

## 8. Описание количественно-качественных характеристик объектов оценки

Осмотр объекта исследования производился 24 июня 2025 года путем фотосъемки, визуального осмотра.

Количественно-качественные характеристики объектов оценки представлены в таблице ниже. 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/>).

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой производственную площадку (базу), расположенную на двух земельных участках с кадастровыми номерами 56:21:2903001:612 и 56:21:2903001:613. Описание характеристик объектов оценки проведено с учетом расположения объектов на указанных земельных участках.

### 8.1 Количественно-качественные характеристики объектов оценки, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 56:21:2903001:613

Таблица 9. Характеристика объекта оценки - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и содержания гаражей и автостоянки, площадь: 12434 кв.м., кадастровый №56:21:2903001:613, адрес: Оренбургская область, р-н Оренбургский, ж/д разъезд №20, ул. Газовиков.

|                                     |                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Субъект права, вид права, основание | Общество с ограниченной ответственностью "Вектор", ИНН: 5643022352, ОГРН: 1165658081071.<br>Собственность, №56:21:2903001:613 – 56/001/2019-1 от 03.09.2019г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.25г. № КУВИ-001/2025-60591909. |
| Ограничение/обременение права       | Ипотека, 56:21:2903001:613-56/217/2021-6.<br>Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 56:21:2903001:613-56/001/2019-4.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:613-56/217/2023-25.                   |
| Месторасположение                   | Оренбургская область, р-н Оренбургский, ж/д разъезд №20, ул. Газовиков                                                                                                                                                   |

#### Местоположение на карте Оренбургского района Оренбургской области

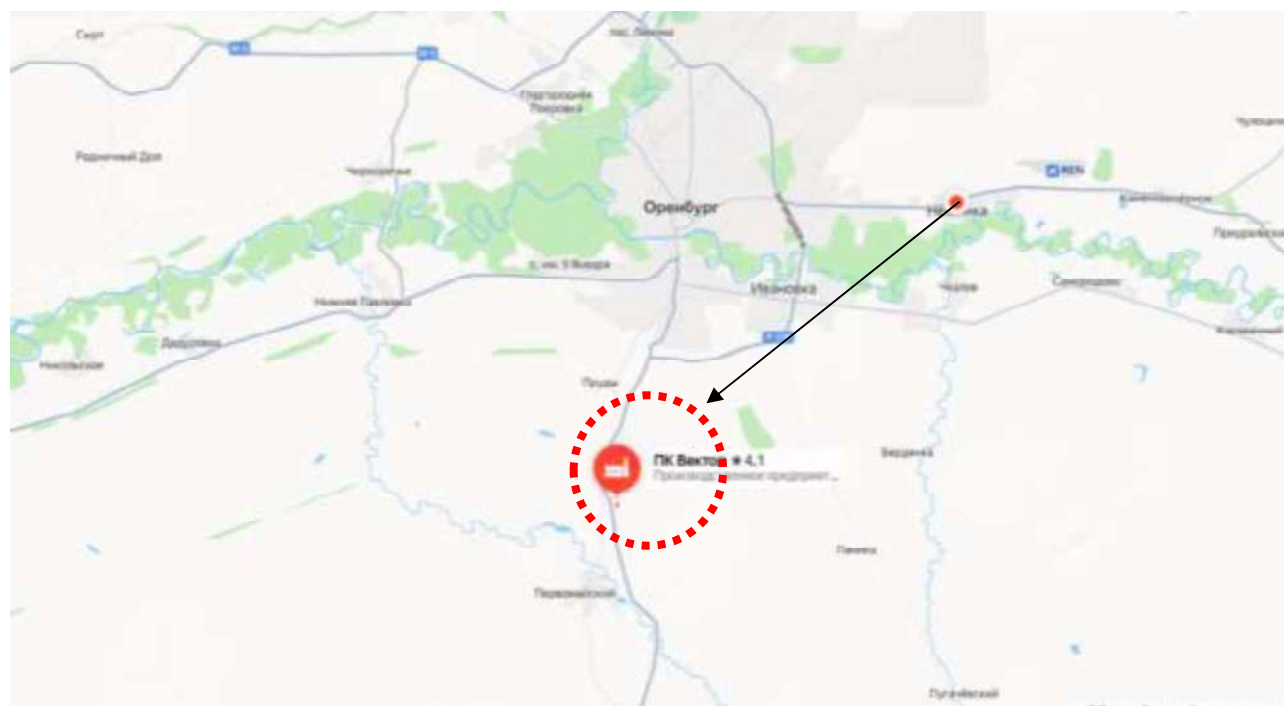


Рис.1. Карта г. Оренбурга и Оренбургского района

### Местоположение в населенном пункте

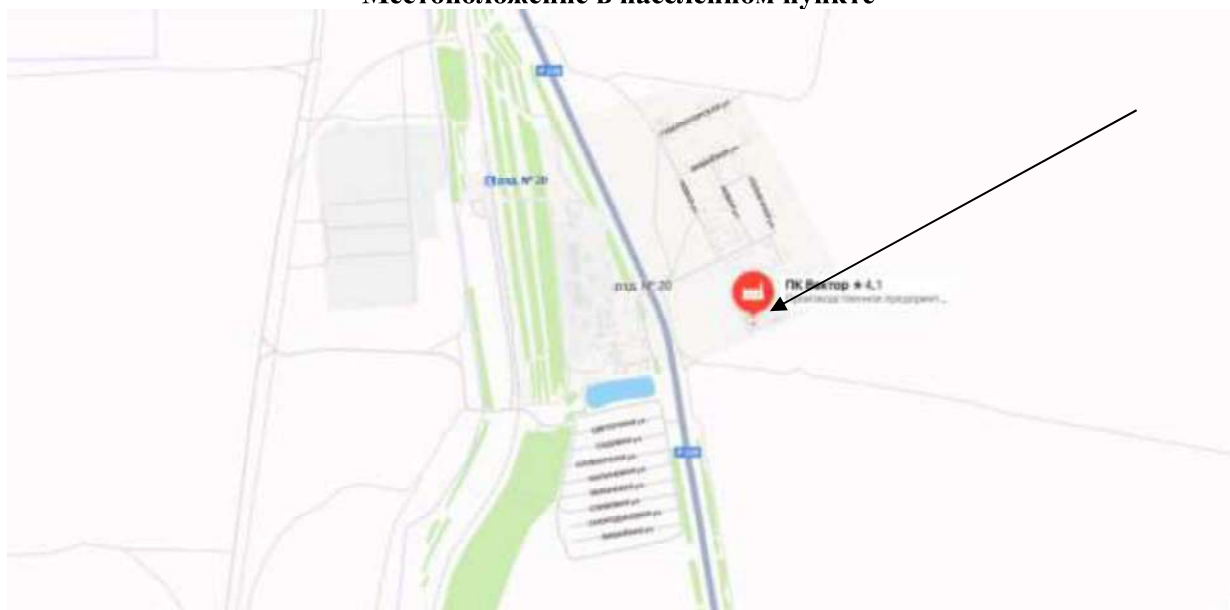


Рис. 2. Карта населенного пункта - ж/д разъезд №20

|                                                                                      |                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Категория земель                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                             |
| Разрешенное использование                                                            | для размещения и содержания гаражей и автостоянки                                                                                    |
| Общая площадь, кв.м.                                                                 | 12434                                                                                                                                |
| Кадастровый номер                                                                    | 56:21:2903001:613                                                                                                                    |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                          | 2 700 540,46                                                                                                                         |
| Балансовая (остаточная) стоимость, руб.                                              | 2 162 951,06                                                                                                                         |
| Коммуникации на земельном участке                                                    | Электричество, водоснабжение, канализация.                                                                                           |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости | 56:21:2903001:241, 56:21:2903001:242, 56:21:2903001:414, 56:21:2903001:416, 56:21:2903001:526, 56:21:2903001:527, 56:21:2903001:841. |
| Благоустройство земельного участка                                                   | Территория благоустроена: дороги асфальтированы, имеется озеленение.                                                                 |

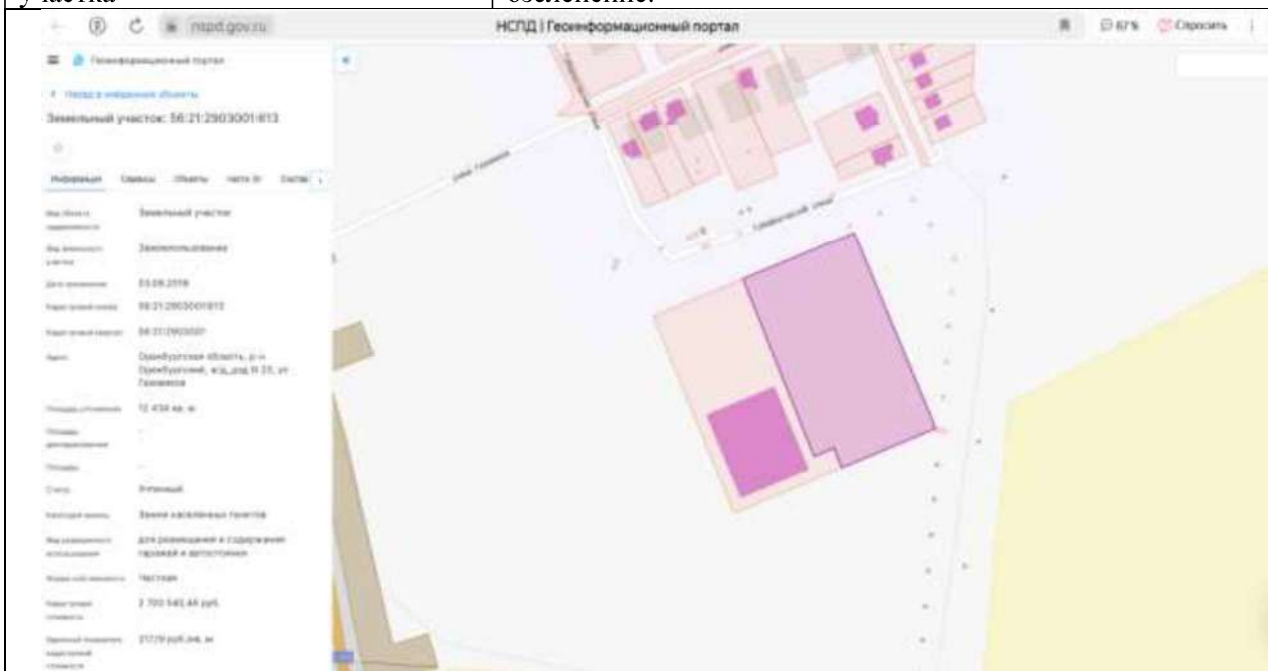


Рис. 3 Отражение земельного участка на публичной кадастровой карте (режим доступа: [https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.84642133896033&coordinate\\_x=6126490.329655497&](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.84642133896033&coordinate_x=6126490.329655497&)

coordinate\_y=6726561.467779241&theme\_id=1&is\_copy\_url=true&active\_layers=37580%2C36048%2C36049&baseLayerId=235)



Рис. 4 Отражение земельного участка на спутниковой карте (Режим доступа: [https://nspd.gov.ru/map?thematic=ПКК&zoom=17.84642133896033&coordinate\\_x=6126490.329655497&coordinate\\_y=6726561.467779241&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&active\\_layers=37580%2C36048%2C36049&baseLayerId=36345](https://nspd.gov.ru/map?thematic=ПКК&zoom=17.84642133896033&coordinate_x=6126490.329655497&coordinate_y=6726561.467779241&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37580%2C36048%2C36049&baseLayerId=36345))

#### Фотографическое описание объекта оценки



#### Общий вид земельного участка







На земельном участке с кадастровым номером 56:21:2903001:613 расположены объекты капитального строительства, представляющие собой производственно-складские, бытовые и административно-офисные здания.

