Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пгт Тайцы, ул. Советская, д. 67

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 04.03.2020 г.

1.2. Дата составления отчета: 11.03.2020 г.

1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание объекта оценки по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пгт Тайцы, ул. Советская, д. 67.

2.1. Карта местоположения объекта:



Рисунок 1 Локальное местоположение

2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка	11 199
Кадастровый номер земельного участка	47:23:1302001:2
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Таицкое городское поселение» (утверждены решением Совета депутатов МО «Таицкое городское поселение» от 30.01.2013 г. №9) объект оценки расположен в границах территориальных зон Ж-2 (зона малоэтажной жилой застройки), Ж-3 (зона индивидуальной жилой застройки), ОД-1 (зона общественно-деловой застройки)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой[1]	Водопровод: нет; Канализация: нет; Горячее водоснабжение: нет; Газоснабжение: нет; Энергоснабжение: нет.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен на первой линии улицы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой застройкой.
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны Советской ул.
Форма участка, рельеф	Форма – многоугольник, рельеф без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики зданий:

[1] Согласно данным осмотра

Кадастровый номер	47:23:1401001:1984	47:23:1401001:1140	47:23:1401001:1985	47:23:1401001:1986	47:23:1401001:1690
Площадь застройки, кв. м	235,5	47,5	144,3	187,8	90,7
Общая площадь здания, кв. м	305,4	38,9	124,7	165,1	81,2
Площадь здания с подвалом, кв. м	305,4	38,9	124,7	165,1	81,2
Полезная площадь здания, кв. м	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д
Объем здания, куб. м	760	154	563	592	318
Группа капитальности	6	6	6	6	1
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Брусчатые	Брусчатые	Брусчатые	Брусчатые	Кирпичные
Год постройки	До 1917	1988	1988	1988	1973
Год последнего капитального ремонта	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д
Этажность	2 (с мезонином)	1	1	1	1
Наличие подвала	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мезонин	Нет	Нет	Нет	Нет
Вход (улица/двор)	С улицы	С улицы	С улицы	С улицы	С улицы
Окна (количество, направленность)	Есть / на 4 стороны	Есть/ на 4 стороны	Есть / на 4 стороны	Есть / на 4 стороны	Есть / на 4 стороны
Инженерная инфраструктура					
Электроснабжение	По техническому паспорту – есть, по данным осмотра - утрачено	По техническому паспорту – есть, по данным осмотра - утрачено	По техническому паспорту – есть, по данным осмотра - утрачено	По техническому паспорту – есть, по данным осмотра - утрачено	По техническому паспорту – есть, по данным осмотра - утрачено
Водоснабжение	По техническому паспорту – есть, по данным осмотра - утрачено	По техническому паспорту – есть, по данным осмотра - утрачено	По техническому паспорту – есть, по данным осмотра - утрачено	Нет	По техническому паспорту – есть, по данным осмотра - утрачено
Канализация	По техническому паспорту – есть, по данным осмотра - утрачена	По техническому паспорту – есть, по данным осмотра - утрачена	По техническому паспорту – есть, по данным осмотра - утрачена	Нет	Нет

Отопление (централизованное/печное)	По техническому паспорту – есть (от собственной котельной), по данным осмотра - утрачено	По техническому паспорту – есть (печное), по данным осмотра - утрачено	По техническому паспорту – есть (от собственной котельной), по данным осмотра - утрачено	По техническому паспорту – есть (от собственной котельной), по данным осмотра - утрачено	Нет
Газовая магистраль	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Лифт	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует
Общее техническое состояние здание					
Состояние по осмотру	В результат осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии	В результат осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии	В результат осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии	В результат осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии	В результат осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на первой линии улицы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой застройкой.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал ограничен Советской ул., ул. Новоселов, Пионерской ул. и ул. Капитана Желтого
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположены оздоровительный центр «Лесная сказка», храм Святителя Митрополита Московского
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на прилегающих территориях
Транспортная доступность, в т.ч.	
Удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность легковым транспортом нормальная. Состояние дорожного покрытия удовлетворительное
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Объект оценки удален от станции метрополитена «Проспект Ветеранов» на расстоянии 27 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортном удовлетворительная. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Церковь», расположена на расстоянии около 1,1 км, проходящие маршруты общественного транспорта: автобусы №517, маршрутное такси К-631
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Транспортная доступность грузовым транспортном ограничена невозможностью подъезда непосредственно к зданию и шириной внутриквартальных дорог

