

**Общероссийская общественная организация  
«Российское Общество Оценщиков»**

**Оценщик Зрюмова Е.Г.**

регистрационный номер 005503  
Красноярский край, г. Канск, ул. Советская, зд.8 стр.1, офис 2-7.  
Тел. /8-39161/ 2-88-68 ocenkans@mail.ru

**ОТЧЁТ № 2216-2**

**Об оценке рыночной стоимости имущества:**

**Земельный участок, кадастровый номер 24:18:0800010:53 площадью  
223 765 кв.м.**

**Расположенное на нём Комплексное здание, назначение – нежилое,  
площадь 157,4 кв.м.**

**местоположение: Красноярский край, Канский район, 10-й км авто-  
дороги «Канск – Тасеево»**

**База оценки:**

**Рыночная стоимость**

**Цель оценки:**

**Определение рыночной стоимости для  
отчуждения согласно плану привати-  
зации**

**Заказчик:**

**Администрация Анцирского сельсовета  
Канского района Красноярского края**

**Дата оценки:**

**28 марта 2016 года**

**Дата составления отчёта:**

**15 апреля 2016 года**

**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 2216 от 28.03.2016г.
---------------------------------	---

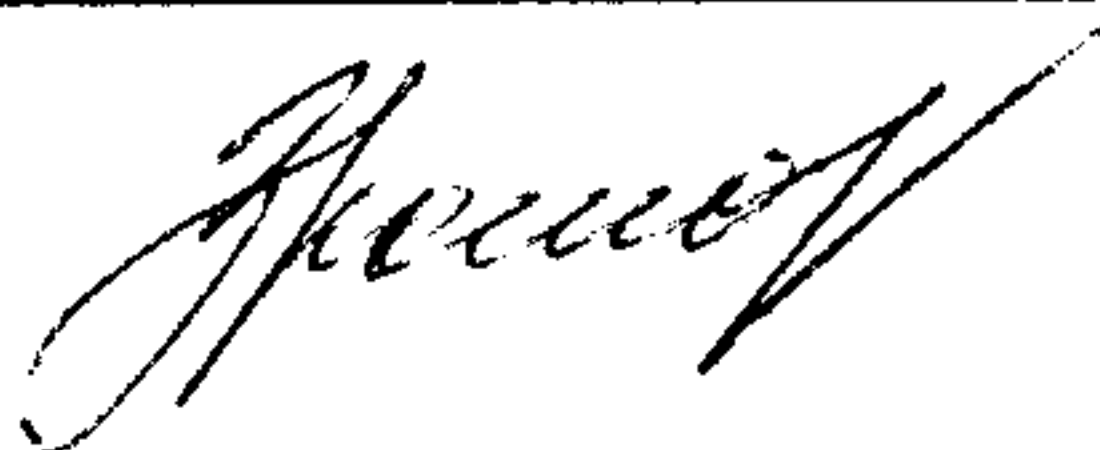
**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объект оценки	Комплексное 2-х этажное здание, назначение: Нежилое здание, площадь 157,4 кв.м. количество этажей: 2, адрес: Красноярский край, Канский район, 10-й км автодороги «Канск – Тасеево» Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 223 765 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир 10-й км автодороги «Канск – Тасеево». Почтовый адрес: Красноярский край, р-н Канский
Собственник	<i>Администрация Анцирского сельсовета Канского района Красноярского края</i>
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости для отчуждения согласно плану приватизации
Дата оценки	28 марта 2016 года
Дата составления отчёта:	15 апреля 2016 года
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов в оценке</b>	
Затратный подход	377 698 рублей
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся

**Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Наименование объекта	Рыночная стоимость
<b>Объект оценки</b>	<b>380 000 рублей</b>
Комплексное 2-х этажное здание, назначение: Нежилое здание, площадь 157,4 кв.м. количество этажей: 2, адрес: Красноярский край, Канский район, 10-й км автодороги «Канск – Тасеево»	<b>110 000 рублей, с учетом НДС</b>
Комплексное 2-х этажное здание, назначение: Нежилое здание, площадь 157,4 кв.м. количество этажей: 2, адрес: Красноярский край, Канский район, 10-й км автодороги «Канск – Тасеево» Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 223 765 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир 10-й км автодороги «Канск – Тасеево». Почтовый адрес: Красноярский край, р-н Канский	<b>270 000 рублей.</b>

Подпись оценщика:



**Зрюмова Екатерина Геннадьевна,**  
**Оценщик 1-й категории**  
**Сертифицированный оценщик РОО**



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки	Муниципальный контракт № 2216 от 28.03.2016г.
Дата проведения оценки	28 марта 2016 года
Срок проведения оценки	28 марта – 15 апреля 2015 года
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости для отчуждения согласно плану приватизации
Объект оценки	Комплексное 2-х этажное здание, назначение: Нежилое здание, площадь 157,4 кв.м. количество этажей: 2, адрес: Красноярский край, Канский район, 10-й км автодороги «Канск – Тасеево» Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 223 765 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир 10-й км автодороги «Канск – Тасеево». Почтовый адрес: Красноярский край, р-н Канский
Вид объекта оценки	Земельный участок за границами населённых пунктов с расположенным на нём здании
Имущественные права на объект оценки	Право <b>собственности</b> на основании: Свидетельство о государственной регистрации права (собственность) от 14.04.2015г, кадастровый номер: 24:18:0800010:53 Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 223 765 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир 10-й км автодороги «Канск – Тасеево». Почтовый адрес: Красноярский край, р-н Канский. Свидетельство о государственной регистрации права (собственность) от 14.04.2015г, кадастровый номер: 24:18:0000000:1314. Комплексное 2-х этажное здание, назначение: Нежилое здание, площадь 157,4 кв.м. количество этажей: 2, адрес: Красноярский край, Канский район, 10-й км автодороги «Канск – Тасеево» .
