/у	400000	https://www.avito.ru/yayva/oborudovanie_dlya_biznesa/konteynernaya_azs_7645187769
13	АЗС контейнерного типа объем 12 кубов	-	Б/у	290000	https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/azs_konteynernogo_tipa_7606125562
14	АЗС контейнерного типа объем 18 кубов	2019	Б/у	700000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/oborudovanie_dlya_biznesa/konteynernaya_azs_bu_7757038336

Диапазон цен предложений на новые Контейнерные АЗС (емкость 6-10 куб.м.) по состоянию на дату оценки составляет 499000,00 - 1519000,00 руб., бывшие в эксплуатации: 380000,00-1200000,00 руб. в зависимости от состояния и объема емкостей.

Объект оценки № 7 – Котел наружного размещения RSH-200

Водогрейный котел наружного размещения RSH-200 (2x100кВт) предназначен для отопления жилых домов, общественных зданий и зданий производственного назначения, которые оборудованы системами водяного отопления.

Общий вид объекта:



Котел имеет утепленный корпус и устанавливается на открытом воздухе. аварийный сигнал об остановке котла выводится на удаленный пульт, установленный в удобном для этого помещении.

Котел RSH-200 (2x100кВт) имеет сдвоенный теплообменник, две открытые топки, оборудован двумя атмосферными газовыми горелками. Теплообменники котла выполнены из оребренных труб. Котел относится к классу гидронных (скорость воды в трубах до 2 м/сек.)

Котел может работать на сетевом газе, а также на сжиженном бытовом газе. Котел оснащен термозапорным клапаном, сигнализатором загазованности по метану и запорным газовым клапаном. Котел оборудован одним циркуляционным насосом.

Котел выпущен по ТУ 493122-001-26893745-2015 в соответствии с "Правилами устройства и безопасной эксплуатации паровых и водогрейных котлов".

Благодаря применению современных технологий, котел довольно прост для монтажа, обслуживания и ремонта.

Котел экономичен и соответствует всем нормативам по выбросам в атмосферу вредных веществ.

Использование современных средств автоматики и измерения позволяет вести надежный и безопасный режим работы оборудования агрегата.

В комплектацию котла наружного размещения входят: - газовая свеча, - приборы КИПиА (давления воды, температуры воды), - сигнализатор загазованности по метану, - запорный газовый клапан.

Технические характеристики объекта³⁹:

Наименование параметра	RSH200	RSH500	RSH1000
Марка газовой автоматики	HONEYWELL VR425VA		HONEYWELL VR434VA
Вид топлива	газ природный ГОСТ 5542-2014		
Давление газа перед котлом, мм вод. ст.			
- минимальное	150		
- номинальное	250		
- максимальное	350		
Максимальный расход газа, м ³ / час	23	56	114
Минимальный расход газа, м ³ /час	2,8	7	16
Номинальная тепловая мощность, кВт	200	500	1000
Климатическое исполнение, температура окружающей среды, °С	У1 от -45 до +40		
Сопротивление дымохода за котлом, Па	не более 5		
Вид теплоносителя	вода (карбонатная жесткость не более 1 мг-экв/л)		
Рабочая температура воды, °С			
- вход (не менее)	+50		
- выход (не более)	+95		
Коэффициент полезного действия	94%		
Рабочее давление воды, МПа	0,6		
Температура уходящих газов, °С	125		135
Коэффициент избытка воздуха, α	1,45		
Выбросы СО, мг/м ³	Не более 95		
Выбросы NOx, мг/м ³	Не более 230		
Номинальный расход воды, м ³ /час	3,5 x 2	8,5 x 2	17,2 x 2
Водяной объем котла, л	80	155	275

³⁹ Источник информации: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://tgvalians.ru/assets/files/kotly/pasport-kotla-naruzhnogo-rs-h-sdvoennogo-2018.pdf>
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.

Максимально допустимое гидравлическое сопротивление системы отопления, м вод. ст.	10		15
Гидравлическое сопротивление котла, м вод. ст.	5		6
Присоединительные размеры, мм - штуцера для подачи газа - патрубков системы отопления	Ду50 Ду 50	Ду80 Ду 80	Ду 80 Ду 100
Размеры дымохода, мм	2 x 150	2 x 200	2 x 300
Степень огнестойкости	IV		
Масса, кг, не более	2400	3050	4000

Таблица 33. Диапазон цен предложений

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Состояние	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Котел наружного размещения RSH-200	2025	Новое	1019200	https://www.kotly-nasosy.ru/goods/115072472-kotel_rsh_200_sdvoyenny_2kh99kvt_s_avtomatikoy_bezopasnosti_honeywell
2	Котел наружного размещения RSH-200	2025	Новое	1100000	https://kazan.pulscen.ru/products/kotel_gazovy_naruzhnogo_razmeshcheniya_200_kvt_74679270

Диапазон цен предложений на Котел наружного размещения RSH-200 (новый), по состоянию на дату оценки составляет 1019200,00 - 1100000,00 руб.

Объект оценки № 10 - Система видеонаблюдения территории Участка № 1 (Н.Павловка), НЕ-КОМПЛЕКТ

Система видеонаблюдения — это комплекс аппаратно-программных средств для визуального контроля определённой территории, включающий видеокамеры, средства передачи данных и устройства записи и отображения видео. Её основная задача — обеспечение безопасности, фиксация событий и контроль за различными процессами, будь то в офисе, на производстве или на общественной территории.

Система видеонаблюдения включает:

- Видеокамеры: фиксируют изображение и преобразуют его в видеосигнал;
- Средства передачи данных: сети, которые передают сигнал от камер, например, кабели или Wi-Fi;
- Устройства записи: видеорегистраторы (DVR/NVR) или серверы, которые обрабатывают, сжимают и сохраняют видеоданные на дисковых накопителях или в облаке;
- Устройства отображения: мониторы, которые показывают изображение в реальном времени или воспроизводят архивные записи;
- Дополнительное оборудование: может включать в себя объективы, кронштейны, защитные кожухи, источники питания, датчики движения и другое.

Как правило, если система состоит из 4 и более видеокамер + регистратора + коммутатора, то обращаются в специализированные компании, которые занимаются установкой систем видеонаблюдения:



Стоимость комплекта аналогового видеонаблюдения на 4 камеры составляет от 17000,00 руб. (https://www.avito.ru/orenburg/audio_i_video/videonablyudenie_4_kamery_7418305028).

Объект оценки № 11 - Станция заправки жидким ПГР, **Объект оценки № 12** – Станция приготовления растворов NaCl и CaCl₂ с шнековым транспортером с загрузочным бункером

Автоматизированная станция хранения и заправки солевых растворов (жидких противогололедных реагентов) состоит из полимерных накопительных емкостей, технологического шкафа управления со встроенной насосной группой и одного или двух заправочных постов, оснащенных заправочными шлангами с быстроразъемными муфтами.

В зависимости от комплектации станция заправки имеет следующие характеристики⁴⁰:

- производительность одного заправочного поста — от 30 000 до 60 000 литров в час;
- автоматическая электрифицированная запорная и переключающая арматура;
- система защиты от переполнения бака заправляемой техники (функция «Полный бак»);
- автоматическое перемешивание готовых растворов во внешних накопительных емкостях при длительном хранении жидких ПГР по заданному расписанию;
- электронная система учёта отгрузок солевых растворов, система идентификации дорожной техники на базе RFID меток с привязкой к каждой единице техники (КДМ);
- возможность вывода информации на внешние цифровые устройства для ведения учёта и контроля.

Емкости накопительные полимерные для жидких противогололедных реагентов вертикального исполнения. Материал корпуса – армированный стеклопластик, предназначенный для хранения агрессивных жидкостей. Эксплуатационный срок превышает 30 лет.

Основные характеристики накопительных емкостей:

- объём от 10 до 50 м³;
- электронная система мониторинга уровня раствора с цифровым дисплеем и возможностью вывода информации на внешние цифровые устройства;
- высокая атмосферо-, водо- и химическая стойкость;
- не подвержены коррозии;
- большая механическая прочность, стойкость к низким температурам – возможность монтажа в зимний период;

Для контроля запасов и отгрузок жидких противогололедных материалов предлагается система (онлайн-платформа) удаленной диспетчеризации. С помощью RFID чипов, привязанных к каждой единице техники, дорожные машины идентифицируются в системе диспетчеризации. Информация о запасах жидких ПГМ и произведенных в дорожную технику отгрузках передается на центральный сервер через цифровые LTE каналы связи, и архивируется на нем. Имея доступ к информации на сервере, возможно удаленно просмотреть запасы жидких ПГМ на каждом удаленном объекте, увидеть индивидуальную статистику по отгрузкам в каждое транспортное средство, организовать автоматизированный контроль производства и отгрузок жидких ПГМ, составлять отчеты с использованием различных фильтров.

Станция приготовления растворов NaCl и CaCl₂ со шнековым транспортером и загрузочным бункером – это комплексное оборудование, предназначенное для автоматизированного и точного дозирования твердых солей (хлорида натрия и хлорида кальция) и их последующего растворения в воде для получения готовых растворов заданной концентрации. Такие системы используются в промышленных целях, например, в химической промышленности, системах противогололедной обработки, а также в системах водоподготовки.

Основные компоненты и принцип работы:

- Загрузочный бункер: Емкость, в которую первоначально загружаются сыпучие соли (NaCl и/или CaCl₂).
- Шнековый транспортер: Подает соль из бункера к месту растворения с контролируемой скоростью, обеспечивая точное дозирование необходимого количества сыпучего материала.
- Емкость для растворения (растворитель): Резервуар, где происходит смешивание соли с водой.
- Система дозирования воды: Подает заданный объем или поток воды для достижения нужной концентрации.
- Система перемешивания: Обеспечивает равномерное растворение соли в воде, предотвращая образование комков и обеспечивая однородность раствора.

⁴⁰ Источник информации: <https://ist-c.com/products-solutions/stanziyi-zapravki-tech-fluids/>
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.

-Система управления: Автоматически контролирует все процессы: загрузку, дозирование, смешивание и поддержание заданной концентрации.

Объект оценки № 14 – Беседка деревянная с метал.крышей

Таблица 34. Диапазон цен предложений

№п /п	Наименование	Цена, руб.	Источник информации
1	Беседка деревянная	25000руб./кв.м.	https://www.avito.ru/orenburg/predlozheniya_uslug/besedki_2143894612
2	Беседка деревянная 9кв.м.	От 243 000 руб./шт	https://stroy-orenburg.ru/building/101/
3	Беседка деревянная 11кв.м.	От 243 000 руб./шт	https://stroy-orenburg.ru/building/95/
	Беседка деревянная 24кв.м.	543 000 руб./шт	https://orenburg.ekaterem.ru/prices/tseny-na-besedki-garazhi-i-drugie-khoz-postroyki/

Объект оценки № 15 – Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740м

Таблица 35. Диапазон цен предложений

№п /п	Наименование	Цена, руб./кв.м.	Цена, руб./пог.м.	Источник информации
1	Забор из профлиста «под ключ»	2100	4200	https://www.avito.ru/orenburg/remont_i_stroitelstvo/zabor_iz_profлиста_pod_klyuch_4568423893
2	Забор из профлиста «под ключ»	2000	4000	https://www.avito.ru/orenburg/remont_i_stroitelstvo/zabor_s_profлиста_4398902956
3	Забор из профлиста «под ключ»	-	4150,98	https://krovelson.ru/kalkulyator/zabor/

Объект оценки № 19 – Подстанция КТП 100/10/0,4

Комплектная трансформаторная подстанция КТП необходима для получения, трансформации и дифференциации электроэнергии переменного тока между конечными или промежуточными потребителями. Среди потребителей трансформаторных подстанций можно отметить основные категории: промышленные, коммунально-хозяйственные, горнодобывающие, сельскохозяйственные предприятия и объекты жилищно-строительного назначения.

Состав КТПН:

- отсек стороны высокого напряжения – УВН;
- трансформаторный отсек;
- отсек распределения стороны НН - РУ НН;
- шкаф учета электроэнергии.

Технические характеристики:

- 100 - мощность подстанции, кВА;
- 10 - напряжение ввода стороны высокого напряжения, кВ;
- 0,4 - напряжение вывода стороны низкого напряжения, кВ;
- У1 - климатическое исполнение и категория размещения согласно ГОСТ 15150.

Конструктивное исполнение подстанций КТП в металлическом корпусе имеет ряд технологических особенностей. Корпус КТП киоскового типа представляет собой сборно-сварную конструкцию, стенки и двери которой выполнены из листовой стали. Размеры подстанции определяются ее мощностью, наполнением и исполнением. Высоковольтный воздушный ввод, устанавливаемый на крыше, имеет фланцевое соединение с кровлей подстанции, исключающее попадание влаги во внутренний отсек корпуса. Окрашивание всех элементов и узлов корпуса выполняется качественными и проверенными временем материалами на современном оборудовании. В применении специальных мер по защите от молнии нет необходимости, потому что каркас КТП оснащается жесткой шинной связью с контуром заземления, который изготавливается и устанавливается монтажной бригадой на месте установки подстанции.

Таблица 36. Диапазон цен предложений

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Состояние	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Подстанция КТП 100/10/0,4	2025	Новое	460000 с НДС	https://uralktp.ru/catalog/podstantsii/podstantsii_kioskovyue/podstantsiya_odnotransformatornaya_ktp_100_kva
2	Подстанция КТП 100/10/0,4	2025	Новое	221220 руб. с НДС	https://orenburg.pulscen.ru/products/komplektnaya_transformatornaya_podstantsiya_100_kva_ktp_100_183907381
3	Подстанция КТП 100/10/0,4	2025	Новое	от 300000 с НДС	https://kemerovo.pulscen.ru/products/komplektnaya_transformatornaya_podstantsiya_ktp_100_6_0_4_28258563
4	КТП 100/10/0,4	2025	Новое	550000 с НДС	https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/oborudovanie_dlya_biznesa/transformatornaya_podstantsiya_ktp100604_s_nds_7271837302
5	КТП 100/10/0,4	2018 (не использовалась)	Б/у	300000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/oborudovanie_dlya_biznesa/transformatornaya_podstantsiya_ktp_100_4604268531
6	КТП 100/10/0,4 на санях	-	Б/у	250000	https://www.avito.ru/surgut/oborudovanie_dlya_biznesa/ktp_tv_1006_04_7708591902

Объект оценки № 20 – Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5Ы со счетчиком Меркурий 234

Пункт коммерческого учета (ПКУ-10) — это комплекс оборудования для измерения, учета и сбора данных об активной и реактивной электроэнергии в трехфазных сетях переменного тока напряжением 10 кВ. Он устанавливается на воздушных линиях электропередачи (ЛЭП) на границе балансовой принадлежности и включает в себя высоковольтный модуль (ВМ) и шкаф учета (ШУ). Устройство позволяет вести учет как прямого, так и обратного направления энергии и может быть интегрировано в автоматизированные системы контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ). Место установки: Опора воздушной линии электропередачи, на границе раздела балансовой принадлежности, что не требует землеотвода или капитальных сооружений.

Счетчики Меркурий 234 ART предназначены для одно- или двуправленного многотарифного учета активной и реактивной электрической энергии и мощности, а также измерения параметров электрической сети в трехфазных трех- или четырехпроводных сетях переменного тока с последующим хранением накопленной информации, формированием событий и передачей информации в центры сбора данных АИИС КУЭ. Обмен данными по интерфейсам связи выполняется по протоколу СПОДЭС (IEC62056 DLMS/COSEM) или протоколу «Меркурий». При работе по протоколу СПОДЭС счетчики совместимы с ПО ИВК «Пирамида 2.0» и «Пирамида-сети».

Счетчики предназначены для эксплуатации внутри закрытых помещений и в местах, имеющих защиту от влияния окружающей среды (в шкафах, в щитках).

Таблица 37. Диапазон цен предложений

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Состояние	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5S со счетчиком Меркурий 234 ART	2025	Новое	294207,17	Коммерческое предложение ГК «ЭНЕРГОТЕХ-МОНТАЖ» (г. Москва): https://etmz.ru/punkt-kommercheskogo-ucheta-pku-10/

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

№ п/п	Наименование товара или услуги	К- во	Ед.
1	Пункт коммерческого учёта ПКУ/ЭТМ_10 кВ_ЗТТ/ЗТН_5/5_0,5S_311A21030010001A0401_39999_1 в комплекте: Корпус ПКУ/ЭТМ-II-6(10), наконечники, сальники, стяжки, герметик, шина алюминиевая, метизы, паллет - 1шт. Трансформатор тока ТОЛ/ТЛО-10 5/5 0,5S/10P УХЛ2 - 3шт. Трансформатор напряжения ЗхЗНОЛП-10 УХЛ2 (для ПКУ) - 1шт. Проходной изолятор ИПУ-10/630 - 6шт. Ограничитель перенапряжений нелинейный ОПН-П-10/12,6/10/550 УХЛ1 - 3шт. Шкаф учёта для ПКУ (антивандальный морозостойкий пластик) - 1шт. Счётчик Меркурий 234 ART2-00 DPR - 1шт. Колодка испытательная пломбируемая КИ-УЗ - 1шт. Комплект установки ПКУ(ПСС)/ЭТМ-6(10) (для опоры СВ-110) - 1шт. Соединительный кабель для ПКУ/ЭТМ-6(10) кВ - 6м	1	шт.

ТЕХНИКО-КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ №39999/1-СЕИ

Стоимость товаров и услуг указана в рублях с учётом НДС

№ п/п	Наименование товара или услуги	К-во	Ед.	Цена	Сумма
1	Пункт коммерческого учёта ПКУ/ЭТМ_10 кВ_ЗТТ/ЗТН_5/5_0,5S_311A21030010001A0401_39999_1	1	шт.	294 207,17	294 207,17
				НДС-20%:	49 034,53
				Всего:	294 207,17

Выводы: основными факторами, влияющими на стоимость объектов оценки, являются:

- ограничение во времени на совершение сделки у продавца или покупателя;
 - повышенный интерес покупателя к объекту;
 - неинформированность продавца или покупателя об условиях совершения сделок на рынке средств труда;
 - условия продажи;
 - материал изготовления;
 - стоимость доставки и монтажа;
 - количественно-качественные характеристики и т.п.
- Факторы, влияющие на стоимость быстровозводимых сооружений:
- тип материала, используемого для обустройства ограждающих конструкций (стен, кровли);
 - тип быстровозводимого здания (модульное или каркасное);
 - конфигурация строения (площадь, планировка, этажность, высота, характеристики остекления и т.п.);
 - наличие специальных требований к готовому объекту.

11.4.2 Анализ рынка объектов оценки - недвижимого имущества (земельный участок)

Современный рынок недвижимости г. Оренбурга и Оренбургской области можно условно разделить на такие сегменты как: коммерческая недвижимость (офисная, торговая, производственная, складская, развлекательная) и жилая недвижимость. Наибольшую долю на рынке аренды составляет рынок жилья, на втором – офисная недвижимость, на третьем – торговая. В целом, структура рынка относительно постоянна и со временем изменяется незначительно.

Оренбургский рынок коммерческой недвижимости в последние годы стабильно развивается, в том числе в таких сегментах, как элитная и торговая недвижимость.

На сегодняшний день оренбургский рынок коммерческой недвижимости в целом находится в стадии стабилизации и включает следующие сегменты:

- сегмент объектов неопределенного (свободного) назначения;
- сегмент офисных объектов: офисные (административные) здания, офисные помещения;
- сегмент торговых объектов: магазин, супермаркет, гипермаркет, торговый центр, павильон, аптека и т.д.

Производственный сегмент, состоящий из:

- подсегмент объектов автохозяйства;
- подсегмент производственных зданий и помещений;
- подсегмент производственных баз;
- подсегмент технопарков.
- сегмент общественного питания: ресторан, кафе, бар и т.д.
- сегмент объектов культурно-развлекательного назначения: кинотеатр, клуб, боулинг, сооружения в парке отдыха, аквапарк и др.
- сегмент объектов индустрии и сервиса: пункт бытового обслуживания, обменный пункт, салон красоты, фитнес-центр, интернет-кафе и др.
- сегмент объектов гостиничного назначения: гостиница, отель, мотель, апартаменты.

Для анализа вторичного рынка объектов оценки использованы следующие интернет-источники с наиболее репрезентативной выборкой объявлений о продаже и аренде торговых зданий, а также земельных участков - <https://www.avito.ru>, <https://orenburg.cian.ru/>, <https://orenburg.domclick.ru/>. Представленные в данных источниках предложения о продаже представлены ниже.

Рассмотрен рынок недвижимости г. Оренбурга и Оренбургского района, среди представленных на дату оценки предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения г. Оренбурга и близлежащих населенных пунктов, можно выделить следующие.

Таблица 38. Анализ рынка земельных участков, подобных объекту оценки

№	Площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Стоимость предложения/продажи, руб./кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора аналогов
1	Земельный участок общей площадью 7000 кв.м.	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Весенний сельсовет, пос. Весенний, Кольцевая ул., 3	928,57	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_35_27575560	Не применялся – необходим перевод из земель с/х назначения
2	Земельный участок общей площадью 13800 кв.м.	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Ивановский сельсовет, с. Ивановка ул. Производственная	579,71	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_35_27575560	Не применялся – условия срочной продажи
3	Земельный участок общей площадью 3700 кв.м.	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, пос. Ленина	1 500,00	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._promnaznacheniya_14_39880593	Не применялся – необходим перевод из земель с/х назначения
4	Земельный участок общей площадью 10000 кв.м.	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Подгородне-Покровский сельсовет, с. Подгородняя Покровка, М-5, подъезд к Оренбургу, 414-й километр	900,00	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_42_63779048	Не применялся – необходимо изменение разрешенного использования
5	Земельный участок общей площадью 7600 кв.м.	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, М-5, подъезд к МАПП Орск,	1 578,95	https://www.avito.ru/n_ezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._promnaznacheniya_7_263328447	Не применялся – верхняя граница диапазона

		21-й километр			
6	Земельный участок общей площадью 10000 кв.м.	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пригородный сельсовет	2 700,00	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3_574695494	Не применялся – разрешенное использование аналога для строительства дилерского центра
7	Земельный участок общей площадью 6300 кв.м.	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пригородный сельсовет, пос. Пригородный, Технический пр., 3	1 095,24	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._promnaznacheniya_39_89248399	Аналог №1
8	Земельный участок общей площадью 50600 кв.м.	Оренбургская область, Оренбургский район, Холодные ключи поселок	595,86	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/235010968/	Аналог №2
9	Земельный участок общей площадью 4389 кв.м.	Оренбургская обл., М-5, подъезд к МАПП Орск	797,45	https://www.avito.ru/nuzhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_439_sot._promnaznacheniya_2_272061708	Аналог № 3
10	Земельный участок общей площадью 29313 кв.м.	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Р-239, обход Оренбурга, 19-й километр	511,72	https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_7322972348	Аналог №4
11	Земельный участок общей площадью 18700 кв.м.	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Дедуровский сельсовет	293,65	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_187_ga_promnaznacheniya_37_07016433	Не применялся – местоположение не соответствует (удаленность от г. Оренбурга 45 км)

Средняя стоимость кв.м. земельных участков, предназначенных по коммерческую застройку в Оренбургском районе, согласно проведенного анализа, составляет 1043,74 руб. Стоимость кв.м. объектов на рынке состоит в диапазоне 293,65-2700 руб./кв.м. При расчете рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка, будут использованы объекты аналогии, объекты – аналогии №№7,8,9,10, наиболее подходящие по критерию «Разрешенное использование земельного участка».

Проверка выборки на однородность.

Таблица 39. Проверка выборки⁴¹

Наименование параметра	Значение параметра
Стандартное отклонение	750,07
Среднее значение выборки	259,47
Коэффициент вариации	0,34

Значение коэффициента вариации незначительно превышает 0,33, учитывая разброс цен на рынке земельных участков в Оренбургском районе, выборка будет использоваться для расчета в полном объеме.

11.4.3 Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность объекта – его способность быть реализованным на свободном рынке по цене, соответствующей качеству данного объекта и рыночной конъюнктуре на данный момент времени. Чем

⁴¹ Вычислительные операции произведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel и могут незначительно варьироваться при перерасчете на иных вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью.

меньше период экспозиции объекта, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре).

Из анализа видно, что предложения о продаже объектов, подобных объектам оценки, состоят из рекламных объявлений компаний-изготовителей и поставщиков, предлагающих к производству или поставке новые объекты, предложения о продаже бывших в эксплуатации объектов представлен ограничено. Все объекты отличаются стоимостью в зависимости от компании-изготовителя и количественно-качественных характеристик, дополнительного оборудования и оснащения, учета расходов на монтаж и доставку.

Особенно ограничен рынок оборудования для приготовления, хранения и загрузки жидких противогололедных реагентов. Производством подобного оборудования занимается ограниченное число компаний, стоимость оборудования выдается по запросу. В целях выявления стоимости новых объектов были сделаны официальные запросы компаниям-изготовителям и поставщикам. В ходе проведенного анализа, Оценщиком не было выявлено предложений о продаже объектов, подобных объектам оценки, на вторичном рынке.

Недвижимость можно считать имеющей высокую ликвидность, если средняя скорость реализации составляет 1-3 мес., средняя ликвидность – 3-6 мес., низкая ликвидность – 6-18 мес.

Возможные сроки продажи объектов недвижимости на открытом рынке по рыночной стоимости в зависимости от назначения и их площади приведены согласно данным Сборника «СтатРиэлт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений» от 01.04.2025 г.:

Таблица 40. Сроки продажи объектов недвижимости на открытом рынке

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	7	4	3	4	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	10	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	25	15	12	15	20

Сроки ликвидности для земельных участков категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры находятся в интервале от 6 до 23 месяцев по России, среднее значение для регионов группы В (Оренбургская область) – 17 месяцев. Таким образом, ликвидность объектов оценки по результатам анализа можно охарактеризовать как низкую.

