

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости зданий и земельного участка,
на котором они расположены по адресу:
Ленинградская область, Гатчинский район, пгт. Тайцы,
ул. Советская, д. 67, лит. А, Б, В, Д, Ж**

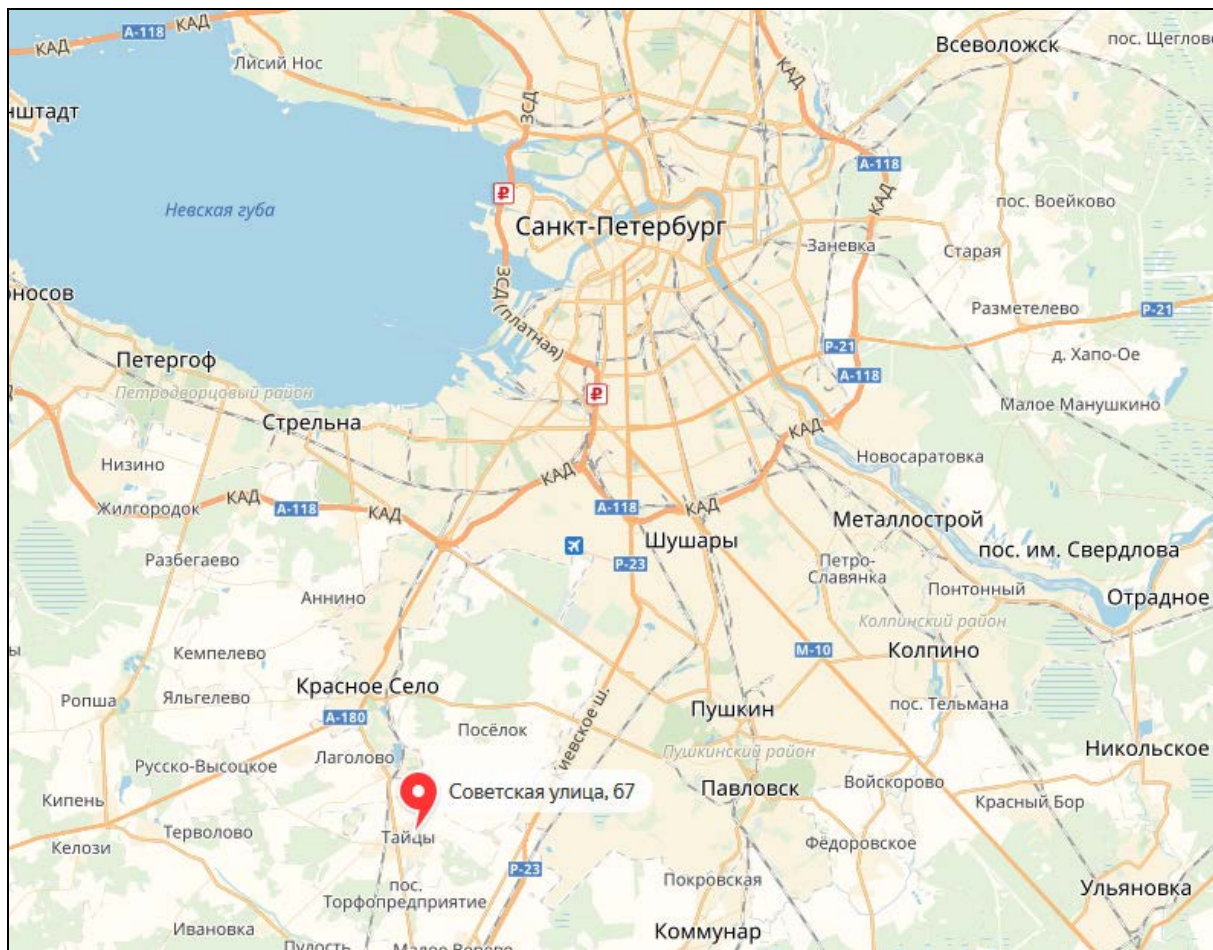
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.06.2019 года.
- 1.2. Дата составления отчета: 28.06.2019 года.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки

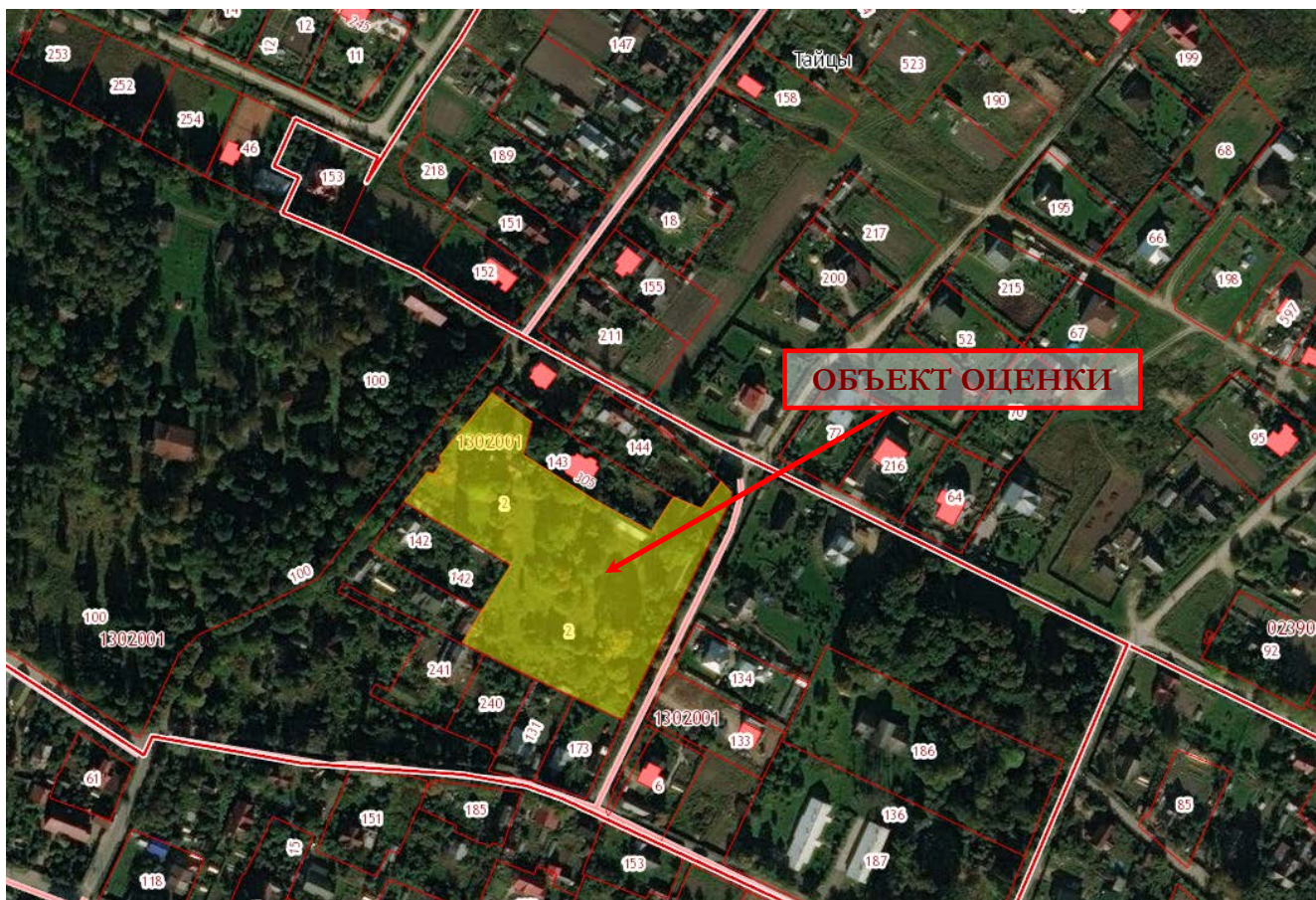
2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

