

8. Описание количественно-качественных характеристик объектов оценки

Осмотр объекта исследования производился 14 июля 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 земельном участке с кадастровым номером 56:44:0273001:34.

Таблица 9. Характеристика объекта оценки - земельного участка с кадастровым номером 56:44:0273001:34

Субъект права, вид права, основание	Собственность, Российская Федерация: 56:44:0273001:34-56/001/2018-1 от 04.06.2018г. Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60592027.
Ограничение/обременение права	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.01.2016. Аренда, 56-56-01/197/2011-147, срок действия: с 19.09.2011 по 19.05.2060 (ООО «Газпром добыча Оренбург», ИНН: 5610058025, ОГРН: 1025601028221; ООО «Вектор», ИНН: 5643022352, ОГРН: 1165658081071), Ипотека, 56:44:0273001:34-56/217/2023-4 от 09.06.2023 (Акционерное общество "МОРСКОЙ АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК", ИНН: 7714060199, ОГРН: 1027700568224).
Месторасположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Донгузская, дом 68/1.



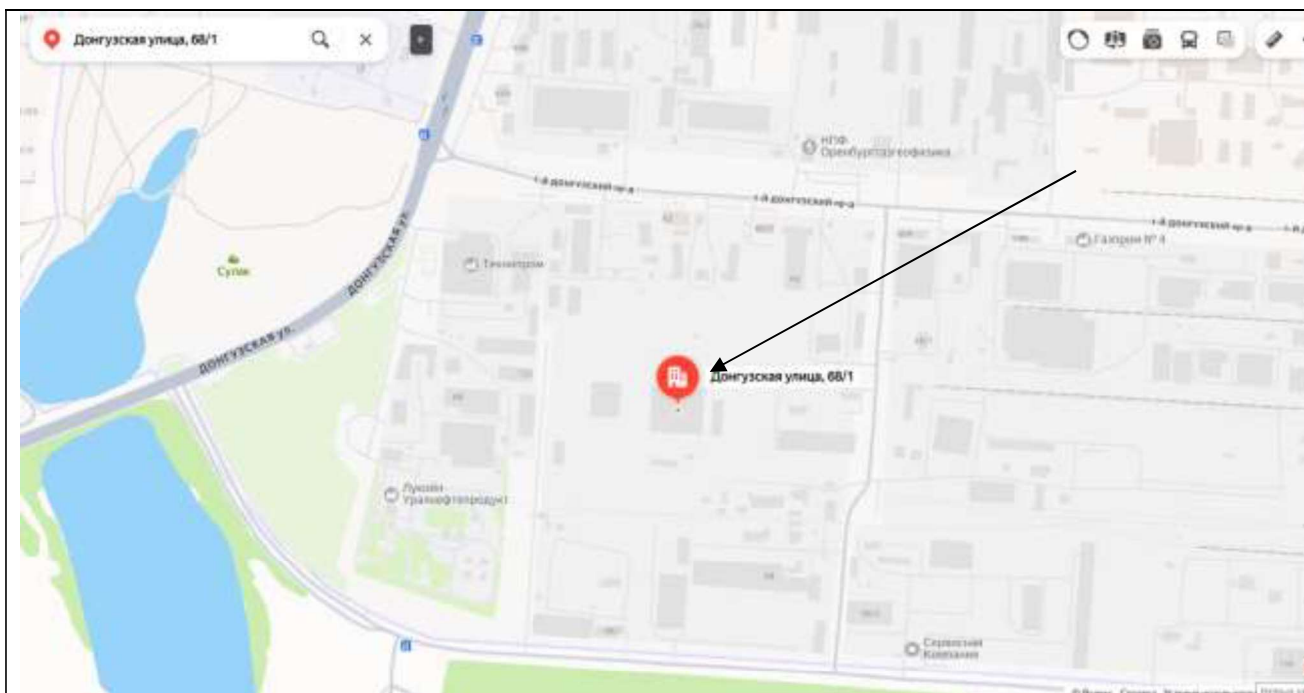


Рис. 2. Расположение на карте микрорайона

Категория земель	под размещение базы УПТК
Разрешенное использование	под размещение базы УПТК
Общая площадь, кв.м.	56117
Площадь земельного участка, принадлежащая на праве аренды ООО «Вектор»	54276,98 ¹
Кадастровый номер	56:44:0273001:34
Кадастровая стоимость, руб.	36666847.8
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Нет данных.
Коммуникации на земельном участке	Электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение (теплотрасса).
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	56:00:0000000:623, 56:44:0273001:106, 56:44:0273001:116, 56:44:0273001:119, 56:44:0273001:123, 56:44:0273001:126, 56:44:0273001:128, 56:44:0273001:141, 56:44:0273001:46, 56:44:0273001:47, 56:44:0273001:48, 56:44:0273001:75, 56:44:0273001:94, 56:44:0260006:323, 56:44:0270001:169.
Благоустройство земельного участка	подъездные и внутренние дороги асфальтированы, территория участка требует работ по благоустройству (вырубка кустарников и пр.).
Примечание	Часть земельного участка площадью 18217 кв.м. передана в субаренду ООО «УК-РЦ Южный Урал» на основании договора субаренды от 09.01.2025г. №1/2025 (для размещения и использования асфальтосмесительной установки). Согласно условиям договора субаренды, указанная часть передается во временное пользование (без права выкупа в собственность) на срок 11 месяцев. Учитывая временный характер и отсутствие государственной регистрации указанного ограничения (обременения) земельного участка, расчет стоимости права аренды земельного участка будет произведен без учета указанного фактора.