Примерный срок реализации объектов оценки определен в соответствии со шкалой безотносительно к группе машин и оборудования, представленной в Справочнике оценщика «Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка машин и оборудования», под ред. Лейфер Л.А., Н. Новгород, 2023 г. (стр. 73 табл. 3.2.2.1):

Уровень ликвидности	Высокий	Средний	Низкий
Примерный срок реализации, месяцы	1-2	3-6	7-18

Степень ликвидности объектов оценки определена по данным Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка машин и оборудования», под ред. Лейфер Л.А., Н. Новгород, 2023 г. (стр. 68 табл. 3.1.2.1):

Таблица 41. Степень ликвидности движимого имущества и оборудования

№ п/п	Наименование	Описание градации	Степень ликвидности
1	Административное блочно-модульное здание; Блочно-модульное здание Общежитие; Мобильное здание Пост КПП	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке по продаже и покупке аналогичного имущества.	Средняя
2	Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов; Комплект ТМУ 24*20 мастерские (1); Комплект ТМУ 24*20 мастерские (2); Комплект ТМУ 24*40 склад соли.	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке по продаже и покупке аналогичного имущества.	Средняя
3	Котел наружного размещения; Подстанция КТП 100/10/0,4.	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии, рынок по реализации имущества ограничен в силу специализированности имущества, сделки имеют несистемный характер.	Ниже средней
4	Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5Ы со счетчиком Меркурий 234	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии, рынок по реализации имущества ограничен в силу специализированности имущества, сделки имеют несистемный характер.	Ниже средней
5	Контейнерная АЗС	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке по продаже и покупке аналогичного имущества.	Средняя
6	Система видеонаблюдения территории Участка № 1 (Н. Павловка), НЕКОМПЛЕКТ	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке по продаже и покупке аналогичного имущества.	Средняя
7	Станция заправки жидкими ПГР автоматизированная на один заправочный пост с объемом накопления 50 м3; Станция приготовления растворов NaCl и CaCl2 с шнековым транспортером с загрузочным бункером.	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии, рынок по реализации имущества ограничен или носит закрытый характер в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик.	Низкая
8	Система освещения территории Участка № 1; Система теплоснабжения (в нерабочем состоянии).	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии, рынок по реализации имущества ограничен или носит закрытый характер в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик.	Низкая
9	Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740м	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке по продаже и покупке аналогичного имущества.	Средняя

11.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектам оценки объектов

Основными ценообразующими факторами, влияющими на формирование стоимости земельных участков, являются:⁴²

- условия продажи;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия рынка;
- категория и разрешенное использование земель;
- наличие построек (объектов капитального строительства);
- местоположение возможность проезда к земельному участку;
- расположение относительно автомагистрали;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, иные характеристики.

Условия продажи. Данный ценообразующий фактор учитывает:

- нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые);
- неполную информированность, срочную потребность в денежных средствах и иные вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно совершения сделки;
- нетипичный срок экспозиции объекта на рынке;

Сложность заключается в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины соответствующей корректировки. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта без каких-либо отклонений по условиям совершения сделки и стоимостью рассматриваемого сравнимого объекта с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. При подозрении на нерыночные условия продажи объект-аналог следует рассматривать как сравнимую продажу довольно осторожно, либо исключить его из перечня объектов сравнения.

Условия финансирования отражают способ оплаты сделки. Все платежи должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Наиболее распространенным способом в данном случае является оплата в наличной форме. Менее распространены способы оплаты с привлечением заемных средств. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств;
- получение покупателем кредита в банке для совершения сделки;
- финансирование сделки самим продавцом, то есть предоставление покупателю кредита.

Необходимым условием для корректировки является наличие достаточных рыночных данных и данных о финансовых условиях сделки.

Передаваемые имущественные права. При исследовании фактора объема правомочий, передаваемых на объект оценки, установлено, что объекты недвижимости на праве собственности дороже соответствующих объектов на праве аренды или неоформленным правом собственности. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

К *условиям рынка* можно отнести изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия. Корректировка на состояние рынка применяется в случае, если дата оценки имеет существенное отличие от даты предложения аналогов.

Как известно, оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источ-

⁴² На основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки. Часть I». Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород, 2024г. под редакцией Лейфера Л.А, Справочника оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки. Часть II». Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг, ставки капитализации, Нижний Новгород, 2024г. под редакцией Лейфера Л.А.

никах. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг». Учитывая ситуацию на рынке купли-продажи объектов недвижимого имущества, значение скидки на торг, использовано согласно текущему положению рынка – как активного рынка.

Корректировка на *местоположение* требуется, когда географическое положение объекта исследования отличается от положения аналога. Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта в пределах города, является его местонахождение. Город – сложный комплекс жилых и общественных зданий, промышленных предприятий, коммунальных сооружений, улиц и площадей, транспортных устройств, мест отдыха, зеленых насаждений и водных пространств. В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, используется совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. При этом решающую роль играют различные сочетания промышленно-производственных, организационно-культурных, транспортных и других функций. Эти факторы оказывают наибольшее значение на цены недвижимости территории. Поэтому основу для формирования ценовых зон составляет сходство территорий по функциональному профилю.

Расположение относительно автомагистрали. Под понятием автомагистраль понимается крупная автодорога с интенсивным транспортным потоком и достаточно большой шириной дорожного полотна. При этом важность и значимость автомобильной дороги с точки зрения формирования стоимости недвижимости в разных населенных пунктах может отличаться. В общем случае непосредственная близость – это либо примыкание к автомагистрали, либо примыкание к полосе отвода данной автомобильной дороги.

Категория и разрешенное использование земель Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Все земли, помимо целевого назначения, имеют определенный, документально закрепленный вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например. Личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях, и на землях населенных пунктов⁴³. Исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в «Справочнике оценщика» под ред. Лейфера Л. А.

Наличие построек (объектов капитального строительства). В результате анализа рынка установлено, что типичный собственник земельного участка заинтересован в свободном земельном участке, и все улучшения рассматриваются им как дополнительные расходы на демонтаж и расчистку территории - что приводит к снижению стоимости. Таким образом, любое улучшение отражается на величине стоимости земельного участка в сторону уменьшения.

К факторам, определяющим физические характеристики объекта, относятся:

Общая площадь Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения / увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым они принадлежат.

Размер корректировок определен по следующей формуле:

$$R = (1 - (Soб/Sан)^b) * 100,$$

где R – значение корректировки на площадь, %; Soб – площадь объекта оценки; Sан – площадь объекта аналога; b – коэффициент торможения.

Наличие инженерных коммуникаций. При отсутствии какой-либо инженерной сети потенциальный собственник должен будет потратить часть собственных средств для ее проведения, что, как правило, снижает и привлекательность объекта, и стоимость.

При корректировке *Окружение, подъездные пути* следует учитывать, что земельный участок с организованными подъездными путями более привлекателен для потенциального собственника, так как в данном случае имеется возможность удобного доступа на территорию объекта.

Основными ценообразующими факторами, сложившимися на вторичном рынке транспортных средств, оборудования, являются:

- *физический износ;*

⁴³ На основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки. Часть II». Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг, ставки капитализации, Нижний Новгород, 2024г. под редакцией Лейфера Л.А.

- *техническое состояние*;
- *наличие дополнительного оборудования* (и его состав).⁴⁴

Физический износ. В процессе эксплуатации машины и оборудования, если с ними не производятся какие-то действия (модернизация, капитальный ремонт и т.п.), со временем теряют стоимость. Это проявляется в том, что, в случае через некоторое время, собственник объекта должен рассчитывать на более низкую цену, чем та, по которой он его купил у производителя. Зависимость цены объекта движимого имущества от его физического износа значительна, чем больше износ, тем ниже стоимость. Физический износ означает потерю стоимости объекта вследствие:

- его эксплуатации или длительного хранения (физический износ);
- развития научно-технического прогресса, приведшего к выпуску более совершенных конструкций (функциональное устаревание или моральный износ);
- изменения спроса пользователей (экономическое или внешнее устаревание).

Техническое состояние. В процессе эксплуатации техническое состояние объектов движимого имущества непрерывно ухудшается, причем сроки службы отдельных узлов и агрегатов различны. Они во многом определяются совершенством конструкции, качеством изготовления, применяемыми эксплуатационными материалами, дорожными и климатическими условиями, режимом работы, качеством вождения, организацией технического обслуживания и хранения объектов.

Поправка на техническое состояние определяется по формуле, в %:

$$K=(100-I_o)/(100-I_a)$$

где, I_o – физический износ объекта оценки;

I_a – физический износ аналога.

При наличии на объекте оценки *дополнительного оборудования*, приспособлений, не входящих в стандартную комплектацию, необходимо учесть стоимость установленного оборудования и затраты по его установке.

В условиях развитого рынка и большой конкуренции на вторичном рынке присутствует фактор, обуславливающий снижение цены сделки по отношению к цене предложения, по которой объект продается на вторичном рынке. Средняя величина, характерная для этого снижения называется скидкой на торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем ниже спрос, чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Значение скидки на торг определяется на основании Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка машин и оборудования», под ред. Лейфер Л.А., Н. Новгород, 2023 г.

12. Обоснование выбора подходов для определения рыночной стоимости объектов оценки

В оценке существует три подхода: затратный, доходный и сравнительный.

Методы затратного подхода применяются в комбинированных методах **определения стоимости земли** в составе единого объекта недвижимости.

Методы затратного подхода при оценке стоимости земли также могут применяться:

- для определения стоимости зданий, сооружений, построек, объектов инженерной инфраструктуры земельного участка, стоимости коренного улучшения сельскохозяйственных угодий, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения культурно-технических работ;
- для определения стоимости почвы или грунта, например, растительные грунты могут быть оценены по затратам на их искусственное создание;
- для оценки капитализированной стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки искусственных водоемов, предназначенных для разведения рыбы или иных целей;
- для оценки стоимости рекультивационных работ при возврате земель после горных и промышленных разработок, или для оценки затрат, необходимых для приведения в пригодное для использования состояние залежей, например, если они заросли древесно-кустарниковой растительностью, заболотились или подверглись другим неблагоприятным изменениям.

При оценке природных объектов, являющихся составными элементами земельного участка (водоемов, почвы, растительности), их стоимость может определяться по затратам на их воспроизводство, восстановление или замещение искусственными аналогами, а также по затратам на перемещение (например, водозабора).

⁴⁴ Ю.В. Андрианов. «Оценка автотранспортных средств. Академия народного хозяйства при правительстве РФ». – М.:Издательство «Дело». 2002. – 486 с.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

В данном исследовании затратный подход не использовался.

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод. Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей таких как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др. В связи с ограниченностью данных об арендных ставках за пользование сопоставимыми с объектом оценки земельными участками, в данном исследовании доходный подход не использовался.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В данной работе оценщиком применялся метод сравнения продаж. Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Выбор данного метода обусловлен следующими причинами: оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках; для анализа доступно большое количество предложений к продаже земельных участков, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве; структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам; представленная информация доступна для проверки посредством интервью с представителями риэлторских компаний и анализа фотоматериалов, если они доступны.

В рамках анализа рынка земельных участков г. Оренбурга и Оренбургского района выявлено достаточное количество предложений о продаже объектов, сходных с объектами оценки. Анализ рынка земельных участков г. Оренбурга и близлежащих населенных пунктов позволил подобрать корректные аналоги. В результате чего, в рамках проведения настоящей оценки, возможно использовать сравнительный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход к оценке **объектов движимого имущества** позволяет определить, как правило, инвестиционную стоимость объектов, как текущую стоимость будущих доходов от его эксплуатации. На практике при оценке могут быть использованы два метода доходного подхода:

- метод дисконтирования денежных доходов (ДДП);
- метод прямой капитализации дохода (ПК).

Для применения доходного подхода с помощью метода ДДП или ПК необходимо спрогнозировать будущие доходы от эксплуатации объектов на текущий год или несколько лет вперед. Напрямую применительно к объектам движимого имущества эту задачу решить невозможно, так как доход производится всей производственной системой, всеми ее активами, к которым относятся не только машины и оборудование, но также здания, сооружения, оборотные фонды, нематериальные активы, кадры (такой системой может быть предприятие, цех, участок). Поэтому приведенные методы доходного подхода предполагают поэтапное решение задачи:

- рассчитывается чистый доход от функционирования производственного комплекса методом ДДП и ПК;
- методом инвестиционного остатка выделяется часть чистого дохода, приходящегося на машинный комплекс производственной системы;
- вычисляется стоимость оцениваемой единицы движимого имущества с помощью долевого коэффициента, определяемого исходя из доли оцениваемой единицы движимого имущества в общей балансовой стоимости производственного комплекса предприятия.

В связи с этим, доходный подход к оценке движимого имущества применяется ограниченно, так как сложно выделить доход, приносимый оцениваемой единицей движимого имущества, из дохода, приносимого общей производственной системой.

Оценщик не располагает данными о доходах, которые приносит объект оценки в ходе эксплуатации, поэтому Оценщик был вынужден отказаться от использования доходного подхода в настоящем исследовании.

Сравнительный подход к оценке объектов движимого имущества основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных или идентичных объектов, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения гласит: при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью, наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Подбор аналогов для реализации сравнительного подхода осуществляется по следующим критериям:

- Полное сходство по функциональному назначению;
- Сходство по техническим характеристикам;
- Аналогичное или близкое по возрасту.

Как правило, сравнительный подход применяется к оценке старых объектов, вторичный рынок которых достаточно развит.

Поскольку в ходе анализа вторичного рынка объектов, подобных объектам оценки по количественно-качественным и техническим характеристикам, близких по физическому возрасту, не было выявлено предложений о продаже, то принято решение о невозможности использования сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении конкретного вида имущества. Из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (изготовление, сооружение) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта. Рыночная стоимость, оцениваемая затратным подходом, определяется путем исключения из стоимости воспроизводства или замещения величины совокупного износа.

Стоимость воспроизводства определяется расходами в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов, технических решений. В этом случае воспроизводится тот же моральный износ объекта и те же недостатки в технических решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки (п. 14 ФСО №10).

В силу того, что данные о стоимости аналогичного имущества в ходе анализа рынка не получены, рынок объектов, бывших в эксплуатации ограничен и не сопоставим по техническим характеристикам и комплектации оцениваемых объектов, при этом известна стоимость приобретения объектов оценки, целесообразно использовать затратный подход для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Применение затратного подхода к объектам оценки признано единственно возможным. В рамках затратного подхода для определения стоимости воспроизводства применены методы индексирования затрат (индексации цен), стоимости замещения на основе новых аналогов достаточно близких по характеристикам к объектам оценки.

13. Определение рыночной стоимости объектов оценки

13.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом экспертизы. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом экспертизы по времени продажи (выставлению офферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта экспертизы.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (интернет-сайтов). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Таким образом, в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом экспертизы. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект экспертизы, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Данные о наиболее подходящих аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчетную таблицу.

Таблица №42. Объекты-аналоги оцениваемого земельного участка.

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Месторасположение	Оренбургская область, р-н Оренбургский, Нижнепавловский сельсовет	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пригородный сельсовет, пос. Пригородный, Технический пр., 3	Оренбургская обл., Оренбургский район, Холодные ключи поселок	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, М-5, подъезд к МАПП Орск	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Р-239, обход Оренбурга, 19-й километр
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости	В непосредственной близости	Внутри квартала	Внутри квартала	В непосредственной близости
Категория земель	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Склад, код 6.9	для размещения промышленных объектов; для строительства производственной базы по выпуску строительных изделий.	для размещения промышленных объектов	пилорама, для складирования материалов, и т.д.	Объекты дорожного сервиса. Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса.
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Общая площадь, кв.м.	22499	6300	50600	4389	29313
Окружение, транспортная доступность, подъездные пути	Асфальт, грунтовые дороги	Асфальт, грунтовые дороги	Асфальт, грунтовые дороги	Асфальт, грунтовые дороги	Асфальт, грунтовые дороги
Инженерные коммуникации	Электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, газоснабжение по границе участка	Электричество, водоснабжение, газоснабжение по границе участка	Электричество, водоснабжение, по границе участка	Электричество, водоснабжение по границе участка
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие улучшений	-	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Стоимость, руб./м ²	-	1095,24	595,86	797,45	511,72
Источники информации	-	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._promnaznacheniya_3_989248399	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/235010968/	https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_439_sot._promnaznacheniya_2_272061708	https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_73_22972348

Таблица 43. Внесение корректировок

Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог №4
Цена 1 кв.м., руб.	1095,24	595,86	797,45	511,72
Перевод цены предложения в цену сделки	0,908	0,908	0,908	0,908
Корректировка на имущественные права, коэф.	994,48	541,04	724,08	464,64
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние рынка (изменение рыночного уровня цен за период, прошедший от даты продажи до даты оценки), коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на категорию земель, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на разрешенное использование, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь (масштаб) земельного участка, руб.	0,75	1,20	0,69	1,06
Корректировка на наличие (возможность подключения) коммуникаций, коэф.	1,07	1,07	1,35	1,35
Корректировка на асфальтирование, коэф.	1,06	1,06	1,06	1,06
Корректировка на расположение относительно «красной» линии, коэф.	1,00	1,10	1,10	1,00
Корректировка на наличие улучшений, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие ограждения, коэф.	1,09	1,09	1,09	1,09
Скорректированная стоимость права собственности на земельный участок 1 кв. м., руб.	917,41	885,73	852,31	770,21
Среднее значение цены 1 кв.м., руб.	856,41			

Среднеквадратическое отклонение	63,32			
Коэффициент вариации	0,07			
Количество ненулевых корректировок	5,00	6,00	6,00	5,00
Величина, обратная количеству поправок 1/q	0,20	0,17	0,17	0,20
Весовой коэффициент аналога, $d_i = q_i / \sum (1/q_i)$	0,27	0,23	0,23	0,27
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м.	855,2679131			
Площадь объекта оценки, кв.м.	22499			
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.	19 242 672,78			
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. с учетом округления	19 243 000,00			

Коэффициент вариации для полученной выборки после проведения корректировок составляет 0,07. С учетом рекомендуемого коэффициента вариации стоимости объекта оценки, не более 0,33, выборка значений стоимости и полученное итоговое значение рыночной стоимости может приниматься в качестве обоснованного значения стоимости.

Расшифровка применяемых корректировок приведена ниже. Приведенные корректировки применены согласно Справочника оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки. Часть II». Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг, ставки капитализации, Нижний Новгород, 2024г. под редакцией Лейфера Л.А.; Сборник «СтатРиэлт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков» от 01.04.2025 г.:

1) Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Принята как средняя величина по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю. Поправка на торг определена на основании данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки. Часть II» (стр. 235 табл. 141), и составляет 9,2% (среднее значение из представленного диапазона для участков под коммерческую застройку):

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

2) Корректировка на время продажи/предложения

Корректировка на состояние рынка применяется в случае, если дата оценки имеет существенное отличие от даты предложения аналогов. Дата предложений к продаже объектов аналогов укладываются в средние сроки экспозиции земельных участков на рынке – от 6 до 23 месяцев, в связи с этим корректировка не применяется. Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, определены на основании данных Сборника «СтатРиэлт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков» от 01.04.2025 г.:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	7	4	3	4	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	10	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	25	15	12	15	20

3) Корректировка на имущественные права

На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом экспертизы могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки. По территории оцениваемого земельного участка проходят ограничения (обременения) – линии электропередач, данное обременение не оказывает существенного влияния на возможность функциональной планировки производственно-складской застройки земельного участка, в связи с этим корректировка по данному критерию сравнения оценщиком не производилась.

4) Корректировка на условия финансирования

Корректировка цены продажи объекта сравнения на условия финансирования проводится в случае, если при расчетах по сделке имела место нестандартная форма расчетов. Наиболее типичным случаем подобного отклонения от стандартной ситуации является частичное или полное финансирование сделки за счет кредита, выдаваемого продавцом покупателю по ставке, отличающейся от рыночного уровня ставок подобных кредитов, либо ипотека как наиболее часто встречаемый вид кредитования на покупку недвижимости. Отличий по данному параметру сравнения между объектом экспертизы и объектами аналогами нет, в связи с этим корректировка в отношении представленных аналогов не применена.

5) Корректировка на местоположение

Корректировка цены аналога на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между аналогом и исследуемым объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с исследуемым объектом расположения.

На основании анализа рынка земельных участков, месторасположение объектов аналогов и объекта оценки можно отнести к категории II, согласно данным о значениях корректирующих коэффициентов (усредненные данные по России), представленным в Справочнике оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки. Часть I», Нижний Новгород, 2024г., под ред. Лейфера Л.А., (стр.101, таблица 12):

Отношение цен по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

Расположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте Оренбургского района представлено на рисунке ниже:

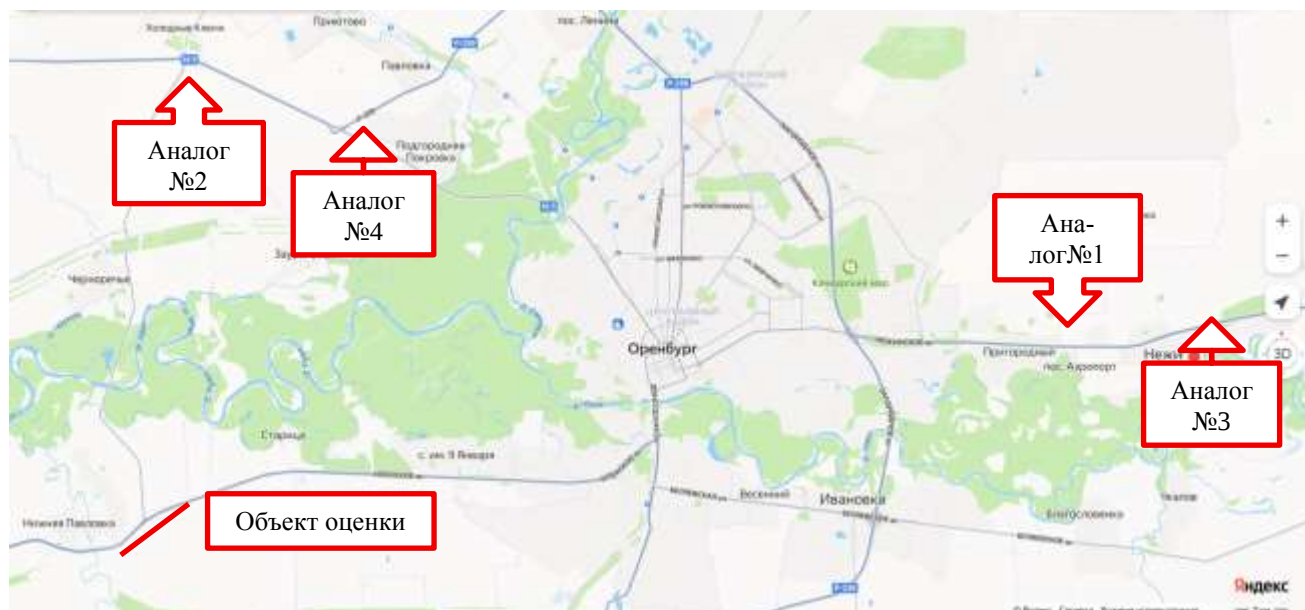


Рис. 4. Карта Оренбургского района

Существенных отличий от объекта оценки, представленные объекты – аналоги не имеют, корректировка к данным объектам не применяется.

6) **Корректировка на категорию земель**

Категория земель – это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои корректировки в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

Согласно классификации, представленной в Справочника оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки. Часть I». Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород, 2024г. под редакцией Лейфера Л.А, объект оценки и объекты-аналоги относятся к одному классу земельных участков по разрешенному использованию земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов и землях промышленности. Отличий по данному параметру сравнения отсутствуют, корректировка не применяется.

7) **Корректировка на разрешенное использование земельного участка.**

Объект оценки и аналоги имеют аналогичное разрешенное использование – под коммерческую застройку, корректировка не применяется.

8) **Корректировка на масштаб земельного участка**

Поправка на площадь играет существенную роль: объекты большей площадью имеют значительно меньшую стоимость единицы площади и наоборот. В связи с этим, в отношении представленных аналогов применены корректировки в соответствующем размере. Размер корректировки определен по следующей формуле:

$$R = (S_{об}/S_{ан})^k,$$

где R – значение корректировки на площадь, %; $S_{об}$ – площадь объекта оценки; $S_{ан}$ – площадь объекта аналога; k – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения k на основе данных, представленных в Сборника «СтатРиэлт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков» от 01.04.2025 г., и составляет -0,23:

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K_s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	$K_s = (S_{об}/S_{ан})^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$K_s = (S_{об}/S_{ан})^{-0,29}$

9) Корректировка на благоустройство земельного участка (асфальтирование)

Наличие асфальтирования, как элемента благоустройства, на земельном участке, увеличивает его стоимость по сравнению с аналогичными земельными участками без покрытия. Объект оценки обеспечен собственными площадками с твердым покрытием, у объектов – аналогов асфальтирование отсутствует. Величина поправки определена на основании данных Сборника «СтатРиэлт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков» от 01.04.2025 г., коэффициент корректировки применяется на уровне среднего значения представленного диапазона в размере 1,06:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,27	1,16

10) Корректировка на наличие (возможность подключения) коммуникаций

Поправка на наличие (возможность подключения, оплату) коммуникаций является важнейшим ценообразующим фактором, определяющим размер и необходимость привлечения средств в обустройство необходимых коммуникаций. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не требует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную). У объекта исследования имеются все коммуникации (электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация), у объекта – аналога №2 имеются электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация – отсутствует; у объекта аналога №1 электричество, газоснабжение, водоснабжение – проходят по границе участка, канализация - отсутствует, у объектов аналогов №3,4 – электричество проходит по границе участка. Ко всем объектам аналогам применяется корректировка в размере отсутствующих коммуникаций – среднее значение обеспечения канализацией (центральной или локальной) в размере 1,07 для аналогов №1,2, в размере 1,35 ($1,07 \cdot 1,07 \cdot 1,18$) – для аналогов №3,4, согласно данным Сборника «СтатРиэлт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков» от 01.04.2025 г.:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14

11) Корректировка на удаленность от автомагистралей и «красную» линию

Корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к «красной» линии - это коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию», а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу. Объект оценки и аналоги № 1,4 расположены вдоль автомагистралей на въезде в населенные пункты, объекты-аналоги № 2,3 – на второстепенных улицах. К объектам аналогам №2,3 применяется корректировка в размере обратного значения коэффициента 1,10 (1/0,91), согласно данным Сборника «СтатРиэлт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков» от 01.04.2025 г. (для земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения):

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,90	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,80	0,99	0,91
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	0,89	0,8
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,82	0,99	0,90

12) Корректировка на ограждение земельного участка

Объект оценки огорожен металлическим забором, у объектов – аналогов ограждение отсутствует. Величина поправки определена на основании данных Сборника «СтатРиэлт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков» от 01.04.2025 г., коэффициент корректировки применяется на уровне среднего значения представленного диапазона в размере 1,09:

5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,11	1,33	1,21
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09

13) Корректировка на наличие улучшений

Согласно ст. 263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их переустройство или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка. У объекта оценки и объектов аналогов строения на участке отсутствуют, корректировка не применяется.

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных для соответствующих аналогов, на соответствующие весовые коэффициенты.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, полученная методом сравнительного анализа продаж, составляет: **855,27 руб. за 1 кв. м.** Полученная стоимость кв.м. входит в диапазон стоимости кв.м., полученный в ходе проведенного анализа рынка.

Таким образом, в ходе расчетов, получены следующие результаты:

Рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, площадью 22499 кв.м., кадастровый номер 56:21:1502002:823, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склад (код 6.9), адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нижнепавловский сельсовет, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

19 243 000,00 рублей (Девятнадцать миллионов двести сорок три тысячи рублей 00 коп.).