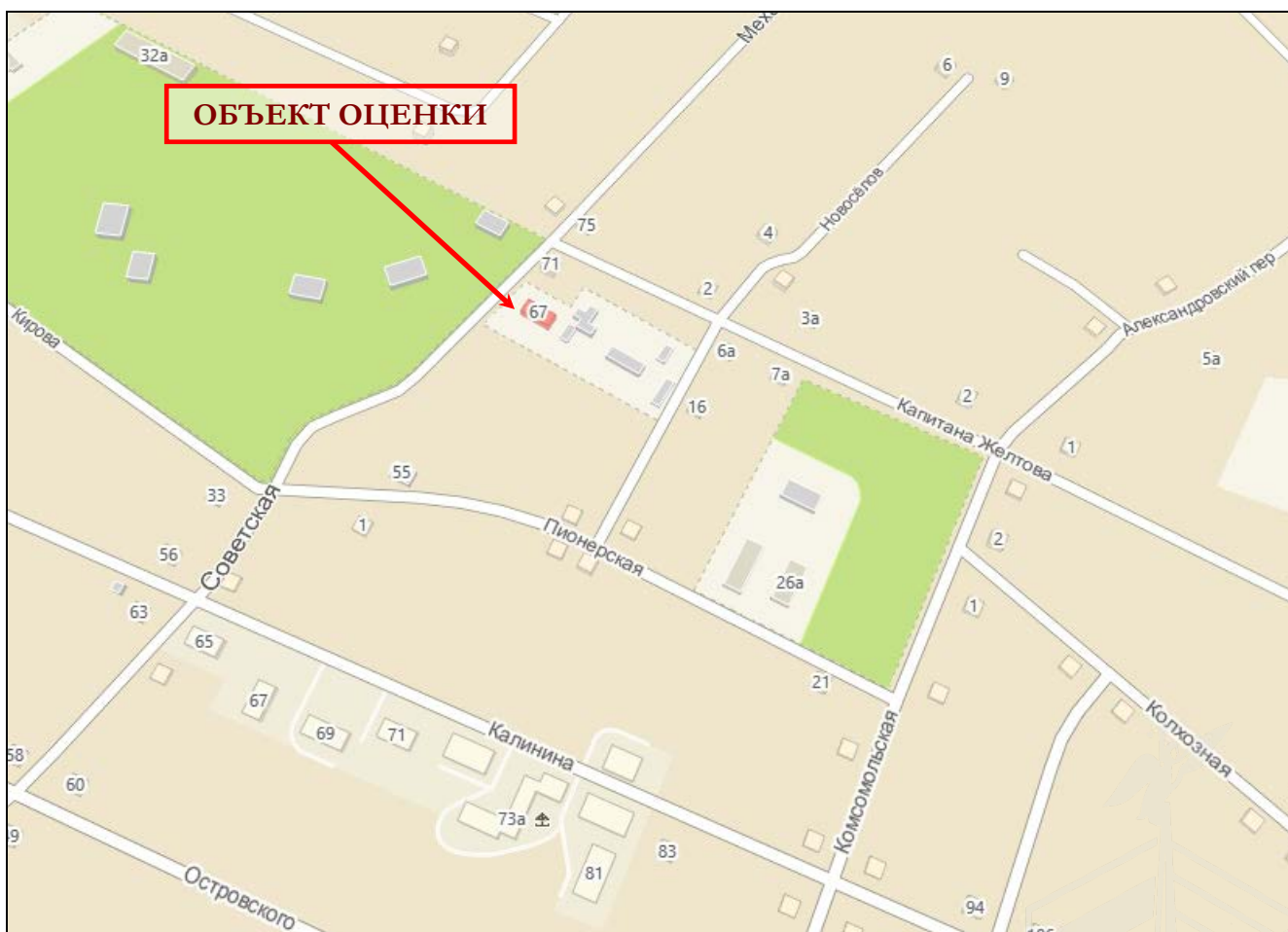


Источник: данные сайта в сети интернет <http://maps.yandex.ru>





Источник: данные сайта в сети интернет <http://pkk5.rosreestr.ru>



Источник: данные сайта в сети интернет www.2gis.ru

2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	11 199 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	47:23:1302001:2
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом МО «Таицкое городское поселение», утвержденным решением Совета депутатов МО «Таицкое городское поселение» от 12.04.2012 №14, большая часть земельного участка расположена в зоне «Д-1» - зона общественно-деловой застройки, оставшаяся часть в зоне «Ж-3» - зона индивидуальной жилой застройки. В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Таицкое городское поселение», утвержденными решением Совета депутатов МО «Таицкое городское поселение» от 30.01.2013 №13 (с последними изменениями), большая часть участка расположена в зоне «ОД-1» - зона общественно-деловой застройки, оставшаяся часть в зоне «Ж-3» - зона индивидуальной жилой застройки. Ниже приведена выкопировка из карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Таицкого городского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области для оцениваемого земельного участка. 
Проект планировки территории	не разработан
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	микрорайон обеспечен всеми городскими коммуникациями
Ближайшее окружение	рассматриваемая территория представляет собой малоэтажную многоквартирную и индивидуальную жилую застройку с включением объектов общественно-делового назначения
Подъезд к участку	доступность Объекта оценки автомобильным транспортом без ограничений – подъезд возможен с Советской улицы, улицы Капитана Желтова, улицы Механизаторов (Александровка).
Форма участка, рельеф	форма участка – многоугольная с относительно ровным рельефом



