

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПРИОЗЕРСКИЙ РАЙОН, МЕЛЬНИКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, П. БЫКОВО

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 07.10.2019;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 23.10.2019;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на объекты капитального строительства – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

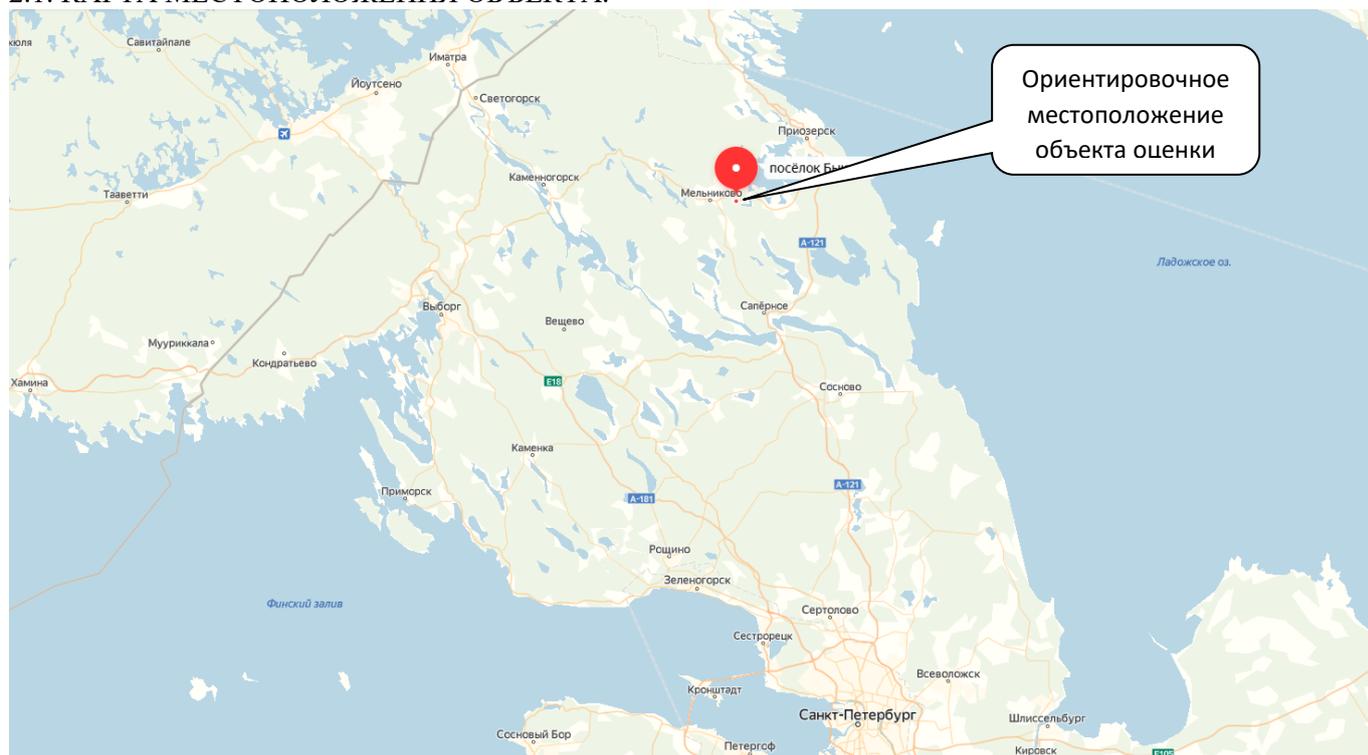


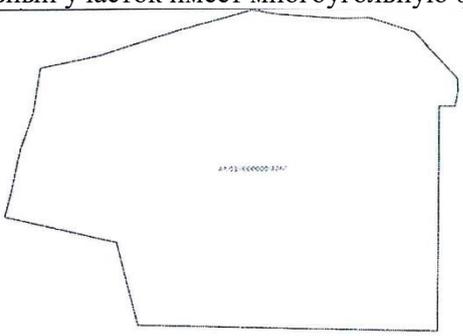
Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта

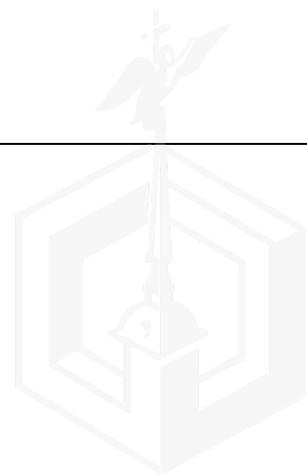


Рисунок 2. Локальное местоположение объекта оценки



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

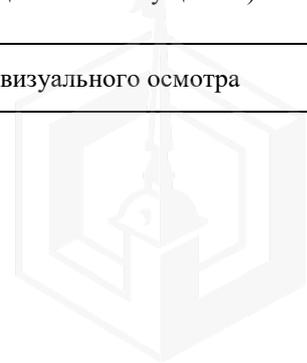
Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	5 200 кв. м	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2272 от 11.09.2018
Кадастровый номер земельного участка	47:03:0000000:3948	
Адрес	Ленинградская область, Приозерский район, Мельниковское сельское поселение, п. Быково	
Категория земель	земли особо охраняемых территорий и объектов	
Вид разрешенного использования	под базу отдыха	
Ограничения в использовании земельного участка	не зарегистрированы	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 204 904,0	
Подъезд к участку	осуществляется со стороны трассе 41К-185 (Комсомольское - Приозерск). Подъезд непосредственно к Объекту оценки осуществляется по грунтовой дороге.	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	земельный участок имеет многоугольную форму 	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2272 от 11.09.2018
Рельеф участка	относительно ровный, без видимых перепадов высот	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	имеется возможность подключения к сетям электроснабжения	по данным визуального осмотра
Улучшения земельного участка	на земельном участке расположены: - здание спального корпуса с мансардой, площадью 148 кв. м, кадастровый номер 47:03:0409001:115; - здание столовой, площадью 57,4 кв. м, кадастровый номер 47:03:0409001:123; - здание спального корпуса, площадью 77,7 кв. м, кадастровый номер 47:03:0409001:108; - административно-бытовое здание, площадью 15 кв. м, кадастровый номер 47:03:0409001:122; - земельный участок, площадью 5 200 кв. м, кадастровый номер 47:03:0000000:3948; а также не поставленные на кадастровой учет здание КПП и здание бани.	по данным предоставленных документов и данным визуального осмотра



2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИИ

Описание здания спального корпуса с мансардой		
Кадастровый номер	47:03:0409001:115	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2269 от 11.09.2018
Литера в соответствии с Техническим паспортом	Б	по данным технического паспорта на здание спального корпуса с мансардой от 10.03.2006
Наименование	здание спального корпуса с мансардой	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2269 от 11.09.2018
Общая площадь здания, кв. м	148,0	по данным технического паспорта на здание спального корпуса с мансардой от 10.03.2006
Строительный объем, куб. м	426	
Этажность	1+мансарда	
Год постройки	1973	
Назначение	нежилое	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2269 от 11.09.2018
Текущее использование	не эксплуатируется	по данным визуального осмотра
Износ сооружения в соответствии с технической документацией	24% (на март 2006 года)	по данным технического паспорта на здание спального корпуса с мансардой от 10.03.2006
Состояние здания	ветхое	по данным визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	1 053 515,8	по данным Выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2269 от 11.09.2018
Ограничения КГИОП	объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия	по данным письма Комитета по культуре ЛО № 01-10-1892/17-0-1 от 21.04.2017
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2018	53 610 руб.	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 11.05.2018
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2018	3 297,61 руб.	
Система доступа	свободная, здание имеет два входа с территории базы	по данным визуального осмотра
Элементы благоустройства сооружения (обеспеченность инженерными сетями)	отсутствуют	по данным технического паспорта на здание спального корпуса с мансардой от 10.03.2006 и визуального осмотра
Лифт	нет	по данным визуального осмотра
Расположение в квартале	в глубине квартала	по данным визуального осмотра
Описание здания столовой		
Кадастровый номер	47:03:0409001:123	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2242 от 11.09.2018
Литера в соответствии с Техническим паспортом	А	по данным технического паспорта на здание столовой от 10.03.2006
Наименование	здание столовой	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2242 от 11.09.2018
Общая площадь здания, кв. м	57,4	по данным технического паспорта на здание столовой от 10.03.2006
Строительный объем, куб. м	168	
Этажность	1	
Год постройки	1973	
Назначение	нежилое	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2242 от 11.09.2018
Текущее использование	не эксплуатируется	по данным визуального осмотра