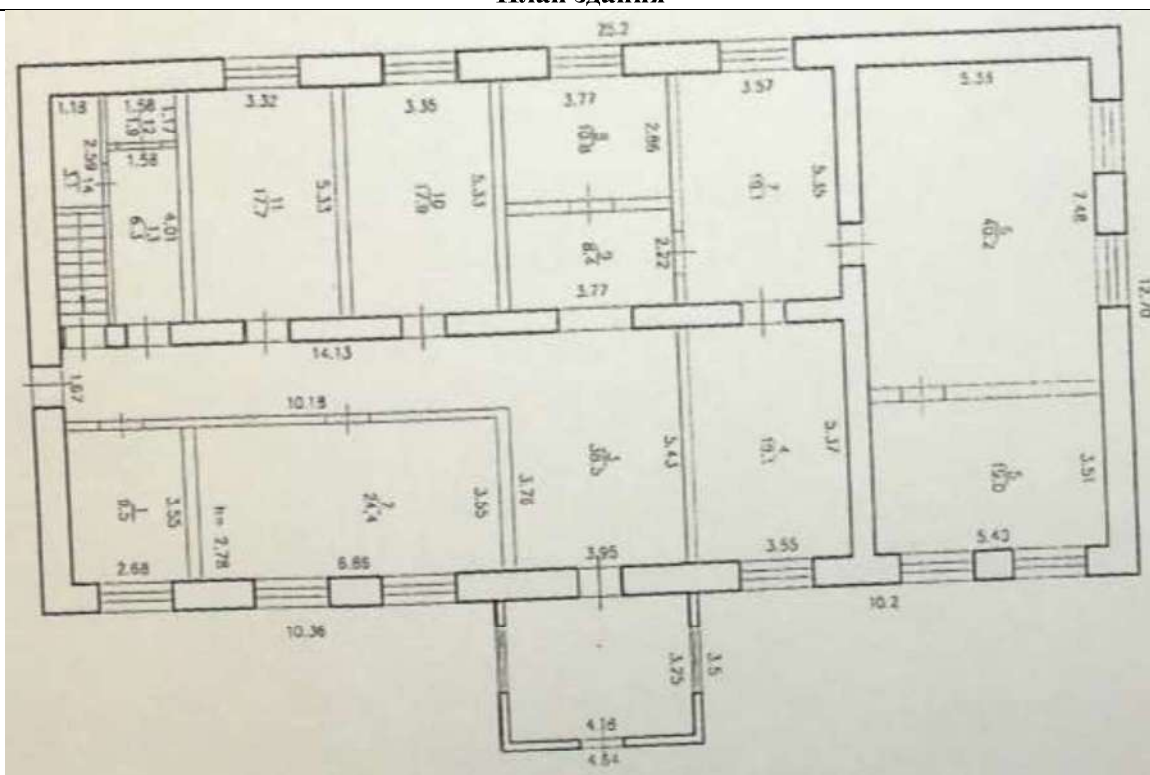
Таблица 10. Характеристика объекта оценки - Административное здание, площадь 249,1 кв.м., адрес: Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд №20, ул. Газовиков, №2.

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Субъект права, вид прав, основание</b>       | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, №56:21:2903001:414 – 56/001/2018-6 от 23.10.2018г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591946.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ограничение/обременение права</b>            | Ипотека, 56:21:2903001:613-56/217/2021-6 от 15.06.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:414-56/217/2023-31 от 15.12.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Год постройки</b>                            | 2004 (согласно данным Экспликации на объект, выданной ГУП Оренбургской области Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости от 19.10.2024г.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Месторасположение</b>                        | Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд № 20, ул. Газовиков, № 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Кадастровый номер</b>                        | 56:47:0101053:170                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Назначение</b>                               | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Наименование</b>                             | Административное здание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Этажность здания</b>                         | 1, в том числе подземных подвал                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Площадь общая, кв.м.</b>                     | 249,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b>  | 2 489 597,56                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Описание конструктивных элементов здания</b> | Материал основных конструктивных элементов - из прочих материалов (согласно сервиса Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости on-line» (режим доступа: <a href="https://lk.rosreestr.ru/">https://lk.rosreestr.ru/</a> ).<br>Облицовочный материал стен здания – кирпич, согласно результатам визуального осмотра.<br>Материал кровли - металлический профлист согласно результатам визуального осмотра.<br>Материал проемов: оконные – материал рамной конструкции окон: пластик; входные двери – метало пластик с остеклением,<br>Состояние оценивается как хорошее. Трещин в стенах не имеется. Искривлений горизонтальных линий фасада, окон – нет, отклонений от вертикалей нет. Стены сухие. |
| <b>Описание внутренней отделки</b>              | Полы - напольная керамическая плитка, линолеум. Потолок – навесной.<br>Стены – обои, окрашены. Внутренние двери - деревянные.<br>Санузлы: полы, стены - керамическая плитка.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



|                                                                                 |                                                              |                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | В хорошем состоянии, ремонт внутренней отделки не требуется. |                                                                             |
| <b>Настоящее использование здания</b>                                           | В качестве административного здания.                         |                                                                             |
| <b>Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)</b> | Функциональная.                                              |                                                                             |
| <b>Инженерные коммуникации</b>                                                  | Водоснабжение                                                | Холодное – скважина<br>Горячее – автономное, электрический водонагреватель. |
|                                                                                 | Вентиляция                                                   | Приточно-вытяжная.                                                          |
|                                                                                 | Канализация                                                  | Локальная.                                                                  |
|                                                                                 | Электричество                                                | Центральное.                                                                |
|                                                                                 | Отопление                                                    | Электрическое.                                                              |
|                                                                                 | Система кондиционирования                                    | Имеется.                                                                    |
|                                                                                 | Видеонаблюдение                                              | Имеется, на момент оценки не функционирует.                                 |

**План здания**





Кабинеты



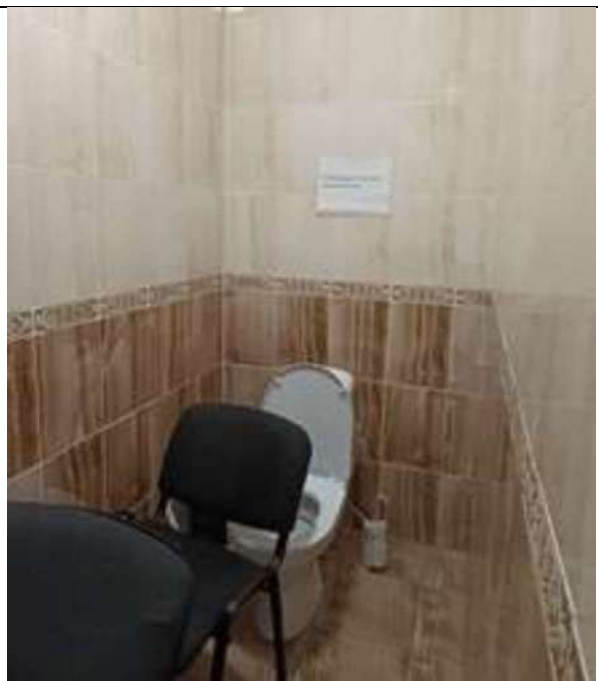








Санузел



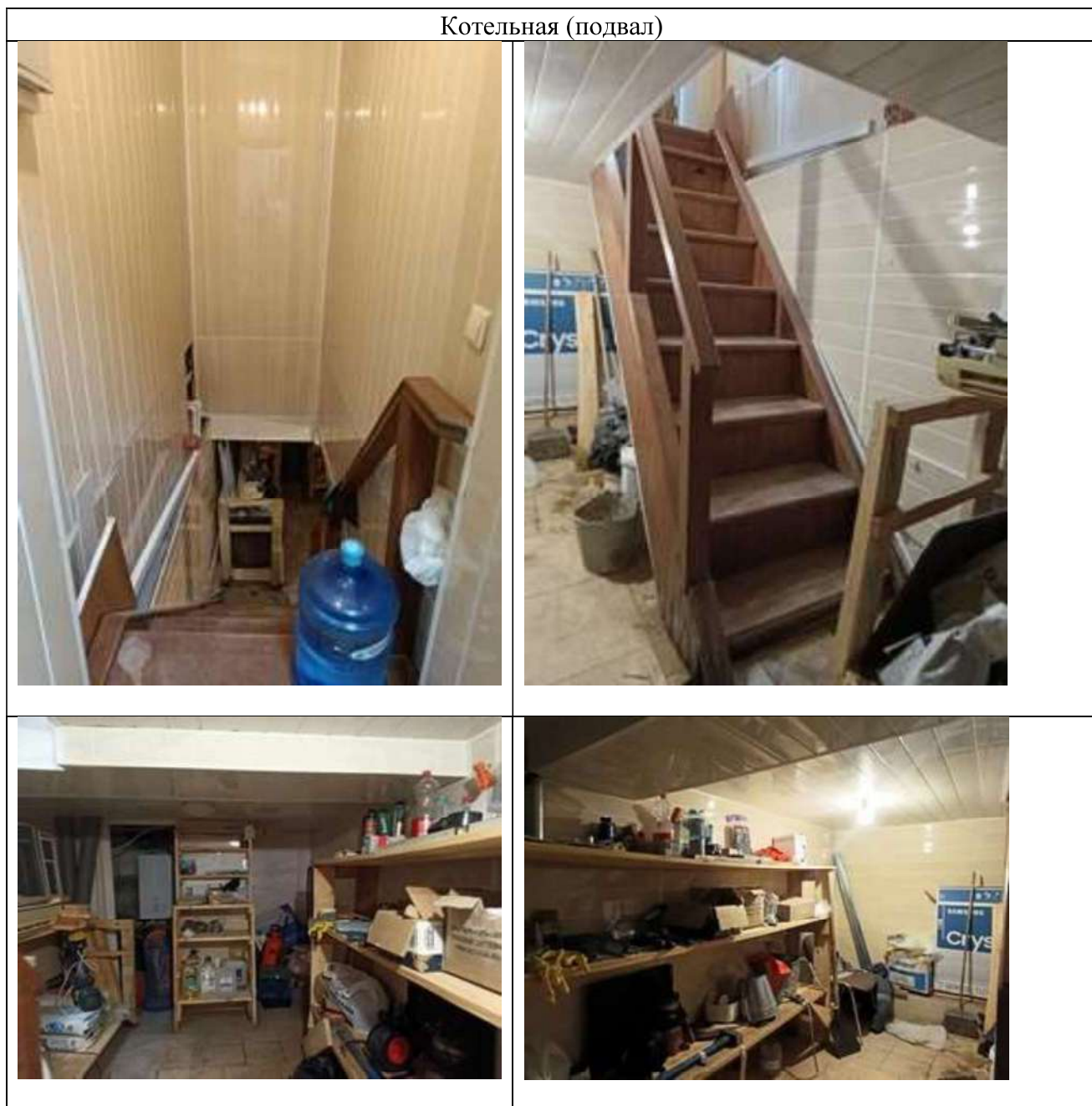
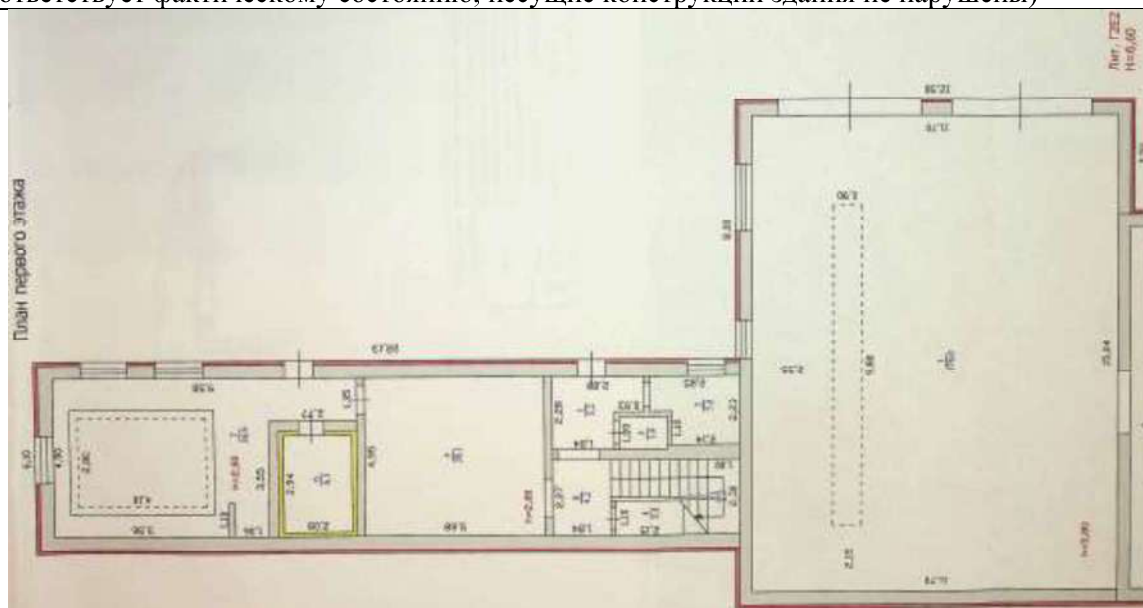


Таблица 11. Характеристика объекта оценки - Здание пристроя, площадь 360,1 кв.м., адрес: Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд №20, ул. Газовиков, №2.

|                                            |                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Субъект права, вид права, основание</b> | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:241-56/001/2018-6 от 23.10.2018г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591897. |
| <b>Ограничение/обременение права</b>       | Ипотека, 56:21:2903001:241-56/217/2021-14 от 16.06.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:241-56/217/2023-31 от 15.12.2023.                                                                                  |
| <b>Год постройки</b>                       | 2006 (согласно данным Экспликации на объект, выданной ГУП Оренбургской области Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости от 19.10.2024г.)                                                                 |
| <b>Месторасположение</b>                   | Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд № 20, ул. Газовиков, № 2.                                                                                                                          |
| <b>Кадастровый номер</b>                   | 56:47:0101053:170                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Назначение</b>                          | Нежилое                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Наименование</b>                        | здание пристроя (теплая стоянка для автомобилей, хозяйственно-бытовой корпус)                                                                                                                                        |

