

Таблица 7

Нежилое помещение с кадастровым номером: 90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м	
Наименование	Описание
Адрес	Республика Крым, г Феодосия, ул Челнокова, д 10, пом 1-Н
Кадастровый номер	90:24:010110:1066
Литер	1-Н
Год постройки	1965
Площадь, кв.м	1 198,2
Площадь застройки, кв.м	798 (Информация получена Оценщиком, в результате измерения площади по контуру здания на сайте https://www.mapsdirections.info/ru/)
Высота, м	1 этаж 5,17 м, Подвал 4,00 м Всего здания 6 м (согласно данным сайта https://n.maps.yandex.ru/)
Объем, куб. м	4 788 (объем рассчитан Оценщиком, описание расчета представлено после таблицы)
Этаж расположения/этажность	1, подвал/1
Назначение	Нежилое
Физическое состояние	Удовлетворительное
Описание конструктивных элементов	фундамент: н/д, стены: штучный ракушечник, перекрытия: железобетонные
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Оборудование	Отсутствует
Наличие отопления	Отсутствует

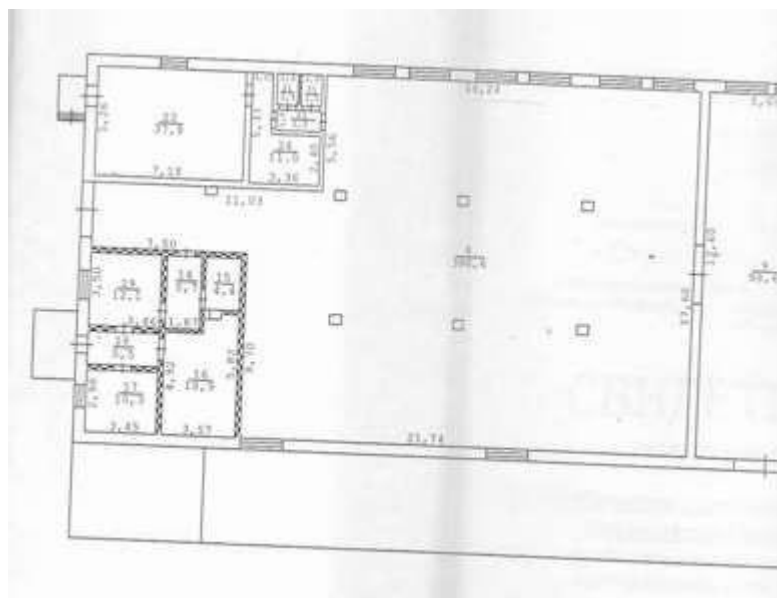


Рис. 1 План 1 этажа нежилого помещения с кадастровым номером: 90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м.

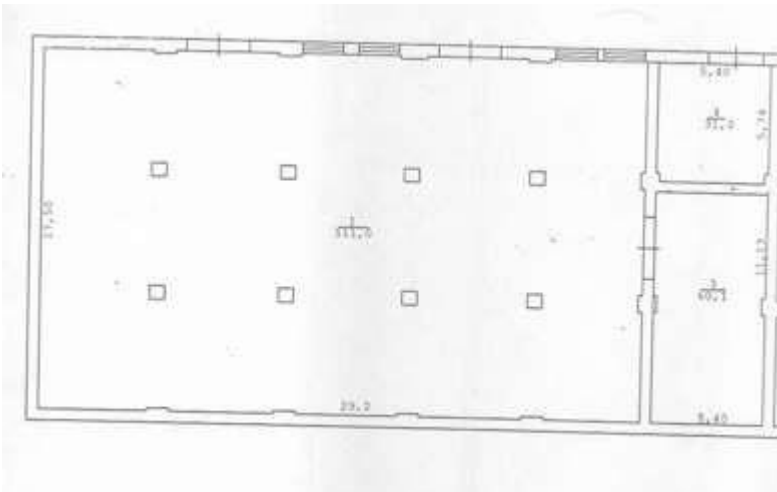


Рис. 2 План подвала нежилого помещения с кадастровым номером: 90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м.

Таблица 8

Нежилое здание – сарай с кадастровым номером: 90:24:010110:6845, площадью 20,2 кв. м	
Наименование	Описание
Адрес	Республика Крым, г. Феодосия, ул. Челнокова, д. 10
Кадастровый номер	90:24:010110:6845
Литер	-
Нежилое здание – сарай с кадастровым номером: 90:24:010110:6845, площадью 20,2 кв. м	
Наименование	Описание
Год постройки	1964
Площадь, кв.м	20,2
Площадь застройки, кв.м	н/д
Высота, м	н/д
Объем, куб. м	н/д
Этажность	1
Назначение	Нежилое - сарай
Физическое состояние	Удовлетворительное
Описание конструктивных элементов	фундамент: н/д, стены: из прочих материалов, перекрытия: деревянные
Инженерные коммуникации	Электроснабжение
Оборудование	Отсутствует
Наличие отопления	Отсутствует

Технической документации на Объект оценки: нежилое здание – сарай с кадастровым номером: 90:24:010110:6845, площадью 20,2 кв. м предоставлено не было.

Нежилое помещение с кадастровым номером: 90:24:010110:1066, площадью 1198,2 кв. м расположено на земельном участке с кадастровым номером: 90:24:010110:3773, площадью 811 кв. м. и фактически является обособленной частью здания, так как все помещение расположено на оцениваемом земельном участке. Нежилое здание – сарай с кадастровым номером: 90:24:010110:6845, площадью 20,2 кв. м является пристроенным к нежилому помещению с кадастровым номером: 90:24:010110:1066, площадью 1198,2 кв. м. Таким образом, оцениваемые объекты образуют производственно-складской комплекс, состоящий из земельного участка и зданий, общей площадью 1 218,4 кв. м.