13.2 Определение рыночной стоимости объектов оценки специализированного назначения с использованием затратного подхода

Для расчета стоимости сооружений, стоимость которых учтена при расчете стоимости земельного участка в п. 13.1 настоящего отчета, применяются методы затратного подхода. Для настоящего расчета объектов оценки (сооружений) применяется метод укрупненных показателей стоимости строительства и реализуется техникой сравнительной единицы. Эта техника обеспечивает определение стоимости строительства объекта путем сравнительного анализа стоимости единицы объема или площади объекта строительства и справочного аналога с внесением соответствующих корректировок, нивелирующих существующие отличия. В качестве источника информации используются стоимостные показатели справочника «Сооружения городской инфраструктуры» («КО-ИНВЕСТ», 2020)⁴⁵. Стоимость строительства объекта по состоянию на дату исследования определяется путем умножения его строительного объема (площади) на стоимость строительства 1 куб.м. (кв.м.) справочного аналога.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-33.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Стоимостные показатели зданий/сооружений учитывают стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ, включая монтаж внутренних инженерных систем от/до точек ввода/выпуска, монтаж и стоимость типового инженерного оборудования.

В соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004 в справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ – в % от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;
- в) усредненная величина доначислений к стоимости от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывая затраты 1, 7 – 10, 12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты:
 - предварительная планировка площадки строительства и очистка от мусора территории застройки;
 - благоустройство прилегающей территории в пределах участка, предусмотренного нормами проектирования;
 - временные здания и сооружения;
 - дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;
 - затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;

⁴⁵ С.А. Табакова, А.В. Дидковская. «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №10/10/25 от 31.10.2025г.

- средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
- затраты на проведение пусконаладочных работ;
- содержание службы заказчика, строительный контроль;
- проектные работы;
- изыскательские работы;
- авторский надзор;
- экспертиза предпроектной и проектной документации;
- разработка тендерной документации;
- сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты.⁴⁶

Пересчет в текущие цены производился с применением индексов изменения цен на строительномонтажные работы в соответствии с Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве»⁴⁷.

Порядок проведения расчета, следующий:

- подготовка исходных данных об исследуемом объекте;
- определение конструктивной системы и класса качества объекта;
- подбор стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками;
- определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
- расчет количественных значений корректирующих коэффициентов;
- расчет по определению стоимости объекта.

Класс конструктивной системы здания/сооружения устанавливается на основании исходных данных о преобладающем материале конструкций. Дифференциация стоимостных показателей по классам конструктивных систем зданий осуществляется в соответствии с таблицей ниже.⁴⁸

Таблица 43. Класс конструктивной системы

⁴⁶ С.А. Табакова, А.В. Дидковская. «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.

⁴⁷ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 120, «КО-ИНВЕСТ», июль 2022г.

⁴⁸ С.А. Табакова, А.В. Дидковская. «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.

СООРУЖЕНИЯ		
С преимущественным применением	Класс конструктивной системы	Примеры объектов
Нерудных материалов и бетона	КС-8	К сооружениям этого типа относятся дороги, площадки, насыпи, выемки, каналы, мосты, эстакады, тоннели, плотины, набережные, молы и волноломы, прочие сооружения городской инфраструктуры, разнообразные склады открытого хранения, фундаменты и прочие бетонные и железобетонные конструкции, печи
Полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	КС-8а	Например, это пластмассовые трубопроводы, системы защиты кабелей и прокладки телекоммуникационных волоконно-оптических линий связи
Алюминия и прочих цветных металлов и сплавов из них	КС-8б	Сооружения из алюминиевых конструкций, например, башни и мачты связи для радиорелейных линий
Монолитного железобетона	КС-9	Бассейны, железобетонные емкости и резервуары, подпорные и ограждающие стенки, септики, водопропускные сооружения, отстойники, песколовки и нефтеловушки, градирни, автодороги и велодорожки, опоры мостов, дымовые трубы, фундаменты, набережные, главные корпуса и цеха заводов различных отраслей, шлюзы, перегородивающие сооружения, тоннели, смесители, камеры реакции, и пр.
Сборного железобетона	КС-10	Ограждения, опоры различного назначения, покрытия дорожных одежд, водопропускные сооружения, тоннели, эстакады, мосты и другие пролетные сооружения, набережные, железобетонные сети и коллекторы, резервуары, бассейны, платформы, перекиды, фундаменты, сооружения электрических станций и сетей, персы, волногасящие сооружения, сооружения по борьбе с водной эрозией, склады, сортировочные площадки и открытые хранилища, градирни, дымовые трубы, очистные сооружения, гидротехнические сооружения и пр.
Конструкционной стали	КС-11	Мачты связи, водонапорные башни, навесы различного назначения, хранилища топлива, опоры, и др. пути, контейнерные площадки для мусора, спортивные уличные комплексы, капитальные мосты, мостики, эстакады и прочие пролетные строения, сооружения электроэнергетики (ОРУ, установки трансформаторов, порталы, реакторы и т.д.), ангары, слиты, эллинги, причалы различного типа, велопарковки, антипарковочные столбики, шумозащитные экраны, а также ряд специализированных промышленных сооружений
Стальных труб	КС-12	Системы полива, дождевальные установки, трубопроводы различного назначения, ворота и ограждения, теплицы, скважины, дренаж
Древесины	КС-13	Деревянные мосты, набережные, опоры и ограждения, шпалы, снегозадерживающие сооружения, деревянные настилы и дорожки, прочие мелкие садово-парковые сооружения, сооружения мелiorации, сооружения по борьбе с водной эрозией, льдозащитные сооружения, открытые и закрытые склады, сортировочные площадки, платформы, и многое другое
Кабелей и проводов	КС-14	Кабельные трассы, кабели силовые, волоконно-оптические и связи, воздушные линии, заземления, разрядники, разъединители и т.п.

В целях проведения настоящего расчета осуществляется подбор стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками объекта. Выбор справочного аналога закрепляется соответствующим кодом согласно данным Справочника «Сооружения городской инфраструктуры» («КО-ИНВЕСТ», 2020).

Выбор справочного аналога производился на основании данных технической документации сооружений, предоставленной Заказчиком.

Таблица 44. Выбор справочного аналога (стоимостного показателя)

Сведения об объекте-аналоге: Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры», 2020, КО-ИНВЕСТ					
Код объекта	Описание аналога	КС	Строительная единица, диаметр, мм	Единица измерения	Стоимость единицы измерения, руб.
Сооружения коммунального хозяйства – Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м2					
ruИЗ.01.003.0042	Благоустройство – асфальтовая площадка	КС-8	Толщина слоя 4 см	Руб. на 10 м2	9041
Сооружения коммунального хозяйства – Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м2					

ruИЗ.01.003.0042	Благоустройство – асфальтовая площадка	КС-8	Толщина слоя 4 см	Руб. на 10 м2	9041
Сооружения коммунального хозяйства – Площадка асфальтированная на территории участка Н.Павловка площадью 3915 м2					
ruИЗ.01.003.0042	Благоустройство – асфальтовая площадка	КС-8	Толщина слоя 4 см	Руб. на 10 м2	9041
Сооружения коммунального хозяйства – Асфальтированные дорожки около здания АБК и общежития площадью 350 м2					
ruИЗ.01.003.0007	Дорожки и тротуары асфальтобетонные	КС-8	-	Руб. на 10 м.	16317

Определение необходимых параметров, подлежащие корректировке, а также расчет количественных значений корректирующих коэффициентов.

При определении стоимости конкретного здания/сооружения предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие объекта строительства справочному аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания. (согласно данным Справочника «Сооружения городской инфраструктуры», «КО-ИНВЕСТ», 2020).

Все поправки можно разделить на 2 группы:

- 1) поправки, выраженные в рублях на единицу измерения,
- 2) поправки, выраженные в виде стоимостных коэффициентов.

1. Поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения (куб.м, кв.м., мм.):

а) Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий.

Если техническое решение конструктивного элемента исследуемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость исследуемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \cdot \frac{\varphi_o}{\varphi_c}$$

где C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для исследуемого и для справочного здания, сооружения;

φ_o и φ_c – ценностные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для исследуемого и справочного здания.

Б) Поправки на отсутствие элемента. Из справочной стоимости вычитается стоимость отсутствующего элемента.

2. Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта.

А) Поправка на разницу в строительной величине (площадь/объем/диаметр) между исследуемым объектом и ближайшим параметром из справочника отражена в таблице ниже.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V_o/V_{cnp}	K_o	S_o/S_{cnp}	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Б) Регионально-экономические поправки.

Данные поправки позволяют пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально экономическому коэффициенту.

В) Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты издания справочника ($K_{инфл}$), на основе данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ, 2024 г., выпуск 128).

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)									
Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.									
месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,600	0,080	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 18	116,043	0,334	86,085	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,999	3,796
Июнь 18	116,723	0,586	86,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 23	166,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 18	119,573	1,855	94,349	0,110	Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 24	178,152	1,022	167,875	1,256
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,661	Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	187,443	3,962	171,434	0,767
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	192,390	2,639	175,932	2,624
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 25	197,496	2,654	180,548	2,624
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333	Июнь 25	202,763	2,667	185,285	2,624
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	208,189	2,676	190,147	2,624
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	Декабрь 25	213,776	2,683	195,136	2,624
Март 21	129,666	0,672	111,484	1,054	Март 26	219,522	2,688	200,256	2,824
Июнь 21	133,502	2,967	111,921	0,393	Июнь 26	225,429	2,691	205,510	2,624
Сентябрь 21	136,351	3,632	113,751	1,635	Сентябрь 26	231,495	2,691	210,902	2,624
Декабрь 21	142,716	3,157	115,361	1,415	Декабрь 26	237,722	2,690	216,436	2,624
					Март 27	244,108	2,687	222,115	2,824
					Июнь 27	250,655	2,682	227,943	2,624

Данная поправка рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = I_o / I_{спр},$$

где I_o и $I_{спр}$ – индексы цен соответственно на дату проведения исследования и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (ежеквартальные информационно аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», раздел «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе»).

Расчет корректировок и стоимости объектов оценки приведен в следующей таблице.

Таблица 44. Расчет стоимости объектов оценки №13,15,17,18

Объект оценки	$V_{кор}^{49}$	$S_{кор}$	$K_{рег}^{50}$	$K_{инфл}^{51}$	Итог по 2 группе поправок ⁵²	Стоимость единицы измерения, руб.	Показатель, м/куб.м./шт	Стоимость объекта без учета изно- са, руб.	Скорректи- рованная на дату оценки стоимость объекта без учета изно- са, руб.	Коэффициент износа	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Площадка асфальтированная на терри- тории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м2	1	-	0,746	1,6611	1,239	904,1	262	236874,2	293529,9	0,6	176 117,95
Площадка асфальтированная на терри- тории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м3	1	-	0,732	1,6611	1,239	904,1	262	236874,2	293529,9	0,6	176 117,95
Площадка асфальтированная на терри- тории участка Н.Павловка площадью 3915 м2	1	-	0,746	1,6611	1,239	904,1	3915	3539551,5	4386144	0,6	2 631 686,13
Асфальтированные дорожки около зда- ния АБК и общежития площадью 350 м3	1	-	0,737	1,6611	1,239	1631,7	350	571095	707689,8	0,7	495 382,89
Итого, руб.											3 479 304,92

⁴⁹ Корректировка определяется оценщиком согласно данным Справочника «Сооружения городской инфраструктуры», «КО-ИНВЕСТ», 2020, стр.41.

⁵⁰ Согласно данным Справочника «Сооружения городской инфраструктуры», «КО-ИНВЕСТ», 2020, стр.437.

⁵¹ Согласно таблице «Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ с учетом НДС» (Межрегиональ-
ный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 128, «КО-ИНВЕСТ», 2024 г.(208,189/125,330=1,6611)

⁵² Данная величина определена посредством произведения полученных коэффициентов.

Применение 1 группе корректировок на отсутствие элемента не требуется.
 Определение рыночной стоимости С имущества осуществлялось по формуле:

$$C = ЗВ * (1 - ИФ) * (1 - ИМ) * (1 - ИЭ),$$

где

ЗВ – стоимость затрат на воспроизводство;

ИФ - физический износ имущества на дату проведения оценки;

ИМ - моральный (функциональный) износ имущества на дату проведения оценки;

ИЭ - внешний (экономический) износ имущества на дату проведения оценки.

Расчет физического износа имущества

Для определения степени износа имущества используется метод укрупненной оценки технического состояния имущества. Этот метод заключается в применении специальных оценочных шкал, пользуясь которыми экспертно оценивают степень физического износа объекта.

Таблица 45. Шкала физического износа.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих 0-11 относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Техническая документация на оцениваемые сооружения не предоставлена. Оценка технического состояния сооружений произведена на основании визуального осмотра (таблица ниже).

Таблица 46. Физическое состояние сооружений.

Наименование недвижимого имущества	Физический износ	Оценка технического состояния
Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м2	40%	Удовлетворительное. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта отдельных участков.
Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м3	40%	
Площадка асфальтированная на территории участка Н.Павловка площадью 3915 м2	40%	
Асфальтированные дорожки около здания АБК и общежития площадью 350 м3	30%	Удовлетворительное. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.

Расчет морального устаревания (ИМ)

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой технологии от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат (технологическое устаревание) и избыток производственных затрат (оперативное устаревание).

Расчет стоимости внешнего устаревания (ВИ)

Определение величины внешнего (экономического) устаревания машин и оборудования и имущества.

Внешнее устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями и является функцией внешнего влияния.

1. Расчет физического износа объекта оценки.

2. Расчет функционального устаревания:

К функциональному устареванию относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Строительные материалы объекта оценки соответствуют современным нормам, в результате проведения оценки оценщиком функциональное устаревание объекта не выявлено.

3. Расчет внешнего устаревания объекта оценки: существуют два подхода к оценке внешнего износа: сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях; капитализация потерь в доходе, связанных с изменением внешних условий. Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта. В данном случае нет достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, применение первого метода невозможно. Второй подход измерения внешнего износа - сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию. При применении этого подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на сооружение, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для объекта оценки. В данном случае нет достаточного для сравнения количества аренды недвижимости, применение второго метода невозможно. Внешнее устаревание не выявлено.

Расчет стоимости объектов оценки №16 – ограждение территории (металлический забор)

В качестве основы для расчетов был использован метод, опирающийся на цену завода-изготовителя аналогичного объекта, на дату оценки:

Таблица 47. Аналоги объекта оценки

№ объекта оценки	Наименование объекта оценки	Описание аналога	Источник информации	Единица измерения	Цена предложения, руб.
16	Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740м	Металлический забор из оц.профлиста высотой 3 м	ООО «Кровельсон» (г. Оренбург): https://krovelson.ru/kalkulyator/zabor/	Руб. за п.м.	4149,35

Таблица 48. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №16

№ объекта	Наименование объекта оценки	Цена нового аналога по состоянию на дату оценки, руб. с учетом доставки	Физический износ, %	Внешний износ, %	Стоимость объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта с учетом округления, руб.
16	Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740 м	3070518,00	30,00%	9,50%	1945173,153	1 945 000,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №26 – земельного участка, площадью 22499 кв.м., кадастровый номер 56:21:1502002:823, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склад (код 6.9), адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нижнепавловский сельсовет, по состоянию на дату оценки составляет:

19 243 000,00 рублей (Девятнадцать миллионов двести сорок три тысячи рублей 00 коп.),

в том числе:

№ объекта оценки ⁵³	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления
14	Асфальтированные дорожки около здания АБК и общежития площадью 350 м ²	495 000,00
16	Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740 м	1 945 000,00
17	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м ²	176 000,00
18	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м ²	176 000,00
19	Площадка асфальтированная на территории участка Н.Павловка площадью 3915 м ²	2 632 000,00

13.3 Расчет рыночной стоимости объектов оценки – движимого имущества, с использованием затратного подхода

Стоимость воспроизводства определяется расходами в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов, технических решений. В этом случае воспроизводится тот же моральный износ объекта и те же недостатки в технических решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяют на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки (п. 14 ФСО №10). Наиболее точным способом для определения стоимости воспроизводства объекта оценки в данном случае является метод калькуляции. Метод прямой калькуляции – основан на расчете фактических затрат на создание идентичного объекта, основанном на анализе фактических затрат труда, материалов и средств механизации. Общая логика сходна с составлением сметы на создание объекта недвижимости. Если имеются более усовершенствованные модели объектов, то стоимость замещения определяется расходами в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание аналогичного объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но произведенного в новом стиле, с использованием современных нормативов, прогрессивных материалов, оборудования, с иным качеством работ.

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) на практике реализуется в одном из следующих методов:

- расчет по цене завода-изготовителя;
- расчет по цене однородного объекта;
- поэлементный поагрегатный расчет;
- анализ и индексация затрат;
- расчет по укрупненным нормативам и др.

На практике подобранные аналоги часто различаются по производительности, мощности от оцениваемого оборудования. В этом случае для определения поправки используются соотношения между ценами и параметрами аналогичного оборудования. Расчет производим по формуле:

$$\frac{P_1}{P_2} = \left(\frac{\Pi_1}{\Pi_2} \right)^n$$

где

P_1, P_2 – цена аналога 1, 2 ...;

Π_1 – параметры аналогичного оборудования;

⁵³ Согласно Задания на оценку.

n – коэффициент «торможения цены», зависящий от конкретного вида оборудования, рекомендуемое значение лежит в интервале 0,6 до 0,8.

Эта формула также дает возможность в каждом конкретном случае (при большом количестве аналогов для оцениваемого оборудования) определить коэффициент «торможения цены»:

$$n = \lg \frac{P_1}{P_2} : \lg \frac{\Pi_1}{\Pi_2}$$

Расчет износа объектов оценки

Износ - это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности. Он является результатом прошлых периодов функционирования и ремонта, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, к уменьшению остаточного срока службы всего изделия или некоторых его узлов и деталей.

При определении физического износа у объектов оценки, принадлежащих к категории движимого имущества – оборудование использовался *Метод экспертизы состояния*. Данный метод основывается на суждении специалиста-эксперта или самого оценщика о фактическом состоянии оборудования исходя из ее внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов. Зачастую в этих методах используется шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа.

Оценка технического состояния объектов оценки произведена:

- согласно «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А Нижний Новгород 2023г. (стр. 192 табл. 7.1.3 Серийное оборудование широкого профиля):

Серийное оборудование широкого профиля	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Приобретенное, но не установленное и еще не эксплуатирующееся оборудование	4,2%	2,9%	0,0%	8,3%
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	4,5%	2,8%	1,1%	8,0%
Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	9,5%	6,4%	1,2%	17,8%
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное, или реконструированное, в отличном состоянии	24,2%	6,6%	15,6%	32,8%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	36,9%	6,6%	28,3%	45,5%
Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	51,8%	9,0%	38,7%	64,9%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	70,8%	6,4%	62,2%	79,3%

Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	88,7%	3,9%	83,4%	94,0%
--	-------	------	-------	-------

- согласно «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А Нижний Новгород 2023г. (стр. 193 табл. 7.1.4 Узкоспециализированное оборудование):

Узкоспециализированное оборудование	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Приобретенное, но не установленное и еще не эксплуатирующееся оборудование	5,6%	3,1%	1,3%	9,8%
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	6,8%	2,7%	3,5%	10,1%
Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	12,4%	4,0%	7,2%	17,6%
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	27,1%	3,4%	22,8%	31,5%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	41,3%	4,7%	35,2%	47,4%
Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	57,8%	6,3%	48,9%	66,8%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	75,5%	5,0%	69,0%	82,0%
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	88,4%	7,0%	78,9%	97,9%

Функциональный износ - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Такое уменьшение привлекательности, в свою очередь, вызывает обесценение. По причинам, вызвавшим этот вид износа выделяют моральный и технологический износ.

Причина морального износа - это изменение свойств изделий аналогичных данному, в том числе удешевление их производства. Причина морального износа может лежать или в улучшении свойств аналогов (изменении технических параметров или конструктивных решений, появлении новых возможностей, большей экологичности, эргономичности и т.д.) или в удешевлении их производства.

Моральный износ можно разделить на подвиды, исходя из статей затрат, с изменениями в структуре которых и связан износ. По этому признаку выделяют следующие три группы морального износа:

Износ, обусловленный избыточными капитальными затратами. В него включается устаревание, вызванное усовершенствованиями и изменениями в компоновке, конструкции, используемых материалах, схеме производственного процесса, размерах и номенклатуре оборудования, а также количестве выпускаемых изделий; по сути дела всеми усовершенствованиями, которые делают новую технологию

более дешевой. Разница между полной стоимостью воспроизводства и полной стоимостью замещения представляет собой величину избыточных капитальных затрат.

Износ, обусловленный избыточными эксплуатационными затратами. Другим аспектом, который необходимо учесть, является эксплуатационное устаревание. Зачастую, в результате развития новых технологий, не только становится дешевле произвести или купить объект, но и процесс его эксплуатации становится менее дорогостоящим или более эффективным.

Следует отметить, что первый вид морального износа ведет к удешевлению производства данного изделия, а второй к удешевлению эксплуатации готового.

Износ, обусловленный низкой экологичностью, эргономичностью и т. д. Как правило, новое оборудование превосходит старые аналоги не только по техническим параметрам или более низкой себестоимости, но и является более экологичным, эргономичным, обладает современным дизайном и пр.

Технологический износ - это износ, причина которого - изменение технологического цикла, в который традиционно включается данный объект.

Оцениваемые объекты движимого имущества выполнены по современным технологиям, не имеет избыточных эксплуатационных затрат.

Экономический (внешний) износ – это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту оценки: отраслевые, региональные, общенациональные или мировые технологические, социально-экономические, экологические и политические изменения.

Экономический износ (Е) не присущ большинству оцениваемых объектам, поскольку их производство продолжается и по информации официальных поставщиков в России, объекты пользуются стабильным спросом.

К дополнительному виду внешнего износа относится обесценение в результате перехода объекта оценки с первичного на вторичный рынок и отражаемую стоимость коэффициентом перехода на вторичный рынок. Его размер определяется согласно «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А Нижний Новгород 2023г. (стр. 43 табл. 2.1.1.1):

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,4%	7,9%	11,0%
Спецтехника узкого применения	11,3%	8,9%	13,6%
Железнодорожный и водный транспорт	9,2%	7,7%	10,7%
Серийное оборудование широкого профиля	9,5%	8,0%	11,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,3%	8,8%	13,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,3%	8,6%	12,1%
Электронное оборудование	12,0%	10,1%	13,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	12,7%	10,3%	15,1%

Таблица 49. Определение величины совокупного износа

№ объекта оценки	Наименование объекта	Физический износ ⁵⁴ , %	Внешний износ, %	Совокупный износ ⁵⁵ , %
3	ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские	32,80%	9,50%	39,18%
4	ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские	32,80%	9,50%	39,18%
2	Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов (НП)	32,80%	9,50%	39,18%
5	Комплект ТМУ 24*40 склад соли (НП)	45,50%	9,50%	50,68%

⁵⁴ Процент физического износа указан согласно данным «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А Нижний Новгород 2023г.

⁵⁵ Величина совокупного износа определена мультипликативным способом.

1	Комплект модульного здания АБК размером 10,945м. * 14,65м.	36,90%	9,50%	42,89%
8	Блок-комплекс Общежитие размером 10м. х 17,5м.	28,30%	9,50%	35,11%
9	Пост КПП	36,90%	9,50%	42,89%
11	Станция заправки жидкими ПГР на один заправочный пост с объемом накопления 50 м ³	27,10%	11,30%	35,34%
12	Станция приготовления растворов NaCl и CaCl ₂ с шинковым транспортером с грузочным бункером	31,50%	11,30%	39,24%
10	Система видеонаблюдения территории Участка № 1	45,50%	12,00%	52,04%
22	Система освещения территории Участка № 1 (Н. Павловка)	45,50%	9,50%	50,68%
23	Система теплоснабжения	70,80%	9,50%	73,57%

Расчетная стоимость объекта оценки с учетом естественного физического износа определяется по следующей формуле:

$$C_{из} = C_n - Y_{из},$$

где: $C_{из}$ – расчетная стоимость оборудования средства с учетом износа, руб.;

C_n – восстановительная стоимость или стоимость замещения оборудования с учетом фактической комплектности, руб.;

$Y_{из}$ – утрата части стоимости транспортного средства, вследствие износа, руб.

$$Y_{из} = C_n \times S / 100, \text{ руб.}$$

$$C_{из} = C_n \times (1 - S / 100), \text{ руб.}$$

Величина $(1 - S/100)$ определяет часть стоимости объекта оценки, утраченную по причине естественного износа и называется коэффициентом износа ($K_{из}$).

Затратный подход будет применен при оценке рыночной стоимости всех объектов оценки.

Расчет стоимости объектов №№1,2,4,5,6

В связи с отсутствием ответов на официальные запросы исх. №№43, 44, 45 от 02.10.2025г. в ООО «Подвижные ограждающие конструкции» (ранее «ДорХан-Торговый дом»), ООО «ИСТ», ООО «НО-ЭМЗ», у оценщика отсутствует информация о стоимости данных объектов по состоянию на дату оценки. У оценщика имеется информация о величине затрат на приобретение оцениваемого имущества (Договоры поставки, сметы-заказы и пр.) на дату приобретения – май 2018г. Договоры поставки представлены в приложении А к настоящему отчету.

Наличие информации (договор купли-продажи) о первоначальной стоимости приобретения позволяет применить метод ценовых индексов. Таким образом, учитывая характеристики оцениваемого имущества, состав и условия поставки по Техническому заданию, рыночная стоимость данных объектов будет рассчитана методом ценовых индексов.

В основе его лежит пересчет известной рыночной стоимости объекта в полную (без учета износа) стоимость на дату оценки.

В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату оценки получают умножением рыночной стоимости на корректирующий индекс:

$$C = C_n \times J_{кор}$$

где, C_n – первоначальная (восстановительная) стоимость на момент приобретения (последней переоценка);

$J_{кор}$ – корректирующей индекс (индекс - дефлятор).

Для перехода в цены на дату оценки использованы индексы цен производителей по данным Федеральной службы государственной статистики, режим доступа: <https://www.fedstat.ru/>:

- Производство прочих машин и оборудования общего назначения: <https://www.fedstat.ru/indicator/57796?ysclid=laki3tsmdp371901525>, индекс цен составляет 1,602;

- Производство строительных металлических конструкций и изделий: <https://www.fedstat.ru/indicator/57796?ysclid=laki3tsmdp371901525>, индекс цен составляет 1,79;

- Производство прочих машин и оборудования специального назначения: <https://www.fedstat.ru/indicator/57796?ysclid=laki3tsmdp371901525>, индекс цен составляет 1,6292.

Данные индексы определены как произведение индексов цен за прошедший период по Российской Федерации.