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Этажность здания</b>                                                         | 2, в том числе подземных 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |
| <b>Площадь общая, кв.м.</b>                                                     | 360,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                             |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b>                                  | 3282497,81                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |
| <b>Описание конструктивных элементов здания</b>                                 | <p>Материал основных конструктивных элементов: фундамент -ленточный, сборные бетонные блоки; стены – смешанные (ж/б панели, керамзитоблоки), согласно Выписки из Технического паспорта на объект капитального строительства от 18.01.2007г.</p> <p>Облицовочный материал стен здания – кирпич, согласно результатам визуального осмотра.</p> <p>Материал кровли - металлический профлист согласно результатам визуального осмотра.</p> <p>Материал проемов: оконные – материал рамной конструкции окон: пластик; входные двери – метало пластик с остеклением.</p> <p>Состояние оценивается как хорошее. Трещин в стенах не имеется. Искривлений горизонтальных линий фасада, окон – нет, отклонений от вертикалей нет. Стены сухие.</p> |                                             |
| <b>Описание внутренней отделки</b>                                              | <p>Полы - напольная керамическая плитка, линолеум. Потолок – навесной.</p> <p>Стены – обои, окрашены. Межкомнатные двери - деревянные.</p> <p>В хорошем состоянии, ремонт внутренней отделки не требуется.</p> <p>Санузлы: полы, стены - керамическая плитка.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                             |
| <b>Настоящее использование здания</b>                                           | В качестве офисного здания.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                             |
| <b>Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)</b> | Функциональная.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |
| <b>Инженерные коммуникации</b>                                                  | Водоснабжение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | От скважины                                 |
|                                                                                 | Вентиляция                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Приточно-вытяжная.                          |
|                                                                                 | Канализация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Локальная.                                  |
|                                                                                 | Электричество                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Центральное.                                |
|                                                                                 | Отопление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Электрическое.                              |
|                                                                                 | Система кондиционирования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Имеется.                                    |
|                                                                                 | Видеонаблюдение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Имеется, на момент оценки не функционирует. |

План здания согласно технической документации (по результатам визуального осмотра - планировка не соответствует фактическому состоянию, несущие конструкции здания не нарушены)







Вход в здание



Кабинеты на 1 этаже







Санузел на 1 этаже



Кабинеты на 2 этаже





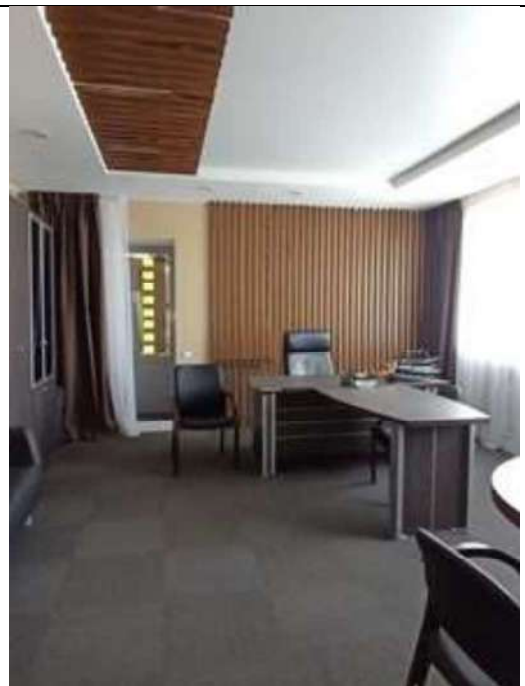




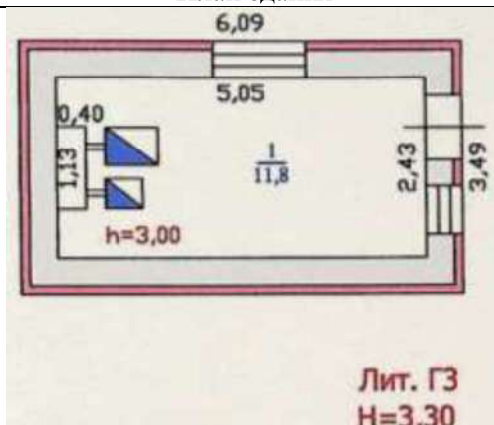


Таблица 12. Характеристика объекта оценки - Котельная, площадь 11,8 кв.м., адрес: Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд №20, ул. Газовиков, д 2.

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Субъект права, вид права, основание</b>      | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:242-56/001/2018-6 от 23.10.2018г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591791.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ограничение/обременение права</b>            | Ипотека, 56:21:2903001:242-56/217/2021-14 от 15.06.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:242-56/217/2023-31 от 15.12.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Год постройки</b>                            | 2006 (согласно Выписки из Технического паспорта на объект капитального строительства от 18.01.2007г.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Месторасположение</b>                        | Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд № 20, ул. Газовиков, д. 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Кадастровый номер</b>                        | 56:21:2903001:242                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Назначение</b>                               | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Наименование</b>                             | Котельная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Этажность здания</b>                         | 1, в том числе подземных 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Площадь общая, кв.м.</b>                     | 11,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b>  | 125028,01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Описание конструктивных элементов здания</b> | Материал основных конструктивных элементов: фундамент -ленточный, сборные бетонные блоки; стены – шлакоблочные, согласно Выписки из Технического паспорта на объект капитального строительства от 18.01.2007г.<br>Перекрытия – ж/б плиты, согласно результатам визуального осмотра.<br>Облицовочный материал стен здания – кирпич, согласно результатам визуального осмотра.<br>Материал кровли – мягкая рулонная.<br>Материал проемов: оконные – материал рамной конструкции окон: деревянные; входная дверь – деревянная.<br>Состояние оценивается как удовлетворительное. |
| <b>Описание внутренней отделки</b>              | Полы – бетонная стяжка.<br>Внутренняя отделка – черновая, свойственная подсобным производственным помещениям.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                 |                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| <b>Настоящее использование здания</b>                                           | В качестве склада (подсобного помещения). |             |
| <b>Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)</b> | Функциональная.                           |             |
| <b>Инженерные коммуникации</b>                                                  | Водоснабжение                             | От скважины |
|                                                                                 | Канализация                               | Локальная   |
|                                                                                 | Электричество                             | Центральное |
|                                                                                 | Отопление                                 | Отсутствует |

План здания



Общее фотографическое описание здания





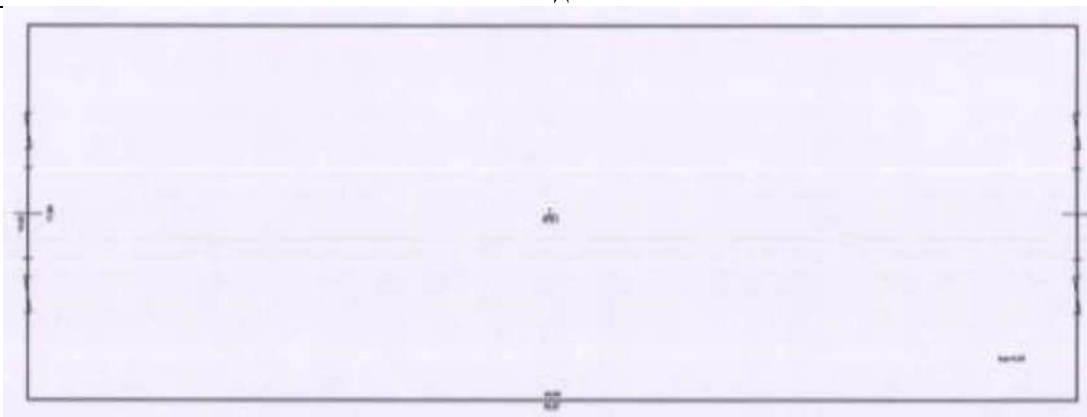
Таблица 13. Характеристика объекта оценки - Объект незавершенного строительства, площадь 879,1 кв.м., адрес: Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд №20, ул. Газовиков, №2.

|                                            |                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Субъект права, вид права, основание</b> | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:526-56/001/2018-6 от 23.10.2018г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591733.    |
| <b>Ограничение/обременение права</b>       | Ипотека, 56:21:2903001:526-56/217/2021-12 от 15.06.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:526-56/217/2023-31.                                                                                                   |
| <b>Год постройки</b>                       | Дата начала строительства - 2006 год (согласно Технического паспорта на здание производственной базы от 15.05.2013г., выданного выданной ГУП Оренбургской области Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости) |
| <b>Месторасположение</b>                   | Оренбургская область, Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд №20, ул. Газовиков №2.                                                                                                          |
| <b>Кадастровый номер</b>                   | 56:21:2903001:526                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Назначение</b>                          | Нежилое                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Проектируемое назначение</b>            | -                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Степень готовности, %</b>               | 61 (согласно представленным документам)<br>100 (согласно визуального осмотра)                                                                                                                                           |
| <b>Этажность здания</b>                    | 1, в том числе подземных 0                                                                                                                                                                                              |



|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Площадь общая, кв.м.</b>                                                     | 879,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b>                                  | На балансе не стоит                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |
| <b>Описание конструктивных элементов здания</b>                                 | <p>Материал основных конструктивных элементов: фундамент -бетонный ленточный; стены – металлические, согласно данным Технического паспорта на здание производственной базы от 15.05.2013г., выданного выданной ГУП Оренбургской области Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости.</p> <p>Материал кровли – металлическая, согласно результатам визуального осмотра.</p> <p>Материал проемов: оконные – материал рамной конструкции окон: пластиковые; входные двери – металлические ворота.</p> <p>Наружная отделка – окрашено.</p> <p>Состояние оценивается как удовлетворительное.</p> |              |
| <b>Описание внутренней отделки</b>                                              | <p>Полы – бетонная стяжка.</p> <p>Внутренняя отделка – без отделки, свойственная помещениям ангарного типа.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |
| <b>Настоящее использование здания</b>                                           | В качестве склада (ангар для хранения).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |
| <b>Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)</b> | Функциональная.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |
| <b>Инженерные коммуникации</b>                                                  | Водоснабжение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Отсутствует  |
|                                                                                 | Канализация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Отсутствует  |
|                                                                                 | Электричество                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Центральное. |
|                                                                                 | Отопление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Отсутствует  |

План здания



Общее фотографическое описание здания



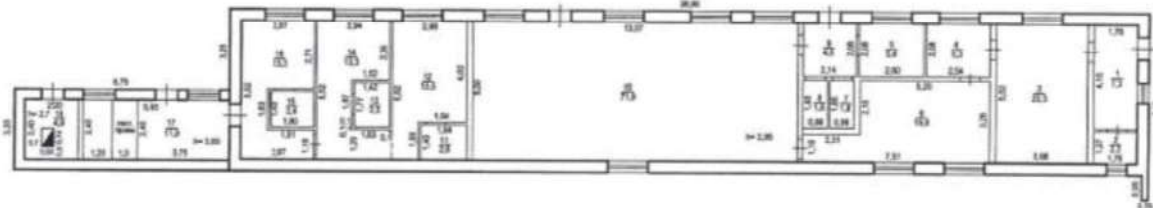




Таблица 14. Характеристика объекта оценки - Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства: 68%, площадь 204,9 кв.м., адрес: Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд №20, ул. Газовиков, №2.