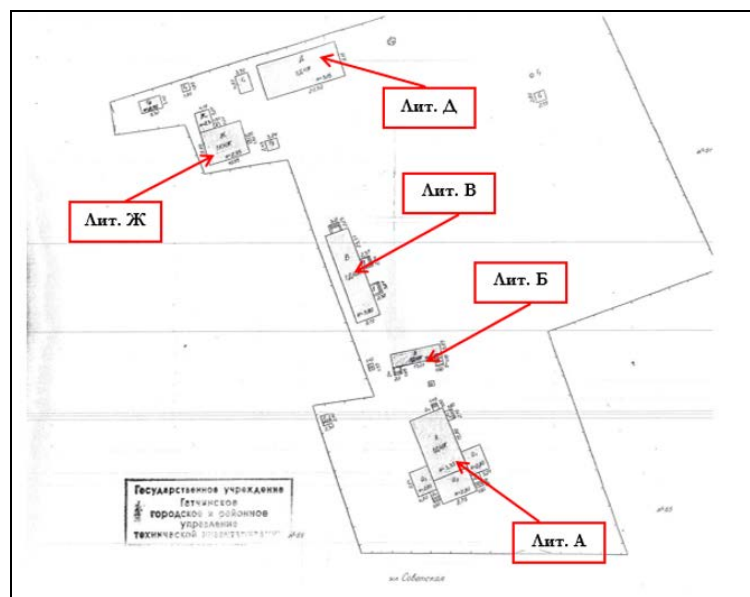
2.3. Описание улучшений

2.3.1. Общие характеристики зданий

Улучшения представляют собой комплекс зданий общей площадью 715,3 кв. м в составе:

- спальный корпус с мезонином (лит. А) – 305,4 кв. м;
- медицинский изолятор (лит. Б) – 38,9 кв. м;
- столовая-кухня (лит. В) – 124,7 кв. м;
- административное здание (лит. Д) – 165,1 кв. м.
- баня-прачечная (лит. Ж) – 81,2 кв. м;

Схема размещения зданий на рассматриваемом земельном участке



Спальный корпус с мезонином (лит. А)

Кадастровый номер	47:23:1401001:1984
Площадь застройки, кв.м.	235,5
Общая площадь здания, кв.м.	305,4
Полезная площадь здания, кв.м	95,5
Объем здания, куб.м.	760
Группа капитальности	IV
Тип здания	нежилое
Материал	фундамент – бутовый ленточный; стены – бревенчатые; перекрытия – деревянное утепленное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	1988
Этажность	2
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Вход (улица/двор)	с улицы и со двора
Окна (количество, направленность)	по всему периметру здания (часть закрыта деревянными рейками)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Канализация	есть (местное)
Отопление	есть от местной котельной
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	естественный износ
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	по данным визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии

Медицинский изолятор (лит. Б)

Кадастровый номер	47:23:1401001:1140
Площадь застройки, кв.м.	47,5
Общая площадь здания, кв.м.	38,9
Полезная площадь здания, кв.м	16,1
Объем здания, куб.м.	154
Группа капитальности	IV
Тип здания	нежилое
Материал	фундамент – деревянное утепленное; стены – деревянные; перекрытия – деревянное утепленное
Год постройки	1988
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Вход (улица/двор)	со двора
Окна (количество, направленность)	по всему периметру здания
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Канализация	есть (местное)
Отопление	есть от местной котельной
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	естественный износ
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	по данным визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии

Столовая-кухня (лит. В)

Кадастровый номер	47:23:1401001:1985
Площадь застройки, кв.м.	144,3
Общая площадь здания, кв.м.	124,7
Полезная площадь здания, кв.м	97,8
Объем здания, куб.м.	563
Группа капитальности	IV
Тип здания	нежилое
Материал	фундамент – деревянное утепленное; стены – деревянные; перекрытия – деревянные
Год постройки	1988
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Вход (улица/двор)	со двора
Окна (количество, направленность)	по всему периметру здания
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Канализация	есть (местное)
Отопление	есть от местной котельной
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	естественный износ
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	по данным визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии

Административное здание (лит. Д)

Кадастровый номер	47:23:1401001:1986
Площадь застройки, кв.м.	187,3
Общая площадь здания, кв.м.	165,1
Полезная площадь здания, кв.м	144,0
Объем здания, куб.м.	592
Группа капитальности	IV
Тип здания	нежилое
Материал	фундамент – деревянное утепленное; стены – деревянные; перекрытия – деревянное утепленное
Год постройки	1988
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Вход (улица/двор)	со двора
Окна (количество, направленность)	по всему периметру здания
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Канализация	есть (местное)
Отопление	есть от местной котельной
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	естественный износ
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	по данным визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии

Баня-прачечная (лит. Ж)

Кадастровый номер	47:23:1401001:1690
Площадь застройки, кв.м.	90,7
Общая площадь здания, кв.м.	81,2
Полезная площадь здания, кв.м	72,9
Объем здания, куб.м.	318
Группа капитальности	I
Тип здания	нежилое
Материал	фундамент – бутовые столбы с забиркой; стены – кирпичные; перекрытия – деревянное утепленное
Год постройки	1973
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Вход (улица/двор)	со двора
Окна (количество, направленность)	по всему периметру здания
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Канализация	есть (местное)
Отопление	есть от местной котельной
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	естественный износ
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	по данным визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии

2.3.2. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Жилая застройка представлена 3-4 –х этажными многоквартирными жилыми домами, индивидуальная жилая застройка – 1-2 этажными зданиями. Общественно-деловая застройка представлена 1-2-3 этажными объектами.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оцени	По градостроительной ситуации квартал местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную • с севера – ул. Капитана Желтова; • с запада – ул. Советская; • с юга – ул. Пионерская; • с востока – межквартальным проездом, примыкающим к улице Новоселов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В непосредственной близости расположен оздоровительный комплекс «Лесная сказка», на расстоянии около 130 м расположен небольшой сквер.
Наличие парковки	Парковка легкового автомобильного транспорта возможна на территории земельного участка. Также возможна стихийная парковка вдоль улиц Советская и Капитана Желтова
Транспортная доступность (удобство подъезда к объекту, ближайшие остановки общественного транспорта)	<u>Транспортная и пешеходная доступность:</u> Объект оценки расположен на красной линии улицы Советская, которая является одной из главных магистралей г.п. Тайцы и характеризуется высокой интенсивностью транспортных потоков. Остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 990 м на ул. Гатчинская, по которой курсирует автобус №631. Маршрут автобуса №631 приведен ниже. От бульвар Новаторов (Дачный проспект) + до Варшавский вокзал (Гатчина (Гатчинский район, Ленинградская обл.)) От Варшавский вокзал (Гатчина (Гатчинский район, Ленинградская обл.)) + до Метро Проспект Ветеранов (проспект Ветеранов) Примечание: городское поселение Тайцы расположено в северной части Гатчинского района на автодороге Н96. Расстояние до районного центра, города Гатчина составляет 9 км, до города Санкт-Петербурга – 39 км. Доступность Объекта автомобильным транспортом: без ограничений – подъезд автомобильным транспортом возможен со стороны Советской улицы, улицы Капитана Желтова и улицы Механизаторов (Александровка). Таким образом, пешеходная и транспортная доступность Объекта характеризуется как нормальная.

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Письмом Комитета по культуре Ленинградской области № 01-10-295/2018-0-1 от 21.03.2018 г., объекты недвижимости – комплекс зданий, расположенных по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Тайцы, Советская ул., д. 67, лит. А, Б, В, Д, Ж, совместно с земельным участком с кадастровым номером 47:23:1302001:2, расположенном по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Тайцы, Советская ул., д. 67, не являются объектами культурного наследия, включенными в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, а также не отнесены к выявленным объектам культурного наследия, включенных в список выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области.

В соответствии с Письмом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 01-08-2206/16-0-1 от 23.12.2016 г и письмом Администрации Тайцкого городского поселения муниципального района Ленинградской области № 147 от 09.02.2017 г, зоны с особыми условиями территории для рассматриваемого земельного участка отсутствуют. Проект планировки и межевания на данную территорию не разрабатывался.

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по Ленинградской области № 4376-3-3-1 от 24.05.2012 г, объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Тайцы, Советская ул., д. 67, лит. А, Б, В, Д, Ж, объектом гражданской обороны не является.