Сведения Федеральной службы государственной статистики представлены в таблице ниже:

Таблица 50. Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 г. (коэффициент)

Год	Индексы по Российской Федерации		
	Производство прочих машин и оборудования общего назначения	Производство строительных металлических конструкций и изделий	Производство прочих машин и оборудования специального назначения
2018 (июнь-декабрь)	1,040584	1,053065	-
2019	1,050834	1,050834	-
2020	1,021908	1,028561	-
2021	1,101359	1,132201	-
2022	1,071774	1,084419	1,070543
2023	1,07193	1,095177	1,077695
2024	1,080693	1,099214	1,079196
2025 (январь-август)	1,048373	1,064962	1,046506

Таблица 51. Расчет рыночной стоимости объектов №1-5,8,9

№ объекта	Наименование объекта оценки	Стоимость 1 единицы нового объекта по состоянию на 2018 год, руб. с НДС 18%	Стоимость 1 единицы нового объекта по состоянию на 2018 год, руб. без НДС	Индекс перехода в цены на дату оценки	Цена нового аналога по состоянию на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Внешний износ, %	Стоимость объекта с учетом износа, руб.	Стоимость объекта с учетом износа, руб. с НДС 20%	Рыночная стоимость объекта с учетом округления, руб.
3	ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские	6605370,02	5597771,203	1,79	10020010,45	32,80%	9,50%	6093769,55	7312523,469	7 313 000,00
4	ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские	6605371,02	5597772,051	1,79	10020011,97	32,80%	9,50%	6093770,48	7312524,576	7 313 000,00
2	Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов (НП)	4120250	3491737,288	1,79	6250209,746	32,80%	9,50%	3801127,559	4561353,071	4 561 000,00
5	Комплект ТМУ 24*40 склад соли (НП)	9075100	7690762,712	1,79	13766465,25	45,50%	9,50%	6789964,825	8147957,79	8 148 000,00
1	Комплект модульного здания АБК размером 10,945м. * 14,65м.	8948130	7583161,017	1,602	12148223,95	36,90%	9,50%	6937304,027	8324764,833	8 325 000,00
8	Блок-комплекс Общежитие размером 10м. х 17,5м.	5900000	5000000	1,602	8010000	28,30%	9,50%	5197568,85	6237082,62	6 237 000,00
9	Мобильное здание Пост КПП	550000	466101,6949	1,602	746694,9153	36,90%	9,50%	426403,8648	511684,6378	512 000,00

Таблица 52. Расчет рыночной стоимости № 10,11,12,21,22

№ объекта	Наименование объекта оценки	Стоимость 1 единицы нового объекта по состоянию на 31.12.2021 ⁵⁶ , руб. с НДС 20%	Индекс перехода в цены на дату оценки	Цена нового аналога по состоянию на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Внешний износ, %	Стоимость объекта с учетом износа, руб. на дату оценки	Стоимость объекта с учетом округления, руб.
11	Станция заправки жидкими ПГР на один заправочный пост с объемом накопления 50 м ³	1822033,9	1,303	2374110,172	27,10%	11,30%	1535154,24	1 535 000,00
12	Станция приготовления	7288135,59	1,303	9496440,674	31,50%	11,30%	5769989,87	5 770 000,00

⁵⁶ В связи с отсутствием информации о стоимости, а также технической документации о характеристиках объектов оценки – систем видеонаблюдения, теплоснабжения, освещения (протяженность, используемые материалы), использована информация о первоначальной балансовой стоимости объекта на дату постановки на баланс.

	растворов NaCl и CaCl ₂ с шнековым транспортером с загрузочным бункером							
10	Система видеонаблюдения территории Участка № 1	255 955,14	1,3016	333151,2102	45,50%	12,00%	159779,32	160 000,00
21	Система освещения терри- тории Участка № 1 (Н. Павловка)	2425828,42	1,3016	3157458,271	45,50%	9,50%	1557337,36	1 557 000,00
22	Система теплоснабжения	1401158,17	1,3016	1823747,474	70,80%	9,50%	481943,5075	482 000,00

Расчет стоимости объектов оценки №6,7,19,20

В качестве основы для расчетов был использован метод, опирающийся на цену завода-изготовителя аналогичного объекта. Оценщиком использована информация о цене приобретения идентичного (аналогичного) нового объекта, представленная официальными дилерами и поставщиками оборудования, на дату оценки.

Стоимость доставки объекта оценки №7 в с. Нижняя Павловка Оренбургского района Оренбургской области рассчитана на специализированном портале грузоперевозок «Деловые линии», режим доступа: <https://www.dellin.ru/>, и составляет на дату оценки 106490,00 руб.:

[Главная](#) / Расчет и оформление заказа

Расчет и оформление заказа

Служба доставки
Общественный груз
Выданный транспорт
Контейнер

Услуги ☐
Привозка персонала
Прямая аренда
Генератор аренда

Тип подполучателя:
☐ Интернациональный
☒ Типовой

☐ Жесткий борт
☐ Съемная веревка багги
☐ Съемная боковая стойка
☐ Рефрижераторы

Откуда *

☐ В населенном пункте нет улицы

— время работы
 — адрес

Тип растаможки: [Информация о таможенных документах](#)

Услуги при загрузке: ☐ Перечет мест ☐

[+ добавить новую марку груза \(не более 4-х\)](#)

Куда *

☐ В населенном пункте нет улицы

Считать сумму

Транспорт: Трехвалы – Минск	138 490 р.
Всего:	138 490 р.

К оплате по заказу * 106 490 р.

С учетом страховых

*) Прокладать маршрут не надо, маршрут будет автоматически проложен на основании информации о маршруте, предоставленной клиентом. При необходимости изменения маршрута клиент должен уведомить службу поддержки в течение 48 часов.

Стоимость доставки объекта оценки №6 в с. Нижняя Павловка Оренбургского района Оренбургской области рассчитана на специализированном портале грузоперевозок «Деловые линии», режим доступа: <https://www.dellin.ru/>, и составляет на дату оценки 122497,00 руб.:

[illegible]

Таблица 53. Расчет рыночной стоимости объектов оценки №6,7,19,20

№ объекта	Наименование объекта оценки	Описание аналога	Источник информации	Цена предложения, руб./шт	Стоимость доставки в с. Нижняя Павловка Оренбургской области	Цена нового аналога по состоянию на дату оценки, руб. с учетом доставки	Совокупный износ, %	Стоимость объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта с учетом округления, руб.
6	Контейнерная АЗС	Контейнерная АЗС 5 м3	https://zavod.gostmetal.ru/azs-kazs/kazs-5/	856900,00	122497,00	979397	47,93%	509941,65	510 000,00
7	Котел наружного размещения RSH-200	Котел наружного размещения RSH-200	Официальный дилер ГК «Урал Партнер»: https://www.kotlynasosy.ru/goods/115072472-kotel_rsh_200_sdvoynny_2kh99kvt_s_avtomatikoy_bezopasnosti_honeywell	106490,00	1125690	1125690	27,10%	727897,0449	728 000,00
19	Подстанция КТП 100/10/0,4	Подстанция КТП 100/10/0,4	https://orenburg.pulscen.ru/products/komplektnaya_transformatornaya_podstantsiya_100_kva_ktp_100_183907381	221220	143490,00	364710,00	47,93%	189893,191	190 000,00
20	Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5S со счетчиком Меркурий 234	Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5S со счетчиком Меркурий ART	Коммерческое предложение ГК «ЭНЕРГОТЕХ-МОНТАЖ» (г. Москва): https://etmz.ru/punkt-kommercheskogo-ucheta-pku-10/	294207,17	19745,00	313952,17	47,93%	163465,1624	163 000,00

Стоимость доставки объекта оценки №20 в с. Нижняя Павловка Оренбургского района Оренбургской области рассчитана на специализированном портале грузоперевозок «Деловые линии», режим доступа: <https://www.dellin.ru/>, и составляет на дату оценки 19745,00 руб.:

Таблица 54. Определение величины совокупного износа объектов №№

№ объекта	Наименование объекта	Физический износ ⁵⁷ , %	Внешний износ ⁵⁸ , %	Совокупный износ ⁵⁹ , %
6	Контейнерная АЗС	41,30%	11,30%	47,93%
7	Котел наружного размещения RSH-200	27,10%	11,30%	35,34%
19	Подстанция КТП 100/10/0,4	41,30%	11,30%	47,93%
20	Пункт коммерческого учета ПКУ-10 3ТТ-3ТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5S со счетчиком Меркурий 234	41,30%	11,30%	47,93%

Расчет стоимости объектов оценки №14 – Беседка деревянная с металлической крышей

В качестве основы для расчетов был использован метод, опирающийся на цену нового аналогичного объекта, на дату оценки:

Таблица 55. Аналоги объекта оценки

№ объекта оценки	Наименование объекта оценки	Описание аналога	Источник информации	Единица измерения	Цена предложения, руб.
14	Беседка деревянная	Беседка деревянная «под ключ»	https://www.avito.ru/orenburg/predlozheniya_uslug/besedki_2143894612	Руб. за кв.м.	25000

Таблица 56. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №14

№ объекта	Наименование объекта оценки	Цена нового аналога по состоянию на дату оценки, руб. с учетом доставки	Физический износ, %	Внешний износ, %	Стоимость объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта с учетом округ-
-----------	-----------------------------	---	---------------------	------------------	--------------------------------	--

⁵⁷ Процент физического износа указан согласно данным «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2023г.

⁵⁸ Источник информации «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2023г. (стр. 43 табл. 2.1.1.1).

⁵⁹ Величина совокупного износа определена мультипликативным способом.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №08/09/25 от 24.10.2025г.

						ления, руб.
14	Беседка деревянная с металлической крышей (15 кв.м.)	375000	30,00%	9,50%	237562,5	238 000,00

Таким образом, в ходе расчетов, получены следующие результаты:

Рыночная стоимость объектов недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Вектор», расположенных по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с. Нижняя Павловка, на дату проведения оценки, составляет:

72 985 000,00 рублей (Семьдесят два миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч рублей 00 коп.),

в том числе:

№ объекта оценки ⁶⁰	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления
1	Модульное здание «АБК» размером 10,945м. * 14,65м.	8 325 000,00
2	Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов (НП)	4 561 000,00
3	Комплект ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские	7 313 000,00
4	Комплект ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские	7 313 000,00
5	Комплект ТМУ 24*40 склад соли (НП)	8 148 000,00
6	Контейнерная АЗС	510 000,00
7	Котел наружного размещения RSH-200	728 000,00
8	Блок-комплекс «Общежитие» размером 10м. х 17,5м.	6 237 000,00
9	Мобильное здание «Пост КПП»	512 000,00
10	Система видеонаблюдения территории Участка № 1	160 000,00
11	Станция заправки жидкими ПГР на один заправочный пост с объемом накопления 50 м ³	1 535 000,00
12	Станция приготовления растворов NaCl и CaCl ₂ с шнековым транспортером с загрузочным бункером	5 770 000,00
14	Беседка деревянная с металлической крышей	238 000,00
19	Подстанция КТП 100/10/0,4	190 000,00
20	Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5S со счетчиком Меркурий 234	163 000,00
21	Система освещения территории Участка № 1 (Н. Павловка)	1 557 000,00
22	Система теплоснабжения	482 000,00
23	Земельный участок, площадью 22499 кв.м., кадастровый номер 56:21:1502002:823, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склад (код 6.9), адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нижнепавловский сельсовет,	19 243 000,00
	в том числе сооружения:	
13	Асфальтированные дорожки около здания АБК и общежития площадью 350 м ³	495 000,00
15	Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740 м	1 945 000,00
16	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м ²	176 000,00
17	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м ³	176 000,00
18	Площадка асфальтированная на территории участка Н.Павловка площадью 3915 м ²	2 632 000,00
	Итоговая стоимость, руб.	72 985 000,00

⁶⁰ Согласно нумерации Задания на оценку.

13.2 Согласование результатов

Поскольку в ходе расчетов применены методы затратного или сравнительного подхода к каждому объекту оценки, соответствующему объекту подходу присвоен вес 1. Обоснование отказа от использования доходного подхода приведено в соответствующем разделе отчета выше.

Полученные результаты оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 57. Результаты расчетов различными подходами

№ п/п	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
1	Модульное здание «АБК» размером 10,945м. * 14,65м.	Обоснован отказ от применения подхода	8 325 000,00	Обоснован отказ от применения подхода	8 325 000,00
2	Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов (НП)		4 561 000,00		4 561 000,00
3	Комплект ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские		7 313 000,00		7 313 000,00
4	Комплект ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские		7 313 000,00		7 313 000,00
5	Комплект ТМУ 24*40 склад соли (НП)		8 148 000,00		8 148 000,00
6	Контейнерная АЗС		510 000,00		510 000,00
7	Котел наружного размещения RSH-200		728 000,00		728 000,00
8	Блок-комплекс «Общежитие» размером 10м. х 17,5м.		6 237 000,00		6 237 000,00
9	Мобильное здание «Пост КПП»		512 000,00		512 000,00
10	Система видеонаблюдения территории Участка № 1		160 000,00		160 000,00
11	Станция заправки жидкими ПГР на один заправочный пост с объемом накопления 50 м ³		1 535 000,00		1 535 000,00
12	Станция приготовления растворов NaCl и CaCl ₂ с шнековым транспортером с загрузочным бункером		5 770 000,00		5 770 000,00
14	Беседка деревянная с металлической крышей		238 000,00		238 000,00
19	Подстанция КТП 100/10/0,4		190 000,00		190 000,00
20	Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5S со счетчиком Меркурий 234		163 000,00		163 000,00
21	Система освещения территории Участка № 1 (Н. Павловка)		1 557 000,00		1 557 000,00
22	Система теплоснабжения		482 000,00		482 000,00
23	Земельный участок, площадью 22499 кв.м., кадастровый номер 56:21:1502002:823, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склад (код 6.9), адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нижнепавловский сельсовет,	19 243 000,00	Обоснован отказ от применения подхода	Обоснован отказ от применения подхода	19 243 000,00
13	Асфальтированные дорожки около	Обоснован от-	238 000,00	Обоснован	238 000,00

	здания АБК и общежития площадью 350 м ³	каз от применения подхода		отказ от применения подхода	
15	Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740 м		190 000,00		190 000,00
16	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м ²		163 000,00		163 000,00
17	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м ³		1 557 000,00		1 557 000,00
18	Площадка асфальтированная на территории участка Н.Павловка площадью 3915 м ²		482 000,00		482 000,00

Рыночная стоимость объектов недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Вектор», расположенных по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с. Нижняя Павловка, на дату проведения оценки, составляет:

72 985 000,00 рублей (Семьдесят два миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч рублей 00 коп.),

в том числе:

№ объекта оценки ⁶¹	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления
1	Модульное здание «АБК» размером 10,945м. * 14,65м.	8 325 000,00
2	Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов (НП)	4 561 000,00
3	Комплект ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские	7 313 000,00
4	Комплект ТМУ-4 24×20 (покрытие-тент с утеплителем) Мастерские	7 313 000,00
5	Комплект ТМУ 24*40 склад соли (НП)	8 148 000,00
6	Контейнерная АЗС	510 000,00
7	Котел наружного размещения RSH-200	728 000,00
8	Блок-комплекс «Общежитие» размером 10м. х 17,5м.	6 237 000,00
9	Мобильное здание «Пост КПП»	512 000,00
10	Система видеонаблюдения территории Участка № 1	160 000,00
11	Станция заправки жидкими ПГР на один заправочный пост с объемом накопления 50 м ³	1 535 000,00
12	Станция приготовления растворов NaCl и CaCl ₂ с шнековым транспортом с загрузочным бункером	5 770 000,00
14	Беседка деревянная с металлической крышей	238 000,00
19	Подстанция КТП 100/10/0,4	190 000,00
20	Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5S со счетчиком Меркурий 234	163 000,00
21	Система освещения территории Участка № 1 (Н. Павловка)	1 557 000,00
22	Система теплоснабжения	482 000,00
23	Земельный участок, площадью 22499 кв.м., кадастровый номер 56:21:1502002:823, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склад (код 6.9), адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нижнепавловский сельсовет,	19 243 000,00
	в том числе сооружения:	
13	Асфальтированные дорожки около здания АБК и общежития площадью 350 м ³	495 000,00
15	Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740 м	1 945 000,00
16	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м ²	176 000,00

⁶¹ Согласно нумерации Задания на оценку.

17	Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м ²	176 000,00
18	Площадка асфальтированная на территории участка Н.Павловка площадью 3915 м ²	2 632 000,00
	Итоговая стоимость, руб.	72 985 000,00

14. Подпись оценщика

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015г. №328. Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» его подпись заверяется печатью данной организации.



15. Перечень приложений

Приложение А – Правоустанавливающие документы на объекты оценки
 Приложение Б – Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.
 Приложение В – Источники информации, используемые при расчете
 Приложение Г – Документы, подтверждающие право на оценочную деятельность (копии полиса страхования ответственности ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» и оценщика, Свидетельства о членстве в Союзе «ФСО», диплом о профессиональной переподготовке оценщика, квалификационный аттестат)

Приложение А – Правоустанавливающие документы на объекты оценки
Договор поставки №020/18 от 17.05.2018г.

АО «НОЭМЗ»

ДОГОВОР ПОСТАВКИ № 020/18

г. Новоорск

«17» мая 2018 г.

Акционерное общество «Новоорский опытно-экспериментальный механический завод» (АО «НОЭМЗ»), именуемое в дальнейшем «Поставщик», в лице генерального директора Скрылева Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Вектор» (ООО «Вектор»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Петайкини Александр Николаевич, действующей на основании Устава именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Поставщик обязуется изготовить, поставить, собрать и передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить блок-комплекс Общежитие в количестве 3штук, блок-комплекс АБК в количестве 2 штук и пост КПП в количестве 3 штук, в порядке и на условиях настоящего Договора.

1.2. Изготовление Продукции осуществляется в соответствии с техническим заданием и планировкой изделия (подписанными Сторонами), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА.

2.1. Общая стоимость Договора на момент подписания составляет 29 250 000 руб. (двадцать девять миллионов двести пятьдесят тысяч 00 копеек), в т.ч. НДС (18%) 4 461 864,41 рублей.

№ п/п	Наименование продукции	Кол-во	Цена за ед. продукции с НДС 18%, руб.	Сумма продукции с НДС 18%, руб.
1.	Блок-комплекс Общежитие размером 10м. х 17,5м.	3	5 900 000,00	17 700 000,00
2.	Блок-комплекс АБК размером 10м. х 15м.	2	4 950 000,00	9 900 000,00
3.	Пост КПП	3	550 000,00	1 650 000,00
4.	ИТОГО:	8		29 250 000,00

2.2. Оплата по настоящему договору производится безналичным расчетом в следующем порядке:

- предоплата 50% от общей стоимости Договора, что составляет 14 625 000 рублей 00 копеек в т.ч. НДС 18% производится Покупателем в течение трех банковских дней с момента подписания договора;
- предоплата 30% в размере 8 775 000 рублей 00 копеек настоящего договора в течение трех банковских дней по факту готовности к отгрузке партии Товара;
- оплата 20% в размере 5 850 000 рублей 00 копеек настоящего договора в течение трех банковских дней после передачи партии Товара покупателю.

2.3. Днем получения оплаты является день зачисления денежных средств на расчетный счет Поставщика.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПОСТАВКИ.

3.1. Поставка Товара осуществляется в течение 60 календарных дней с момента внесения предоплаты на расчетный счет Поставщика.

3.2. Поставщик обязуется поставить продукцию в следующем порядке:

1. Блок-комплекс Общежитие № 1;
2. Блок-комплекс Общежитие № 2;



3. Блок-комплекс Общежитие № 3;
4. Блок-комплекс АБК № 1;
5. Блок-комплекс АБК № 2;
6. Пост КПП № 1;
7. Пост КПП № 2;
8. Пост КПП № 3;

3.3. Покупатель обязан осуществить осмотр передаваемой Продукции в месте её передачи.

3.4. Моментом исполнения Поставщиком обязательства по поставке Продукции, а также риск гибели или повреждения Продукции переходит к Покупателю после подписания Акта приёма-передачи Продукции по количеству, качеству и комплектности и всей соответствующей документации.

3.5. В случае без установленных законом, иными правовыми актами и настоящим Договором оснований Покупатель не принимает от Поставщика или отказывается от его принятия, Поставщик вправе потребовать от Покупателя оплаты поставленной Продукции.

3.6. Доставка осуществляется в Оренбургскую область.

4. ПРИЕМКА-СДАЧА ПРОДУКЦИИ.

4.1. Продукция считается сданной Поставщиком и принятой Покупателем с момента подписания Сторонами соответствующего акта приема-передачи Продукции.

4.2. Приемка по количеству, качеству и комплектности Продукции осуществляется у Покупателя. При приемке Продукции Покупателем предоставляется оригинал доверенности на получение Продукции.

4.3. Покупатель обязан проверить количество, комплектность Продукции в течение 10 дней согласно технического задания и планировкой изделия (подписанными Сторонами), являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.4. При наличии претензий по количеству, комплектности и качеству Продукции, они должны быть предъявлены Покупателем к Поставщику в письменной форме и подтверждены соответствующими документами. Такая претензия должна быть рассмотрена в течение десяти дней с даты ее получения Поставщиком. Покупатель вправе не принимать продукцию которая не соответствует техническому заданию.

Претензии Поставщика к Покупателю по вопросам оплаты Продукции также предъявляются в письменном виде и рассматриваются в течение десяти дней.

4.5. В случае выявления недостатков Продукции в ходе ее приемки, проводится экспертиза Продукции с участием представителей Сторон с целью установления момента ее браковки. При этом составляется соответствующий акт о выявленных недостатках и подписывается уполномоченными представителями Сторон.

4.6. Подготовка и изготовление площадки производится силами и за счет покупателя.

4.7. Подключение к внешним сетям электро-, тепло-, водоснабжения и канализации производится силами и за счет покупателя, а так же услуги автокрана.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. При просрочке оплаты согласно п. 2.1., Покупатель выплачивает Поставщику неустойку в размере 0,1% (Одной десятой) от общей суммы Договора за каждый день просрочки, но не более 10% (Десяти) от общей суммы Договора.

5.2. При нарушении сроков поставки Поставщик выплачивает неустойку в размере 0,1% (Одной десятой) от общей суммы Договора за каждый день просрочки, но не более 10% (Десяти) от общей суммы Договора.

5.3. Соблюдение претензионного порядка разрешения споров обязательно для Сторон, срок разрешения претензий десять дней с даты ее получения.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами условий настоящего Договора, они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором. Возмещению подлежат убытки в виде реального ущерба и упущенной выгоды. Бремя доказывания убытков лежит на потерпевшей Стороне.

6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.

6.1. Гарантия качества распространяется на все работы, выполненные Поставщиком. Гарантийный срок на результат выполненных работ составляет 12 месяцев с момента подписания акта приема-передачи Продукции уполномоченными представителями Сторон.

6.2. При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков Продукции и/или работ Покупатель направляет Поставщику письменную претензию с указанием характера недостатков, обстоятельств их обнаружения.

6.3. Настоящая гарантия качества не распространяется на недостатки, которые возникли вследствие нарушения правил эксплуатации Продукции, а равно по иным причинам, за которые несёт ответственность Покупатель.

7. ФОРС-МАЖОР.

7.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, вызванных прямо или косвенно, например, наводнением, пожаром, эпидемией, военным конфликтом, военным переворотом, террористическим актом, гражданскими волнениями, забастовками, предписаниями, приказами, иным административным вмешательством со стороны государственных органов или иными обстоятельствами вне разумного контроля Сторон, оказывающими значительное влияние на выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору, сроки выполнения этих обязательств соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств.

7.2. Стороны должны без промедления известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельств форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы компетентных государственных органов, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и дающие оценку их влияния на возможность исполнения Сторонами своих обязательств.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Срок действия Договора устанавливается с момента его подписания и до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, разрешаются сторонами путем двухсторонних переговоров, а при не достижении согласия, рассматриваются в Арбитражном суде Оренбургской области.

8.3. Договор составлен на четырех листах в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

8.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

8.5. Документы, относящиеся к настоящему Договору, переданные по факсимильной связи имеют юридическую силу, до момента обмена оригиналами, если из содержания документа можно сделать однозначный вывод о согласовании Сторонами условий о количестве, ассортименте, цене поставляемой Продукции, а также при необходимости – о других существенных условиях поставки.

8.6. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по обоюдному согласию Сторон с составлением протокола о расторжении Договора. Настоящий Договор не может быть, расторгнут в одностороннем порядке, иначе как по решению Арбитражного суда.

8.7. Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора (Приложений) о цене, порядке и условиях поставки являются конфиденциальной информацией, не подлежащей разглашению либо передаче третьим лицам за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством РФ. Убытки, причиненные любой из Сторон нарушением условия о конфиденциальности, подлежат возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду.

8.8. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и нормативными актами.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Покупатель: ООО «Вектор» Юридический адрес: 462124, Оренбургская область, Саракташский район, пос. Правобережный, ул. Северная, д. 2 В Почтовый адрес: 460041, Оренбургская область, г. Оренбург, пос. им. Куйбышева, ул. Природная, 2А ИНН/КПП: 5643022352/564301001 ОГРН: 1165658081071 р/с 10702810429250001412 Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК» в Волго-Вятское ГУ Банка России БИК 042202824 к/с 30101810200000000824 e-mail: ooovektor3@gmail.com тел. 8 (3532) 44-44-47 Генеральный директор ООО «Вектор»  А.Н. Петайкин 	Поставщик: АО «Новоорский опытно-экспериментальный механический завод» Юридический адрес: 462800, Оренбургская область, р.п. Новоорск, микрорайон Водстрой Почтовый адрес: 462800, Оренбургская область, р.п. Новоорск, микрорайон Водстрой ИНН/КПП: 5635000059/563501001 ОГРН: 1025602618304 р/с. № 40702810500170003834 БАНК: «НИКО-БАНК», г. Оренбург БИК 045354814 к/с. № 30101810400000000814 тел/факс (35363)7-10-03 e-mail: noemznovorsk2011@yandex.ru Генеральный директор АО «НОЭМЗ»  А.В. Скрылев 
---	---



Акционерное общество
«Новоорский опытно-экспериментальный
механический завод»

162800, Оренбургская обл.,
г.п. Новоорск,
Минеральная Водострой

ИНН 563500059, КПП 563501001,
р/с 40702830500070003834 в ПАО
«ПНКО-БАНК», г. Оренбург,
с/с 30101 810100009000814
БИК 015351814

Тел. (35363) 7-10-03, 7-11-72

Тел. факс 7-11-72

<http://www.noemz-orisk.ru>

email: noemz@noemz-orisk.ru, nembler@

noemz-orisk.ru, nembler@noemz-orisk.ru

№ 355 от 24 июля 2018 г.

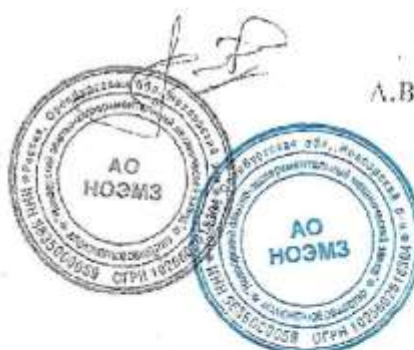
ООО «Вектор»
Петайкину А.Н.

Ориентировочный график поставки продукции по договору
поставки № 020/18

Наименование	Готовность на сваляе перед отгрузкой	Собранный на площадке Покупателя	Сдача на урезной отделке
Объект № 1	12 июля	16 июля	21 июля
Объект № 2	19 июля	23 июля	27 июля
Объект № 3	25 июля	28 июля	2 июля
АБК № 1	1 июля	3 июля	9 июля
АБК № 2	7 июля	10 июля	15 июля
БПН-3м			15 июля

С уважением,
Генеральный директор

А.В. Скрылев



✗

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА БЛОК-КОМПЛЕКС «ОБЩЕЖИТИЕ»

1. НАЗНАЧЕНИЕ

Блок-комплекс предназначен для проживания людей в полевых условиях.