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Субъект права, вид права, основание</b>      | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:527-56/001/2018-6 от 23.10.2018г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591763.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ограничение/обременение права</b>            | Ипотека, 56:21:2903001:527-56/217/2021-12 от 15.06.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:527-56/217/2023-31 от 15.12.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Год постройки</b>                            | Дата начала строительства - 2006 год (согласно Технического паспорта на здание производственной базы от 15.05.2013г., выданного выданной ГУП Оренбургской области Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Месторасположение</b>                        | Оренбургская область, Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд №20, ул. Газовиков №2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Кадастровый номер</b>                        | 56:21:2903001:527                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Проектируемое назначение</b>                 | Производственная база                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Степень готовности, %</b>                    | 68 (согласно представленным документам)<br>100 (согласно визуального осмотра)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Этажность здания</b>                         | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Площадь общая, кв.м.</b>                     | 204,9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b>  | На балансе не стоит                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Описание конструктивных элементов здания</b> | Материал основных конструктивных элементов: фундамент -бетонный ленточный; стены – пеноблоки, керамзитоблоки, перекрытия чердачные – ж/б плиты, согласно данным Технического паспорта на здание производственной базы от 15.05.2013г., выданного выданной ГУП Оренбургской области Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости.<br>Материал кровли – металлический профлист, согласно результатам визуального осмотра.<br>Материал проемов: оконные – материал рамной конструкции окон: пластиковые; входные двери – металлические, пластиковые, межкомнатные - деревянные.<br>Наружная отделка – кирпич.<br>Состояние оценивается как хорошее, ремонт не требуется. |
| <b>Описание внутренней отделки</b>              | Полы – напольная плитка.<br>Внутренняя отделка –обои (окрашены), потолок – навесной. Санузлы: полы, стены - керамическая плитка.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                                                                                    |                                                                                      |                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Настоящее использование здания</b>                                              | В качестве бытовых помещений - столовой и комнат отдыха персонала.                   |                                                                             |
| <b>Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)</b>    | Функциональная.                                                                      |                                                                             |
| <b>Инженерные коммуникации</b>                                                     | Водоснабжение                                                                        | Холодное – скважина<br>Горячее – автономное, электрический водонагреватель. |
|                                                                                    | Вентиляция                                                                           | Приточно-вытяжная.                                                          |
|                                                                                    | Канализация                                                                          | Локальная.                                                                  |
|                                                                                    | Электричество                                                                        | Центральное.                                                                |
|                                                                                    | Отопление                                                                            | Электрическое.                                                              |
|                                                                                    | Система кондиционирования                                                            | Имеется.                                                                    |
| План здания                                                                        |                                                                                      |                                                                             |
|  |                                                                                      |                                                                             |
| <b>Общее фотографическое описание здания</b>                                       |                                                                                      |                                                                             |
| Общий вид здания и прилегающей территории                                          |                                                                                      |                                                                             |
|  |   |                                                                             |
|                                                                                    |   |                                                                             |
|                                                                                    |  |                                                                             |
|                                                                                    |                                                                                      |                                                                             |



Комнаты отдыха







Санузел и душевая комната





Помещения столовой





### Санузлы





Таблица 15. Характеристика объекта оценки - Строение гаража, котельной, площадь 314,2 кв.м., адрес: Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд №20, ул. Газовиков, д 2.

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Субъект права, вид права, основание</b>                                           | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:416-56/001/2018-6 от 23.10.2018г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60592015.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |
| <b>Ограничение/обременение права</b>                                                 | Ипотека, 56:21:2903001:416-56/217/2021-18 от 16.06.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:416-56/217/2023-45 от 15.12.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |
| <b>Год постройки</b>                                                                 | 2004 (согласно данным Экспликации на объект, выданной ГУП Оренбургской области Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости от 19.10.2024г.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |
| <b>Месторасположение</b>                                                             | Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд № 20, ул. Газовиков, д. 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |
| <b>Кадастровый номер</b>                                                             | 56:21:2903001:416                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |
| <b>Назначение</b>                                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |
| <b>Наименование</b>                                                                  | строение гаража, котельной                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |
| <b>Этажность здания</b>                                                              | 1, в том числе подземных 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |
| <b>Площадь общая, кв.м.</b>                                                          | 314,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b>                                       | 2858369,37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |
| <b>Описание конструктивных элементов здания</b>                                      | Материал основных конструктивных элементов: фундамент -ж/б блоки; стены – смешанные, кровля – металлическая, согласно данным Экспликации на объект, выданной ГУП Оренбургской области Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости от 19.10.2024г.<br>Перекрытия – ж/б плиты, согласно результатам визуального осмотра.<br>Облицовочный материал стен здания – оштукатурено, окрашено, согласно результатам визуального осмотра.<br>Материал проемов: входные двери – металлические.<br>Состояние оценивается как удовлетворительное. |                           |
| <b>Описание внутренней отделки</b>                                                   | Полы – бетонная стяжка, дорожные плиты.<br>Внутренняя отделка стен - без отделки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |
| <b>Настоящее использование здания</b>                                                | В качестве здания гаражей, складских помещений.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| <b>Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)</b>      | Функциональная.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| <b>Инженерные коммуникации</b>                                                       | Водоснабжение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Имеется от скважины.      |
|                                                                                      | Канализация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Локальная.                |
|                                                                                      | Электричество                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Центральное.              |
|                                                                                      | Отопление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Инфракрасные обогреватели |
| <b>Общее фотографическое описание здания</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |

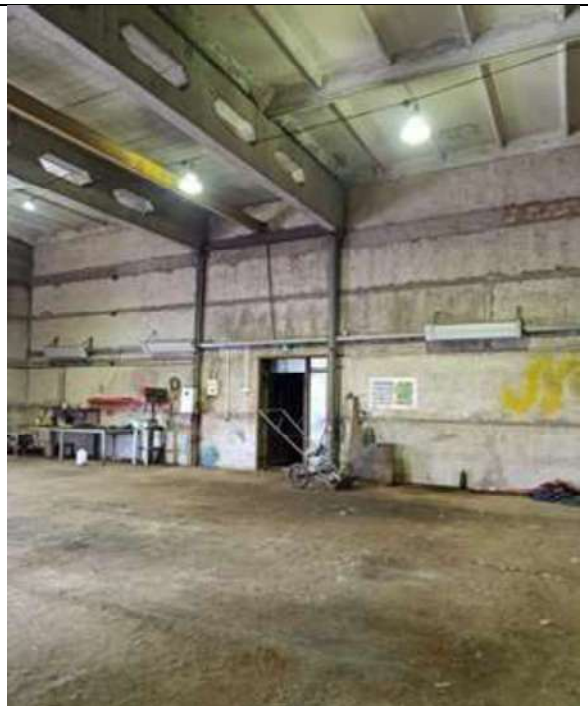






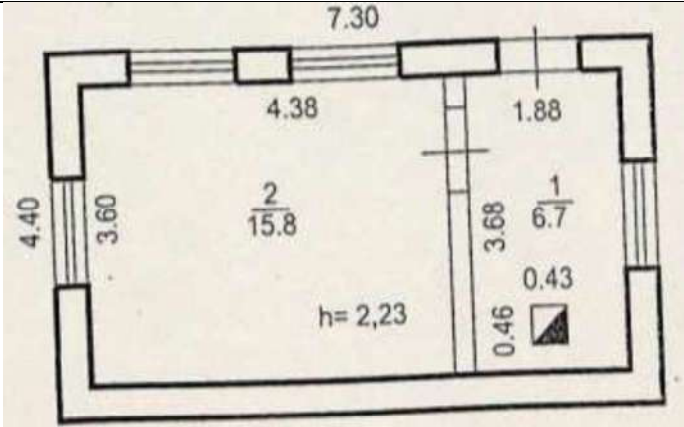






Таблица 16. Характеристика объекта оценки – Строение-сторожка, площадь 22,5 кв.м., адрес: Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд №20, ул. Газовиков, д 2.

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Субъект права, вид права, основание</b>         | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Собственность, 56:21:2903001:415-56/001/2018-6 от 23.10.2018г. Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591862.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ограничение/обременение права</b>               | Ипотека, 56:21:2903001:415-56/217/2021-14 от 15.06.2021. Запрещение регистрации, 56:21:2903001:415-56/217/2023-31 от 15.12.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Год постройки</b>                               | 2004 (согласно данным Экспликации на объект, выданной ГУП Оренбургской области Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости от 19.10.2024г.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Месторасположение</b>                           | Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд № 20, ул. Газовиков, № 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Кадастровый номер</b>                           | 56:21:2903001:415                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Назначение</b>                                  | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Наименование</b>                                | строение - сторожка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Этажность здания</b>                            | 1, в том числе подземных 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Площадь общая, кв.м.</b>                        | 22,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b>     | 503650,84                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Описание конструктивных элементов здания</b>    | Материал основных конструктивных элементов – фундамент – железобетонные блоки, стены – блоки, кровля – металлочерепица, согласно данным Экспликации на объект, выданной ГУП Оренбургской области Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости от 19.10.2024г.<br>Облицовочный материал стен здания – кирпич, согласно результатам визуального осмотра.<br>Материал кровли – металлическая черепица согласно результатам визуального осмотра.<br>Материал проемов: оконные – материал рамной конструкции окон: пластик; входные двери – металлические, внутренние двери – пластик с остеклением.<br>Состояние оценивается как хорошее. трещин в стенах не имеется. Искривлений горизонтальных линий фасада, окон – нет, отклонений от вертикалей нет. Стены сухие. |
| <b>Описание внутренней отделки</b>                 | Полы - напольная керамическая плитка. Потолок – навесной. Стены – оштукатурены, окрашены.<br>В хорошем состоянии, ремонт внутренней отделки не требуется.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Настоящее использование здания</b>              | В качестве здания контрольно-пропускного пункта (проходной).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Конфигурация (функциональная, недостаточно)</b> | Функциональная.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                     |                           |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| функциональная, неадекватная)                                                       |                           |                                        |
| Инженерные коммуникации                                                             | Водоснабжение             | Отсутствует                            |
|                                                                                     | Вентиляция                | Приточно-вытяжная.                     |
|                                                                                     | Канализация               | Отсутствует.                           |
|                                                                                     | Электричество             | Центральное.                           |
|                                                                                     | Отопление                 | Отсутствует. Установлены обогреватели. |
|                                                                                     | Система кондиционирования | Имеется.                               |
| План здания                                                                         |                           |                                        |
|   |                           |                                        |
| Общее фотографическое описание здания                                               |                           |                                        |
|  |                           |                                        |







## 8.2 Количественно-качественные характеристики объектов оценки, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 56:21:2903001:612

Таблица 17. Характеристика объекта оценки - земельный участок, площадь: 10230 кв.м., кадастровый №56:21:2903001:612, адрес: Оренбургская область, р-н Оренбургский, п Ж/д разъезд №20, ул. Газовиков.

|                                     |                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Субъект права, вид права, основание | Общество с ограниченной ответственностью "Вектор", ИНН: 5643022352, ОГРН: 1165658081071.<br>Собственность, №56:21:2903001:612-56/001/2019-1 от 03.09.2019г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.25г. № КУВИ-001/2025-60592059. |
| Ограничение/обременение права       | Ипотека, 56:21:2903001:612-56/217/2021-8 от 15.06.2021г.<br>Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 56:21:2903001:613-56/001/2019-4.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:612-56/001/2019-4.   |
| Месторасположение                   | Оренбургская область, р-н Оренбургский, п Ж/д разъезд №20, ул Газовиков                                                                                                                                                |

### Местоположение в населенном пункте

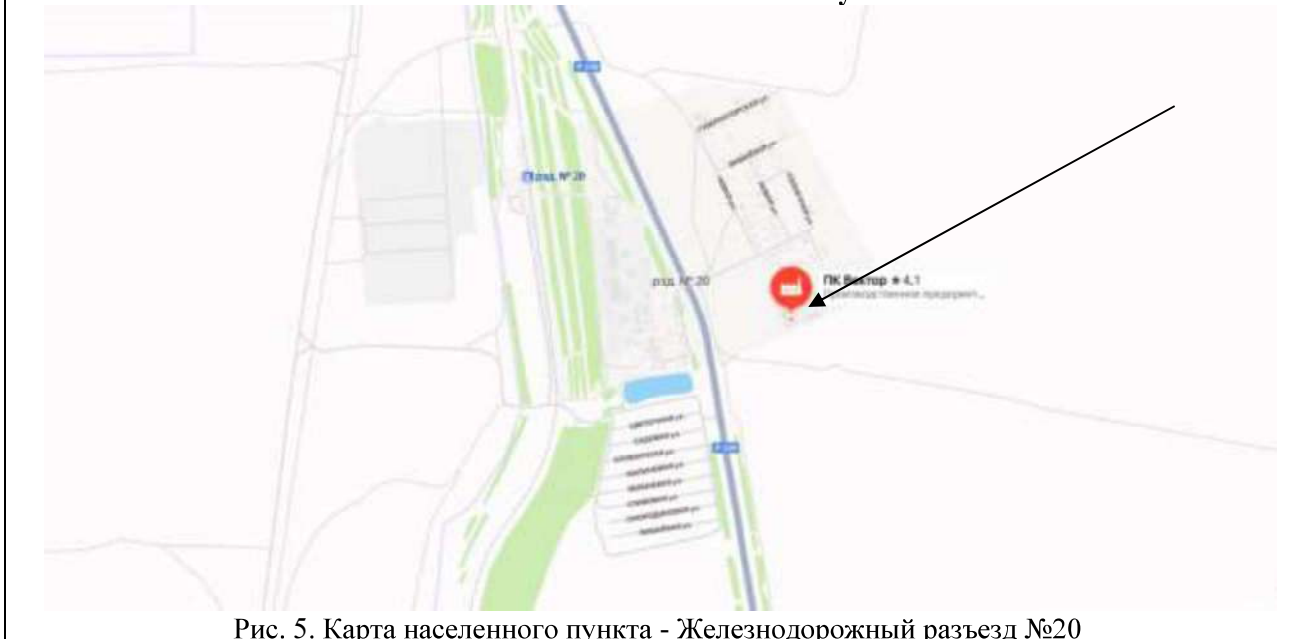


Рис. 5. Карта населенного пункта - Железнодорожный разъезд №20

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Категория земель                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Разрешенное использование                                                            | строительная промышленность, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции, код 6.6 |
| Общая площадь, кв.м.                                                                 | 10230                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Кадастровый номер                                                                    | 56:21:2903001:612                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                          | 2275868,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Балансовая (остаточная) стоимость, руб.                                              | 1 779 555,19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Коммуникации на земельном участке                                                    | Электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости | 56:21:2903001:831, 56:21:2903001:842, 56:21:2903001:841, 56:21:2903001:840, 56:21:2903001:839, 56:21:2903001:838, 56:21:2903001:837, 56:21:2903001:836, 56:21:2903001:835, 56:21:2903001:843, 56:21:2903001:844, 56:21:2903001:415.                                                                                                                                           |
| Благоустройство земельного участка                                                   | Территория благоустроена: дороги асфальтированы, имеется озеленение.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