¹ Согласно Дополнительному соглашению к договору аренды №2/886 от 17.06.2021г. о вступлении в договор аренды иных арендаторов.

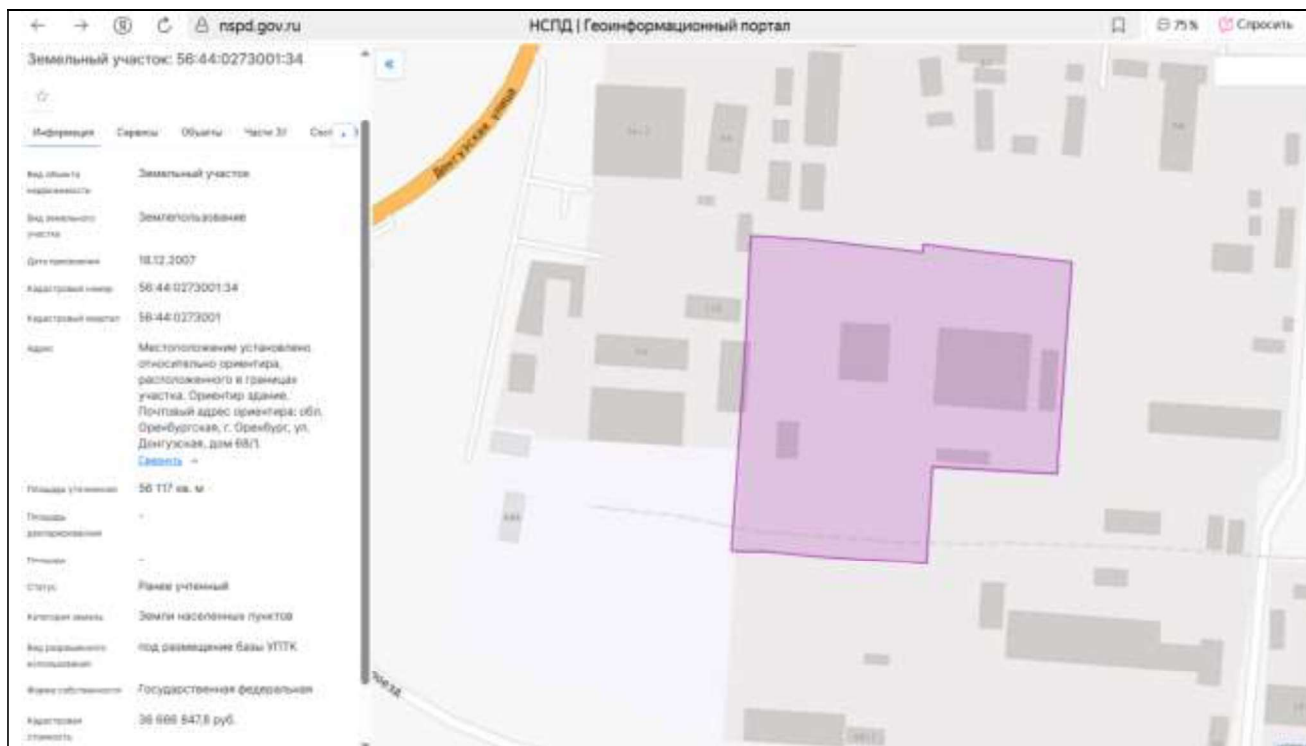


Рис. 3 Отражение земельного участка на публичной кадастровой карте (режим доступа: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.38303547116479&coordinate_x=6131903.55586121&coordinate_y=6743873.220595738&theme_id=1&baseLayerId=235&is_copy_url=true)



Рис. 4 Отражение земельного участка на спутниковой карте (Режим доступа: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.38303547116479&coordinate_x=6131903.55586121&coordinate_y=6743873.220595738&theme_id=1&baseLayerId=36345&is_copy_url=true)

Фотографическое описание объекта оценки



Подъездные пути



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка	
	
Общий вид земельного участка	

На земельном участке с кадастровым номером 56:44:0273001:34 расположены объекты капитального строительства, представляющие собой производственно-складские здания и сооружения.