Износ сооружения в соответствии с технической документацией	42% (на март 2006 года)	по данным технического паспорта на здание столовой от 10.03.2006
Состояние здания	ветхое	по данным визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	639 315,46	по данным Выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2242 от 11.09.2018
Ограничения КГИОП	объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия	по данным письма Комитета по культуре ЛО № 01-10-1892/17-0-1 от 21.04.2017
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2018	3 000 руб.	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 11.05.2018
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2018	181 руб.	
Система доступа	свободная, здание имеет два входа с территории базы	по данным визуального осмотра
Элементы благоустройства сооружения (обеспеченность инженерными сетями)	отсутствуют	по данным технического паспорта на здание столовой от 10.03.2006 и визуального осмотра
Лифт	нет	по данным визуального осмотра
Расположение в квартале	в глубине квартала	по данным визуального осмотра
Описание здания спального корпуса		
Кадастровый номер	47:03:0409001:108	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2261 от 11.09.2018
Литера в соответствии с Техническим паспортом	В	по данным технического паспорта на здание спального корпуса от 10.03.2006
Наименование	здание спального корпуса	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2261 от 11.09.2018
Общая площадь здания, кв. м	77,7	
Строительный объем, куб. м	253	по данным технического паспорта на здание спального корпуса от 10.03.2006
Этажность	2	
Год постройки	1973	
Назначение	нежилое	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2261 от 11.09.2018
Текущее использование	не эксплуатируется	по данным визуального осмотра
Износ сооружения в соответствии с технической документацией	31% (на март 2006 года)	по данным технического паспорта на здание спального корпуса от 10.03.2006
Состояние здания	ветхое	по данным визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	1 538 225,96	по данным Выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2261 от 11.09.2018
Ограничения КГИОП	объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия	по данным письма Комитета по культуре ЛО № 01-10-1892/17-0-1 от 21.04.2017
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2018	28 041 руб.	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 11.05.2018
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2018	1 732,22 руб.	
Система доступа	свободная, здание имеет два входа с территории базы	по данным визуального осмотра



Элементы благоустройства сооружения (обеспеченность инженерными сетями)	отсутствуют	по данным технического паспорта на здание спального корпуса от 10.03.2006 и визуального осмотра
Лифт	нет	по данным визуального осмотра
Расположение в квартале	в глубине квартала	по данным визуального осмотра
Описание административно-бытового здания		
Кадастровый номер	47:03:0409001:122	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2262 от 11.09.2018
Литера в соответствии с Техническим паспортом	Е	по данным технического паспорта на административно-бытовое здание от 10.03.2006
Наименование	административно-бытовое здание	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2262 от 11.09.2018
Общая площадь здания, кв. м	15	
Строительный объем, куб. м	40	
Этажность	1	по данным технического паспорта на административно-бытовое здание от 10.03.2006
Год постройки	1973	
Назначение	нежилое	по данным выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2262 от 11.09.2018
Текущее использование	не эксплуатируется	по данным визуального осмотра
Износ сооружения в соответствии с технической документацией	39% (на март 2006 года)	по данным технического паспорта на административно-бытовое здание от 10.03.2006
Состояние здания	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	85 580,66	по данным Выписки из ЕГРН № 47/000/783/2018-2262 от 11.09.2018
Ограничения КГИОП	объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия	по данным письма Комитета по культуре ЛО № 01-10-1892/17-0-1 от 21.04.2017
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2018	1 500 руб.	
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2018	79,76 руб.	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 11.05.2018
Система доступа	свободная, здание имеет один вход с территории базы	по данным визуального осмотра
Элементы благоустройства сооружения (обеспеченность инженерными сетями)	отсутствуют	по данным технического паспорта на административно-бытовое здание от 10.03.2006 и визуального осмотра
Лифт	нет	по данным визуального осмотра
Расположение в квартале	в глубине квартала	по данным визуального осмотра

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Приозерском районе Ленинградской области.

Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки окружен лесным массивом, в ближайшем окружении также расположены два дачных участка. В пределах 100 м к югу от Объекта оценки находится река Беличья, относящаяся к системе Вуокса.



Транспортная доступность

Ж/д станция «Мюллюпельто» расположена на расстоянии около 12 км (по прямой) от Объекта оценки, от которой по трассе 41К-185 (Комсомольское - Приозерск) проходят маршруты автобусов №№ 101, 101Б. Ближайшая остановка автобуса расположена на расстоянии около 700 м от Объекта оценки.

Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны трассе 41К-185 (Комсомольское - Приозерск). Подъезд непосредственно к Объекту оценки осуществляется по грунтовой дороге. Доступность Объекта автомобильным транспортом можно оценить как «удовлетворительную», парковку как «достаточную».

Градостроительное зонирование

В соответствии с «Генеральным планом муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области» № 169 от 08.07.2014 земельный участок в составе Объекта оценки относится к категории земель – земли особо охраняемых территорий и объектов.