Блок-комплекс состоит из:

- Семи отдельных цельносварных модулей, размером 10000х2500х2700 мм
- Двухскатная крыша.
- Двух тамбуров.

2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

2.1. Температура окружающей среды при эксплуатации, °С	-40...+40
2.2. Снеговая нагрузка, кг/м ²	200
2.3. Допустимая ветровая нагрузка, м/с	30
2.4. Скорость транспортирования до места установки комплекса, км/ч:	
2.4.1. Автотранспортом:	
• по дороге с твердым покрытием -	50
• по грунтовой дороге -	20
• по пересеченной местности -	5
2.5.2. Железнодорожным транспортом:	без ограничения

3. КОНСТРУКТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К МОДУЛЯМ БЛОК-КОМПЛЕКСА

3.1. Конфигурация и размеры модулей в зависимости от назначения должны соответствовать требованиям настоящего ТЗ.

Расстояние от пола до потолка – 2400±50 мм.

3.2. Стены модулей изготовлены из горячекатаного стального листа толщиной 4мм. по ГОСТ 19904-90 и уголков 50х50х5 по ГОСТ 8509. Каркасы модулей должны быть загрунтованы грунтовкой ГФ 021 и покрашены эмалью КРАТА Экспресс

3.3. Пол

Рама пола должна состоять из системы швеллеров №10 по ГОСТ 8240, гнутых швеллеров из горячекатаного стального листа толщиной 3мм и 6мм. по ГОСТ 19904-90 соединенных между собой с помощью сварки. Наружная обшивка пола – стальной лист толщиной 0,8 мм.

Рама с нижней стороны должна быть загрунтована и покрыта антикоррозионной мастикой, с верхней стороны – загрунтована.

Утеплитель пола: плита пенополистирольная ПСБ-25 толщиной 120 мм + порилекс толщиной 4 мм.

Настил пола – фанера толщиной 15мм + полукоммерческий линолеум.

3.4. Обшивка каркасов стен модулей

Жилые комнаты и комната отдыха:

Сэндвич-панели, производства АО «НОЭМЗ» (металлический, оцинкованный, окрашенный полимерным покрытием, гофрированным листом по ГОСТ 14918-80 (глубина гофры не более 5 мм.) — утеплитель (плита пенополистирольная ПСБ-25 толщиной 100 мм.) - плита МДФ ламинированная с одной стороны толщиной 8 мм. Цвет покрытия металлического листа — белый, цвет МДФ - «Бук».

Способ соединения сэндвич-панелей с каркасами – механическая, стальная заклепка 6х14 мм. Места сопряжения между сэндвич-панелями и каркасами герметизируются пенополиуретановым герметиком.

Туалет, душевая, хозяйственная комната, кухня-столовая и сушилки:

Сэндвич-панели, производства АО «НОЭМЗ» (металлический, оцинкованный, окрашенный полимерным покрытием, гофрированным листом толщиной 0,55 мм. по ГОСТ 14918-80 (глубина гофры не более 5 мм.) — утеплитель (плита пенополистирольная ПСБ-25 толщиной 100 мм.) - металлический, оцинкованный, окрашенный полимерным покрытием, гофрированным листом по ГОСТ 14918-80 (глубина гофры не более 5 мм.)). Цвет покрытия металлического листа — белый. Способ соединения сэндвич-панелей с каркасами – механическая, стальная заклепка 6х14 мм. Места сопряжения между сэндвич-панелями и каркасами герметизируются пенополиуретановым герметиком.

Покупатель:
ООО «Вектор»



Поставщик:

АО «Новороссийский
оптический-экспериментальный механический завод»
/ Скрылов А. В.



3.5. Потолок

Каркасного типа, выполнен из гнутых профилей (горячекатаный стальной лист толщиной 3мм и 4мм.)
Обшивка потолков:

Сэндвич-панели, производства АО «НОЭМЗ» (металлический, оцинкованный, окрашенный полимерным покрытием, гофрированным листом толщиной 0,55 мм. по ГОСТ 14918-80 (глубина гофры не более 5 мм.) — утеплитель (плита пенополистирольная ПСБ-25 толщиной 150 мм.) - металлический, оцинкованный, окрашенный полимерным покрытием, гофрированным листом по ГОСТ 14918-80 (глубина гофры не более 5 мм.)). Цвет покрытия металлического листа — белый.
Способ соединения сэндвич-панелей с каркасами — шурупы для крепления сэндвич-панелей с резиновыми шайбами. Места сопряжения между сэндвич-панелями и каркасами герметизируются самоклеющимся фольгопластом, монтажной пеной и жидкой кровлей. Стыки между сэндвич-панелями герметизируются полиуретановым герметиком.

3.6. Внутренние перегородки блок-комплекса:

«Коридор - жилые комнаты и комната отдыха»

Выполнены из сэндвич – панелей (плита МДФ ламинированная, толщиной 8 мм. цвет покрытия МДФ - «Бук» - утеплитель (плита пенополистирольная ПСБ-25 толщиной 54 мм) – плита МДФ ламинированная, толщиной 8 мм., цвет МДФ - «Бук»).

«Коридор – душевая, санузел, хоз.комната, кухня-столовая, сушилка и раздевалка»

Сэндвич-панели, производства АО «НОЭМЗ» (металлический, оцинкованный, окрашенный полимерным покрытием, гофрированным листом по ГОСТ 14918-80 (глубина гофры не более 5 мм.) — утеплитель плита пенополистирольная ПСБ-25 толщиной 62 мм - плита МДФ ламинированная, толщиной 8 мм.) Цвет покрытия металлического листа — белый, цвет МДФ - «Бук».

«Перегородки в туалете»

Сэндвич-панели, производства АО «НОЭМЗ» (металлический, оцинкованный, окрашенный полимерным покрытием, гофрированным листом по ГОСТ 14918-80 (глубина гофры не более 5 мм.) — утеплитель плита пенополистирольная ПСБ-25 толщиной 70 мм - металлический, оцинкованный, окрашенный полимерным покрытием, гофрированным листом по ГОСТ 14918-80 (глубина гофры не более 5 мм)).

3.7. Окна:

В жилых комнатах и хозяйственной комнате:

Двухкамерный стеклопакет

Размер окон: 740х940 мм.

Механизм открывания: поворотнo-откидной.

Снаружи на окна установить москитные сетки

В комнате отдыха, кухне-столовой, сушилке и раздевалке:

Двухкамерный стеклопакет

Размер окон – 1040х940мм двухсекционное.

Механизм открывания обеих секций: поворотнo-откидной.

Снаружи на окна установить москитные сетки.

3.8. Электропроводка

Электропроводка на 380/220 В должна быть выполнена в кабель – каналах из качественного провода, рассчитанного на максимальную нагрузку применяемого в блок-комплексе оборудования. Количество розеток должно определяться расположением оборудования, согласно планировки. Все розетки должны быть заземлены. Модули должны быть оснащены электроцитами с автоматическими выключателями, УЗО. «Поставщик» предоставляет «Покупателю» «Электропроект» на блок-комплекс. Подключение к внешнему источнику электроснабжения осуществляет «Покупатель».

Ввод электричества предусмотреть в районе входной двери (см. планировку).

3.9. Водные и канализационные коммуникации.

Водные коммуникации – полипропиленовые трубы. Ввод холодной воды осуществляется в «Хозяйственную комнату», в бойлер, с которого подается горячая вода по потребителям (см. планировку). Канализация – ПВХ трубы. Выход канализации выведен из «Туалета» (см. планировку).

Подключение к внешнему источнику водоснабжения и канализации осуществляет «Покупатель».

3.10. Вентиляция

Вентиляция в вагонах должна быть выполнена как естественной, так и принудительной.

Естественная – через окна.

Принудительная – оконные кондиционеры и вытяжные вентиляторы.



3.11. Отопление

Отопление должно осуществляться с помощью электроконвекторов.

3.12 Двери

Входные – алюминиевые глухие, белого цвета, с доводчиком двери (усилием 120кг).

3.13 Внутренние двери

Двери во все комнаты: межкомнатные, полотно 900х2000мм, цвет – «БУК» с замками-защелками и ключами, открывающиеся в наружную сторону (в сторону коридора). На пол установить ограничитель открывания двери.

Двери в туалетные кабинки: межкомнатные 700х2000мм, цвет – «белый» с замками-защелками. На пол установить ограничитель открывания двери

3.13. Соединение домов.

Соединение (стяжка) модулей производится с помощью стяжных, наружных шпилек. Зазоры между домами герметизируются с помощью монтажной пены и нащельников. Над входами установить козырьки.

4. КОНСТРУКТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К КРЫШЕ КОМПЛЕКСА.

4.1. Крыша выполнена двухскатной.

Обшивка крыши – металлический, оцинкованный профлист С20-0,7 (цвет – белый), который крепится к каркасу крыши с помощью самонарезных болтов.

Обшивка фронтонов - оцинкованный, окрашенный профлист С10 (цвет – белый), который крепится к каркасу крыши с помощью заклепок.

4.2. Крепление «Крыша – Вагон-дом» - болтовое.

4.3. В одном из фронтонов предусмотреть дверцу для доступа во внутрь чердачного помещения.

5. КОНСТРУКТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ТАМБУРУ БЛОК — КОМПЛЕКСА

5.1. Каркас стен изготовлены из горячекатаного стального листа толщиной 4мм. по ГОСТ 19904-90 и уголков 50х50х5 по ГОСТ 8509. Каркас должен быть загрунтован грунтовкой ГФ 021 и покрашены эмалью КРАТА Экспресс.

5.2. Пол

Каркас пола должен состоять из системы швеллеров №10 по ГОСТ 8240, уголков 50х50х5 по ГОСТ 8509 и горячекатаного стального листа толщиной 4мм и 6мм. по ГОСТ 19904-90 соединенных между собой с помощью сварки.

Наружная обшивка каркасов полов – стальной лист толщиной 0,8мм. Способ соединения – электросварка.

Лаги – деревянные бруски высотой 100 мм.

Утеплитель – пенополистерольная плита ПСБ-25 толщиной 100 мм. + утеплитель «Порилекс» толщиной 4 мм.

Настил пола – фанера толщиной 15 мм. + полукоммерческий линолеум.

5.3. Обшивка стен

Сэндвич-панели (металлический, оцинкованный, окрашенный полимерным покрытием, гофрированный лист — утеплитель (плита пенополистерольная ПСБ-25, толщиной 100 мм) - металлический, оцинкованный, окрашенный полимерным покрытием, гофрированный лист. Цвет покрытия металлического листа — белый. Способ соединения сэндвич-панелей с каркасами – механическая, стальная заклепка 6х14 мм. Места сопряжения между сэндвич-панелями и каркасами герметизируются пенополиуретановым герметиком.

5.4. Потолок

Каркасного типа, выполнен из гнутых профилей (горячекатаный стальной лист толщиной 3мм и 4мм.)

Обшивка потолка:

Сэндвич-панели (металлический, оцинкованный, окрашенный полимерным покрытием, гофрированный лист — утеплитель (плита пенополистерольная ПСБ-25, толщиной 100 мм) - металлический, оцинкованный, окрашенный полимерным покрытием, гофрированный лист. Цвет покрытия металлического листа — белый. Способ соединения сэндвич-панелей с каркасами – шурупы для крепления сэндвич-панелей с резиновыми шайбами. Места сопряжения между сэндвич-панелями и каркасами герметизируются самоклеющимся фольгопластом, монтажной пеной и жидкой кровлей. Швы между сэндвич-панелями герметизируются полиуретановым герметиком.

5.5. Крыша тамбура

Крыша выполнена двухскатной.



Обшивка крыши – металлический, оцинкованный профлист С-10 (цвет – Белый), который крепится к каркасу крыши с помощью самонарезных болтов.

Обшивка фронтонов – оцинкованный, окрашенный профлист С10 (цвет – Белый), который крепится к каркасу крыши с помощью заклепок.

5.6. Дверь входная

Входные – алюминиевые глухие, белого цвета, с доводчиком двери (усилием 120кг).

6. ПОКРАСКА

Блок-комплекс красить в белый цвет.

7. ПРОТИВОПОЖАРНАЯ СИСТЕМА

Блок-комплекс должен быть оборудован пожарной сигнализацией, которую проектирует и монтирует «Поставщик». «Поставщик» предоставляет «Покупателю» проект пожарной сигнализации.

8. КОНСТРУКТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПЛОЩАДКЕ.

Площадку подготавливает «Покупатель».

Площадка должна быть ровной по горизонтали по всему периметру.

Произвести планировку участка.

Произвести гравийно-песчаную отсыпку толщиной не менее 300мм.

Размер площадки должен быть больше по периметру блок – комплекса на 300 мм.

Произвести укладку аэродромных плит ПАГ – 14 размером 3х1,5 м или из цементобетонной стяжки на подготовленную площадку.

Плиты между собой закрепить сваркой.

Произвести заливку швов между плитами бетонной смесью.

Произвести укладку гидроизоляции из бикроста.

Для проведения монтажных работ по сборке блок-комплекса «Покупатель» предоставляет «Поставщику» автокран и источник электропитания.

Покупатель:
ООО «Вектор»





Поставщик:

АО «Ижевский
орбитально-эжекторный механический завод»
Скрылёв А. В.



7. Оснащенность бытовой техникой, мебелью, доп. оборудованием:

№ п/п	Наименование	Количество
1	Стол откидной 600х500х750мм	5
2	Шкаф для одежды 400х600х1800мм с полкой и перекладной	12
3	Кровать одноярусная в комплекте с матрасом	4
4	Кровать двухъярусная в комплекте с матрасом	6
5	Шкаф сушильный двустворчатый, марки ШРМ-АК 800х500х1860мм, в раздвижке	8
6	Шкаф сушильный двустворчатый, марки ШРМ-АК 800х500х1860мм с перфорированными полочками, в сушилке	8
7	Обогреватель, марки ОВЭ-4-1 (1кВт)	4
8	Вентилятор вытяжной, марки ВЕНТС (ОПТИМА) Ø100мм	9
9	Табурет на металлических ножках	16
10	Стол обеденный 1500х700х750мм	2
11	Электроплита 4-х конфорная бытовая с духовкой, марки ЛАДА	1
12	Вытяжка бытовая над плитой, марки «НОРМА»	1
13	Стол разделочный 750х600х750мм	1
14	Печь-СВЧ, марки SAMSUNG, объем 18л.	1
15	Стол-тумба 1500х600х750мм 4-х створчатая с раковиной из нержавеющей стали и полкой	1
16	Шкаф навесной 750х600х300мм с полкой	1
17	Электрочайник, марки TEFAL, объемом 1,5л.	1
18	Холодильник двухкамерный, марки АТЛАНТ, объем 200л.	1
19	Стиральная машинка на 6кг, марки INDESIT	1
20	Сушильная машинка на 6 кг, марки Beko	1
21	Стеллаж металлический 1200х600х1800мм 3-х ярусный	1
22	Гладильная доска	1
23	Вешалка деревянная с полкой для головных уборов, L=1000мм	2
24	Электроконвектор 1,5 кВт брызгозащищенный, марки Рессанта ОК	1
25	Душевая кабина 800х800мм, марки VILLADGIO	2
26	Помост деревянный 500х340мм	2
27	Диван, L=2000мм	2
28	Тумба под телевизор	1
29	Телевизор 42", марки SAMSUNG	1
30	Шкаф-мойка 500х500х750мм с раковиной из нержавеющей	2
31	Унитаз с бачком в комплекте	2
32	Бумагодержатель	2
33	Электроконвектор 1,5 кВт, марки Рессанта ОК-1,5С	20
34	Кондиционер оконный, марки Avex, на 15 м²	10
35	Шкаф для одежды 800х600х1800мм с полкой	6
36	Шкаф для одежды 800х400х1800мм с полками	2
37	Вентилятор вытяжной с металлическими лопастями и аэродинамической решеткой, марки ВО-2,5 220В 0,016кВт	3
38	Стол обеденный 1000х600х750мм	2
39	Тепловая завеса 1,5 кВт, марки Рессанта ТВ-3	2
40	Огнетушитель ОП-4 на подставке	16
41	Электрошит внутренний	1
42	Электрошит вводной	1
43	Электрополотенце, марки BALLU, 1 кВт	1
44	Водонагреватель накопительный на 200л. вертикальный напольный, марки THERMEX 200V	1
45	Вешалка для одежды с полкой для головных уборов, L=1000мм	3
46	Стол 1000х1000х750мм	1
47	Стул полумягкий офисный	4
48	Утюг, марки TEFAL	1
49	Лавка деревянная 1000х400х450мм	6
50	Зеркало настенное	4

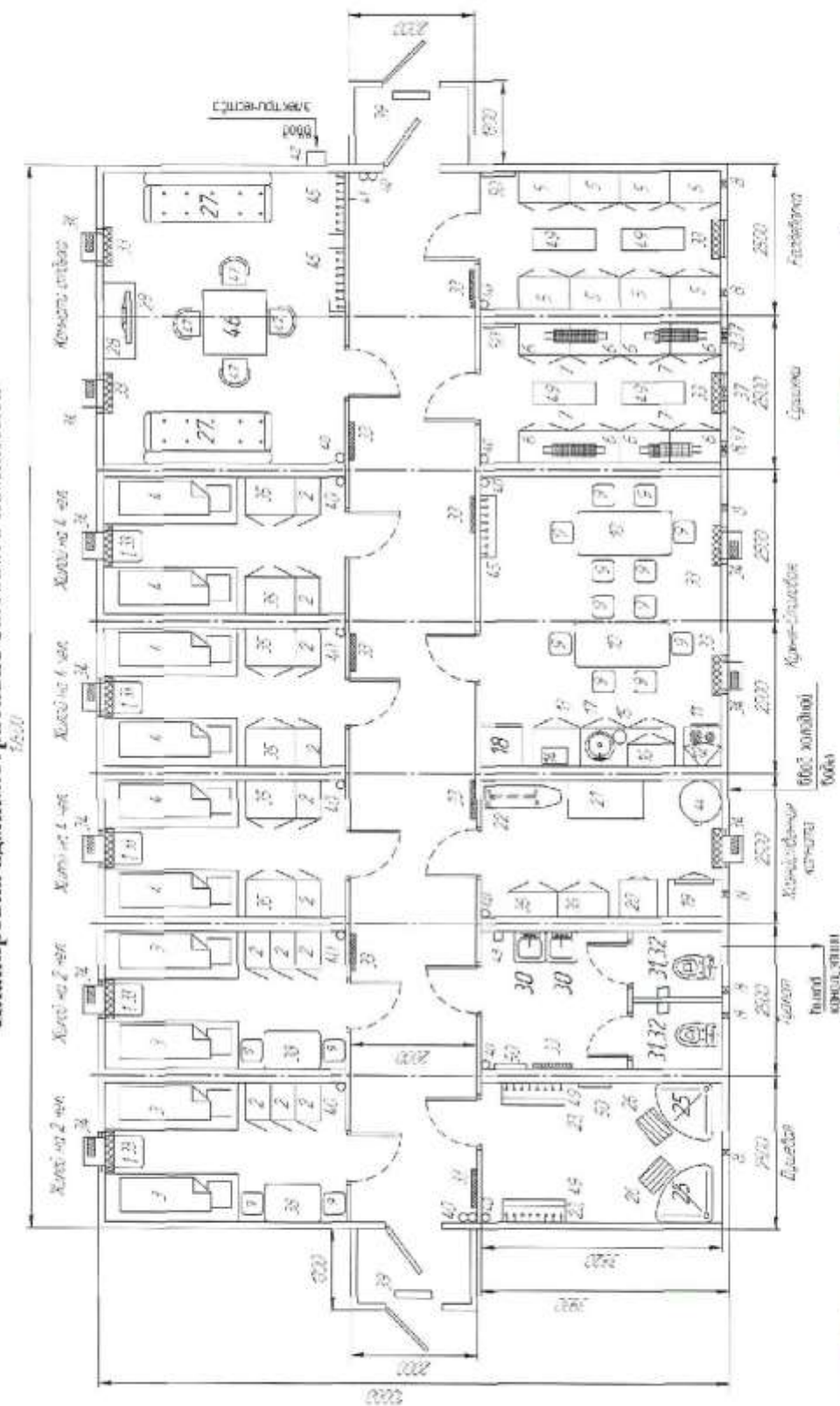
Покупатель:
ООО «Вектор»


А.Н. Петайкин

Поставщик:
АО «Новоорский
опытно – экспериментальный механический завод»

А.В. Кравцов

Планировка административно бытового комплекса



Поставщик:
АО «Техносервис»
механический завод



/ Скрылов А. В.

Покупатель:
ООО «Вектор»



/ А. Н. Петайкин

А. Н. Петайкин

Техническое задание на изделие

к Договору № _____ от « ____ » _____ 2018г.

Здание мобильное 6х2,4 м. «КШ»

Габаритные размеры:

длина 6000 мм
ширина 2400 мм
высота 2500 мм

Условия эксплуатации:

Здание эксплуатируется в климатических условиях категории I по ГОСТ 15150-69 при температуре окружающего воздуха от -40°C до $+40^{\circ}\text{C}$.

Конструкция:

Каркас аквариумного типа с установкой строповочных петель.

Крыша:

Каркасного типа, полукруглой формы, выполнена из гнутых профилей. С наружной стороны каркас обшивается металлическим листом толщиной 2 мм. Способ соединения – сварка. С наружной стороны металлическая обшивка покрывается грунтовкой ГФ + эмаль (цвет белый), с внутренней стороны совместно с каркасом – грунтовка ГФ. Утепление крыши: Утепление крыши: полиуретановый утеплитель толщиной 15 мм + плита базальтовая толщиной 50 мм + плита базальтовая толщиной 100 мм. + пароизоляция FOLDER. Внутренняя отделка – ламинированные плиты МДФ цвета бук.

Днище:

толщина материала:	горячекатаный стальной лист ГОСТ 19904-90
способ соединения:	0,8 мм электросварка по ГОСТ 14771
грунтовка:	грунтовка + резинобитумная мастика
утеплитель:	100 мм плита пенополистирольная ПСБ-25 + утеплитель «Порилекс» толщиной 4 мм.
настил пола:	фанера толщиной 15мм + линолеум

Армирование:

жесткая конструкция рамы с использованием лаг, из швеллера и уголка

Стены:

Сэндвич – панель (оцинкованный окрашенный лист - утеплитель (плита пенополистирольная толщиной 100 мм – ламинированная плита МДФ толщиной 8 мм. цвет - Бук). Штыки сэндвич-панелей герметизируются полиуретановым герметиком.

Входные двери:

Металлические утепленные, с резиновым уплотнителем.
Над дверью установить козырек.

Внутренняя дверь:

Деревянная филенчатая с замком-защелкой и ключами. На пол установить ограничитель открывания двери.

Внутренняя перегородка:

Выполнена из сэндвич – панелей (ламинированное МДФ толщиной 8 мм. (цвет — БУК.) - утеплитель (плита пенополистирольная ПСБ-25 толщиной 52 мм) – ламинированное МДФ толщиной 6 мм. (цвет — БУК.).

Окна:

Продольные стенки и торцевая стенка комнаты охраны:

Двухкамерный стеклопакет – поворотно-откидное, с наружной стороны установить москитные сетки.
Размер окон — 740х940 мм

Торцевая стенка тамбура:

Окно глухое, двухкамерный стеклопакет, размер окна 940х1040 мм.



В перегородке между тамбуром и комнатой охраны:
Окно с форточкой. Размер окна - 1040х940мм.

Система электрообеспечения:

Электропроводку выполнить согласно ПУЭ. Напряжение внутренней электросети вагона - не более - 220 В, 50 Гц. На вагон-дом должен быть предоставлен паспорт, содержащий принципиальную схему электроснабжения. Соединение проводов в распределительных коробках должно осуществляться с помощью специальных клемных соединителей и т.п. Внутреннюю проводку выполнить кабелем ВВГнг. Вся внутренняя электропроводка должна быть выполнена в кабель - каналах. Система электропитания должна быть укомплектована шитом управления, включающим в себя автоматические выключатели. Светильники должны быть надёжно закреплены. Внутри здания должны быть установлены выключатели и розетки для подключения бытовых приборов и техники с заземлением. Внутреннее освещение выполнить светильниками ДСП со светодиодными лампами. Наружное освещение выполнить светильниками НПП-1301 влагозащитными с энергосберегающими лампами. Подключение здания мобильного к внешнему источнику электроснабжения осуществляется через разъем ССИ.

Покраска:

Цвет – Белый

Оснащенность бытовой техникой, мебелью, доп. оборудованием:

№ п/п	Наименование	Количество
1	Вешалка с полкой для головных уборов, L=500мм	1
2	Разъем ССИ	1
3	Стул подумягкий	1
4	Стол письменный 1200х600х750мм	1
5	Электроконвектор 1,5 кВт	2
6	Турникет для проходной	1
7	Тумбочка 400х400х450 мм.	1
8	Полочка настенная 1200х400 мм.	1
9	Электрощит	1
10	Огнетушитель ОП-4 на подставке	2
11	Топчан с рундуком	1

Покупатель:
ООО «Вектор»



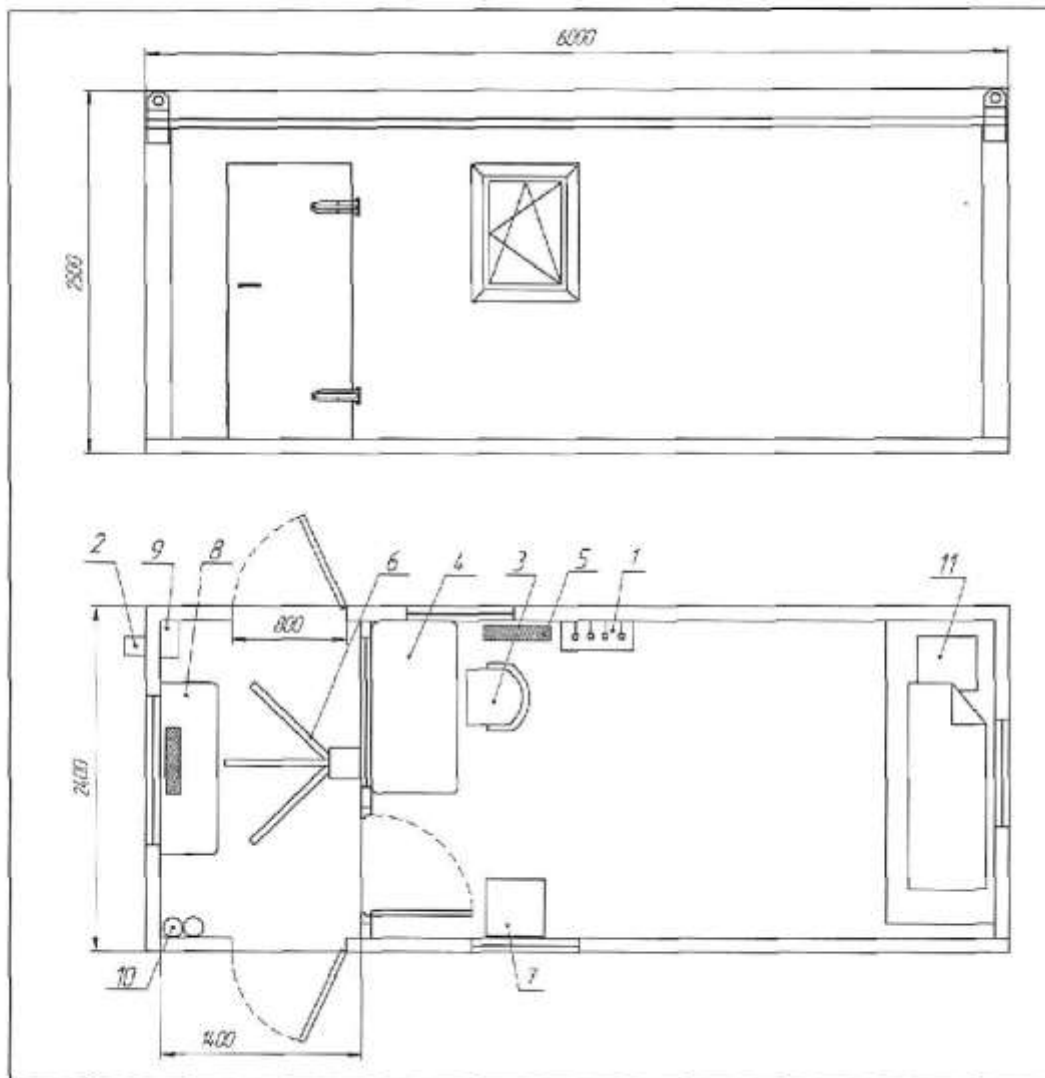
А.Н. Петайкин


Поставщик:

АО «Новосибирский
опытно-экспериментальный механический завод»
/ Скрылёв А. В.