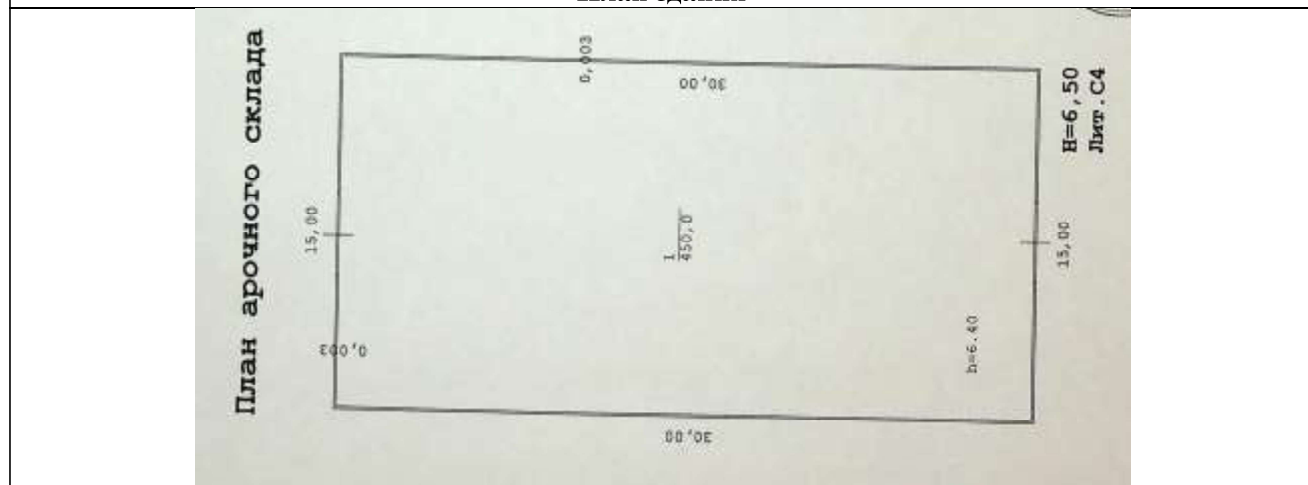
Таблица 10. Характеристика объекта оценки - Нежилое здание (арочный склад), с кадастровым номером 56:44:0273001:106.

Субъект права, вид прав, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Собственность, № 56:44:0273001:106-56/217/2021-3 от 21.04.2021г. Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591929.
Ограничение/обременение права	Ипотека, 56:44:0273001:106-56/217/2023-18 от 09.06.2023 (Акционерное общество "МОРСКОЙ АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК", ИНН: 7714060199, ОГРН: 1027700568224). Запрещение регистрации, 56:44:0273001:106-56/217/2023-23 от 15.12.2023.
Год постройки	1997 (согласно Выписке, выданной ДФГУП «Оренбургтехинвентаризация» от 25.09.2003г.)
Месторасположение	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Донгузская, 68/1
Кадастровый номер	56:44:0273001:106
Назначение	Нежилое
Наименование	Арочный склад
Этажность здания	1, в том числе подземных 0
Площадь общая, кв.м.	450
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	780000,00 (по данным Инвентаризационной описи от 19.05.2025г. №6)
Описание конструктивных элементов здания	Описание основных конструктивных элементов ² : Фундамент – кирпичный; Материал стен – металлический профилированный лист; Материал кровли - металлический профилированный лист. Состояние оценивается как удовлетворительное.
Описание внутренней отделки	Без отделки (свойственная помещениям данного типа).
Настоящее использование здания	В качестве склада.
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная.

² Согласно Выписке, выданной ДФГУП «Оренбургтехинвентаризация» от 25.09.2003г.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №06/07/25 от 22.08.2025г.

Инженерные коммуникации	Водоснабжение	Отсутствует.
	Электричество	Центральное.
	Отопление	Отсутствует.

План здания



Общее фотографическое описание здания

Общий вид здания и вход в здание





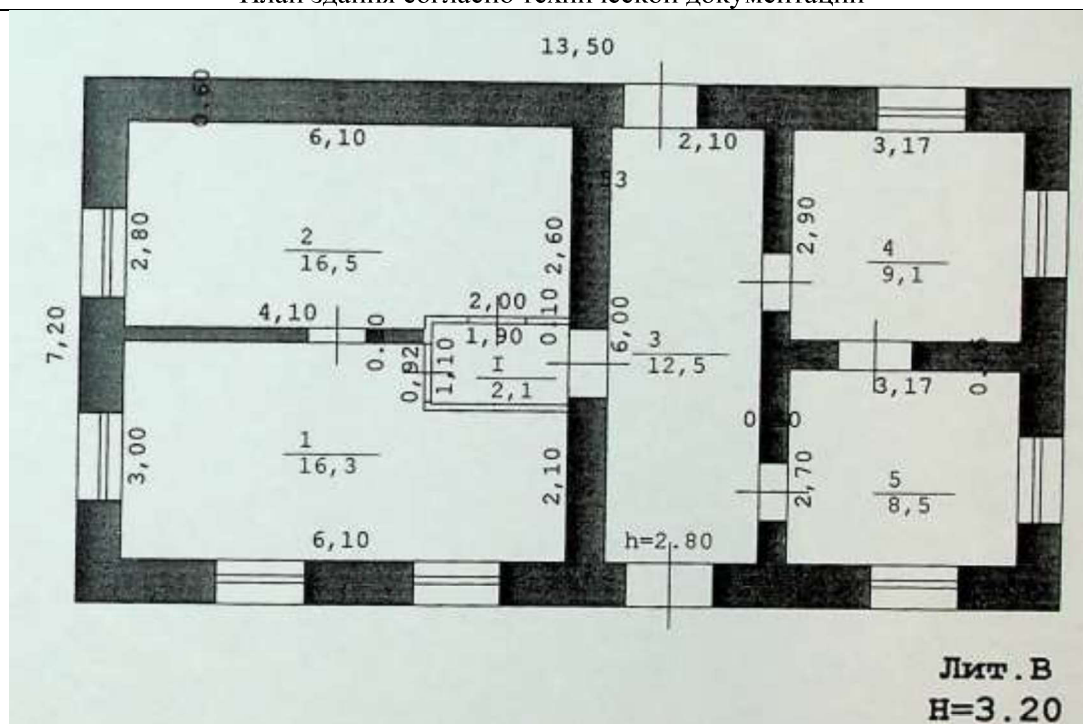
Таблица 11. Характеристика объекта оценки - Нежилое здание с кадастровым номером 56:44:0260006:323, площадью 65 кв.м.

Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Собственность, 56:44:0260006:323-56/217/2021-3 от 21.04.2021г. Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591882.
Ограничение/обременение права	Ипотека, 56:44:0260006:323-56/217/2023-18 от 09.06.2023 (Акционерное общество "МОРСКОЙ АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК", ИНН: 7714060199, ОГРН: 1027700568224). Запрещение регистрации, 56:44:0260006:323-56/217/2023-23 от 15.12.2023.
Год постройки	1986 (согласно Выписке, выданной ДФГУП «Оренбургтехинвентаризация» от 25.09.2003г.)
Месторасположение	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Донгузская, № 68/1.
Кадастровый номер	56:44:0260006:323
Назначение	Нежилое
Наименование	здание
Этажность здания	1, в том числе подземных 0
Площадь общая, кв.м.	65
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	174000,00
Описание конструктивных элементов здания	Материал основных конструктивных элементов ³ : Фундамент – ленточный бетонный. Облицовочный материал стен здания – кирпич, согласно результатам визуального осмотра. Материал кровли - металлический профлист согласно результатам визуального осмотра. Материал проемов: оконные – материал рамной конструкции окон: пластик; входные и межкомнатные двери – пластиковые. Состояние оценивается как хорошее.
Описание внутренней отделки	Полы - линолеум. Потолок – навесной. Стены – окрашены. Межкомнатные двери - пластиковые. В хорошем состоянии, в части помещений требуется косметический ремонт.
Настоящее использование здания	В качестве проходной.
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная.

³ согласно визуального осмотра, техническая документация не предоставлена.
ООО «ИНВЕСТКРЕДИТКОНСАЛТИНГ» Отчет №06/07/25 от 22.08.2025г.

Электричество	Центральное.
Отопление	Имеется.
Система кондиционирования	Отсутствует.