2.3.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Письмом Комитета градостроительства и архитектуры Администрации Гатчинского муниципального района Ленинградской области №1601-20 от 01.03.2020 г. земельный участок с кадастровым номером 47:23:1302001:2, расположенный по адресу Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Тайцы, ул. Советская, д. 67, не входит в состав существующих, а также планируемых к организации особо охраняемых природных территорий.
- В соответствии с Письмом Комитета по культуре Ленинградской области № 01-10-6429/202019-0-1 от 08.10.2019 г. объекты недвижимости – комплекс зданий, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Тайцы, ул. Советская, д. 67, лит. А, Б, В, Д, Ж, совместно с земельным участком с кадастровым номером 47:23:1302001:2 не являются объектами культурного наследия, включенным в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также не отнесен к выявленным объектам культурного наследия, расположенным на территории Ленинградской области.
- В соответствии с Письмом Комитета по природным ресурсам Ленинградской области №02-4348/2018 от 21.03.2018 г. земельный участок расположен вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения Ленинградской области.
- В соответствии с Письмом ГУ МЧС России по Ленинградской области №7923-3-4-1 от 08.10.2019 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Тайцы, ул. Советская, д. 67, лит. А, Б, В, Д, Ж объектом гражданской обороны не является.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Вид фасада здания (лит. А)	Вид фасада здания (лит. А)
	
Фото 7	Фото 8

Состояние помещений (лит. А)	Состояние помещений (лит. А)
	
Фото 9	Фото 10
Состояние помещений (лит. А)	Состояние помещений (лит. А)
	
Фото 11	Фото 12
Вид фасада здания (лит. Б)	Вид фасада здания (лит. Б)
	
Фото 13	Фото 14
Вход в здание (лит. Б)	Состояние помещений (лит. Б)
	
Фото 15	Фото 16

Вид фасада здания (лит. В)	Вид фасада здания (лит. В)
	
Фото 17	Фото 18
Вид фасада здания (лит. В)	Вид фасада здания (лит. В)
	
Фото 19	Фото 20
Вид фасада здания (лит. Д)	Вид фасада здания (лит. Д)
	
Фото 21	Фото 22
Вход в здание (лит. Д)	Состояние помещений (лит. Д)
	
Фото 23	Фото 24

Вид фасада здания (лит. Ж)	Вид фасада здания (лит. Ж)
	
Фото 25	Фото 26
Вход в здание (лит. Ж)	Состояние помещений (лит. Ж)

2.3.5. Акт осмотра недвижимости:

АКТ

осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенными на нем зданиями от 04 «марта» 2020 г.

Адрес объекта: Ленинградская область, Гатчинский район, пгт Тайцы, ул. Советская, д. 67.

Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	47:23:1302001:2
Площадь, кв. м	11 199
Форма и основная протяженность	Многоугольник
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для лечебно-оздоровительных целей
Текущее использование	Не используется
Дополнительные сведения	Неблагоустроен, в границах участка расположены нежилые здания в ветхом состоянии в количестве 5 (Пяти) штук
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
электроснабжение	Нет
теплоснабжение	Нет
водоснабжение	Нет
канализация	Нет
газоснабжение	Нет

Характеристика зданий

Показатель	Характеристика				
	Лит. А	Лит. Б	Лит. В	Лит. Д	Лит. Ж
Кадастровый номер	47:23:1401001:1984	47:23:1401001:1140	47:23:1401001:1985	47:23:1401001:1986	47:23:1401001:1690
Общая площадь здания, кв. м	305,4	38,9	124,7	165,1	81,2
Объем здания, куб. м	760	154	563	592	318
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Брусчатые	Брусчатые	Брусчатые	Брусчатые	Кирпичные
Год постройки	До 1917	1988	1988	1988	1973
Этажность	2 (с мезонином)	1	1	1	1
Наличие подвала	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мезонин	Нет	Нет	Нет	Нет
Вход (улица/двор)	С улицы	С улицы	С улицы	С улицы	С улицы
Состояние по осмотру[1]	Ветхое	Ветхое	Ветхое	Ветхое	Ветхое
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:					
электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
теплоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
водоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
канализация	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

[1]Градация состояния зданий:

"Хорошее"- повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ (физический износ 0-20%).