Вид оцениваемого права	Право собственности
Текущее использование объекта оценки	Консервация
Балансовая стоимость	249 574 руб. по состоянию на 14.12.2015г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения и допущения	Продажа имущества находящегося в муниципальной собственности <u>Оценка стоимости выполняется на условиях допущениях:</u> Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчёте целей оценки, принимая во внимание все приведённые ограничения и допущения, указанные в Разделе 3 Отчёта об оценке. Допущения и ограничения, включаемые в отчёт разделом 3, согласованы при составлении технического задания на оценку.

## 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.

<i>Характеристика</i>	<i>Параметр / Величина</i>
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

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Параметр / Величина</i>
Фундамент	бетонный
Стены и наружная отделка	Брусчатые (дерево)
Перекрытие чердачное	Деревянное, утепленное
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.

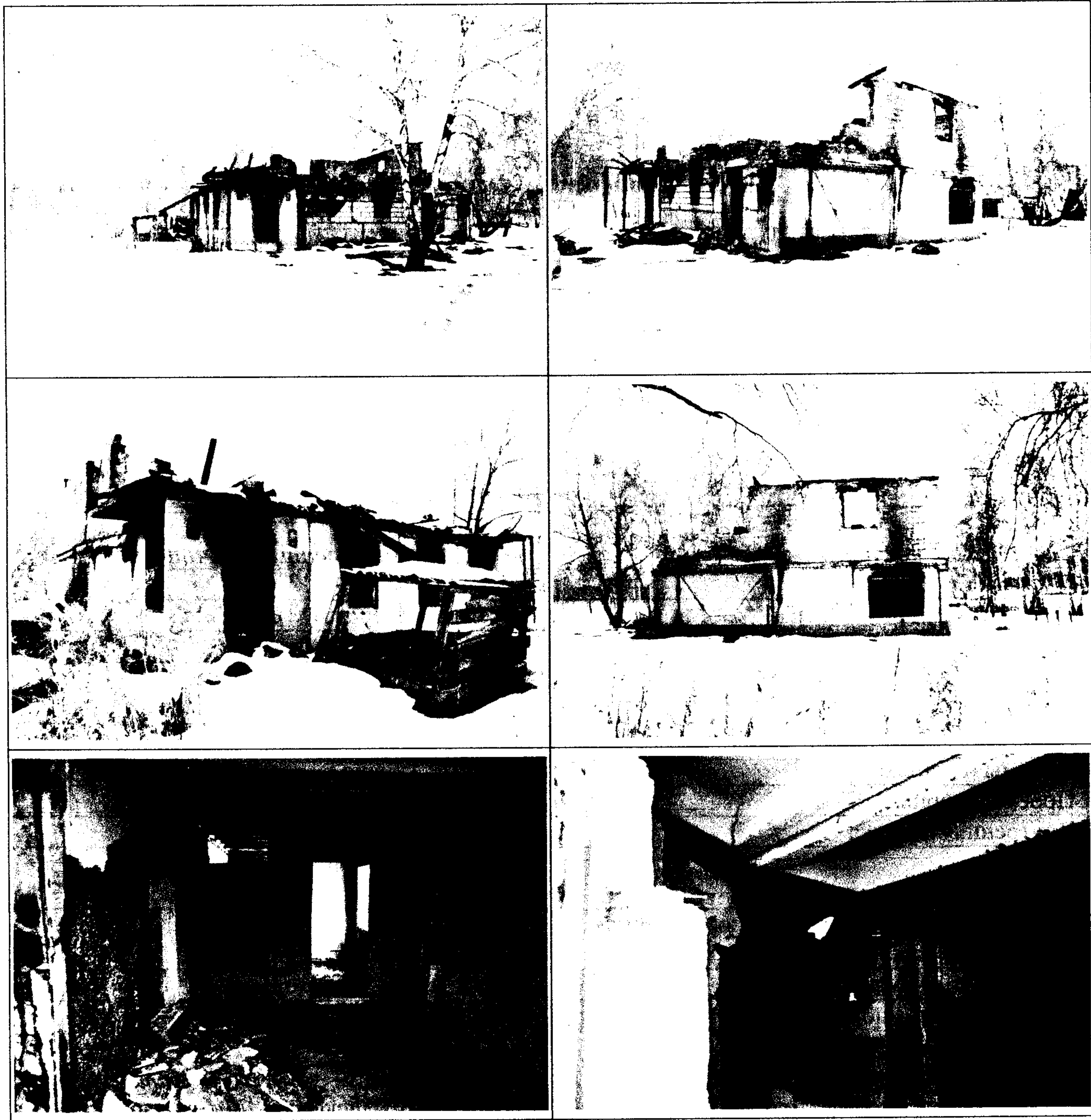
Стены и внутренние перегородки здания выполнены методом монтажа железобетонных панелей и железобетонных межэтажных перекрытий с последующей обшивкой обшивной доской.