Объем нежилого помещения, расположенного на оцениваемом земельном участке, которое фактически является зданием, определялся следующим образом:

1. Определение площади застройки здания. Площадь застройки здания определялась с применением функции измерения площади объекта на сайте <https://www.mapsdirections.info/ru/>.

КАЛЬКУЛЯТОР ОБЛАСТИ КАРТЫ

Феодосия, ул Челнокова 10 Площадь: 798 м² | 0,08 га | 0 км² | 0 mi² | 8589,6 ft² | 0,2 ас
Периметр: 118,07 м | 0,12 км

Челнокова улица

В результате обмера площадь застройки составила 798 кв. м, данная площадь принимается как площадь застройки здания.

2. Определение объема здания. Согласно данным сайта <https://n.maps.yandex.ru/>, высота здания составляет 6 м, таким образом умножив площадь застройки на высоту, получим объем здания: $798 \times 6 = 4\,788$ куб.м (округленно).



Описание земельного участка приведено в следующей таблице на основании документов, предоставленных заказчиком, а также данных публичной кадастровой карты.

Таблица 9¹

Наименование параметра	Значение/описание
Адрес (местоположение)	Республика Крым, г о Феодосия, ул Челнокова, з/у №10/1Н
Кадастровый номер земельного участка	90:24:010110:3773
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Склады
Фактическое использование	По назначению
Площадь земельного участка, кв. м	811
Кадастровая стоимость, руб.	493 744,91
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.	608,81
Форма земельного участка	Неправильная многоугольная
Наличие ж/д ветки	Отсутствует
Наличие улучшений	Нежилое помещение с кадастровым номером: 90:24:010110:1066, площадью 1198,2 кв. м Нежилое здание – сарай с кадастровым номером: 90:24:010110:6845, площадью 20,2 кв. м
Рельеф	Ровный
Инженерные сети	Электроснабжение, водоснабжение, канализация

¹ Согласно данным сайта <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Земельный участок 90:24:010110:3773
 Республика Крым, г.о Феодосия, ул Челнокова, з/у №10/1Н
 Склады
 План ЗУ → План ИИ → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Кадастровый номер:	90:24:010110:3773
Кадастровый квартал:	90:24:010110
Адрес:	Республика Крым, г.о Феодосия, ул Челнокова, з/у №10/1Н
Площадь участка:	811 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Склады
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	493 744,91 руб.
Дата определения:	12.10.2016

Фотообзор Объекта оценки



Фото 1 Нежилое помещение с кадастровым номером: 90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м и земельный участок с 90:24:010110:3773, площадью 811 кв. м



Фото 2 Подъездная дорога кадастровым номером:



Фото 3 Нежилое помещение с кадастровым номером: 90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м и земельный участок с кадастровым номером: 90:24:010110:3773, площадью 811 кв. м



Фото 4 Нежилое помещение с кадастровым номером: 90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 5 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 6 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 7 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 8 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 9 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 10 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 11 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 12 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 13 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 14 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 15 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 16 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 17 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 18 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 19 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 20 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 21 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 22 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 23 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 24 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 25 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 26 Нежилое помещение с кадастровым номером:
90:24:010110:1066, площадью 1 198,2 кв. м



Фото 27 Нежилое здание – сарай с кадастровым номером:
90:24:010110:6845, площадью 20,2 кв. м

Фото 28 Нежилое здание – сарай с кадастровым номером:
90:24:010110:6845, площадью 20,2 кв. м

Объектом оценки выступает недвижимое имущество. Результаты анализа фотообзора Объекта оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 9

№ п/п	Наименование объекта оценки	Характеристика объекта	Оценка состояния
1	Нежилое помещение с кадастровым номером: 90:24:010110:1066, площадью 1198,2 кв. м	Незначительные повреждения, на отдельных участках стен имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.	Удовлетворительное
2	Нежилое здание – сарай с кадастровым номером: 90:24:010110:6845, площадью 20,2 кв. м	Незначительные повреждения, на отдельных участках стен имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций. Состояние внутренней отделки - требуется проведение ремонта.	Удовлетворительное

По результатам осмотра выявлены следующие основные особенности Объекта оценки:

- оцениваемые объекты образуют производственно-складской комплекс, состоящий из земельного участка и зданий, общей площадью 1 218,4 кв. м;
- общее физическое состояние объекта удовлетворительное;
- согласно информации, предоставленной Заказчиком, объект оценки обладает следующими коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация;
- прилегающая территория в удовлетворительном состоянии.


Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки на дату оценки используется в качестве складской недвижимости.

9.3 Характеристика местоположения объекта оценки

Краткая характеристика Республики Крым²

Таблица 10

Параметр	Характеристика
Название региона	Республика Крым
Федеральный округ	Южный федеральный округ
Расположение (на карте)	
Географическое положение	Северная граница Республики Крым совпадает с бывшей административной границей Автономной Республики Крым с Херсонской областью и составляет 22 км по суше и 146 км по лиманам Сиваша (общая 168 км). С запада, юга и северо-востока полуостров омывают Чёрное и Азовское море, на востоке Республика Крым имеет морскую административную границу с Краснодарским краем. На юго-западе полуострова проходит административная граница с городом федерального значения Севастополем.
Региональный центр	г. Симферополь
Площадь, кв. км	26 081
Численность населения, чел.	1 912 025
Плотность населения, чел./кв.км	73,31

² Информационный портал: <http://ru.wikipedia.org/wiki/>