План здания согласно технической документации



Общее фотографическое описание здания

Общий вид здания и прилегающей территории



Общий вид помещений

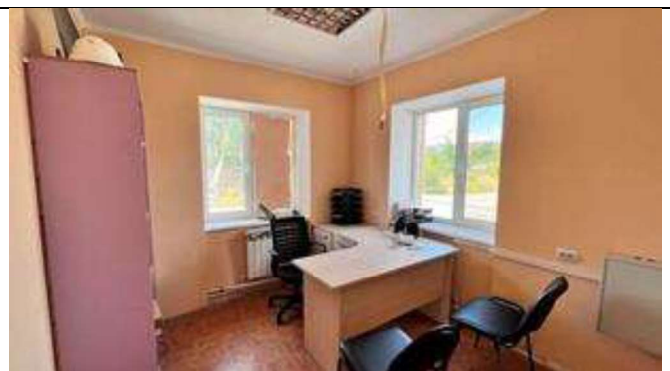
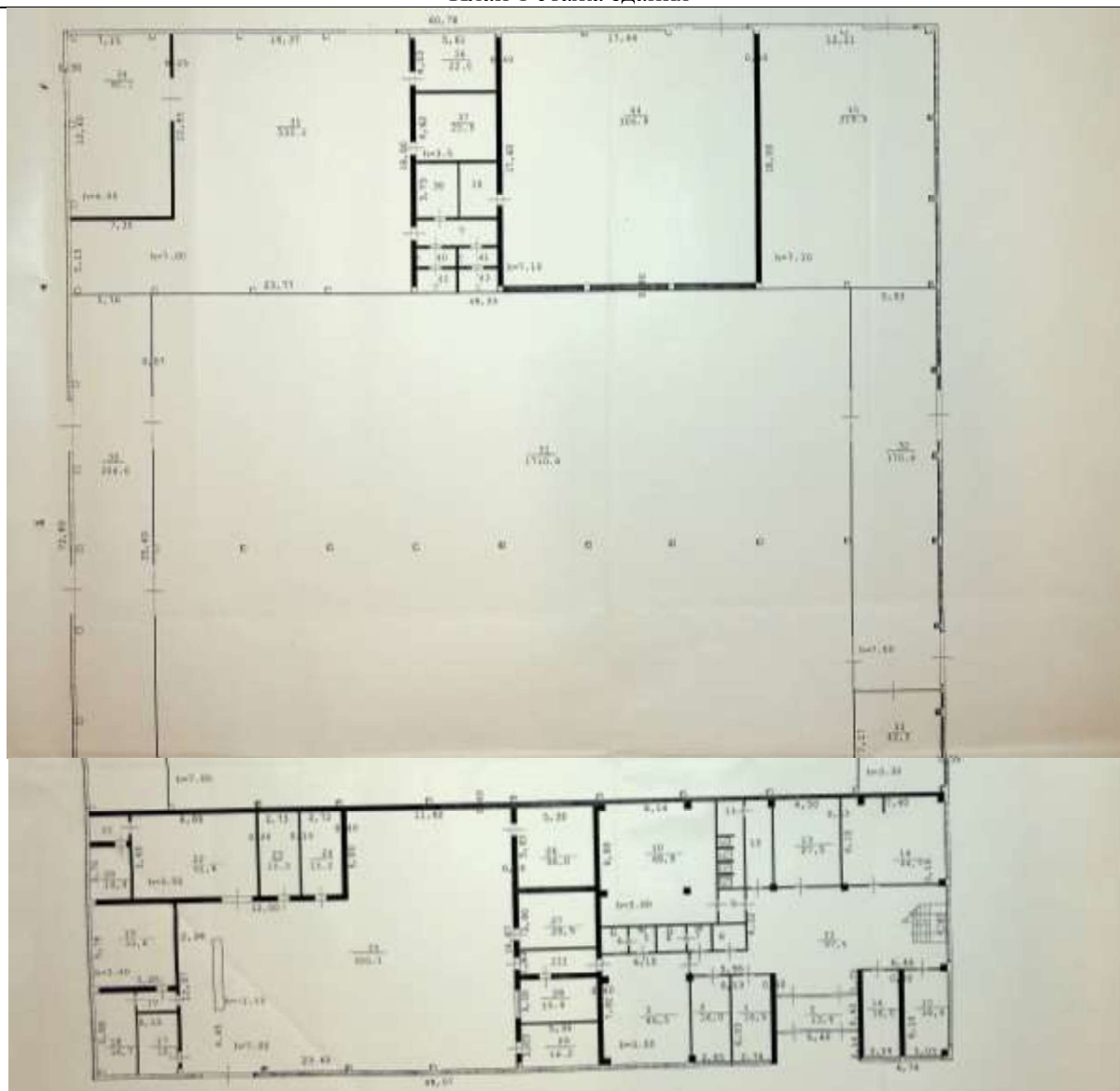




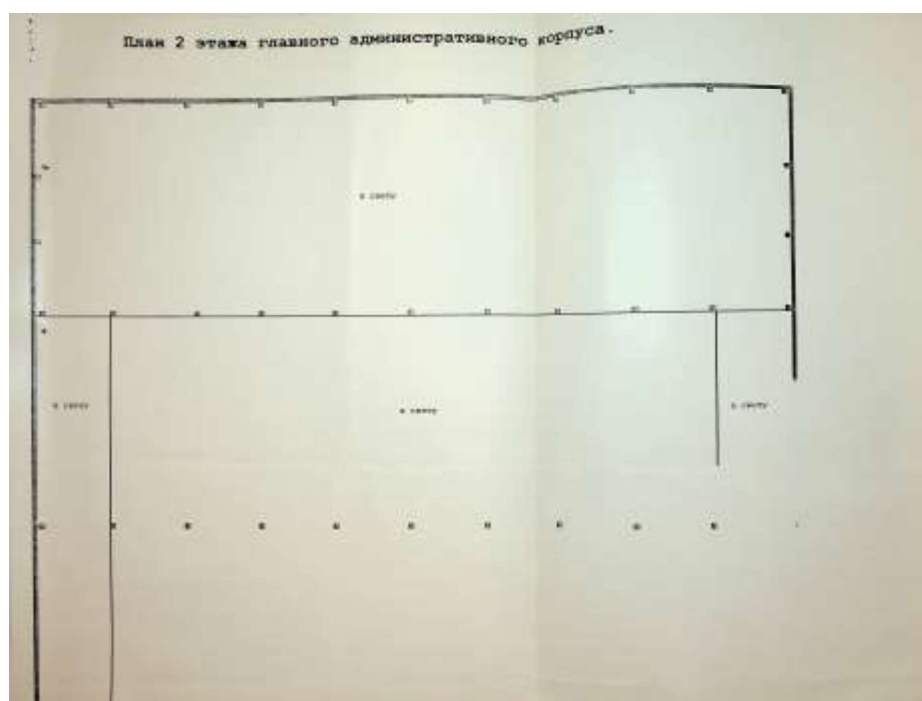
Таблица 12. Характеристика объекта оценки - Нежилое здание с кадастровым номером 56:44:0273001:116, площадью 4606,5 кв.м.