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.

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

<i>Характеристика</i>	<i>Параметр / Величина</i>
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.*

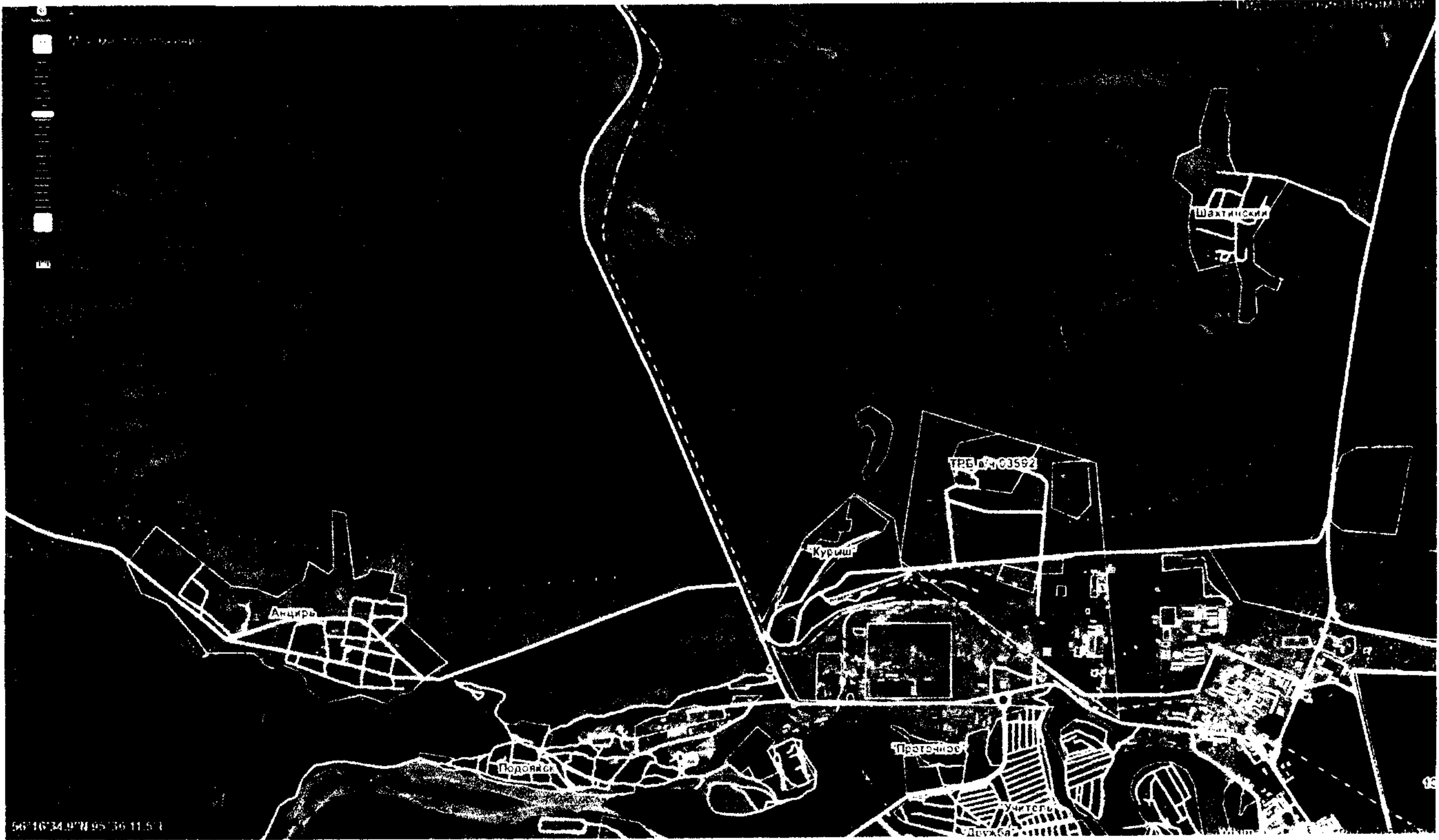
Земельный участок: 24:18:0800010:53

Адрес	Красноярский край, р-н Канский
Уточнённая площадь	223 785,00 кв. м
Кадастровая стоимость	4 217 970,25 руб
Форма собственности	публичная
Дата постановки на учёт	09.02.2006



На снимке Викимапия объект 2-х этажное нежилое здание отмечен крестом в центре. Карта показывает удаление земельного участка (ЗУ) от земель населённых пунктов, источников водоснабжения (р. Курыш). Ограждение ЗУ отсутствует. На снимке Викимапия 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 кадастровой 1 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.



## Анализ наиболее эффективного использования

### Нежилое здание

1. Влияющие факторы. (исключаем существенные ошибки технического инвентаризатора при составлении технического паспорта).

- для монтажа несущих конструкций здания использованы несовместимые элементы ЖБ конструкций, что наблюдается на представленных фотоматериалах.

- процессе пожара, тушения или впоследствии произошло разрушение несущих стен второго этажа.

- воздействие открытого пламени вследствие сгорания наружной и внутренней деревянных обшивок и последующее воздействие минусовых температур (до минус 35<sup>0</sup>С), воздействие влаги и осадков уже привели к частичному разрушению ЖБ конструкций (см. фото).

- оценщик предполагает, что строительно-техническая экспертиза остатков строения запретит реконструкцию объекта и рекомендует к сносу.

