

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки

Ознакомление оценщика с объектом оценки проводилось 28 марта 2016 года.

В процессе ознакомления оценщика с объектами выполнены их фотографии, производилось уточнение характеристик элементов объекта оценки.

1. Нежилое здание – комплексное 2-х этажное здание

Данные в соответствии с техническим паспортом, выполненным Канским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» по состоянию на 16 августа 2010 года.

Характеристика	Параметр / Величина
Адресация	Красноярский край, Канский район, почтовый индекс 663600
Местоположение по документу	Красноярский край, Канский район, 10-й км автодороги «Канск – Тасеево», 1
Литера	Б
Инвентарный номер	04:221:002:000866460:0001
Число этажей	2
Тип этажей	Надземный
Год ввода в эксплуатацию	1986
Группа капитальности	V
Вид отделки	простая

Конструктивный элемент	Параметр / Величина
Фундамент	бетонный
Стены и наружная отделка	Брусчатые (дерево)
Перекрытие чердачное	Деревянное, утеплённое
Перекрытие междуэтажное	Деревянные, оштукатуренные
Крыша	Из асбоцементных листов
Полы	Из плит ДВП, окрашенные
Проёмы оконные	Двойные, глухие
Проёмы дверные	Филёнчатые, окрашенные
Внутренняя отделка	Обшивка стен обшивной доской
Коммуникации	Отопление – водяное Электроосвещение – центральное
Определённый износ на дату составления технического паспорта	25%
Размеры по наружному обмеру	11,54 x 9,66 x 5,48 (метров)
Общая площадь помещений	157,4 кв.м.

До осмотра объекта оценщику передана копия Справки от 14 декабря за № 1353-2-37-26 Отдела по надзорной деятельности ГУ ГО и ЧС по Канску и Канскому району. Текст Справки сообщает: 14 ноября 2015г произошло возгорание неэксплуатируемого строения по адресу :Канский район, 10-й км автодороги «Канск – Тасеево». Здание выгорело полностью по всей площади. Общая площадь пожара 157,4 кв.м.

В процессе освидетельствования объекта и фото идентификации оценщиком выявлена неточность описания конструктива здания.

Стены и внутренние перегородки здания выполнены методом монтажа железобетонных панелей и железобетонных межэтажных перекрытий с последующей обшивкой обшивной доской.

Причём, кирпич применялся не только для заполнения неплотно прилегающих стыков ЖБ элементов, но и для кладки участков наружных стен второго этажа.

Сравнение остатков пострадавшего от пожара строения и чертежей технического паспорта (см. вложенное приложение) показывает отличие в количестве световых, оконных проёмов на первом этаже здания.

Фотографии объекта – нежилое здание.