Согласно «Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области», утвержденным решением Совета депутатов МО Мельниковское СП МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области № 13 от 14.11.2014 Объект оценки расположен в границах территориальной зоны «Р-3» - зона объектов отдыха, туризма и спортивных сооружений.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с письмом Комитета по культуре ЛО № 01-10-1892/17-0-1 от 21.04.2017 Объект не относится к землям историко-культурного назначения, не расположен в границах территорий и зон охраны объектов культурного наследия.

На земельном участке в составе Объекта оценки объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

2.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Общий вид территории базы



Фото 2. Общий вид территории базы





Фото 3. Общий вид территории базы



Фото 4. Ближайшее окружение (вид в сторону соседних дачных участков)



Фото 5. Ближайшее окружение (река Беличья)



Фото 6. Ближайшее окружение (река Беличья)



Фото 7. Ближайшее окружение (подъездная дорога)



Фото 8. Ближайшее окружение (подъездная дорога)



Здание спального корпуса с мансардой



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.





Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



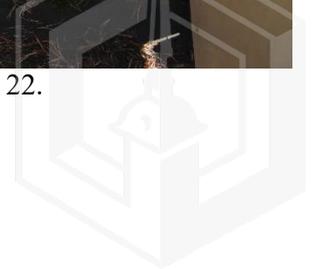
Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Здание столовой



Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.



Здание спального корпуса



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31.



Фото 32.



Фото 33.



Фото 34.





Фото 35.



Фото 36.



Фото 37.



Фото 38.



Фото 39.



Фото 40.



Административно-бытовое здание



Фото 41.

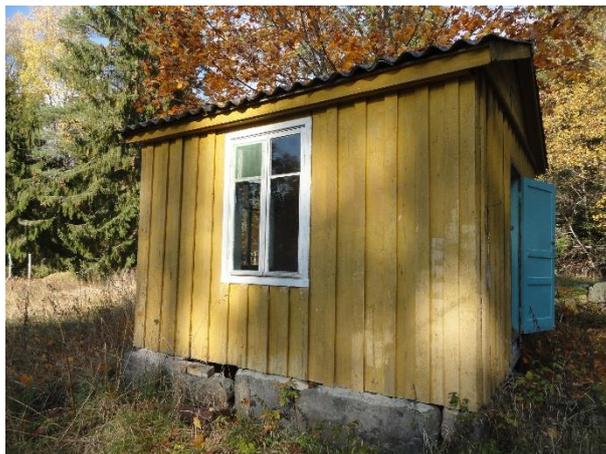


Фото 42.



Фото 43.



Фото 44.



Фото 45. Здание КПП (не входит в состав Объекта оценки)



Фото 46. Здание бани (не входит в состав Объекта оценки)



2.7. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является снос существующих зданий и строительство на земельном участке объекта рекреационного назначения.

2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Показатель	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	2 420 000
- рыночная стоимость здания спального корпуса с мансардой, площадью 148 кв. м, кадастровый номер 47:03:0409001:115, руб. без учета НДС	48 900
- рыночная стоимость здания столовой, площадью 57,4 кв. м, кадастровый номер 47:03:0409001:123, руб. без учета НДС	6 500
- рыночная стоимость здания спального корпуса, площадью 77,7 кв. м, кадастровый номер 47:03:0409001:108, руб. без учета НДС	60 500
- рыночная стоимость административно-бытового здания, площадью 15 кв. м, кадастровый номер 47:03:0409001:122, руб. без учета НДС	3 100
- рыночная стоимость земельного участка, площадью 5 200 кв. м, кадастровый номер 47:03:0000000:3948, руб. (НДС не облагается) ¹	2 301 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС (в части улучшений), в том числе:	2 443 800
- рыночная стоимость здания спального корпуса с мансардой, площадью 148 кв. м, кадастровый номер 47:03:0409001:115, руб. с учетом НДС	58 680
- рыночная стоимость здания столовой, площадью 57,4 кв. м, кадастровый номер 47:03:0409001:123, руб. с учетом НДС	7 800
- рыночная стоимость здания спального корпуса, площадью 77,7 кв. м, кадастровый номер 47:03:0409001:108, руб. с учетом НДС	72 600
- рыночная стоимость административно-бытового здания, площадью 15 кв. м, кадастровый номер 47:03:0409001:122, руб. с учетом НДС	3 720
- рыночная стоимость земельного участка, площадью 5 200 кв. м, кадастровый номер 47:03:0000000:3948, руб. (НДС не облагается)	2 301 000
в т.ч. НДС, руб.	23 800

¹В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146 Налогового Кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (не облагаются НДС).