2.3.4. Фотографии объекта оценки

	
Фото 1	Фото 2
Вид на Советскую ул.	Вид на Советскую ул.
	
Фото 3	Фото 4
Вид на Советскую ул. ближайшее окружение (жилая застройка)	Вид на Советскую ул. ближайшее окружение (жилая застройка)
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение (малоэтажная жилая застройка)	Ближайшее окружение (малоэтажная жилая застройка)

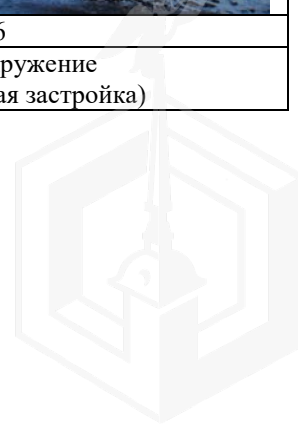




Фото 7

Вид здания спального корпуса (лит. А)
со стороны Советской ул.



Фото 8

Вид здания спального корпуса (лит. А)
со стороны Советской ул.



Фото 9

Вид здания спального корпуса (лит. А)
со двора



Фото 10

Вид здания спального корпуса (лит. А)
со двора



Фото 11

Вид здания столовая-кухня (лит. В)



Фото 12

Вид здания столовая-кухня (лит. В)





Фото 13

Вид здания медицинского изолятора (лит. Б) и на заднем плане административного здания (лит. Д)



Фото 14

Вид здания медицинского изолятора (лит. Б) и на заднем плане административного здания (лит. Д)



Фото 15

Вид административного здания (лит. Д)



Фото 16

Вид административного здания (лит. Д)



Фото 17

Вид здания баня-прачечная (лит. Ж)



Фото 18

Вид здания баня-прачечная (лит. Ж)





Фото 19

Вид территории земельного участка



Фото 20

Вид территории земельного участка



Фото 21

Вид территории земельного участка



Фото 22

Вид территории земельного участка



Фото 23

Вид территории земельного участка



Фото 24

Вид территории земельного участка



2.3.5. Акт осмотра здания

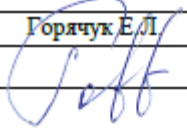
А К Т контрольного осмотра зданий от 27 «июня» 2019 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Ленинградская область, Гатчинский район, пгт. Тайцы, ул. Советская, д. 67,
лит. А, Б, В, Д, Ж

2. Данные по зданиям:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. и кад. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	11 199	на земельном участке расположены 5 зданий общей площадью 715,3 кв. м, в составе:										
2		305,4	2	с ул. и со двора	есть	бревенчатые	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется
3		38,9	1	со двора	есть	деревянные	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется
4		124,7	1	со двора	есть	деревянные	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется
5		165,1	1	со двора	есть	деревянные	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется
6		81,2	1	со двора	есть	кирпичные	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется

Представитель (Оценщик)	
Ф. И. О.	Горячук Е.Л.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Учитывая особенности местоположения участка, тенденции развития территории расположения объекта, оцениваемый земельный участок в наибольшей степени удовлетворяет размещению торгового объекта.

В рамках анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка с существующей застройкой правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования участка является разборка или снос зданий в неудовлетворительном состоянии и строительство торгового объекта.

2.5. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС, в том числе: • земельный участок • объекты капитального строительства	10 700 000 10 500 000 200 000
Рыночная стоимость объекта оценки (земельный участок), руб./кв. м	955
Стоимость объекта, приходящаяся на 1 кв. м общей площади возводимого объекта недвижимости (5 600 кв. м), руб./кв. м без учета НДС	1 912
Стоимость объекта, приходящаяся на 1 кв. м общей площади существующих зданий (715,3 кв. м), руб./кв. м, без учета НДС	14 959
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. с учетом НДС, в том числе: • земельный участок • объекты капитального строительства	10 740 000 10 500 000 240 000
Рыночная стоимость объекта оценки (земельный участок), руб./кв. м	959
Стоимость объекта, приходящаяся на 1 кв. м общей площади возводимого объекта недвижимости (5 600 кв. м), руб./кв. м с учетом НДС	1 918
Стоимость объекта, приходящаяся на 1 кв. м общей площади существующих зданий (715,3 кв. м), руб./кв. м, с учетом НДС	15 015