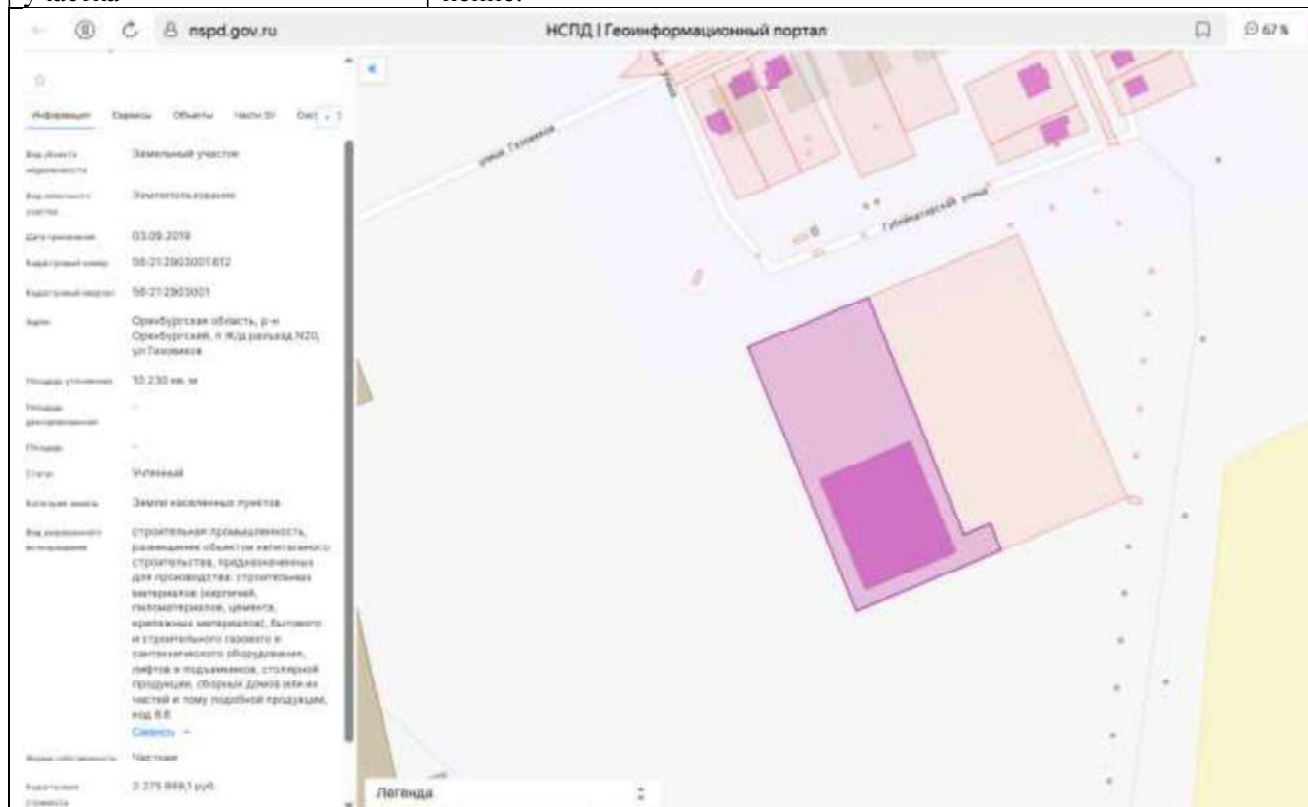


Рис. 6 Отражение земельного участка на публичной кадастровой карте (режим доступа: [https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.063831809661167&coordinate\\_x=6126443.580438407&coordinate\\_y=6726556.000101248&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&active\\_layers=37580%2C36048%2C36049&baseLayerId=36345](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.063831809661167&coordinate_x=6126443.580438407&coordinate_y=6726556.000101248&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37580%2C36048%2C36049&baseLayerId=36345))





Рис. 7 Отражение земельного участка на спутниковой карте (Режим доступа: [https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.063831761977454&coordinate\\_x=6126433.907419796&coordinate\\_y=6726528.119276748&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&active\\_layers=37580%2C36048%2C36049&baseLayerId=36345](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.063831761977454&coordinate_x=6126433.907419796&coordinate_y=6726528.119276748&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37580%2C36048%2C36049&baseLayerId=36345))

#### Фотографическое описание объекта оценки



#### Общий вид земельного участка



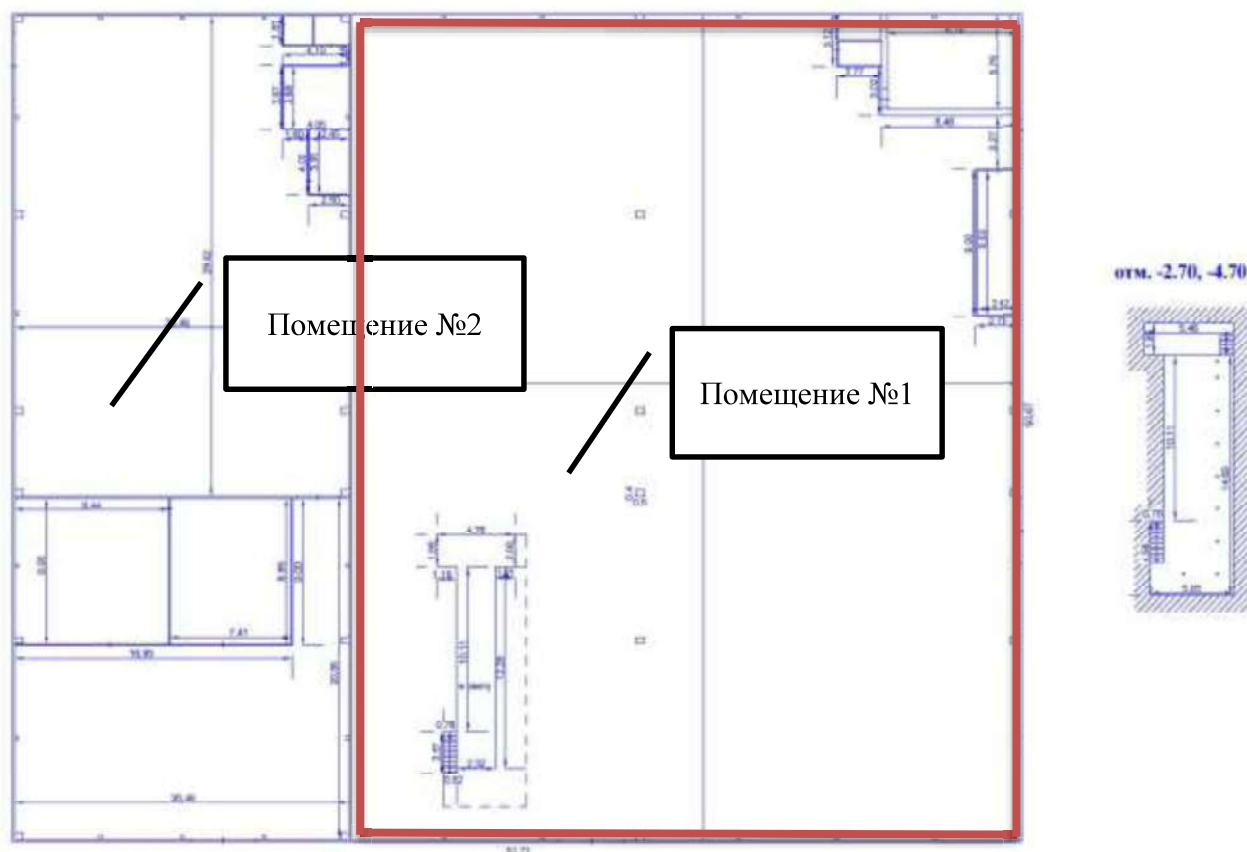
#### Общий вид земельного участка

На земельном участке с кадастровым номером 56:21:2903001:612 расположены производственное здание, сооружения коммунального хозяйства, сооружения электроэнергетики.

Таблица 18. Характеристика объекта оценки - Производственное здание, назначение: нежилое, общей площадью 3082,2 кв.м., кадастровый номер 56:21:2903001:831, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Оренбургский, п Ж/д разъезд №20, ул. Газовиков.

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Субъект права, вид прав, основание</b>                                       | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, № 56:21:2903001:831-56/217/2021-1 от 03.02.2021г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591864.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| <b>Ограничение/обременение права</b>                                            | Ипотека, 56:21:2903001:831-56/217/2021-3 от 03.02.2021г.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:831-56/217/2023-20 от 15.12.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| <b>Год постройки</b>                                                            | 2020 (согласно Выписки из ЕГРН от 07.03.2025г.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| <b>Месторасположение</b>                                                        | Оренбургская область, Оренбургский район, Железнодорожный разъезд № 20, ул. Газовиков, № 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| <b>Кадастровый номер</b>                                                        | 56:21:2903001:831                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| <b>Назначение</b>                                                               | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
| <b>Наименование</b>                                                             | Производственное здание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
| <b>Этажность здания</b>                                                         | 1, в том числе подземных 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| <b>Площадь общая, кв.м.</b>                                                     | 3082,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b>                                  | 93 135 204,86                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| <b>Описание конструктивных элементов здания</b>                                 | Материал основных конструктивных элементов: фундаменты – столбчатые отдельно стоящие, монолитные.<br>Здание каркасного типа, колонны из монолитного бетона, фермы металлические. Ограждающие конструкции (материал стен) – «сэндвич» панели с утеплителем.<br>Кровля – плоская с уклоном, покрытие – бесчердачное, стальной профилированный настил по металлическим балкам, фермам.<br>Материал проемов: оконные – материал рамной конструкции окон: пластик; входные двери – автоматические ворота.<br>Состояние оценивается как хорошее. |                          |
| <b>Описание внутренней отделки</b>                                              | Полы – бетонная плита, покрытие «антипыль».<br>Внутренние двери в кабинеты - противопожарные.<br>Санузлы: пол - керамическая плитка, стены - панели.<br>В хорошем состоянии, ремонт внутренней отделки не требуется.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| <b>Настоящее использование здания</b>                                           | В качестве производственного здания.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| <b>Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)</b> | Функциональная.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| <b>Инженерные коммуникации</b>                                                  | Водоснабжение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Имеется                  |
|                                                                                 | Вентиляция                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Приточно-вытяжная.       |
|                                                                                 | Канализация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Локальная.               |
|                                                                                 | Электричество                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Центральное.             |
|                                                                                 | Отопление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Газовое.                 |
|                                                                                 | Система кондиционирования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Кондиционеры в кабинетах |
|                                                                                 | Видеонаблюдение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Имеется.                 |
|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |

### План здания



### Общее фотографическое описание здания

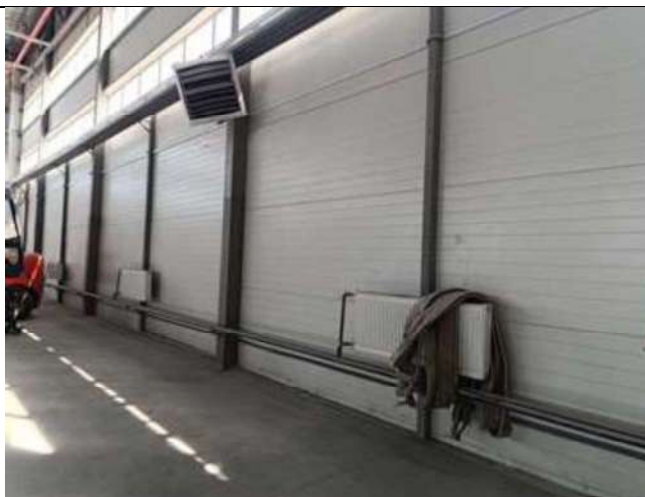
#### Общий вид здания







Помещение №1







### Санузлы





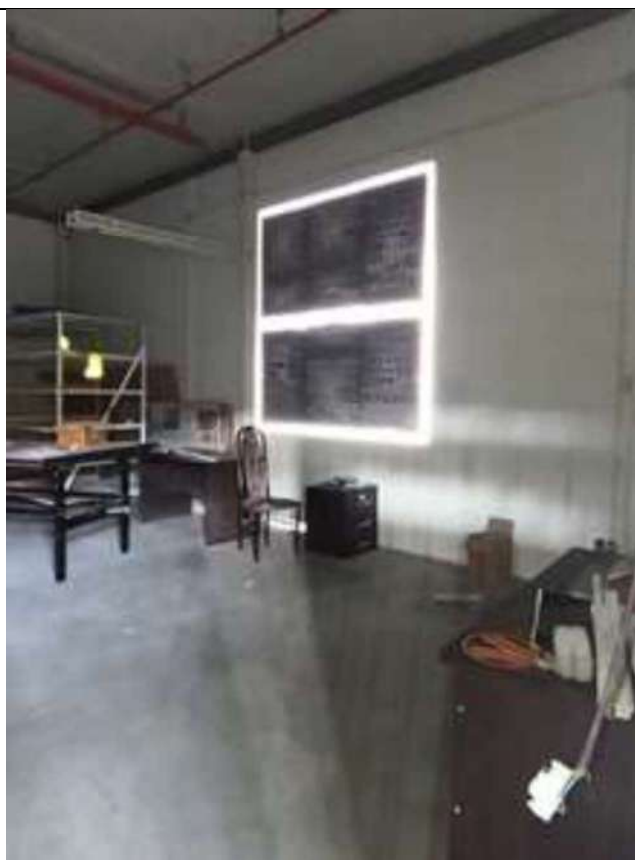


Кабинеты



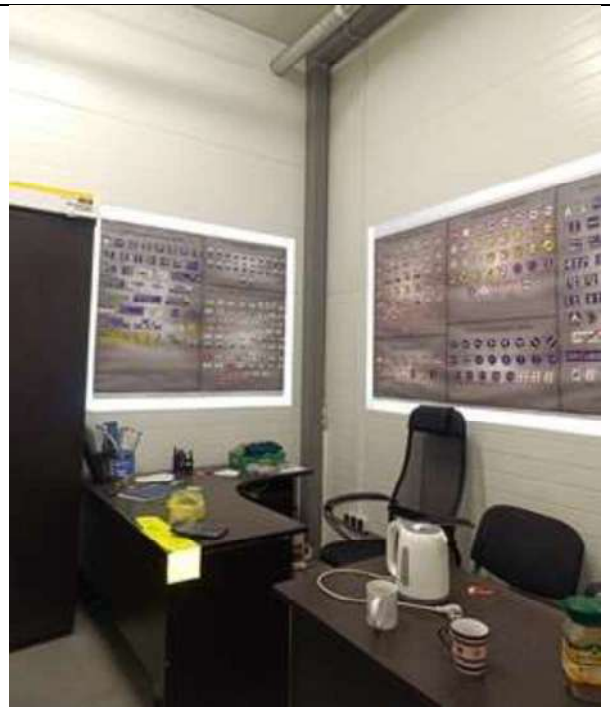


Помещение №2









Санузлы

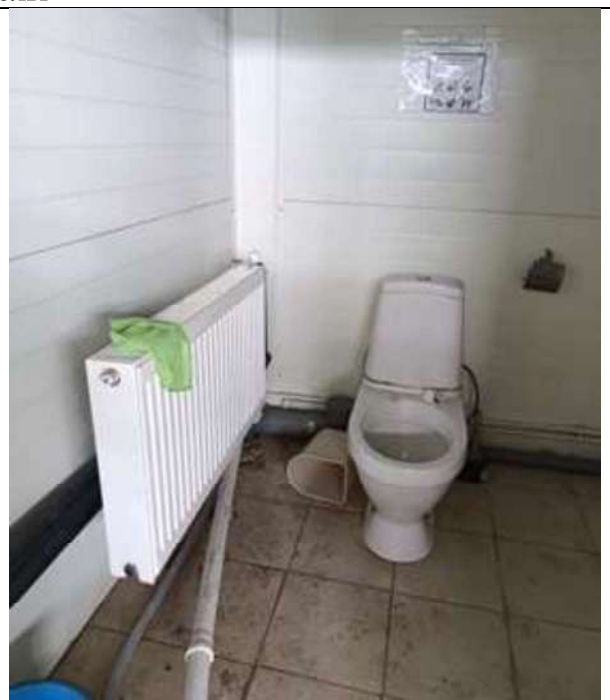




Таблица 19. Характеристика объекта оценки - Модульная котельная, кадастровый № 56:21:2903001:842.

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Субъект права, вид права, основание</b>        | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:842-56/217/2021-1 от 04.05.2021г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60592000.                                                                                   |
| <b>Ограничение/обременение права</b>              | Ипотека, 56:21:2903001:842-56/217/2021-3.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:842-56/217/2023-17 от 15.12.2023.                                                                                                                                                                                   |
| <b>Год постройки</b>                              | 2020 (согласно данным Экспликации на объект, выданной ГУП Оренбургской области Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости от 19.10.2024г.)                                                                                                                                                   |
| <b>Месторасположение</b>                          | Оренбургская область, Оренбургский район, п Ж/д разъезд № 20, ул. Газовиков, № 2.                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Кадастровый номер</b>                          | 56:21:2903001:842                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Назначение</b>                                 | Сооружения коммунального хозяйства                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Наименование</b>                               | Модульная котельная                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Этажность здания</b>                           | 1, в том числе подземных 0                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Площадь общая, кв.м.</b>                       | 36,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b>    | 3 159 060,86                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Описание конструктивных элементов здания</b>   | Материал основных конструктивных элементов: сборные металлоконструкции (каркасная металлическая конструкция и ограждающие элементы из сэндвич-панелей).<br>Материал проемов: оконные – материал рамной конструкции окон: пластик; входная дверь – металлическая.<br>Состояние оценивается как хорошее. |
| <b>Описание внутренней отделки</b>                | Полы – металлический настил.<br>Отделка – без отделки.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Настоящее использование здания</b>             | В качестве модульной котельной для выработки тепла на нужды отопления и вентиляции производственного здания.                                                                                                                                                                                           |
| <b>Конфигурация (функциональная, недостаточно</b> | Функциональная.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| функциональная, неадекватная)                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Инженерные коммуникации                                                              | Водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Описание сооружения                                                                  | <p>Установленная производительность котельной 0,6 МВт.</p> <p>В котельной установлено оборудование:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- три водогрейных котла RS-A200 тепловой мощностью 0,2 МВт с рабочим давлением воды 0,6 МПа;</li> <li>- гидравлическая стрелка Ду250;</li> <li>- циркуляционный котловой насос Wilo-TOP-S 40/7-3 PN6/10 в контуре каждого котла RS-A200 – 3 шт;</li> <li>- сетевые циркуляционные насосы модели Wilo-IL 50/140-3/2 – 2 шт.</li> </ul> |
| План сооружения согласно технической документации                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Общее фотографическое описание здания                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Общий вид здания и прилегающей территории                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |







Таблица 20. Характеристика объекта оценки - Наружная водопроводная сеть, кадастровый № 56:21:2903001:841.

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Субъект права, вид права, основание</b>     | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:841-56/217/2021-1 от 30.04.2021г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60592066.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ограничение/обременение права</b>           | Ипотека, 56:21:2903001:841-56/217/2021-3.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:841-56/217/2023-17 от 15.12.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Год постройки</b>                           | 2020 (согласно Выписки из ЕГРН)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Месторасположение</b>                       | Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Оренбургский, п Ж/д разъезд N20, ул Газовиков.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Кадастровый номер</b>                       | 56:21:2903001:841                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Назначение</b>                              | Сооружения коммунального хозяйства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Наименование</b>                            | Наружная водопроводная сеть                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Протяженность, м</b>                        | 309                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b> | 1 218 239,88                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Описание сооружений</b>                     | Общий расход на нужды хозяйственно-питьевого водоснабжения проектируемого здания комплекса составляет - 0,625 м3/сут., 0,61 м3/час, 0,45 л/с.<br>Расход на нужды котельной составляет - 2,13 м3/сут., 0,44 м3/час, 0,12 л/с.<br>Система водоснабжения – противопожарная.<br>По степени обеспеченности подачи воды система противопожарного водоснабжения относится к I категории.<br>Сеть наружного внутриплощадочного противопожарного водопровода запроектирована кольцевой. Трубопроводы наружного водопровода сети В1 и В2 выполнены из труб полиэтиленовых ПЭ-100 согласно проектной документации. |
| План сооружения                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



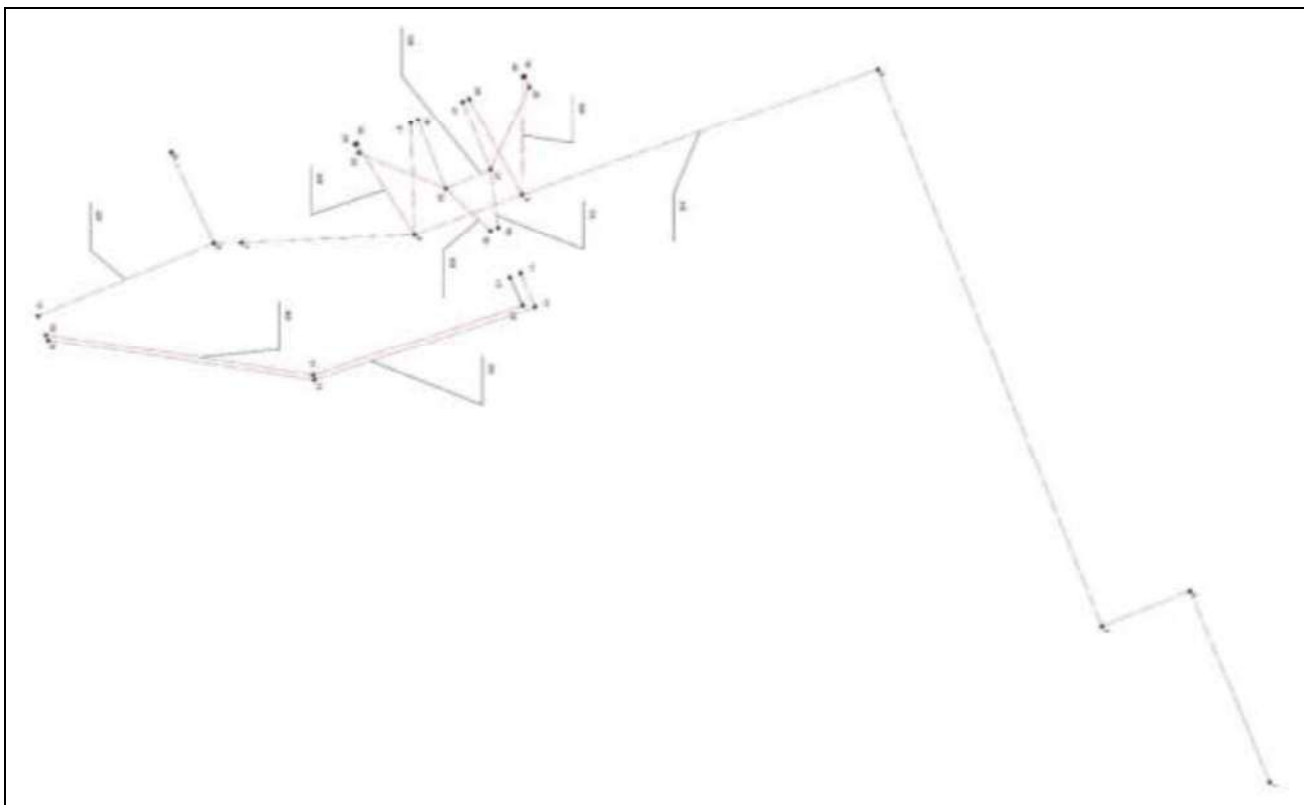


Таблица 21. Характеристика объекта оценки - Наружные сети канализации, кадастровый № 56:21:2903001:844.