Планировка
Здания мобильного «Пост охраны»
 к Договору № _____ от « _____ » _____ 2015г.



Покупатель:
 ООО «Вектор»

[Signature]
 / А. Н. Пятайкин

Поставщик:
 АО «Новоорский
 опытный экспериментальный механический завод»
 / Скрылов А. В.



ДОГОВОР № ИСТ 18/05

г. Санкт-Петербург

«09» июня 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ИСТ» (ООО «ИСТ»), именуемое в дальнейшем «Поставщик», в лице Заместителя Генерального директора Виноградова Дмитрия Александровича, действующего на основании Доверенности №1 от 22.01.2018 года, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Вектор» (ООО «Вектор»), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Петайкина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Поставщик обязуется поставить и передать в собственность Покупателя продукцию (далее - «Оборудование») в количестве и ассортименте, указанные в Спецификации Оборудования (Приложение № 3 к настоящему Договору) и в сроки, указанные в Графике поставки Оборудования (Приложение № 4 к настоящему Договору), являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора, и оформляемые отдельно на каждую поставку Оборудования, а также произвести монтажные и пуско-наладочные работы для ввода Оборудования в эксплуатацию. Покупатель обязуется принять Оборудование и произведенные работы и уплатить за них цену в порядке и на условиях настоящего Договора.

1.2. Поставщик имеет право поставить Оборудование досрочно при согласии Покупателя.

1.3. Поставщик гарантирует, что на момент поставки Оборудования свободно от прав и притязаний третьих лиц, и, в частности, не является объектом права общей собственности, не заложено и не отчуждено третьим лицам, в споре, под запретом не находится.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Поставщик обязан:

2.1.1. Передать Оборудование в соответствии со Спецификацией Оборудования (Приложения № 3 к настоящему Договору);

2.1.2. Произвести монтажные и пуско-наладочные работы для ввода Оборудования в эксплуатацию;

2.1.3. Передать техническую документацию на Оборудование;

2.1.4. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором;

2.1.5. Обеспечить соблюдение требований действующих нормативных документов по охране окружающей среды, противопожарной безопасности и техники безопасности при выполнении монтажных работ;

2.1.6. Обеспечить гарантию качества оборудования и комплектующих изделий, применяемых им при производстве работ; соответствие оборудования и комплектующих изделий спецификациям, указанным в Приложении №3 к настоящему Договору, государственным стандартам; наличие соответствующих сертификатов, технических паспортов и других документов, удостоверяющих их качество, и передающихся Покупателю с Актом выполненных монтажных работ.

2.1.7. До приемки работ вывезти принадлежащие Поставщику оборудование, инвентарь, инструменты, материалы и строительный мусор, а так же произвести уборку территории;

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Принять Оборудование, в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;

2.2.2. Произвести оплату Оборудования в соответствии с условиями настоящего Договора;

2.2.3. Осуществить проверку при приемке Оборудования по количеству, качеству и ассортименту;

2.2.4. Удостоверить приёмку Оборудования подписью уполномоченного лица в приемо-передаточных документах.

2.3. По отношению к приобретённому Оборудованию Покупатель обязуется:

2.3.1. Строго соблюдать требования инструкций по эксплуатации Оборудования;

2.3.2. Использовать только оригинальные запасные части производителя Оборудования или части, одобренные производителем Оборудования, либо Поставщиком;

2.3.3. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. **Стоимость** настоящего Договора указывается в рублях и определяется как сумма всех поставок Оборудования по настоящему Договору.

3.2. Стоимость каждой поставки Оборудования указывается в **Спецификации Оборудования** и счете.

3.3. Стоимость Оборудования включает в себя стоимость доставки по адресу, указанному в **Спецификации Оборудования**.

3.4. **Расчёты за поставляемое Оборудование** для каждой поставки осуществляются в порядке, определенном в **Спецификации Оборудования**.

3.5. Счет выставляется в рублях на всю сумму поставки. Покупатель оплачивает счёт в соответствии с условиями, определенными в **Спецификации Оборудования**.

3.6. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Поставщика.

3.7. Расчёты между сторонами производятся путем перечисления безналичных денежных средств с расчетного счета Покупателя на расчетный счет Поставщика, если иное не оговорено соглашением сторон.

4. УСЛОВИЯ ПОСТАВКИ И ПРИЕМКИ

4.1. **Поставка Оборудования**, включая монтажные и пуско-наладочные работы по настоящему Договору, производится в соответствии с **Графиком поставки Оборудования** (Приложение № 4 к настоящему Договору).

4.2. **Отгрузка Оборудования** производится автотранспортом Поставщика в соответствии с **Графиком поставки Оборудования**.

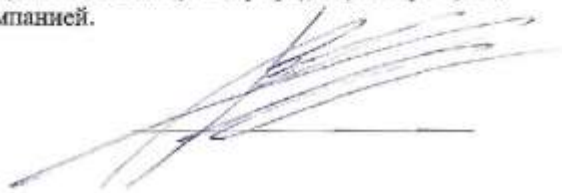
4.3. В случае задержки Покупателем оплаты более чем на 3 (три) банковских дня свыше срока, установленного в **Спецификации Оборудования**, Поставщик вправе в одностороннем порядке задержать срок передачи Оборудования Покупателю на срок просрочки платежа без применения к Поставщику неустойки, предусмотренной договором. При этом Покупатель не вправе отказаться от приемки Оборудования.

4.4. Поставка Оборудования по настоящему Договору осуществляется на условиях доставки Оборудования на объект по адресу, указанному в **Спецификации Оборудования**.

Стоимость доставки Оборудования включена в стоимость Оборудования.

4.5. Доставка Оборудования осуществляется одновременно или партиями, по согласованию с Покупателем. Поставщик согласует с Покупателем, путем направления письменного, электронного либо факсимильного уведомления, дату приемки Оборудования не позднее, чем за 3 (три) календарных дня до даты приемки.

4.6. Срок нахождения автотранспорта для погрузки и выгрузки Оборудования исчисляется с 00-01 часов суток, следующих за датой прибытия в адрес назначения до 24 часов 00 минут даты отправления автотранспорта из адреса назначения. В случае допущения Покупателем простоя автотранспорта сверх указанного срока Поставщик вправе потребовать от Покупателя возмещения штрафа и иных расходов, связанных со сверхнормативным простоем автотранспорта (далее по тексту «штраф»), в размере суммы, выставленной Поставщику логистической компанией.



4.7. Приемка-передача Оборудования осуществляется путем подписания товарных накладных уполномоченными представителями Сторон. Уполномоченное на приемку Оборудования лицо от Покупателя обязано иметь доверенность на данное право, а также документ удостоверяющий личность.

4.8. При передаче Поставщиком Оборудования Покупателю либо его представителю, последний осуществляет его осмотр на предмет соответствия Оборудования условиям настоящего Договора, отсутствия внешних повреждений и видимых неисправностей. При их наличии Покупатель составляет соответствующий Акт, подписываемый представителями обеих сторон.

4.9. Обязанности Поставщика по поставке Оборудования, а также момент перехода права собственности на него, переходят с момента подписания товарных накладных представителями Сторон.

4.10. В случае выявления несоответствия комплектности поставляемого Оборудования условиям настоящего Договора Покупатель обязан письменно известить об этом Поставщика в течение 7 (семи) календарных дней.

4.11. Оборудование поставляется в стандартной упаковке, гарантирующей его сохранность при транспортировке, хранении в закрытом помещении и выгрузке средствами механизации и вручную.

5. МОНТАЖ ОБОРУДОВАНИЯ.

5.1. Монтаж Оборудования осуществляется силами и средствами Поставщика. Стоимость монтажных работ включена в стоимость Оборудования. По окончании монтажных работ уполномоченными представителями Сторон составляется Акт выполненных монтажных работ (Приложение № 1 к настоящему Договору).

5.2. Покупатель в согласованный срок обеспечивает допуск персонала и автотранспорта Поставщика на объект; площадку для установки и монтажа оборудования, предусмотренную проектом; подъездные пути к месту монтажа для работы техники; технику для разгрузки и монтажа Оборудования; а также подвод необходимых инженерных сетей для подключения Оборудования. Вид техники и ее грузоподъемность для разгрузки и монтажа Оборудования, а так же количество требуемых машино-часов указывается в Спецификации Оборудования (Приложение №3 к настоящему Договору).

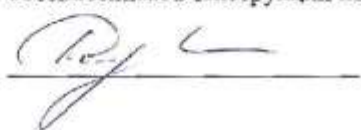
5.3. Пуско-наладочные работы осуществляются силами и средствами Поставщика. Стоимость пуско-наладочных работ включена в стоимость Оборудования. По окончании пуско-наладочных работ уполномоченными представителями Сторон составляется Акт выполненных пуско-наладочных работ (Приложение № 2 к настоящему Договору).

5.4. В случае нарушения п. 5.2. Договора и невозможности проведения монтажных и пуско-наладочных работ по вине Покупателя в согласованный срок, Покупатель оплачивает поставщику компенсацию в размере 25 000 рублей за каждый день нахождения монтажной бригады на объекте, свыше согласованного графика поставки Оборудования.

5.5. Поставщик оплачивает компенсацию Покупателю в размере 25 000 рублей за каждый день не выхода монтажной бригады на объект в соответствии с п.5.2. (предоставление техники для разгрузки и монтажа Оборудования).

6. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

6.1. На оборудование предоставляется гарантия сроком 12 месяцев с даты подписания акта выполненных пусконаладочных работ (но не более 18 месяцев с даты отгрузки Оборудования Покупателю), в которую входит: бесплатная замена всех дефектных узлов и агрегатов, кроме расходных материалов. Гарантия не распространяется на дефекты, появившиеся вследствие несогласованных с Поставщиком монтажных и пуско-наладочных работ, ремонтных работ, использования неоригинальных запасных частей и их естественного износа, нарушений требований эксплуатации Оборудования, обозначенных в Инструкции по эксплуатации.



6.2. В случае выявления специалистами Покупателя неисправности Оборудования, Покупатель оформляет вызов технического специалиста путем письменного обращения, подписанного уполномоченным лицом с описанием неисправности, и направляет в адрес Поставщика.

6.3. Поставщик приступает к ремонту Оборудования на основании письменного обращения в соответствии с п.5.3. Договора. В течение 2 рабочих дней стороны согласовывают удобное для проведения ремонта время, и в течение 10 рабочих дней Поставщик обязуется направить сервисного инженера (далее – «специалиста») для проведения ремонта.

6.4. Прибывший на место специалист составляет Акт о неисправности оборудования.

6.5. Приемка Оборудования по завершению ремонта осуществляется уполномоченным представителем Покупателя непосредственно после окончания ремонтных работ. При этом специалист Поставщика оформляет Акт выполненных работ, который подписывается ответственным представителем Покупателя.

6.6. В случае, если сервисным инженером Поставщика (далее – «специалистом»), в ходе проведения работ (в т.ч. диагностических работ, работ по настройке и восстановлению работоспособности Оборудования, обучению персонала Покупателя и т.п.) будет установлено, что случай не является гарантийным, Покупатель обязуется оплатить стоимость произведенных специалистом сервисной службы работ, а также всех расходов, понесенных Поставщиком по оплате командировочных расходов, проживания и питания специалиста в месте проведения работ, в срок не позднее 7(семи) банковских дней, с момента выставления соответствующего счета Поставщиком. В случае неоплаты счета в вышеуказанный срок, Оборудование в беспорядочном порядке подлежит снятию с гарантийного обслуживания.

6.7. Поставщик не несет материальной ответственности за любой ремонт или замену, потребность в которых напрямую обусловлена такими факторами, как: нормальный износ; невыполнение профилактического обслуживания оборудования, прописанного в инструкции по эксплуатации; не санкционированных заводом-изготовителем ремонте и/или технологических переделках оборудования; результат неправильной эксплуатации или применения Оборудования не по назначению.

6.8. Гарантия не охватывает стоимости работ и запасных частей в следующих случаях: повреждения из-за удара или падения, небрежного обращения с оборудованием; подключения оборудования к электросети неквалифицированными специалистами; повреждения из-за пожара, наводнения или других стихийных бедствий; когда поломки оборудования возникли из-за изменения напряжения или частоты электропитания в пределах, превышающих величины, установленные соответствующими стандартами.

6.9. Гарантия не распространяется на дефекты Оборудования, которые появились в процессе эксплуатации Оборудования, в случае, если монтажные, пуско-наладочные или ремонтные работы осуществлялись не Поставщиком или его представителями либо без письменного согласования с Поставщиком.

6.10. Гарантия не распространяется на расходные материалы и комплектующие, такие как, например, электрические предохранители, лампочки и другие части, выходящие из строя вследствие их естественного износа или подвергающиеся вредному воздействию.

6.11. Гарантийному ремонту или замене не подлежат любые детали и/или узлы, имеющие следы вскрытия.

6.12. Гарантийный ремонт или замена частей продлевают гарантийный срок Оборудования на время гарантийного ремонта Оборудования. Детали и/или узлы, снятые с Оборудования при осуществлении ремонта в период гарантийного срока их эксплуатации подлежат обязательному возврату Поставщику для инспекции. В противном случае Поставщик вправе отказать в ремонте либо замене данных деталей и/или узлов.



6.13. От Поставщика не может быть потребовано возмещение убытков, связанных с простоем Оборудования во время проведения работ по гарантийному ремонту Оборудования.

6.14. В случае присутствия иностранного специалиста при проведении пуско-наладочных работ Поставщик и/или его представители услуги перевода не оказывают.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае просрочки Поставщиком условий поставки, предусмотренных в **Спецификации Оборудования и Графике поставки Оборудования**, Покупатель может потребовать уплаты пени в размере 0,1% от стоимости не поставленного Оборудования за каждый день просрочки поставки, но не более 3 % его стоимости.

7.3. При невыполнении Покупателем своих обязательств по оплате, предусмотренных в **Спецификации Оборудования**, Поставщик может потребовать уплаты пени в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 3 % от стоимости Оборудования.

7.4. Обязанность по уплате предусмотренных настоящим Договором штрафных санкций возникает у Стороны по настоящему Договору только в случае предъявления другой Стороной письменного требования об их уплате со ссылкой на соответствующий пункт настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. По соглашению Сторон к обстоятельствам непреодолимой силы относятся землетрясения, пожары, забастовки, военные действия любого характера, вступление в законную силу нормативных актов органов государственной власти и управления, а также другие обстоятельства, которые непосредственно повлияли на исполнение обязательств по настоящему Договору.

8.3. Ни одна из сторон не несет ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если таковое неисполнение явилось следствием непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств. Акт, выданный торгово-промышленной палатой, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы. При этом ни одна из сторон не будет иметь права на возмещение убытков.

8.4. Для Стороны, оказавшейся под воздействием обстоятельств непреодолимой силы, срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается на срок действия указанных обстоятельств.

Сторона, для которой в силу вышеуказанных обстоятельств, создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно (не позднее 10 суток с начала возникновения чрезвычайных обстоятельств) уведомить об этом другую сторону, представив необходимое подтверждение.

8.5. Если чрезвычайные обстоятельства продолжает действовать более 2-х месяцев, стороны могут по письменному согласию расторгнуть договор. В этом случае стороны производят взаиморасчеты только по фактическим объемам платежей и поставок.

9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

9.1. Каждая из Сторон, как во время действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия, берет на себя обязательство считать полученную в процессе исполнения настоящего Договора информацию конфиденциальной и не допускать ее разглашения или неправомерного использования.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до 31 декабря 2018 года с автоматической ежегодной пролонгацией Договора на следующий календарный год.

10.2. Расторжение настоящего Договора может иметь место только по соглашению Сторон, при условии полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

10.3. В случае реорганизации, прекращения деятельности одной из Сторон права и обязанности по настоящему Договору полностью переходят к ее правопреемнику.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Услуги (работы) в пост гарантийный период, а также работы по техническому обслуживанию Оборудования находятся за рамками настоящего Договора. Стоимость и порядок осуществления указанных услуг и работ оформляются путем заключения отдельного договора.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой стороны. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Факсимильные и электронные копии настоящего Договора имеют юридическую силу, при условии последующего обмена оригиналами.

11.3. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Все приложения к Договору и другие, в том числе платежные документы (за исключением оригинала счета-фактуры и товарной накладной), могут быть изготовлены и переданы с помощью электронно-технической связи (факсы, телетайпы, модемы, телексы и т.п.). Стороны несут ответственность за достоверность подписи. Бремя доказывания тех или иных фактов по настоящему Договору и подлинности Договора лежит на обеих Сторонах.

11.5. Сроки, предусмотренные настоящим Договором, автоматически продлеваются на время государственных праздников и каникул Поставщика, а также на срок действия непреодолимой силы.

11.6. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров с соблюдением претензионного порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию 15 календарных дней с даты получения. В случае если Стороны не пришли к соглашению путем переговоров, споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

11.7. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры и переписка теряют свою силу.

11.8. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО «Вектор»

Юр. и почтовый адрес: 462124, Оренбургская область, Саракташский район, поселок Правобережный, Северная улица, дом 2В
ИНН 5643022352, КПП 564301001
Р/счет: 40702810429250001412
в Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК» в Волго-Вятское ГУ Банка России
К/счет 30101810200000000824
БИК 042202824

Генеральный директор
ООО «Вектор»



/А.И.Петайкин/

ПОСТАВЩИК:

ООО «ИСТ»

Юр. адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Ново-Рыбинская д.19-21, лит.А
тел. (812) 313-87-15
ИНН 7810847101, КПП 781001001
Р/счет: 40702810600000089673
в ПАО «СИАБ» г. Санкт-Петербург
К/счет 30101810600000000757
БИК 044030757

Заместитель Генерального директора
ООО «ИСТ»



/Д.А.Виноградов/

Приложение № 3
от «09» июня 2018 г.
к Договору № ИСТ 18/05
от «09» июня 2018 г.

СПЕЦИФИКАЦИЯ ОБОРУДОВАНИЯ № 1 от «09» июня 2018 г.

1) Оборудование для производства, хранения и загрузки жидких ПГР для ООО «Вестор», с постановкой и монтажом по адресу:
Оренбургская область, Оренбургский р-н, пос. Нижняя Павловка, 22-ой км трассы Оренбург - Илек.

№	Наименование, краткое описание	Цена, руб. с НДС 18%	Кол-во	Ед. изм.	Сумма, руб. с НДС 18%
1	Станция приготовления растворов NaCl+CaCl₂ «ИСТ UNITM» с заправочным постом для раствора CaCl₂		1	шт.	
1.1	Шкаф управления 2200х1650х500		1	шт.	
1.2	Емкость раствора D2400 H3200		1	шт.	
1.3	Стойка-держатель для шланга «Г»-образный		1	шт.	
2	Шнековый транспортер с загрузочным бункером		1	шт.	
2.1	Шнековый транспортер L=5000		1	шт.	
2.2	Загрузочный бункер 2200х3000х1200		1	шт.	
3	Станция заправки жидкими ПГР автоматизированная на один заправочный пост с объемом накопления 50 м³		1	шт.	
3.1	Шкаф управления 2000х1650х500		1	шт.	
3.2	Емкость вертикальная стеклопластиковая для хранения жидких ПГР, объем 50 м ³		1	шт.	
3.3	Стойка-держатель для шланга «Г»-образный		1	шт.	
3.4	Система мониторинга уровня в накопительных емкостях		1	шт.	
4	Станция заправки жидкими ПГР с ручным управлением на один заправочный пост с объемом накопления 30 м³		3	шт.	
4.1	Шкаф управления 2000х1650х500		3	шт.	
4.2	Емкость вертикальная стеклопластиковая для хранения жидких ПГР, объем 30 м ³		3	шт.	
4.3	Стойка-держатель для шланга «Г»-образный		3	шт.	
4.4	Система мониторинга уровня в накопительных емкостях		3	шт.	
5	Трубопроводы, фитинги, метизы		1	комп.	
6	ИТОГО стоимость Оборудования без доставки				16 500 000
7	Доставка оборудования автотранспортом до объекта (2 трала + 1 тепл)		1		700 000
8	ИТОГО стоимость Оборудования с доставкой				17 200 000

Итого: 17 200 000 (семинадцать миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 2 623 728 (два миллиона шестьсот двадцать три тысячи семьсот двадцать восемь) рублей 81 копейка.

2) Расчёты за поставляемое Оборудование осуществляются в следующем порядке:

2.1. Покупатель производит оплату 10% в размере 1 720 000 (один миллион семьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 262 372 (двести шестьдесят две тысячи триста семьдесят два) рубля 88 копеек - в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления счета на оплату.

2.2. Покупатель производит оплату 90% в размере 15 480 000 (пятнадцать миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 2 361 355 (два миллиона триста шестьдесят одна тысяча триста пятьдесят пять) рублей 93 копейки - в срок с 03 сентября 2018 года по 08 сентября 2018 года.

2.3. Покупатель по согласованию с Поставщиком вправе осуществлять платежи за отдельные виды работ.

3) По окончании выполнения работ:

3.1 Поставщик оформляет и сдает Покупателю паспорта на Оборудование, с обязательным указанием гарантийных сроков на поставленное оборудование и выполненные работы.

4) Техника для разгрузки и монтажа оборудования:

4.1 Автокран, г/п 25 тонн; 4 маш/часа для разгрузки и расстановки Оборудования и первый день монтажа Оборудования на каждом отдельном месте установки Оборудования;

4.2 Автовышка, высота подъема 14 м; 4 маш/часа для монтажа Оборудования в первый день монтажа Оборудования на каждом отдельном месте установки Оборудования;

4.3 Манипулятор г/п 5 тонн; по необходимости для разгрузки и расстановки дополнительного малогабаритного оборудования. Заявка на манипулятор подается не позднее чем за 1 сутки до момента проведения работ;

4.4 Погрузчик фронтальный: периодически в течение 3 дней проведения ППР для загрузки материала в загрузочный бункер.

4.5 Техника для транспортировки жидких ППР на отдельно стоящие заправочные пункты для проведения ППР.

5) Устройство основания:

5.1 Поставщик выдает в адрес Покупателя Техническое задание на устройство фундаментов для установки Оборудования.

5.2 Покупатель организует устройство фундаментов для установки оборудования на каждом объекте своими силами и за свой счет в соответствии с Техническим заданием в срок не позднее 14 суток до начала монтажа Оборудования.

ПОКУПАТЕЛЬ: ООО «Вектор»



Генеральный директор

/А.И.Петайкин/

ПОСТАВЩИК: ООО «ИСТ»



Заместитель Генерального директора

/Д.А.Виноградов/

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к Договору № ИСТ 18/05 от 09 июня 2018 года.

г. Санкт-Петербург

« 02 » июля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ИСТ» (ООО «ИСТ»), именуемое в дальнейшем «Поставщик», в лице Генерального директора Мизитова Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Вектор» (ООО «Вектор»), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Пестайкина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили Дополнительное соглашение к Договору № ИСТ 18/05 от 09 июня 2018 года о нижеследующем:

1. Дополнить Договор № ИСТ 18/05 от 09 июня 2018 г.:

п.п. 6.8. Гарантия не распространяется на дефекты Оборудования, которые появились в процессе эксплуатации Оборудования, в случае использования сырья (соли), не удовлетворяющего требованиям норм Межгосударственного ГОСТа 33387-2015 «Противогололедные материалы. Технические требования», Отраслевого дорожного методического документа «Руководство по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденного распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 № ОС-548-р, при одновременном строгом соблюдении соответствия используемой для приготовления растворов соли следующим показателям качества: Массовая доля основного вещества (хлористого натрия), не менее - 97%, массовая доля влаги, не более - 1%, содержание нерастворимого осадка не более 1,0%, отсутствие слежавшихся комков соли, посторонних предметов и механических включений.

2. Приложение № 4 от 09 июня 2018 г. к Договору № ИСТ 18/05 от «09» июня 2018 г. «ГРАФИК ПОСТАВКИ ОБОРУДОВАНИЯ № 1 от «09» июня 2018 г.» признать утратившим силу.

3. Принять новое Приложение № 4 от 02 июля 2018 г. к Договору № ИСТ 18/05 от «09» июня 2018 г. ГРАФИК ПОСТАВКИ ОБОРУДОВАНИЯ № 2 от «02» июля 2018 г. Приложение №4 прилагается.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.



ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО «Вектор»

Юр. и почтовый адрес: 462124, Оренбургская

область, Саракташский район, поселок

Правобережный, Северная улица, дом 2В

ИНН 5643022352, КПП 564301001

Р/счет: 40702810429250001412

в Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК»

в Волго-Вятское ГУ Банка России

К/счет 30101810200000000824

БИК 042202824

Генеральный директор

ООО «Вектор»



/А.И.Петайкин/

ПОСТАВЩИК:

ООО «ИСТ»

Юр. адрес: 196084, г. Санкт-Петербург,

ул. Ново-Рыбинская д.19-21, лит.А

тел. (812) 313-87-15

ИНН 7810847101, КПП 781001001

Р/счет: 40702810706000028091

в СПб ф-ле ПАО «Промсвязьбанк»

К/счет 30101810000000000920

БИК 044030920

Генеральный директор

ООО «ИСТ»



/С.Ю. Мизитов/



ДОГОВОР № VB-002460

Россия, г. Москва

"21" мая 2018 г.