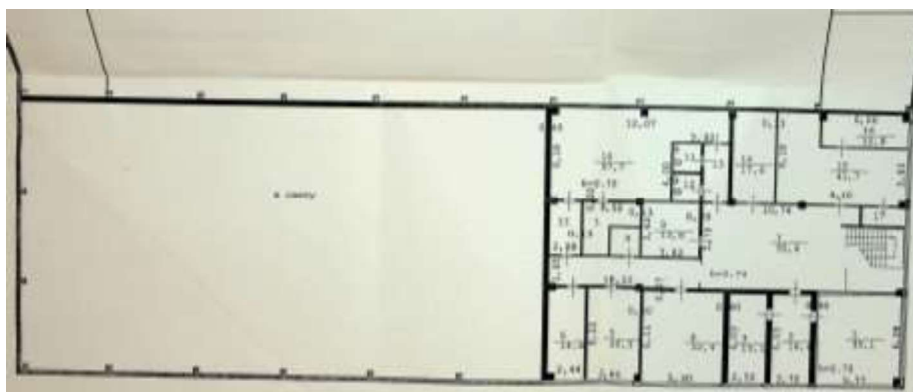
Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Собственность, 56:44:0273001:116-56/217/2021-5 от 21.04.2021г. Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591894.	
Ограничение/обременение права	Ипотека, 56:44:0273001:116-56/217/2023-20 от 09.06.2023 (Акционерное общество "МОРСКОЙ АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК", ИНН: 7714060199, ОГРН: 1027700568224). Запрещение регистрации, 56:44:0273001:116-56/217/2023-25 от 15.12.2023.	
Год постройки	1986 (согласно Выписке, выданной ДФГУП «Оренбургтехинвентаризация» от 25.09.2003г.)	
Месторасположение	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Донгузская, № 68/1.	
Кадастровый номер	56:44:0273001:116	
Назначение	Нежилое	
Наименование	Здание	
Этажность здания	2, в том числе подземных 0	
Площадь общая, кв.м.	4606,5	
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	19150000,00	
Описание конструктивных элементов здания	Материал основных конструктивных элементов: фундамент – стаканного типа, ленточные сборные железобетонные; стены – керамзитобетонные панели, кирпичные, кровля - двускатная рубероидная. Материал проемов: материал рамной конструкции окон: деревянные; входные двери – металлические. Состояние оценивается как удовлетворительное.	
Описание внутренней отделки	Полы – бетонная стяжка. Внутренняя отделка: производственно-складские помещения – без отделки (свойственные данному типу помещений), кабинеты – состояние отделки требует капитального ремонта.	
Настоящее использование здания	В качестве административного и складского помещений.	
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная.	
Инженерные коммуникации	Водоснабжение	Центральное
	Канализация	Локальная
	Электричество	Центральное
	Отопление	Центральное

План 1 этажа здания



План 2 этажа здания



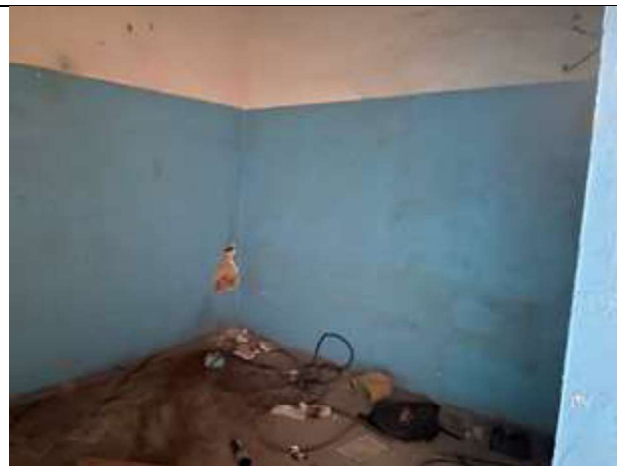
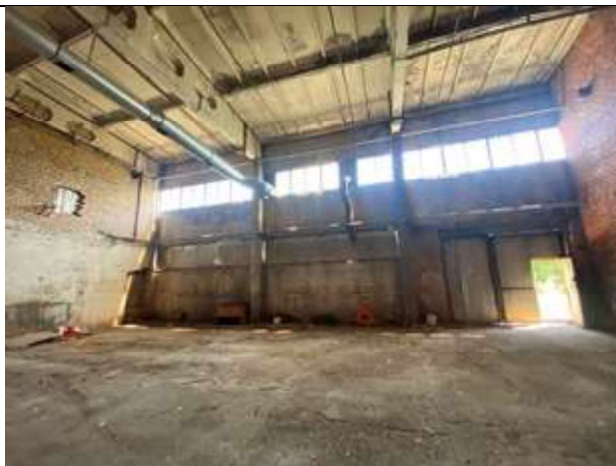