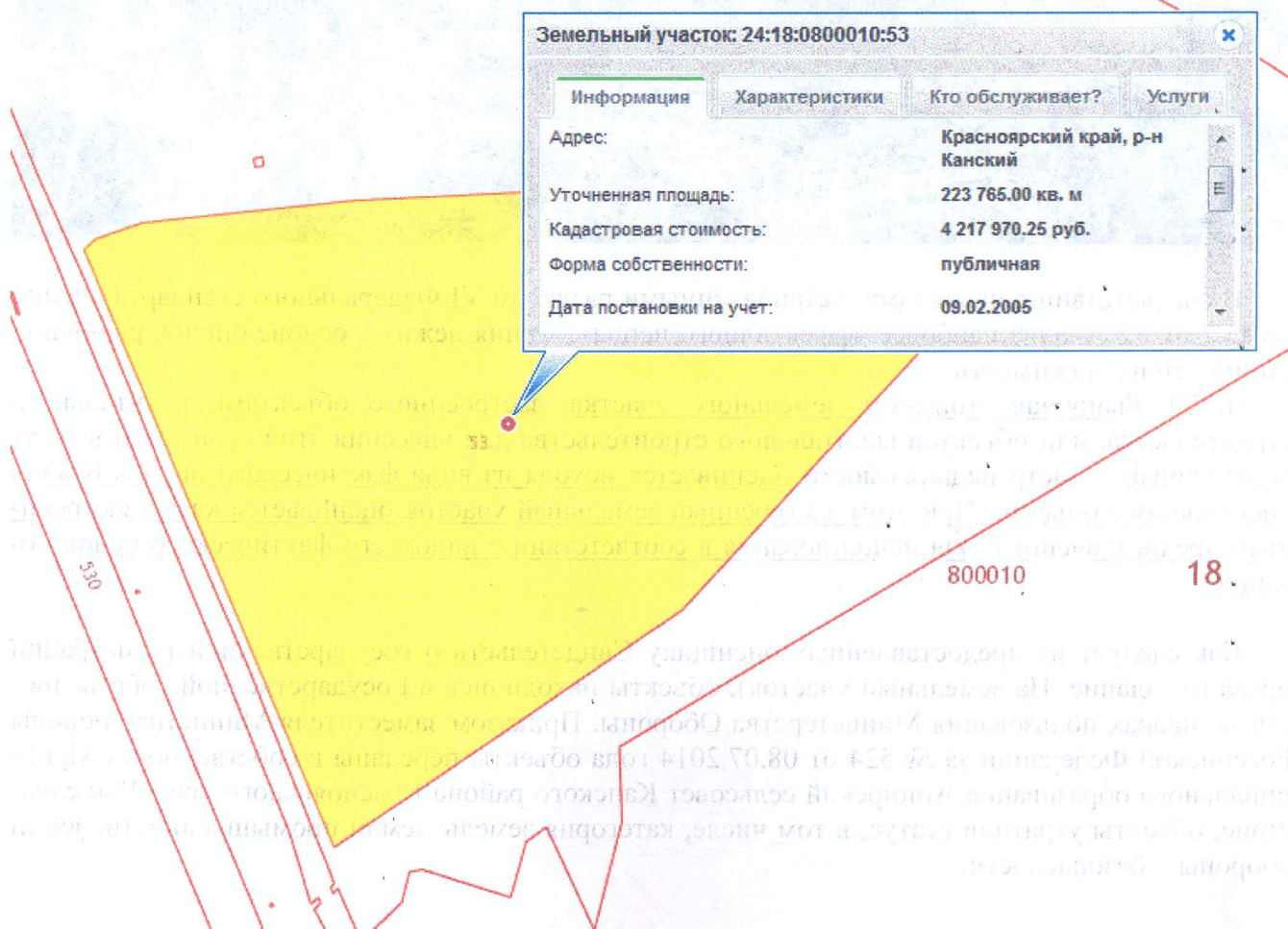
Оценщик предполагает, что строительно-техническая экспертиза остатков здания не даст положительного заключения на восстановление здания. Воздействие высоких температур (пожара), последствия тушения и атмосферное воздействие минусовых температур и осадков уже оказали разрушительное физическое воздействие на железобетонные конструкции.

Наиболее вероятное использование материалов от разборки конструкций – использование в качестве твёрдых материалов, укрепляющих грунты на подъездах и проездах земельного участка.

2. Земельный участок площадью 223785 кв.м. (кад. № 24:18:0800010:53)

Характеристика	Параметр / Величина
Местоположение	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир 10-й км по автодороге «Канск – Тасеево». Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Канский район.
Кадастровый номер	24:18:0800010:53
Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешённое использование	Прочие земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения
Общая площадь	223 785 кв.м. (22,3785 га)

Сведения публичной карты Росреестра.



На снимке Викимания объект 2-х этажное нежилое здание отмечен крестом в центре. Карта показывает удаление земельного участка (ЗУ) от земель населённых пунктов, источников водоснабжения (р. Курьш). Ограждение ЗУ отсутствует. На снимке Викимания вдоль автодороги показана железнодорожная ветка, которая на дату осмотра отсутствует. Тем не менее земельный участок, отведённый под ЖД ветку под кадастровым номером 24:18:0800010:223 на кадастровой1 карте обозначен как частная собственность.

Снимок расположения земельного участка.



В соответствии с правилами, установленными разделом VI Федерального стандарта оценки ФСО-7, п. 12 Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

п. 20. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Как следует из предоставленных оценщику Свидетельств о государственной регистрации права (на здание. На земельный участок), объекты находились в Государственной собственности на правах пользования Министерства обороны. Приказом заместителя Министра обороны Российской Федерации за № 524 от 08.07.2014 года объекты переданы в собственность Муниципального образования Анцирский сельсовет Канского района Красноярского края. Как следствие, объекты утратили статус, в том числе, категория земель: земли промышленности, земли обороны и безопасности.