ООО «Вектор», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Петра Николаевича Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «ДорХан – Торговый Дом», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Рашида М.А. действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Исполнитель обязуется своими силами либо с привлечением субподрядных организаций осуществить изготовление, доставку и установку:
- 2 (два) Комплекта теплого мобильного укрытия ТМУ-4 24х20 (покрытие-тент с утеплителем 50 мм, Магстеронс) Цвет Тента снаружи Зеленый с Комплектом системы электроснабжения и электроосвещения, платформой отопления, системой вентиляции и дымоудаления, 6 (шестью) комплектами Ворота промышленных секционных из сэндвич панелей с калиткой (ISD01) цвет ворот RAL9003 и 2 (два) комплекта Двигой DoorHill/940/2050/технич/автоматизация/двиг/двиг/RAL7035/двиг/с укл.рейкой;
 - 1 (один) Комплект теплого мобильного укрытия ТМУ-4 24х15 (покрытие-тент, Склад негорючие материалы) Цвет Тента снаружи Зеленый с Комплектом системы электроснабжения и электроосвещения, 1 (один) комплект Ворота промышленных секционных из сэндвич панелей с калиткой (ISD01) цвет ворот RAL9003 и 2 (два) комплекта Ворота промышленных секционных из сэндвич панелей (ISD01) цвет ворот RAL9003;
 - 1 (один) Комплект теплого мобильного укрытия ТМУ-4 24х40 (покрытие-тент, Склад Сени) Цвет Тента снаружи Зеленый с Комплектом системы электроснабжения и электроосвещения, 1 (один) комплект Ворота промышленных секционных из сэндвич панелей с калиткой (ISD01);
 - 1 (один) Комплект модульного здания "АБК" 14660х10945/1 этаж/Плита-2500/31-100-100-80-100/МВ (одноэтажного Административно бытового комплекса изготовленный на основе блок-контейнеров ДорХан), (далее по тексту - «Изделие»/«Изделия») на объекте, расположенном по адресу: Оренбургская область, с. Нижняя Пальмовка и сдать работы Заказчику (далее по тексту - «Работы»), а Заказчик обязуется принять и оплатить работы.
- 1.2. Исполнитель обязуется совершить указанные в п. 1.1. настоящего Договора работы в соответствии со Системой-Заказом №№ MSVB-050497, MSVB-050498, MSVB-050499, MSVB-050500, MSVB-050501, MSVB-050502, MSVB-050504, MSVB-050505, MSVB-050512, MSVB-050513, MSVB-050514, MSVB-050516, MSVB-050517, MSVB-050522, MSVB-050523, MSVB-050524, MSVB-050530, MSVB-050531, MSVB-050533, MSVB-050535, MSVB-050537, MSVB-050538, MSVB-050561, MSVB-050563, MSVB-050581, MSVB-050582, MSVB-050583, MSVB-052164, MSVB-052165, MSVB-052166, MSVB-052167, MSVB-052168, MSVB-052169, MSVB-052190, MSVB-052171, MSVB-052172, MSVB-052173, MSVB-052174, MSVB-052175, MSVB-052176, MSVB-052177, MSVB-052178, MSVB-052179, MSVB-052917, MSVB-052919, MSVB-052921, MSVB-052931, MSVB-052932, MSVB-052933, MSVB-052934, MSVB-052936, определенную цену Изделий и Работ, являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора.
- 1.3. Для оформления бухгалтерских документов на Изделия Стороны договорились об использовании формы универсального передаточного документа (далее - УПД), предложенной ФНС России в письме от 21 октября 2013 г. № ММВ-20-3/96@ «Об отсутствии налоговых рисков при применении налогоплательщиками первого документа, составленного на основе формы счета-фактуры».
- 1.4. Право собственности на Изделия, перечисляемые Исполнителем в соответствии с настоящим Договором, переходит к Заказчику после полной оплаты Изделий и подписания УПД.
- 1.5. Объекты, указанные в п. 1.1. настоящего Договора являющиеся объектами не капитального строительства и право собственности на них не подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 2.1. Стоимость Изделий и доставки на основании Смет-Заказов составляет 27 414 580,00 рублей.
- 2.2. Стоимость Работ на основании Смет-Заказов составляет 6 939 630,00 рублей.
- 2.3. Стоимость настоящего Договора на основании Смет-Заказов составляет 34 354 210,00 (Тридцать четыре миллиона триста пятьдесят четыре тысячи двести десять) рублей, включая НДС - 18%.

- 2.4. Заказчик, в течение 3-х рабочих дней с момента заключения настоящего Договора, перечисляет на расчетный счет Исполнителя авансацию в размере 15 (пятнадцать) % п. 2.3, что составляет 5 153 131,50 (Пять миллионов сто пятьдесят три тысячи сто тридцать один рубль) 50 коп., включая НДС – 18 %.
- 2.4.1. Сумму в размере 15 (пятнадцать) % п. 2.3., Заказчик перечисляет на счет Исполнителя до 23 июня 2018 г. что составляет 5 153 131,50 (Пять миллионов сто пятьдесят три тысячи сто тридцать один рубль) 50 коп., включая НДС – 18 %.
- 2.4.2. Сумму в размере 60 (шестидесяти) % п. 2.3, что составляет 20 612 526,00 (Двадцать миллионов шестьсот двенадцать тысяч пятьсот двадцать шесть рублей) 00 коп., включая НДС – 18 %, Заказчик перечисляет на счет Исполнителя в течение 2 (двух) банковских дней с даты уведомления Исполнителем Заказчика о готовности Изделий к отгрузке.
- 2.5. Ожидаемый расчет Заказчик производит на расчетный счет Исполнителя в течение 2 (двух) банковских дней с даты подписания Акта о приеме выполненных работ.
- 2.6. На Изделия, входящие в Сметы-заказы, выписываются УПД в соответствии с законодательством Российской Федерации (форма – Приложение № 1 к настоящему договору).
- 2.7. На выполняемые работы по установке каждого Изделия, входящего в Смету-заказ, выписывается Акт о приеме выполненных работ в соответствии с законодательством Российской Федерации (форма – Приложение № 2 к настоящему договору).
- 2.8. Исполнитель осуществляет доставку и монтаж Изделий при условии подписания Сторонами акта готовности площадок под установку Изделий (п. 4.1.2 настоящего Договора).
- 2.9. После получения от Заказчика уведомления о готовности площадок для устанавливаемых изделий, Исполнитель направляет уведомительное лицо для принятия площадок под установку Изделий, что подтверждается соответствующим актом.

3. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ И ПОРЯДОК ПРИЕМА РАБОТ

- 3.1. Исполнитель осуществляет доставку Изделий в течение 12 (двенадцати) рабочих дней с момента поступления на расчетный счет Исполнителя авансация согласно п. 2.4. настоящего Договора, а так же оплаты п. 2.4.1. и п. 2.4.2. при условии наличия у Исполнителя подписанных с обеих сторон договора и смет-заказов. В момент передачи Изделий на объекте установки Заказчик подписывает Акт о передаче Изделий в комплектацию (форма Акта – Приложение № 4 к настоящему договору).
- В момент доставки полного объема Изделий и комплектации на объект установки Заказчик подписывает УПД.
- 3.2. Срок установки Изделий составляет 24 (двадцать четыре) рабочих дней с момента доставки при условии выполнения Заказчиком п. 4.1.2. настоящего Договора, а также подписания УПД, иначе срок установки продлевается на время невыполнения Заказчиком указанных в данном пункте условий.
- Передача Изделий Исполнителю в монтаж осуществляется посредством подписания Сторонами акта приема-передачи Изделий и комплектации в монтаж (форма Акта – Приложение № 5 к настоящему Договору).
- 3.3. При изменении конструкции или комплектации Изделия дополнительным соглашением сроки доставки и установки указанные в договоре отменяются с даты подписания дополнительного соглашения.
- 3.4. Приемка Работ по настоящему Договору осуществляется после выполнения Работ по установке каждого Изделия и положительного результата предварительных испытаний путем подписания двустороннего Акта о приеме выполненных работ в течение 1 (одного) дня с момента окончания Работ по установке каждого Изделия.
- 3.5. Заказчик, получивший сообщение Исполнителя о готовности к сдаче результата выполняемых Работ по каждому Изделию, обязан немедленно присутствовать к его приемке.
- 3.6. При отказе одной из Сторон от подписания Акта о приеме выполненных работ, отказавшаяся Сторона предоставляет мотивированный отказ в письменной форме.
- 3.7. Если фактически работы выполнены, Заказчик отказывается подписать Акт о приеме выполненных работ и предоставляет мотивированный отказ в письменной форме, в течение трех дней после завершения работ, работы считаются принятыми в срок и без претензий, акт подписывается Исполнителем в одностороннем порядке.
- 3.8. При переносе сроков доставки или установки Изделий по просьбе или инициативе Заказчика, и истечении сроков, указанных в п. 3.1., 3.2. договора, Исполнитель имеет право осуществить доставку или

установку Изделия в течение 10 (десяти) рабочих дней после наступления взыск согласованного сторонами срока.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заказчик обязуется:

- 4.1.1. Предоставить свободный доступ Исполнителя к месту установки Изделия в течение срока действия настоящего Договора.
- 4.1.2. Сказать Исполнителю следующее содействие в выполнении Работы по установке Изделия:
 - Обеспечить возможность предварительного обследования места установки;
 - Предоставить точную информацию обо всех скрытых коммуникациях, находящихся в зоне монтажа;
 - Подготовить место для временного хранения комплектации, обеспечить возможность подъезда грузового автотранспорта к месту разгрузки и хранения Изделий не далее 10 м от места их установки;
 - Обеспечить сохранность комплектации, а также инструмента и вспомогательного оборудования оставленных на объекте до сдачи-приемки выполненных Работ;
 - Обеспечить безопасный доступ к производству работ (убрать из зоны монтажа易燃易爆жущие материалы, надежно закрыть гаражные ямы, колодези, подвалы, организовать отбортовки при работе на высоте и т.д.);
 - Обеспечить Исполнителя электроэнергией на объекте мощностью 4 кВт, а в случае отсутствия электроэнергии заблаговременно проинформировать об этом;
 - Обеспечить подвод электроэнергии к месту установки электрооборудования Изделий. Исполнитель не осуществляет подвод электропитания к месту установки электрооборудования Изделий. В случае отсутствия подвода электроэнергии по постоянной схеме к месту установки электрооборудования Изделий на момент завершения работ, Исполнитель осуществляет подключение Изделий в целях сдачи-приемки выполненных работ по временной схеме. Последующий выезд Исполнителя для подключения электрооборудования Изделий по постоянной схеме электропитания и проведения пусконаладочных работ осуществляется на платной основе согласно тарифам Исполнителя.
 - Предоставить технику для разгрузки и осуществлять саму разгрузку оборудования поступающего от Исполнителя своими силами и за свой счет;
 - Предоставить технику для разгрузки и монтажа оборудования за свой счет на весь период монтажа по предоставляемому списку от Исполнителя по каждому изделию;
 - Предоставить оборудование для высотного монтажа («лесак») за свой счет на все изделия на объекте;
 - Подготовить место для временного хранения комплектации, в границах земельного участка, на котором расположены изделия, указанные в п. 1.1. настоящего Договора, обеспечить возможность подъезда грузового автотранспорта к месту разгрузки и хранения Изделий;
 - подготовить строительные площадки под установку Изделий в соответствии с размерами и техническими параметрами, утвержденными в Сметах-Заказах и Приложениях № 6, 7, 8, 9, 10 (Лист 4 — план опорных площадок блок-контейнеров АБК для подготовки фундамента);
 - В срок не позднее 2-х дней с даты подписания настоящего Договора стороны подписывают Акты готовности площадок под установку Изделий. В случае неготовности в/или некачественного состояния площадок, Исполнитель письменно сообщает об этом Заказчику. Заказчик обязуется подготовить площадки и письменно уведомить об этом Исполнителя. В случае некачественности Акта готовности площадок Исполнитель имеет право перенести сроки выполнения обязательств по доставке и установке Изделий на время задержки подписания указанного Акта против сроков, указанных в настоящем пункте. Обязательства Заказчика по подготовке площадок под установку Изделий являются встречными по отношению к обязательствам Исполнителя по доставке и/или установке Изделий. К данным обязательствам применяются нормы ст. 328 Гражданского кодекса РФ.
 - Заказчик обязуется в срок не позднее 5-ти календарных дней с даты заключения настоящего Договора передать Исполнителю по акту приема-передачи уполномоченным лицом или доверенностью лиц, которые будут осуществлять решение текущих вопросов на объекте в процессе доставки, установки и пуско-наладки Изделий, сдачи-приемки выполненных работ, а также подписывать документы - УПД и акты о приеме выполненных работ. Форма доверенности — Приложение № 3 к настоящему договору.

- 4.1.3. Принять Работы, подписать Акт о приеме выполненных работ, а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат Работы, или иных недостатков в Работе немедленно заявить об этом Исполнителю, сделав об этом отметку в Акте о приеме выполненных работ. В случае отсутствия указанной отметки, Работы считаются выполненными без недостатков.
- 4.1.4. Оплатить Изделия и Работы по стоимости, указанной в пп. 2.1, 2.2. настоящего Договора.
- 4.1.5. Изучить и строго соблюдать инструкцию по эксплуатации Изделия.
- 4.1.6. Обеспечить работу электропривода (если установлен) бесперебойным снабжением электроэнергией и ни при каких условиях не вскрывать защитный короб электропривода.
- 4.2. Заказчик имеет право:
- 4.2.1. Во всякое время проверять ход и качество Работы, выполняемой Исполнителем, не вмешиваясь в его деятельность.
- 4.2.2. В случае необходимости назначать Исполнителю срок устранения недостатков, но не менее 7 (семь) дней.
- 4.3. Исполнитель обязуется:
- 4.3.1. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему Договору, после оплаты Изделий и выполнения Заказчиком п.4.1.2. настоящего Договора;
- 4.3.2. выполнить все работы в объеме и сроки, предусмотренные в настоящем Договоре и приложениях к нему;
- 4.3.3. предоставлять Заказчику текущую информацию о ходе выполнения работ, для возможности осуществления Заказчиком своего права на контроль за качеством выполнения работ;
- 4.3.4. передать Заказчику вместе с Изделием информацию, касающуюся эксплуатации Изделия, а также относящиеся к нему документы, необходимые при исполнении Изделия по его назначению;
- 4.3.5. предупредить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении:
- возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работ;
 - иных не зависящих от Исполнителя обстоятельств, которые грозят годности или прочности результата выполняемой Исполнителем работы либо создают невозможность ее завершения в срок;
- 4.3.6. выполнять в полном объеме все обязательства, указанные в других статьях настоящего Договора.
- 4.4. Исполнитель имеет право:
- 4.4.1. Самостоятельно определять способы выполнения Работ по доставке и установке Изделия.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. При нарушении договорных обязательств одной из сторон, она должна немедленно известить об этом другую сторону и сделать все от нее зависящее для устранения нарушения.
- 5.2. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 5.3. Исполнитель снимает с себя ответственность за подрывление скрытых коммуникаций и связанных с этим последствий, если Заказчик не предоставил о них точную информацию.
- 5.4. В случае невыполнения Заказчиком п. 4.1.2. настоящего договора и/или обязательств по подписанию УПД в момент доставки, Исполнитель делает об этом отметку в УПД и имеет право приостановить исполнение обязательств по договору. В случае возврата Изделий Заказчиком на объект по обстоятельствам, не зависящим от Исполнителя, Исполнитель осуществляет повторную доставку Изделий только после оплаты Заказчиком стоимости доставки (в соответствии со Сметным заданием).
- 5.5. Хранение товара на складе Исполнителя в течение 5 дней с момента наступления срока исполнения обязательств по доставке Изделий, предусмотренных настоящим договором, осуществляется бесплатно. В случае превышения срока хранения, указанного в настоящем пункте, по воле Заказчика, стоимость хранения товара составляет 100 руб. за каждый день хранения.
- 5.6. За нарушение срока выполнения работ указанного в п.3.3. настоящего Договора, Исполнитель уплачивает Заказчику пеню в размере 0,1 % от стоимости Работ (п. 2.2.) за каждый день просрочки, но не более 3 % от общей стоимости Договора.

+ и. 33




4

- 5.7. За нарушение срока оплаты, указанного в п. 2.5. настоящего Договора, Заказчик уплачивает Исполнителю пеню в размере 0,1 % от неоплаченной суммы договора, за каждый день просрочки, но не более 3 % от общей стоимости Договора.

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

- 6.1. Исполнитель несет ответственность за качество предоставляемого Изделия и качественное выполнение работ по доставке и установке Изделия согласно условиям настоящего Договора.
- 6.2. Гарантийный срок составляет 12 (двенадцать) месяцев. Гарантия будет осуществляться только при предъявлении оригинала настоящего Договора и полной оплаты, указанной в п. 2.3.
- 6.3. Гарантийный срок исчисляется с даты подписания Акта о приемке выполненных работ.
- 6.4. Гарантийные обязательства Исполнителя утрачивают силу, если имеет место одно из следующих обстоятельств:
- нарушение правил эксплуатации Изделия;
 - самовольные разборка и ремонт Изделия, наличие постороннего вмешательства
 - в результате механического и химического воздействия;
 - вскрытие защитных пломб, стикеров с электрооборудования;
 - возникновение нестабильности работы электроустройства (ГОСТ 13109-97: НДП - 5%, ПДП - 10%);
 - использование Изделия не по назначению.
- В случае выявления ситуаций связанных с неисправностями электрооборудования, Заказчик приглашает Исполнителя на объект (путем отправки официального письма или оставив заявку по тел. +7-495-933-24-00/33). Представитель Исполнителя составляет Акт снятия электрооборудования для проведения экспертизы в сервисном центре Исполнителя. После проведения экспертизы Исполнитель предоставляет Акт-Заключение о неисправности Заказчику.
- 6.5. В случае повреждения лакокрасочного покрытия или коррозии в результате влияния аномальных климатических факторов, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ, коррозии от царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации, гарантия на лакокрасочное покрытие утрачивает силу.
- 6.6. Исполнитель не осуществляет гарантийное обслуживание и ремонт пультов, сигнальных ламп, фотоэлементов, кнопок-кнопочек, принятых Заказчиком при испытании.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

8. ДЕЙСТВИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельства непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленная или фактически война, гражданские волнения, эпидемии, блокады, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание нормативных актов государственных органов.
- 8.2. Свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является документным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.
- 8.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.
- 8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, Стороны встречаются для обсуждения дальнейших действий.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 9.1. Досрочное расторжение договора может иметь место в следующих случаях: по соглашению сторон, либо на основании, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 9.2. В случае расторжения настоящего договора по заявлению Заказчика, последний оплачивает Исполнителю стоимость изготовленных изделий/выполненных работ в объеме, определенном Сторонами. В этом случае Исполнитель обязан вернуть Заказчику изготовленные Изделия.
- 9.3. Сторона, решившая расторгнуть договор, направляет письменное уведомление другой стороне за 2

(две) недели до расторжения.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 10.1. В своих взаимоотношениях Стороны будут стремиться избежать противоречий и конфликтов, а в случае возникновения таких противоречий – разрешать их на основании взаимного согласия путем переговоров и переписки.
- 10.2. В случае направления претензий одной из сторон, в претензии должны быть указаны нарушения, по которым заявлена претензия, содержание и обоснование претензии, а также конкретные требования стороны. Претензии должны быть заявлены в письменной форме и направлены заказным письмом. К претензии прилагаются подтверждающие ее документы. Срок ответа на претензию – 10 рабочих дней с момента ее получения стороной.
- 10.3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде по месту Истца. *И.К.Омариш*

11. ПРОЧIE УСЛОВИЯ

- 11.1. Заказчик соглашается с тем, что при производстве работ могут быть допущены незначительные повреждения бетонного основания при производстве крепящих элементов конструкции ГМУ и АБК.
- 11.2. Исполнитель не несет ответственности за подвижные грунты, повлиявшие за собой целостность конструкции, отклонение опор, повреждение тротуар, асфальт и т.п. в месте установки Изделия.
- 11.3. При монтаже навесных конструкций (двери, ворота, и т.д.) на опоры Заказчика, Исполнитель не несет ответственности за неисправности в работе Изделий в целом, либо отдельных механизмов/элементов, возникающие вследствие нарушения геометрии проема в связи с отклонением/перекосом опор Заказчика, или усадкой несущих конструкций.
- 11.4. Для целей настоящего Договора «рабочими днями» считаются все дни кроме суббот, воскресений и государственных праздников, установленных законодательством РФ.
- 11.5. Подписанным настоящим договором Заказчик дает свое согласие на осуществление фотосъемки устанавливаемых Изделий на своем объекте.
- 11.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде. Любое уведомление или иная корреспонденция, связанная с настоящим Договором, отправленная заказным письмом с уведомлением по почтовому адресу, указанному в Договоре, а если таковой не указан – по адресу местонахождения (юридическому адресу) Заказчика признается надлежаще переданной. В случае отсутствия Заказчика по указанному адресу или не получения Заказчиком корреспонденции по любым причинам доставка корреспонденции считается исполненной надлежащим образом, если только Заказчик заблаговременно не уведомил письменно Исполнителя об изменении такого адреса.
- 11.7. Согласованные сторонами приложения к данному договору являются его неотъемлемой частью.
- 11.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, другими нормативными актами.
- 11.9. Любая информация об условиях настоящего Договора и финансовом положении сторон считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.
- 11.10. Настоящий договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой стороны.
- 11.11. В связи с исполнением настоящего договора Стороны вправе требовать друг от друга оформления и предоставления документов, предусмотренных настоящим договором или законодательством РФ. Документы, не предусмотренные настоящим договором или законодательством РФ, не оформляются и не предоставляются.
- 11.12. Подпись факсимильного воспроизведения в Договоре имеет равную юридическую силу с оригинальными подписями. Факсимильная копия договора и смет-заказов имеет равную с оригиналами юридическую силу.
- 11.13. Передача одной из сторон любых прав и/или обязанностей по настоящему договору без получения письменного согласия другой стороны не допускается.



6

11.14. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору, оформленные надлежащим образом, являются неотъемлемой частью Договора.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 - Форма УПД;
Приложение № 2 - Форма Акта;
Приложение № 3 - Форма доверенности;
Приложение № 4 - Форма Акта передачи изделий и комплектации (Исполнитель передает);
Приложение № 5 - Форма Акта передачи изделий и комплектации (Заказчик передает);
Приложение № 6 — 24 * 15 хол. схемы ввода для Инженерных систем;
Приложение № 7 — 24 * 20 хол. схемы ввода для Инженерных систем;
Приложение № 8 — 24 * 40 хол. схемы ввода для Инженерных систем;
Приложение № 9 - Схема фундамента для ТМУ;
Приложение № 10 - на 4 (четыре) листах - Модульное здание "АБК" 14660х10945/1 этаж/Нэтажа=2500/Si=100-100-80-100/МВ (Планы и Фасады). Лист 4 — для опорных площадок блок-контейнеров АБК для подготовка фундамента;
Приложение № 11 на 2 (двух) листах - Технические Характеристики и комплектность Модульного здания "АБК" 14660х10945/1 этаж/Нэтажа=2500/Si=100-100-80-100/МВ к смета-заказу MSVB-050522;
Приложение № 12 — Сводная смета (для понимания по комплектности по типам изделий);
Приложение № 13 — Спецификация комплектации инженерного оборудования для ТМУ-4 24*20 (комплект системы электроснабжения и электроосвещения ТМУ-4 24*20);
Приложение № 14 — Спецификация комплектации инженерного оборудования для ТМУ-4 24*20 (комплект системы отопления ТМУ-4 24*20);
Приложение № 15 — Спецификация комплектации инженерного оборудования для ТМУ-4 24*20 (комплект системы вентиляции и дымоудаления ТМУ-4 24*20);
Приложение № 16 — Спецификация комплектации инженерного оборудования для ТМУ-4 24*40 (комплект системы электроснабжения и электроосвещения ТМУ-4 24*40);
Приложение № 17 — Спецификация комплектации инженерного оборудования для ТМУ-4 24*15 (комплект системы электроснабжения и электроосвещения ТМУ-4 24*15);

13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ООО «Вектор»

Юридический адрес: 462124, Оренбургская обл, Саратовский р-н, Правобережный п, Северная ул, Дом № 2 В

Почтовый адрес: 460045, Оренбург г, в. им. Куйбышева, Природная ул, Дом № 2 в

ИНН/КПП 5643022352/564301001

Р/с 40702810429250001412 в Филиал "Новгородский" АО "Альфа-Банк" г. Н.Новгород

БИК 042202824

К/с 30101810200000000824

с-чет:

Генеральный директор



с прошасанной регистрацией

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «ДорХан – Торговый Дом»

Адрес местонахождения: 143002, Московская область, Одинцовский район, с. Акулово, ул. Новая, д. 120

Адрес для корреспонденции: 143002, Московская область, Одинцовский район, с. Акулово, ул. Новая, д. 120

ИНН/КПП 7722174859/503201001

Р/с 40702810340000016492

в ПАО СБЕРБАНК

К/с 30101810400000000225

БИК



/М.А. Рысочкин/

ДИРЕКТОР ОБЩЕСТВА

СОГЛАСОВАНО

Е.В. КИДОВА

7

[illegible]

Электр. модул.ного здания "АБК" 14560х10945/1 этаж/Натиска=2500/Ш=100-100-80-100/МВ

МОНТАЖ	883756,00	883756,00
Услуги проектирования и монтажа Единой АБС	883756,00	883756,00
Доставка ВСЕЙ продукции	883756,00	883756,00
Услуги доставки	883756,00	883756,00

[illegible]

100-443887-100

Приложение Б – Справка о балансовой стоимости основных средств на 06.10.2025г.