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Субъект права, вид права, основание</b>     | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:844-56/217/2021-1 от 11.05.2021г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591733.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ограничение/обременение права</b>           | Ипотека, 56:21:2903001:844-56/217/2021-3 от 15.06.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:844-56/217/2023-17 от 15.12.2023г.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Год постройки</b>                           | 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Месторасположение</b>                       | Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Оренбургский, п Ж/д разъезд N20, ул Газовиков                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Кадастровый номер</b>                       | 56:21:2903001:844                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Назначение</b>                              | 10.3. Сооружения канализации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Наименование</b>                            | Наружные сети канализации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Протяженность, м</b>                        | 309                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b> | 277 244,92                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Описание</b>                                | Бытовая система канализации: отвод стоков бытовой канализации производится в резервуар горизонтальный объемом 5 м2, резервуар опорожняется по мере наполнения (1 раз в 7 дней) с помощью специализированной техники, с последующим вывозом на очистные сооружения. Материал – труба полиэтиленовая. Выпуск бытовой канализации предусмотрен из трубы полиэтиленовой ПР62 SDR26 согласно проектной документации. |



Таблица 22. Характеристика объекта оценки - Наружный газопровод низкого давления, кадастровый № 56:21:2903001:839.

56:21:2903001:839:

| Субъект права, вид права, основание     | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:839-56/217/2021-1 от 29.04.2021г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591769.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------|----|-----------------------|---|----|----------------------------------------------------------|--------|----|-------------------------------------|--|-----|---------------------------------------|------------|-----|---------------------------------------|--------------|---|-------------------------------------------------------------------|-------|---|---------------------------------------------|--|-----|--------------------------------------------|-------|-----|------------------------------------------------|-----|---|-----------------------------|------|---|-------------------------------------------------|--------------|
| Ограничение/обременение права           | Ипотека, 56:21:2903001:839-56/217/2021-2 от 29.04.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:839-56/217/2023-17 от 15.12.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| Год постройки                           | 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| Месторасположение                       | Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Оренбургский, п Ж/д разъезд N20, ул Газовиков                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| Кадастровый номер                       | 56:21:2903001:839                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| Назначение                              | 7.7. Сооружения трубопроводного транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| Наименование                            | Наружный газопровод низкого давления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| Протяженность, м                        | 157                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| Балансовая (остаточная) стоимость, руб. | 290 308,64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| Описание сооружения                     | <p>Газопровод проложен по территории производственного предприятия. Строительство подземного газопровода низкого давления предусмотрено из полиэтиленовых газовых труб ПЭ100 с коэффициентом запаса прочности не менее 2,7 по ГОСТ Р 58121.2-2018, DN110x10,0. Строительство надземного газопровода низкого давления, а также участка подземного газопровода на выходе из земли, предусмотрено из стальных электросварных по ГОСТ 10705-80* (группа В) "Технические условия" и ГОСТ 10704-91.</p> <p style="text-align: center;"><b>Технико-экономические показатели наружного газопровода</b></p> <table><tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Значение</th></tr><tr><td>1.</td><td>Категория газопровода</td><td>-</td></tr><tr><td>2.</td><td>Расчетное давление газопровода в точке подключения, МПа:</td><td>0,0028</td></tr><tr><td>3.</td><td>Материал и диаметр газопровода, мм:</td><td></td></tr><tr><td>3.1</td><td>Подземный газопровод низкого давления</td><td>ПЭ110x10,0</td></tr><tr><td>3.2</td><td>Надземный газопровод низкого давления</td><td>ст. Дн76x3,5</td></tr><tr><td>4</td><td>Цокольный ввод ст.Дн108x4,0/ПЭ100 DN110x10,0 в усиленной изоляции</td><td>1 шт.</td></tr><tr><td>5</td><td>Протяженность линейной части газопровода, м</td><td></td></tr><tr><td>5.1</td><td>Полиэтиленовый газопровод низкого давления</td><td>155,7</td></tr><tr><td>5.2</td><td>Надземный стальной газопровод низкого давления</td><td>1,5</td></tr><tr><td>6</td><td>Расчетный расход газа, м3/ч</td><td>70,2</td></tr><tr><td>7</td><td>Глубина заложения газопровода до верха трубы, м</td><td>Не менее 1,0</td></tr></table> | № п/п        | Наименование | Значение | 1. | Категория газопровода | - | 2. | Расчетное давление газопровода в точке подключения, МПа: | 0,0028 | 3. | Материал и диаметр газопровода, мм: |  | 3.1 | Подземный газопровод низкого давления | ПЭ110x10,0 | 3.2 | Надземный газопровод низкого давления | ст. Дн76x3,5 | 4 | Цокольный ввод ст.Дн108x4,0/ПЭ100 DN110x10,0 в усиленной изоляции | 1 шт. | 5 | Протяженность линейной части газопровода, м |  | 5.1 | Полиэтиленовый газопровод низкого давления | 155,7 | 5.2 | Надземный стальной газопровод низкого давления | 1,5 | 6 | Расчетный расход газа, м3/ч | 70,2 | 7 | Глубина заложения газопровода до верха трубы, м | Не менее 1,0 |
| № п/п                                   | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Значение     |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| 1.                                      | Категория газопровода                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -            |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| 2.                                      | Расчетное давление газопровода в точке подключения, МПа:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,0028       |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| 3.                                      | Материал и диаметр газопровода, мм:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| 3.1                                     | Подземный газопровод низкого давления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ПЭ110x10,0   |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| 3.2                                     | Надземный газопровод низкого давления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ст. Дн76x3,5 |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| 4                                       | Цокольный ввод ст.Дн108x4,0/ПЭ100 DN110x10,0 в усиленной изоляции                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1 шт.        |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| 5                                       | Протяженность линейной части газопровода, м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| 5.1                                     | Полиэтиленовый газопровод низкого давления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 155,7        |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| 5.2                                     | Надземный стальной газопровод низкого давления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,5          |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| 6                                       | Расчетный расход газа, м3/ч                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 70,2         |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |
| 7                                       | Глубина заложения газопровода до верха трубы, м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Не менее 1,0 |              |          |    |                       |   |    |                                                          |        |    |                                     |  |     |                                       |            |     |                                       |              |   |                                                                   |       |   |                                             |  |     |                                            |       |     |                                                |     |   |                             |      |   |                                                 |              |

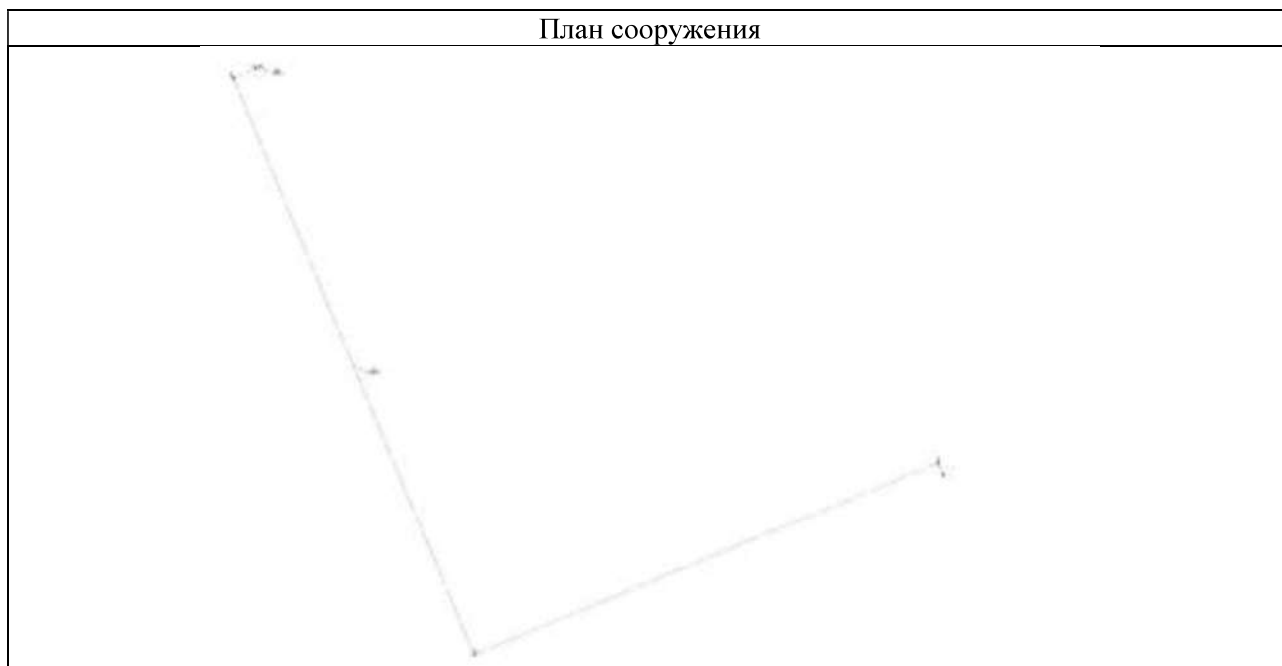


Таблица 23. Характеристика объекта оценки - Насосная станция пожаротушения, кадастровый № 56:21:2903001:837.

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Субъект права, вид права, основание</b>     | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:837-56/217/2021-1 от 29.04.2021г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60592037.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ограничение/обременение права</b>           | Ипотека, 56:21:2903001:837-56/217/2021-3 от 29.04.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:837-56/217/2023-17 от 15.12.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Год постройки</b>                           | 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Месторасположение</b>                       | Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Оренбургский, п Ж/д разъезд N20, ул Газовиков                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Кадастровый номер</b>                       | 56:21:2903001:837                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Назначение</b>                              | 10. Сооружения коммунального хозяйства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Наименование</b>                            | Насосная станция пожаротушения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Площадь, кв.м.</b>                          | 36,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b> | 1 128 111,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Описание сооружения</b>                     | <p>Помещение насосной станции соответствует требованиям п.п. 5.10.9 – 5.10.14 СП5.13130.2009. Производительность насосной станции принята из условия обеспечения расхода воды 254,6 м³/ч и давления в напорной гребенке <i>раб.</i> <math>P=0,94</math> МПа.</p> <p>Также в помещении насосной станции устанавливаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- прибор пожарный управления насосной станцией Поток-3Н;</li> <li>- блок индикации и управления Поток-БКИ;</li> <li>- шкафы электроуправления;</li> <li>- запорная арматура.</li> </ul> |
| План сооружения                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



Таблица 24. Характеристика объекта оценки - Подземная кабельная линия 0,4 кВ, кадастровый № 56:21:2903001:840.

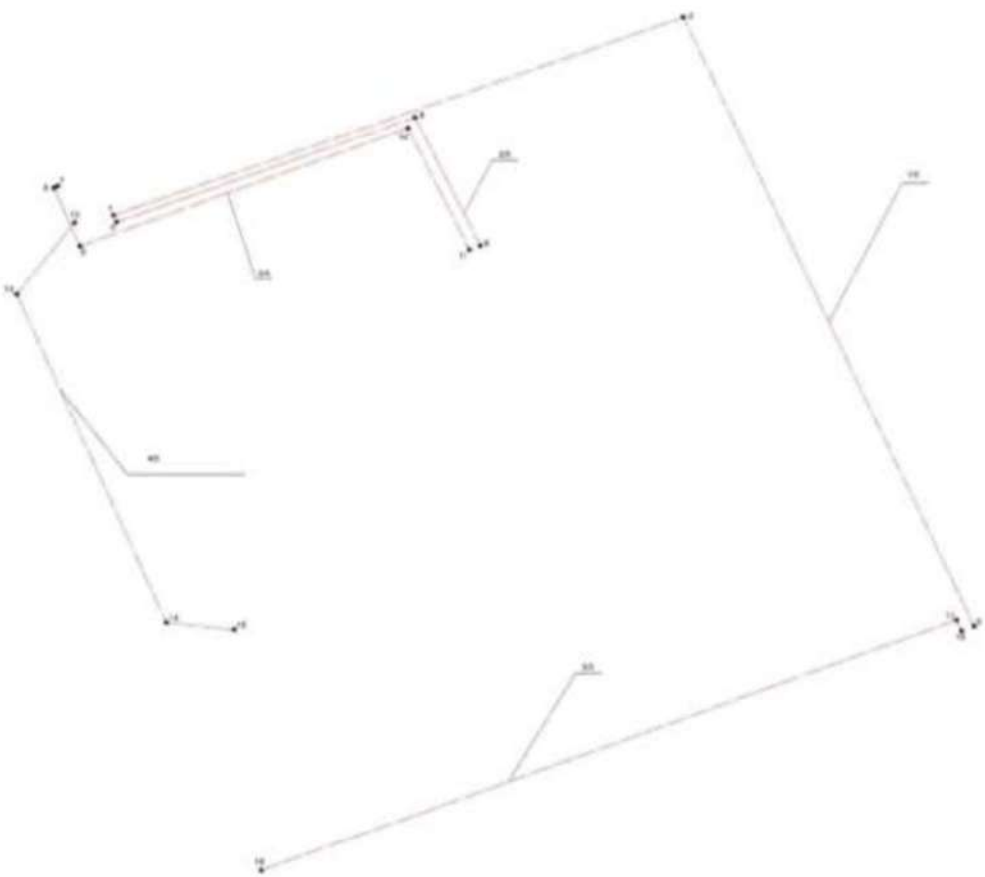
|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Субъект права, вид права, основание</b>                                           | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:840-56/217/2021-1 от 29.04.2021г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591852.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ограничение/обременение права</b>                                                 | Ипотека, 56:21:2903001:840-56/217/2021-3 от 29.04.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:840-56/217/2023-17 от 15.12.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Год постройки</b>                                                                 | 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Месторасположение</b>                                                             | Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Оренбургский, п Ж/д разъезд N20, ул Газовиков                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Кадастровый номер</b>                                                             | 56:21:2903001:840                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Назначение</b>                                                                    | 1.1. Сооружения электроэнергетики                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Наименование</b>                                                                  | Подземная кабельная линия 0,4 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Протяженность, м</b>                                                              | 243                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b>                                       | 737 133,07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Описание сооружения</b>                                                           | <p>Электроснабжение зданий осуществляется от двух независимых источников электроснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основное питание: ПС Донгузская 110/35/6кВ, I секция шин, Л 6 кВ, До-8, КТП К(ВК) 630-6/0,4кВ ООО «Вектор»;</li> <li>- резервное питание : ПС Донгузская, 110/35/6кВ, Л 6 кВ, До-18, ТП №3 6/0,4 кВ.</li> </ul> <p>Для системы внутреннего электроснабжения на напряжение 0,4 кВ предусматривается защита селективными автоматическими выключателями</p> <p>Молниезащита, заземление (зануление) – имеется.</p> |
| <b>План сооружения</b>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Таблица 25. Характеристика объекта оценки - Подземная кабельная линия 6 кВ, кадастровый № 56:21:2903001:838.