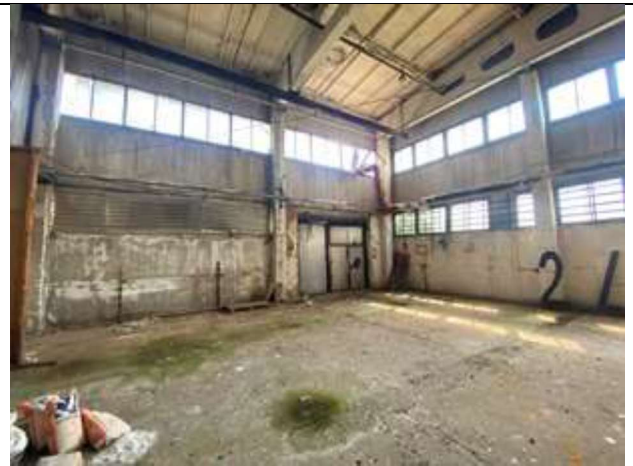
Общее фотографическое описание здания
Общий вид здания и прилегающей территории

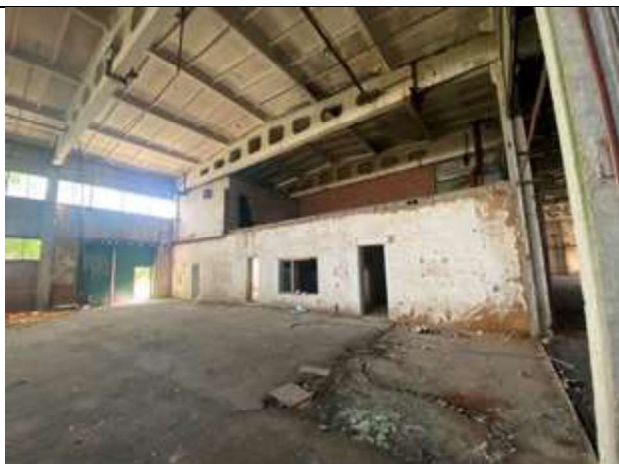




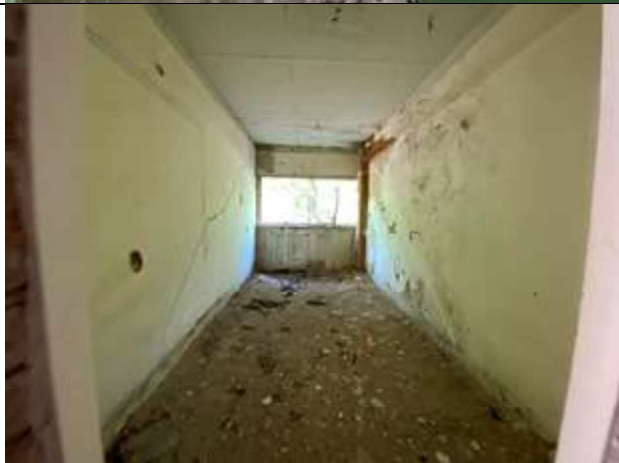
Общий вид производственно-складских помещений







Административные и вспомогательные помещения



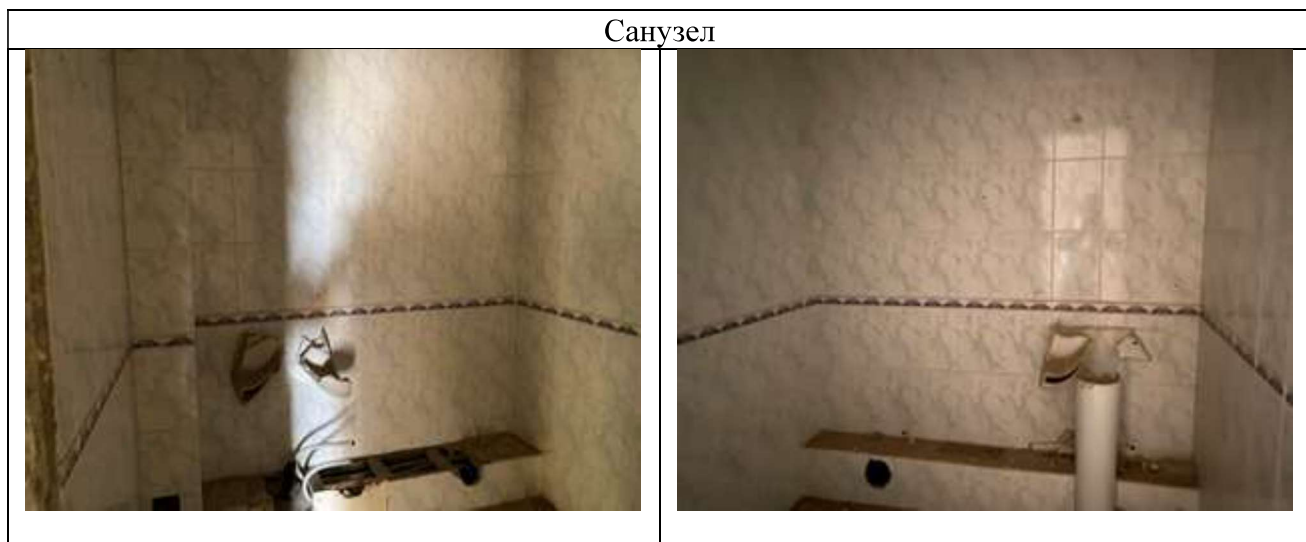
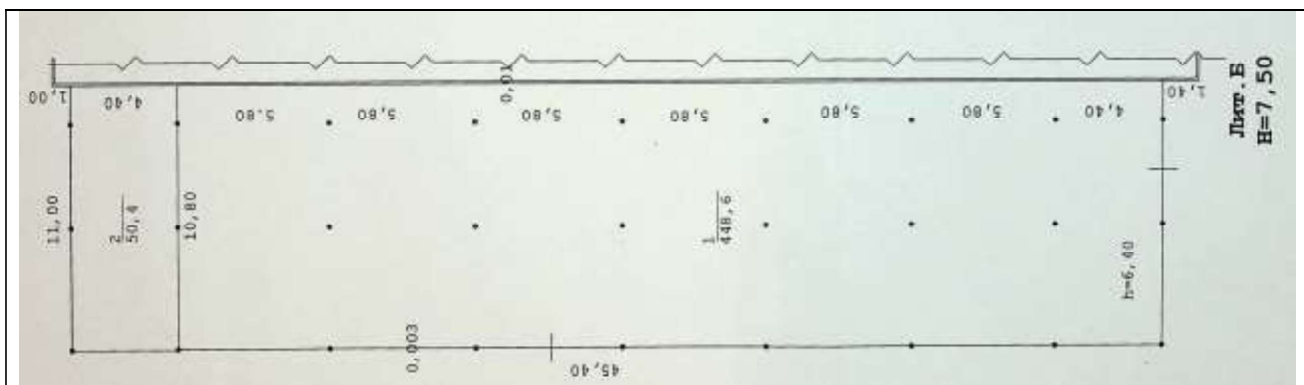