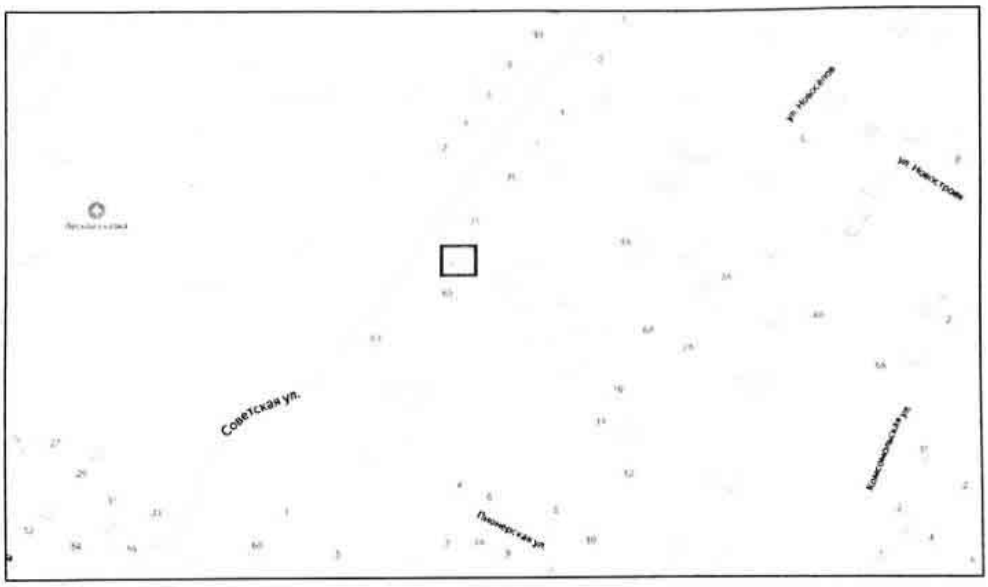
"Удовлетворительное"- конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии (физический износ 21-40%).

"Неудовлетворительное"- эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта (физический износ 41-60%).

"Ветхое" - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента (физический износ 61-80%)

"Негодное" - Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии (физический износ 81-100%). При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Карта локального местоположения объекта оценки



Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Заместитель генерального директора – директор по оценке
ФИО	Мизиков Дмитрий Юрьевич
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого земельного участка, с расположенным на нем зданием:

1. Объект расположен за пределами зон охраны объектов культурного наследия;
2. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой застройкой;
3. Доступность автомобильным транспортом – нормальная, общественным транспортом – удовлетворительная;
4. Согласно осмотру, состояние здания ветхое: отсутствие отделки, частичное разрушение несущих конструкций, утрачены оконные проемы.
5. Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для лечебно-оздоровительных целей.
6. Оцениваемый земельный участок расположен в пределах территориальных зон Ж-2 (зона малоэтажной жилой застройки), Ж-3 (зона индивидуальной жилой застройки), ОД-1 (зона общественно-деловой застройки).
7. Отсутствуют инженерные коммуникации.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего здания и использование земельного участка для общественно-деловой застройки.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	**без учета НДС**	**с учетом НДС**
Рыночная стоимость объектов оценки, руб., в том числе:	**10 126 666,67**	**10 200 000,00**
Рыночная стоимость объекта оценки №1 (земельный участок), руб. (НДС не облагается)	9 760 000,00	9 760 000,00
Рыночная стоимость объекта оценки №2 (здание под лит. А), руб.	128 333,33	154 000,00
Рыночная стоимость объекта оценки №3 (здание под лит. Б), руб.	29 333,33	35 200,00
Рыночная стоимость объекта оценки №4 (здание под лит. В), руб.	84 333,33	101 200,00
Рыночная стоимость объекта оценки №5 (здание под лит. Д), руб.	73 333,33	88 000,00
Рыночная стоимость объекта оценки №6 (здание под лит. Ж), руб.	51 333,33	61 600,00
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. с учетом НДС	963	
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания (лит. А), руб. с учетом НДС	504	
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания (лит. Б), руб. с учетом НДС	905	
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания (лит. В), руб. с учетом НДС	812	
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания (лит. Д), руб. с учетом НДС	533	
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания (лит. Ж), руб. с учетом НДС	759	