ООО "Вектор" ИНН 5643022352
Справка о балансовой стоимости основных средств на 06 октября 2025 г.
 к договору №352/10/07 от 06.10.2025 на выполнение услуг по оценке

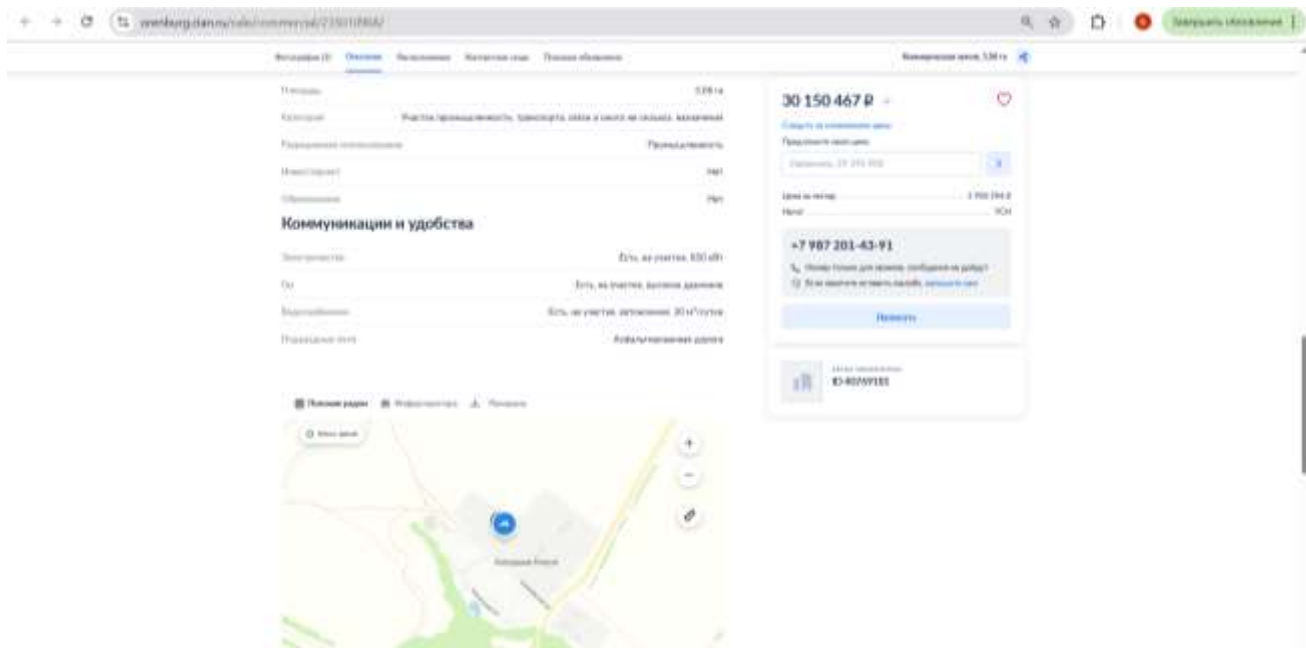
Основное средство	Инвентарный номер	Код	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Задание на оценку
Здания								
Пост КПП (НП)	БП-000942	БП-000942	31.12.2021	1 357 847,91	1 357 847,91	339 462,00	1 018 385,91	
Сооружения								
Асфальтированные дорожки около здания АБК и общежития площадью 350 м2	БП-000927	БП-000927	31.12.2021	1 581 048,00	1 581 048,00	395 262,00	1 185 786,00	1
Беседка деревянная с метал.крышей	БП-000929	БП-000929	31.12.2021	597 015,30	597 015,30	319 829,63	277 185,67	1
Здание АБК	БП-000930	БП-000930	31.12.2021	6 796 003,11	6 796 003,11	1 274 250,60	5 521 752,51	1
Комплект ТМУ 24*15 склад негорючих материалов (НП)	БП-000931	БП-000931	31.12.2021	5 801 210,36	5 801 210,36	3 107 791,35	2 693 419,01	1
Комплект ТМУ 24*20 мастерские (1) (НП)	БП-000932	БП-000932	31.12.2021	8 769 405,18	8 769 405,18	4 697 895,60	4 071 509,58	1
Комплект ТМУ 24*20 мастерские (2) (НП)	БП-000933	БП-000933	31.12.2021	8 769 405,14	8 769 405,14	4 697 895,60	4 071 509,54	1
Комплект ТМУ 24*40 склад соли (НП)	БП-000934	БП-000934	31.12.2021	12 073 794,65	12 073 794,65	6 468 104,25	5 605 690,40	1
Контейнерная АЭС (НП)	БП-000935	БП-000935	31.12.2021	842 113,45	842 113,45	315 792,45	526 321,00	1
Котел наружного размещения RSH 200 (2*100 кВт) (НП)	БП-000936	БП-000936	31.12.2021	924 822,49	924 822,49	495 440,55	429 381,94	1
Общежитие (НП)	БП-000937	БП-000937	31.12.2021	8 220 916,85	8 220 916,85	1 541 421,90	6 679 494,95	1
Ограждение территории (металлический забор) протяженностью 740м	БП-000938	БП-000938	31.12.2021	4 549 229,27	4 549 229,27	568 653,75	3 980 575,52	1
Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м2	БП-000939	БП-000939	31.12.2021	1 483 527,36	1 483 527,36	278 161,20	1 205 366,16	1
Площадка асфальтированная на территории открытого склада участка Н.Павловка площадью 262 м2	БП-000950	БП-000950	31.12.2021	1 483 527,36	1 483 527,36	278 161,20	1 205 366,16	1
Площадка асфальтированная на территории участка Н.Павловка площадью 3915 м2	БП-000940	БП-000940	31.12.2021	17 985 151,20	17 985 151,20	3 372 215,85	14 612 935,35	1
Подстанция КТП 100/10/0,4 (НП)	БП-000941	БП-000941	31.12.2021	112 500,00	112 500,00	42 187,50	70 312,50	1
Пункт коммерческого учета ПКУ-10 ЗТТ-ЗТН ТОЛ 5/5к.т. 0,5Ы со счетчиком Меркурий 234	БП-000943	БП-000943	31.12.2021	160 416,67	160 416,67	85 937,40	74 479,27	1
Система видеонаблюдения территории Участка № 1 (Н.Павловка), НЕКОМПЛЕКТ	БП-000944	БП-000944	31.12.2021	255 955,14	255 955,14	137 118,83	118 836,31	1

Основное средство	Инвентарный номер	Код	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Задание на оценку
Система освещения территории Участка № 1 (Н.Павловка)	БП-000945	БП-000945	31.12.2021	2 425 828,42	2 425 828,42	909 685,80	1 516 142,62	1
Система теплоснабжения (НП) (в нерабочем состоянии)	БП-000946	БП-000946	31.12.2021	1 401 158,17	1 401 158,17	750 620,43	650 537,74	1
Станция заправки жидкими ППР автоматизированная на один заправочный пост с объемом накопления 50 м3	БП-000947	БП-000947	31.12.2021	1 822 033,90	1 822 033,90	976 089,60	845 944,30	1
Станция приготовления растворов NaCl и CaCl2 с шнековым транспортером с загрузочным бункером	БП-000948	БП-000948	31.12.2021	7 288 135,59	7 288 135,59	3 904 358,40	3 383 777,19	1
Машины и оборудование (кроме офисного)								
Ямочный ремонтер пневмонабрызгом Madpratcher MPA 6/5 W	БП-000390	БП-000390	13.03.2020	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00	1
Транспортные средства								
П/прицеп НЕФАЗ 9334 г/н АУ5757 X1F933400J7000207	БП-000251	БП-000251	14.02.2018	1 717 533,90	1 717 533,90	1 501 715,17	465 818,73	1
ПАЗ 32054 X1M3205H0A0002940 г/н А 983 ЕВ 156	БП-000611	БП-000611	01.10.2020	250 000,00	250 000,00	204 861,07	45 138,93	1
Итого					98 168 579,42	37 958 051,06	60 210 528,36	

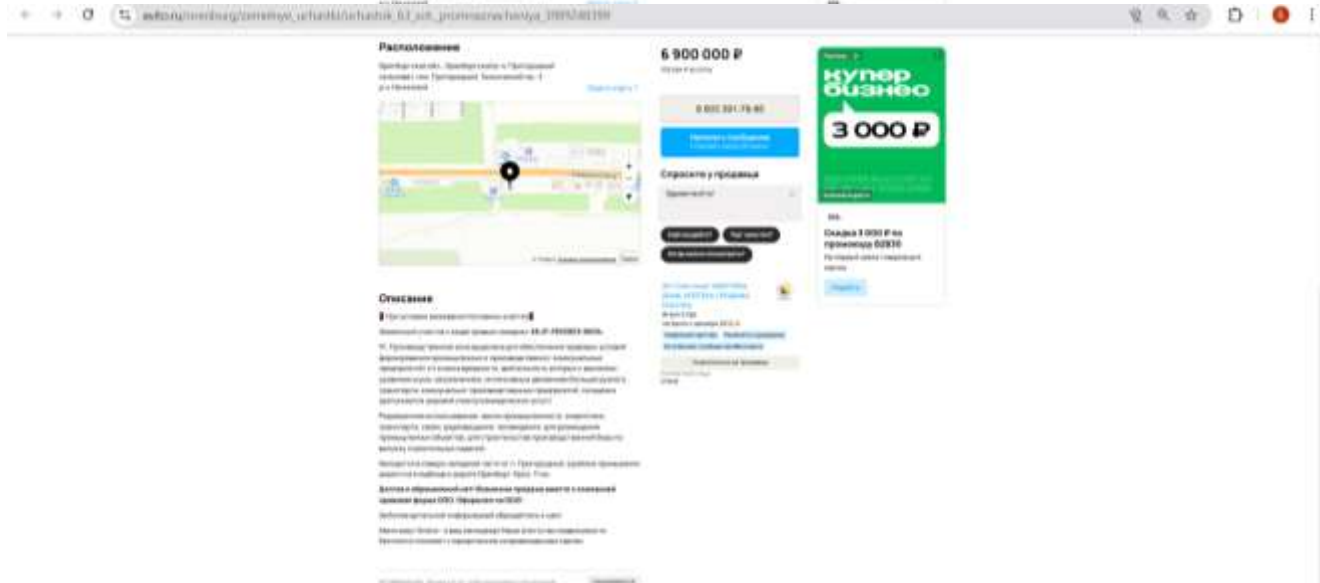
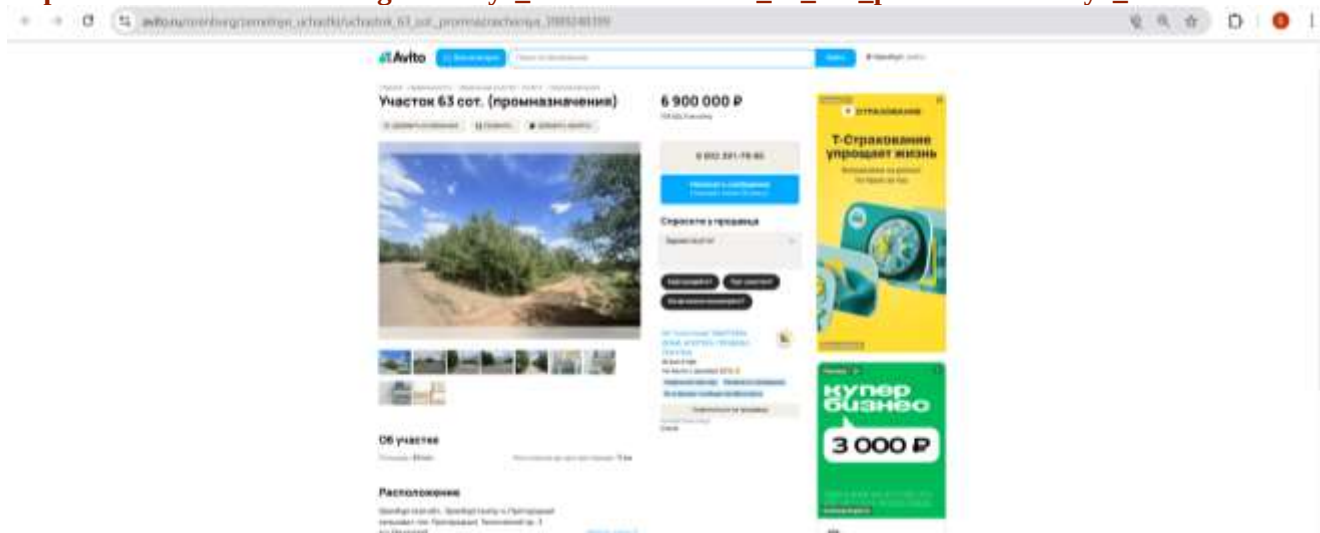
Конкурсный управляющий
Селютин А. С.
(подпись)
(расшифровка подписи)

https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_439_sot._promnaznacheniya_2272061708





https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._promnaznacheniya_3989248399

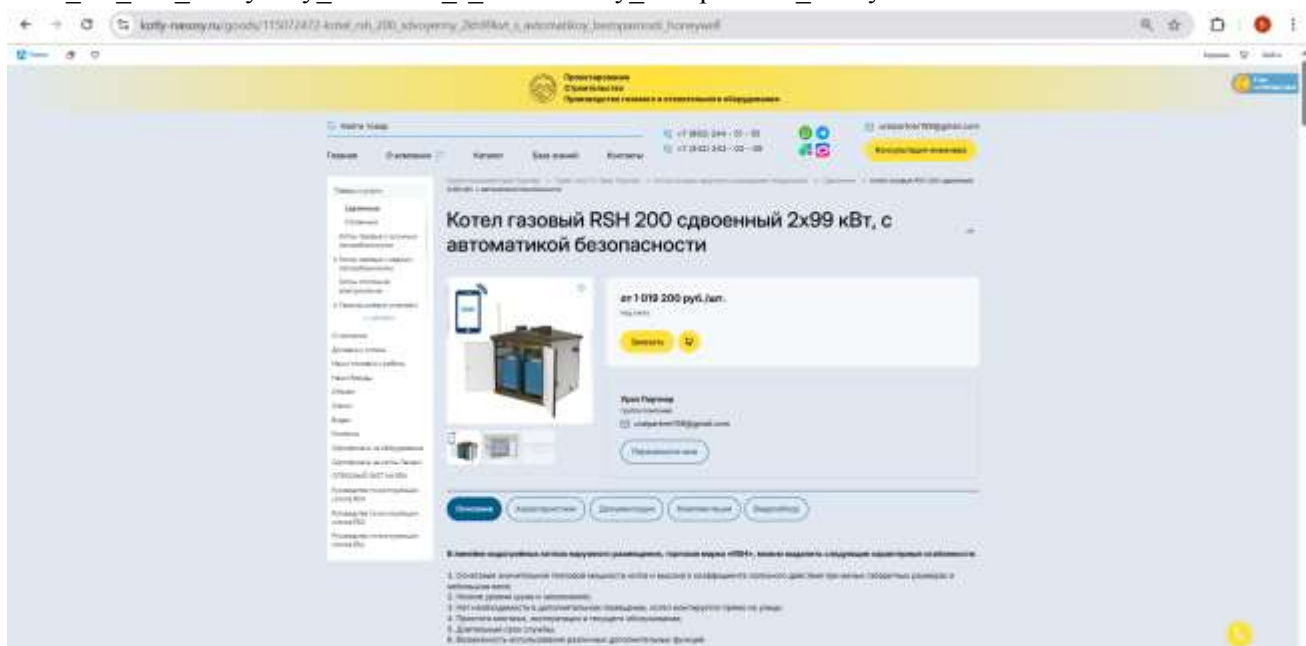


[illegible]

Аналог объекта оценки №7 – Котел наружного размещения:

[https://www.kotly-nasosy.ru/goods/115072472-](https://www.kotly-nasosy.ru/goods/115072472-kotel_rsh_200_sdvoynnyy_2x99_kvvt_s_avtomatikoyn_bezopasnosti_honeywell)

[kotel_rsh_200_sdvoynnyy_2kh99kvt_s_avtomatikoy_bezopasnosti_honeywell](https://www.kotly-nasosy.ru/goods/115072472-kotel_rsh_200_sdvoynnyy_2x99_kvvt_s_avtomatikoyn_bezopasnosti_honeywell)



Аналог объекта оценки №15 – Ограждение (металлический забор):

<https://krovelson.ru/kalkulyator/zabor/>

The screenshot shows a web form for calculating the cost of a metal fence. The form includes a "РАССЧИТАТЬ" button and a table of calculated costs. The total cost is 307,051.8 rubles.

Основной материал забора:	профлист
Покрытие:	оцинкованное
Кирпичные столбы:	Нет
Колпаки на столбах:	Да
Монтаж:	Да
Размеры:	А:740м В: 3м
Каркас из профильной трубы (2 логи):	594536 руб.
Кирпичные столбы (с монтажом):	0 руб.
Колпаки:	356400 руб.
Основной материал:	1638582 руб.
Монтаж:	481000 руб.
Итого:	3070518 руб.

Все расчеты являются приблизительными и приводятся в качестве справочного материала. Для получения точной информации по стоимости необходимо обратиться к специалистам компании.

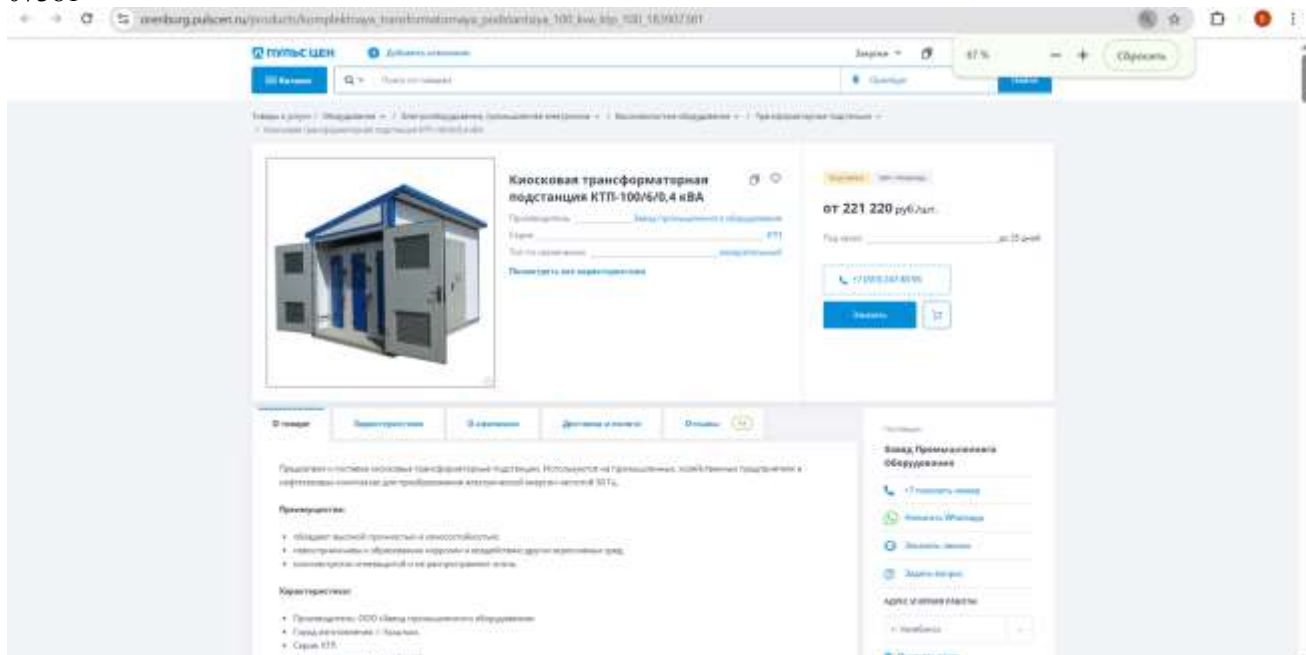
Аналог объекта оценки №6:

<https://zavod.gostmetal.ru/azs-kazs/kazs-5/>



Аналог объекта оценки №19:

https://orenburg.pulscen.ru/products/komplektnaya_transformatornaya_podstantsiya_100_kva_ktp_100_1839_07381



Аналог объекта оценки №20:
<https://etmz.ru/punkt-kommercheskogo-ucheta-pku-10/>



+7 (495) 108-11-40

info@etmz.ru

Исх. №39999/1-СЕИ от 31 октября 2025г.
 Действительно до 01 ноября 2025г.

Заказчик: "
 Контактное лицо: Ботагос
 Телефон: +7 (903) 390-26-69
 E-mail:

ТЕХНИКО-КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ №39999/1-СЕИ

Стоимость товаров и услуг указана в рублях с учётом НДС

№ п/п	Наименование товара или услуги	К-во	Ед.	Цена	Сумма
1	Пункт коммерческого учёта ПКУ/ЭТМ_10 кВ_3ТТ/3ТН_5/5_0,5S_311A21030010001A0401_39999_1	1	шт.	294 207,17	294 207,17
				НДС-20%:	49 034,53
				Всего:	294 207,17

Подробное техническое описание на следующих страницах.

Схема оплаты:

- Оплата для размещения заказа в работу составит 50% (147103,59 руб. с НДС).
- Оплата 50% (147103,58 руб. с НДС) по уведомлению о готовности товара к отгрузке.

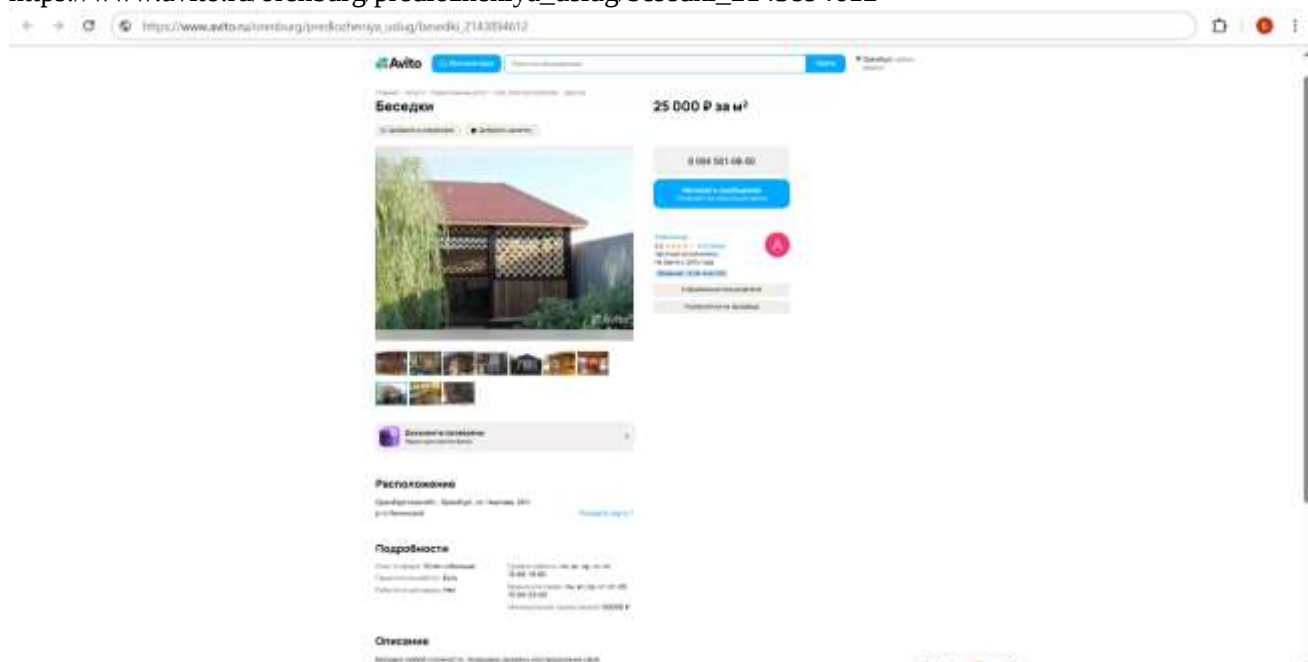
Самовывоз.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

№ п/п	Наименование товара или услуги	К-во	Ед.
1	Пункт коммерческого учёта ПКУ/ЭТМ_10 кВ_3ТТ/3ТН_5/5_0,5S_311A21030010001A0401_39999_1 в комплекте: Корпус ПКУ/ЭТМ-II-6(10), наконечники, сальники, стяжки, герметик, шина алюминиевая, метизы, паллет - 1шт. Трансформатор тока ТОЛ/ТЛО-10 5/5 0,5S/10P УХЛ2 - 3шт. Трансформатор напряжения ЗхЗНОЛП-10 УХЛ2 (для ПКУ) - 1шт. Проходной изолятор ИПУ-10/630 - 6шт. Ограничитель перенапряжений нелинейный ОПН-П-10/12,6/10/550 УХЛ1 - 3шт. Шкаф учёта для ПКУ (антивандальный морозостойкий пластик) - 1шт. Счётчик Меркурий 234 ART2-00 DPR - 1шт. Колодка испытательная пломбируемая КИ-УЗ - 1шт. Комплект установки ПКУ(ПСС)/ЭТМ-6(10) (для опоры СВ-110) - 1шт. Соединительный кабель для ПКУ/ЭТМ-6(10) кВ - 6м	1	шт.

Аналог объекта оценки №14:

https://www.avito.ru/orenburg/predlozheniya_uslug/besedki_2143894612



Приложение Г – Документы, подтверждающие право на оценочную деятельность

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 591676003225
г. Оренбург, Россия
с 24 мая 2025 г.

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условия Договора об обязательстве страхования ответственности оценщика № 591676003225 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, настоящим полисом удостоверяется и является неотъемлемой частью Договора страхования. Полис не заменяет, не дополняет, не изменяет и не отменяет условия Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и условиями Договора страхования, приоритетным считается текст Договора страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: Ибонгилетов Богдан Нурбаевич
460520, Россия, Оренбургская область, Оренбургский район, с. Николая, ул. Лесовая, д. 5
ИНН: 5636070301

2. СТРАХОВЩИК: Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115260, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Ляпунов, д. 15, пом. 215
ИНН: 7713059834 КПП: 770301001
Лицензия СМ № 2259 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: С 00:00 часов «08» августа 2025 г. по 24:00 часов «05» августа 2026 г. (Период страхования)

4. СТРАХОВАЯ СУММА: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНСИЗА: Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Не установлен.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: В соответствии со ст. 2.1.1 Полиса:

В.1. Страховым случаем с учетом всех положений, описанных в описании, описанный (описанные) факт(факты) наступления настоящего (настоящих) страхового случая, в результате которого наступил страховой случай, в котором лицу, указанному в настоящем Полисе, причинен ущерб, действия (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных государственной организацией оценок, членом которой является Страхователь, повлекли возникновение возмещаемых судебных и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением ему третьих лиц (исков, претензий) в возмещение вреда, причиненного наступлением ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы пропорционально положению согласованы со Страховщиком.

В.2. Страховым случаем также является возникновение возмещаемых судебных и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением ему третьих лиц (исков, претензий) в возмещение вреда, причиненного наступлением ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы пропорционально положению согласованы со Страховщиком.

В.3. Страховым случаем также является возникновение возмещаемых судебных и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением ему третьих лиц (исков, претензий) в возмещение вреда, причиненного наступлением ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы пропорционально положению согласованы со Страховщиком.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление и определение объема суммы расчетной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Территория страхования: Российская Федерация

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Директор: [Подпись]
Договор № 591676003225 от 24 мая 2024 г.
Менеджер договора по страхованию: Галина И.С.
Тел: 8(800)505-5666, электронная почта: Работод@alpha.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Саморегулируемая организация «СРО «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков № 0117

Оценщик:

Избогамбетова Ботагоз Нурлыбаевна

ИНН 56380703700

включен в реестр СРО «СРОС»
19.02.2025 г., регистрационный № 1076

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СРОС».
Выдано в 19-й февраль 2025 г.

Президент

М.П.

М.А. Скутин



0854

В случае прекращения членства оценщик автоматически подпадает под запрет в СРО «СРОС»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СРОС» - ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года № 09-0017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046786-1

« 31 » января 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Избогамбетовой Ботагоз Нурлыбаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » января 20 25 г. № 389

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » января 20 28 г.

АО «СТРАХОВАНИЕ» Москва, 2025 г. - 48, 12 № 002

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

N₀ 046889-2

« 14 » февраля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Избогамбетовой Ботагоз Нурльбаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 14 » февраля 20 25 г. № 391

Директор

А.С. БУНКИН

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 14 февраля 2028 г.