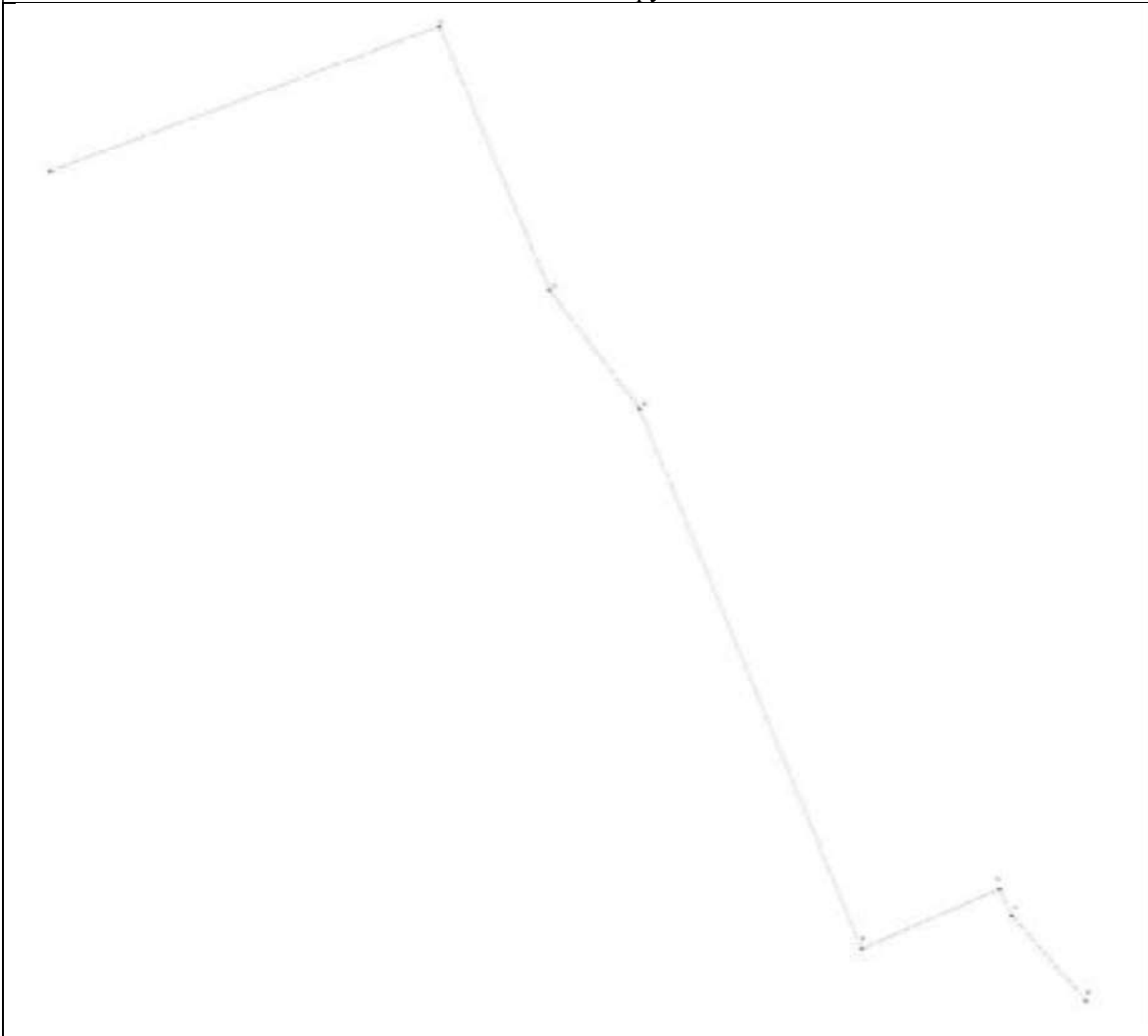
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Субъект права, вид права, основание                                                 | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 6:21:2903001:838-56/217/2023-1 от 29.04.2021г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591852. |
| Ограничение/обременение права                                                       | Ипотека, 56:21:2903001:838-56/217/2021-3 от 29.04.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:838-56/217/2023-17от 15.12.2023.                                                                                   |
| Год постройки                                                                       | 2020                                                                                                                                                                                                                |
| Месторасположение                                                                   | Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Оренбургский, п Ж/д разъезд N20, ул Газовиков                                                                                                                       |
| Кадастровый номер                                                                   | 56:21:2903001:838                                                                                                                                                                                                   |
| Назначение                                                                          | 1.1. Сооружения электроэнергетики                                                                                                                                                                                   |
| Наименование                                                                        | Подземная кабельная линия 6 кВ                                                                                                                                                                                      |
| Протяженность, м                                                                    | 199                                                                                                                                                                                                                 |
| Балансовая (остаточная) стоимость, руб.                                             | 1 294 684,39                                                                                                                                                                                                        |
| Описание сооружения                                                                 | Энергопринимающим устройством здания является ВРУ.<br>Расчетная мощность устройства Рр=574,3кВт.<br>Молниезащита, заземление (зануление) – имеется.                                                                 |
| План сооружения                                                                     |                                                                                                                                                                                                                     |
|  |                                                                                                                                                                                                                     |

Таблица 26. Характеристика объекта оценки - Подземная теплотрасса, кадастровый № 56:21:2903001:843

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Субъект права, вид права, основание                                                 | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:843-56/217/2021-1 от 06.05.2021г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591781. |
| Ограничение/обременение права                                                       | Ипотека, 56:21:2903001:843-56/217/2021-3 от 29.04.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:843-56/217/2021-3 от 15.12.2023.                                                                                    |
| Год постройки                                                                       | 2020                                                                                                                                                                                                                 |
| Месторасположение                                                                   | Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Оренбургский, п Ж/д разъезд N20, ул Газовиков                                                                                                                        |
| Кадастровый номер                                                                   | 56:21:2903001:843                                                                                                                                                                                                    |
| Назначение                                                                          | 10. Сооружения коммунального хозяйства                                                                                                                                                                               |
| Наименование                                                                        | Подземная теплотрасса                                                                                                                                                                                                |
| Протяженность, м                                                                    | 19                                                                                                                                                                                                                   |
| Балансовая (остаточная) стоимость, руб.                                             | 721 461,40                                                                                                                                                                                                           |
| Описание сооружения                                                                 | Согласно проекта: система теплоснабжения двухтрубная, закрытая, централизованная. Трубы стальные электросварные в пенополиминеральной изоляции.                                                                      |
| План сооружения                                                                     |                                                                                                                                                                                                                      |
|  |                                                                                                                                                                                                                      |

Таблица 27. Характеристика объекта оценки - Подземные пожарные резервуары, кадастровый № 56:21:2903001:836

|                                         |                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Субъект права, вид права, основание     | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:836-56/217/2021-1 от 06.05.2021г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591921.    |
| Ограничение/обременение права           | Ипотека, 56:21:2903001:836-56/217/2021-3 от 29.04.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:836-56/217/2023-17 от 15.12.2023.                                                                                      |
| Год постройки                           | 2020                                                                                                                                                                                                                    |
| Месторасположение                       | Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Оренбургский, п Ж/д разъезд N20, ул Газовиков                                                                                                                           |
| Кадастровый номер                       | 56:21:2903001:836                                                                                                                                                                                                       |
| Назначение                              | 10. Сооружения коммунального хозяйства                                                                                                                                                                                  |
| Наименование                            | Подземные пожарные резервуары                                                                                                                                                                                           |
| Площадь, кв.м.                          | 169                                                                                                                                                                                                                     |
| Балансовая (остаточная) стоимость, руб. | 2 176 953,47                                                                                                                                                                                                            |
| Описание сооружения                     | Наружное и внутреннее пожаротушение объекта предусматривается от 4-х пожарных подземных резервуаров, установленных на территории проектируемого комплекса. Общий объем резервуаров 340 м³ (каждый резервуар V=85,0 м³). |



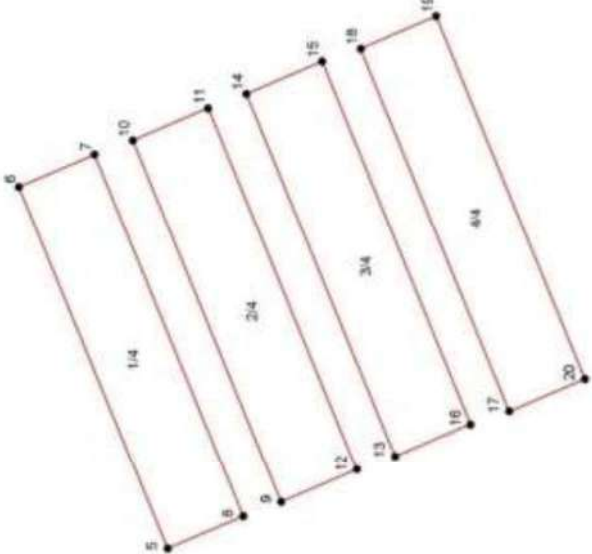
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | Конструктивное исполнение резервуара – гофрированный горячецинкованный металл. Резервуары независимы друг от друга, наполнение и опорожнение каждого резервуара индивидуальное. |
| План сооружения                                                                    |                                                                                                                                                                                 |
|  |                                                                                                                                                                                 |

Таблица 28. Характеристика объекта оценки - Трансформаторная подстанция 630-6/0,4кВ, кадастровый № 56:21:2903001:835.

|                                         |                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Субъект права, вид права, основание     | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071.<br>Собственность, 56:21:2903001:835-56/217/2021-1 от 22.04.2021г.<br>Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60592049. |
| Ограничение/обременение права           | Ипотека, 56:21:2903001:836-56/217/2021-3 от 29.04.2021.<br>Запрещение регистрации, 56:21:2903001:835-56/217/2023-17от 15.12.2023.                                                                                    |
| Год постройки                           | 2020                                                                                                                                                                                                                 |
| Месторасположение                       | Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Оренбургский, п Ж/д разъезд N20, ул Газовиков                                                                                                                        |
| Кадастровый номер                       | 56:21:2903001:835                                                                                                                                                                                                    |
| Назначение                              | 1.1. Сооружения электроэнергетики                                                                                                                                                                                    |
| Наименование                            | Трансформаторная подстанция 630-6/0,4кВ                                                                                                                                                                              |
| Площадь, кв.м.                          | 12,4                                                                                                                                                                                                                 |
| Балансовая (остаточная) стоимость, руб. | 620 385,15                                                                                                                                                                                                           |
| Описание сооружения                     | Комплектная трансформаторная подстанция мощностью 630кВА, напряжением ВН 6кВ, НН 0,4 кВ.                                                                                                                             |
| Фотографии                              |                                                                                                                                                                                                                      |



### 9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это такое использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, достаточно обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 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.

Возможное использование как свободного, так и застроенного участка может быть ограничено долгосрочными договорами аренды, что может препятствовать наилучшему и наиболее эффективному использованию.

#### 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 использования, которое создает максимальную остаточную стоимость земли при рыночной норме возврата для этого использования, является наилучшим и наиболее эффективным.

Определение лучшего варианта производится дисконтированием потоков чистых операционных доходов при альтернативных вариантах использования для определения чистой текущей стоимости. При этом коэффициент дисконтирования выбирается в соответствии с риском инвестиций.

#### А) Наилучшее и наиболее эффективное использование земли как свободной

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