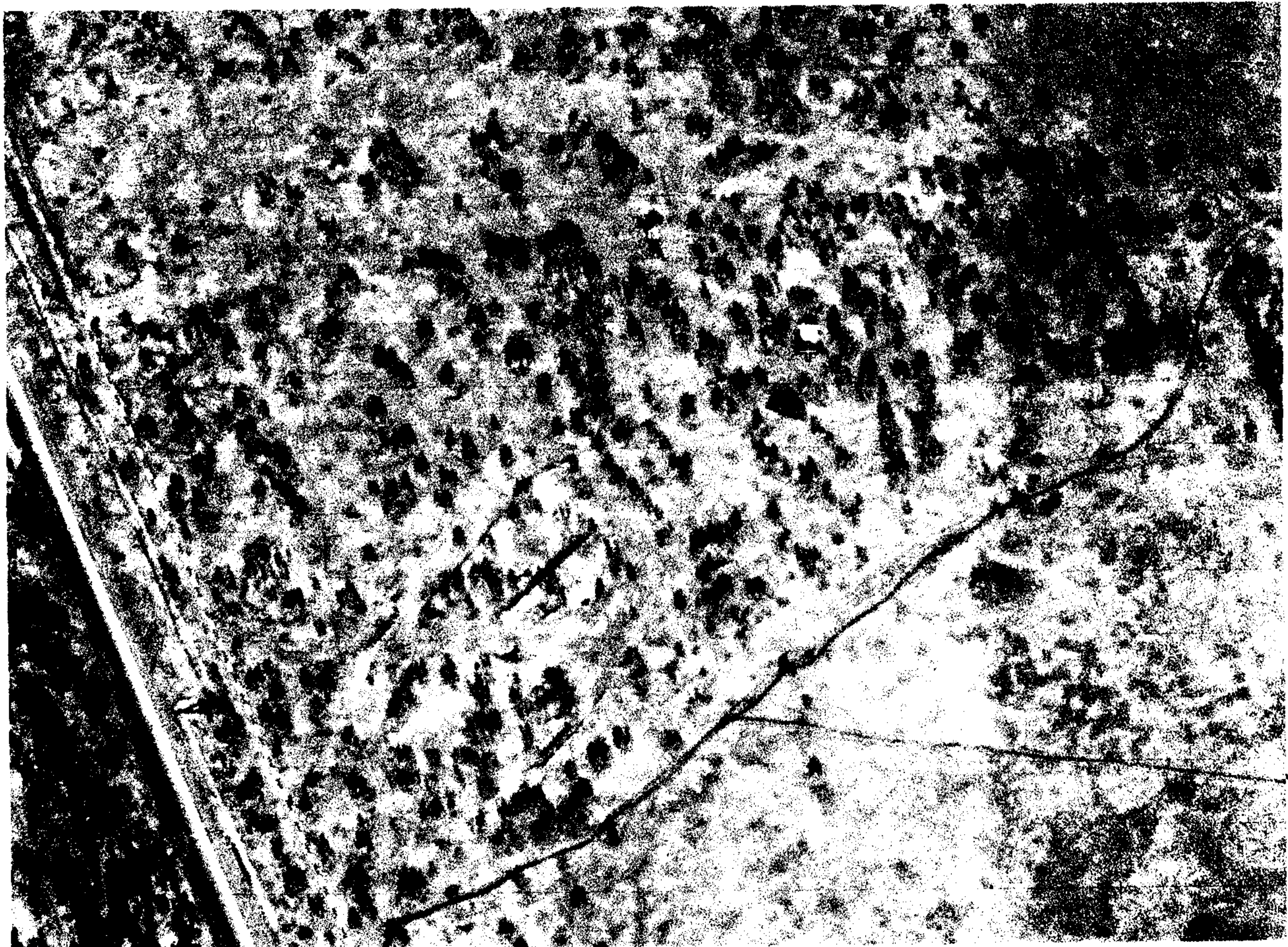
2. Как следствие, материалы – бетон, кирпич могут использоваться в качестве наполнителя (бута) при создании фундаментов новых строительных конструкций или твёрдого укрепления грунтов дорожных и пешеходных проездов, проходов.

### Земельный участок

1. Как следует из предоставленных оценщику документов, кадастровый паспорт земельного участка кад. № 24:18:0800010:53 составлялся в 2010 году, собственником земельного участка прописана Государственная собственность. Использование земель для нужд обороны и безопасности требовало присвоение категории земель: земли промышленности специального назначения.

2. Как видим на укрупнённом снимке, кроме означенного выше здания никаких иных улучшений на земельном участке не существует.

*Укрупнённый снимок земельного участка.*





---

### 3. Соседние земельные участки.

- примыкающие к оцениваемому ЗУ земли не кадастрированы. Ближайшие ЗУ, в пределах квартала: 233 площадью 129,6 га в частной собственности, 223 площадью 6,9 га и 255 площадью 28,7 га публичная собственность. Примыкающие к границе Канска участки 235 площадью 23,2 га и 234 площадью 33 га в частной собственности. Перечисленные земельные участки находятся в пределах кад. Квартала 24:18:0800010 и используются в сельскохозяйственных и садово-огородных целях.

Соответственно, логично рассматривать наиболее эффективное использование оцениваемого ЗУ для сельхозназначения. Земельный участок удалён от населённых пунктов. Подведение инженерной инфраструктуры довольно затратно. На въезде в город с автодороги «Канск - Тасеево» существует ряд промышленных площадок и зданий с подведённой инфраструктурой, включающей, в том числе, эксплуатируемые железнодорожные ветки.

Отсюда вывод.

Наиболее эффективное использование оцениваемого земельного участка - сельскохозяйственное использование.

---