Таблица 13. Характеристика объекта оценки - Нежилое здание с кадастровым номером 56:44:0273001:118, площадью 499 кв.м.

Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Собственность, 56:44:0273001:118-56/217/2021-3 от 21.04.2021г. Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591926.	
Ограничение/обременение права	Ипотека, 56:44:0273001:118-56/217/2023-18 от 09.06.2023 (Акционерное общество "МОРСКОЙ АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК", ИНН: 7714060199, ОГРН: 1027700568224). Запрещение регистрации, 56:44:0273001:118-56/217/2023-23 от 15.12.2023.	
Год постройки	1988 (согласно Выписке, выданной ДФГУП «Оренбургтехинвентаризация» от 25.09.2003г.)	
Месторасположение	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Донгузская, № 68/1.	
Кадастровый номер	56:44:0273001:118	
Назначение	Нежилое	
Наименование	Здание	
Этажность здания	1, в том числе подземных 0	
Площадь общая, кв.м.	499	
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	780000,00	
Описание конструктивных элементов здания	Материал основных конструктивных элементов: фундамент – буронабивные сваи; стены – профилированный металлический лист, крыша - профилированный металлический лист. Материал проемов: оконные – материал рамной конструкции окон: деревянные; входные двери – металлические. Состояние оценивается как удовлетворительное.	
Описание внутренней отделки	Полы – бетонная стяжка. Внутренняя отделка – без отделки.	
Настоящее использование здания	В качестве склада.	
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная.	
Инженерные коммуникации	Водоснабжение	Отсутствует
	Канализация	Отсутствует
	Электричество	Центральное
	Отопление	Отсутствует
План здания		



Общее фотографическое описание здания⁴

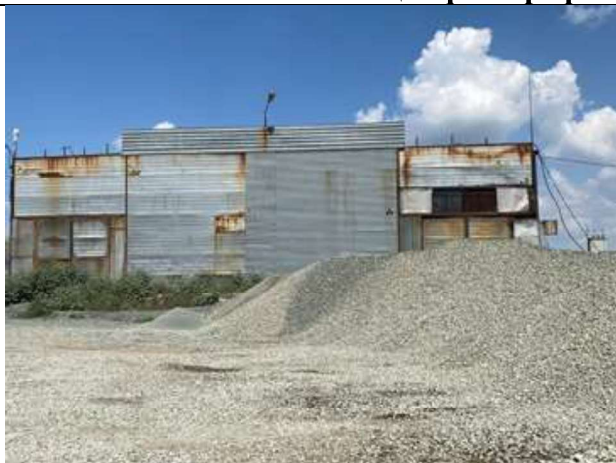


Таблица 14. Характеристика объекта оценки - нежилое здание с кадастровым номером 56:44:0273001:126, протяженностью 1185,4 кв.м.

Субъект права, вид права, основание	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», ИНН5643022352, ОГРН 1165658081071. Собственность, 56:44:0273001:126-56/217/2021-3 от 21.04.2021г. Выписка из ЕГРН от 07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-60591916.
Ограничение/обременение права	Ипотека, 56:44:0273001:126-56/217/2023-18 от 09.06.2023 (Акционерное общество "МОРСКОЙ АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК", ИНН: 7714060199, ОГРН: 1027700568224). Запрещение регистрации, 56:44:0273001:126-56/217/2023-23 от 15.12.2023.
Год постройки	1986 (согласно Выписке, выданной ДФГУП «Оренбургтехинвентаризация» от 25.09.2003г.)

⁴ Доступ в здание не предоставлен.