

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объектов нежилого фонда, являющихся имуществом  
казны Санкт-Петербурга, по адресу:  
Ленинградская область, Выборгский район, Озерки  
(Краснодолинская) п., Краснодолинская волость,  
База отдыха ОАО Пишевик,  
расположенных на земельном участке**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки 26.06.2020.
- 1.2. Дата составления отчета 08.07.2020.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки**

- 2.1. Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте представлено на рисунках далее.





Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки



2.2 Описание земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты нежилого фонда

Площадь земельного участка	10 562 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	47:01:0000000:48910
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	Занятых зданиями, сооружениями рыбоприёмного пункта
Зонирование по градостроительной ценности	«Р.2» зона рекреационных объектов
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (утрачено). Системы центрального водоснабжения, водоотведения, газоснабжения не выявлены. На участке – 2 колодца, один – действующий.
Ближайшее окружение	Территория объектов рекреационного назначения бухты Дубковая Приморского городского поселения Выборгского района, Ленинградской области. В ближайшем окружении Объекта оценки находятся: объекты рекреации, в том числе, базы отдыха, обширные территории лесных массивов, индивидуальные жилые и дачные дома, Финский залив.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Приморского шоссе, далее по внутри просёлочной дороге б/н
Форма участка, рельеф	Форма сложная многоугольная, участок без существенных перепадов высот. В границах участка расположены некапитальные строения туалет, вагончики, деревянные беседки. Участок огорожен по периметру деревянным забором, состояние – неудовлетворительное. Участок не благоустроен, покрыт древесно-кустарниковой растительностью



2.3 Описание объектов нежилого фонда

2.3.1 Общие характеристики зданий (лит. А, Б, В, Д, Е, Ж):

Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Наименование	Дом сторожа	Летний дом с мансардой	Летний дом	Баня	Склад	Здание	Здание
Кадастровый номер	47:01:0000000:2632	47:01:0000000:2633	47:01:1310001:578	47:01:0000000:3108	47:01:0000000:3110	47:01:0000000:3112	
Адрес (местоположение):	Ленинградская область, Выборгский район, Озерки(Краснодолинск ая) п., д.б/н, лит. А, Краснодолинская волость, База отдыха ОАО Шичевик, пос. Озерки	Ленинградская область, Выборгский район, Озерки(Краснодолинск ая) п., д.б/н, лит. Б, Краснодолинская волость, База отдыха ОАО Шичевик, пос. Озерки	Ленинградская область, Выборгский район, Краснодолинская волость, пос.Озерки, База отдыха "ОАО Шичевик"	Ленинградская область, Выборгский район, Озерки(Краснодолинск ая) п., д.б/н, лит. Д, Краснодолинская волость, База отдыха ОАО Шичевик	Ленинградская область, Выборгский район, Озерки(Краснодолинск ая) п., д.б/н, лит. Е, База отдыха ОАО Шичевик	Ленинградская область, Выборгский район, Озерки(Краснодолинск ая) п., д.б/н, лит. Ж, База отдыха ОАО Шичевик	
Лит.	А	Б	В	Д	Е	Ж	
Площадь застройки, кв. м.							
Общая площадь здания, кв. м.	38,1	46,2	31,3	10,9	23,3	11,8	
Объем здания, куб. м.							
Грунт							
Тип здания	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	
Материал	Рубленые	Из прочих материалов	Рубленые	Рубленые	Рубленые	Деревянный каркас без обшивки	
Год постройки	1955	1955	1993	1955	1960	1955	
Год последнего капитального ремонта							
Этажность	1	2	1	1	1	1	
Наличие порога	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Вход (улица/двор)	Отдельный вход со двора	Отдельный вход со двора	Отдельный вход со двора	Отдельный вход со двора	Отдельный вход со двора	Отдельный вход со двора	
Окна (количество, направленность)	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор	
<b>Илжнерная инфраструктура</b>							
Электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Водоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Канализация	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Отопление (центральное/децентрализованное)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Газовая магистраль	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Лифт	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Техническое состояние инженерных систем	Утрачены	Утрачены	Утрачены	Утрачены	Утрачены	Утрачены	

<b>Общее техническое состояние здания</b>	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется сотрудниками охраны. Городской на реконструкцию больницы. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.
<b>Состояние по осмотру</b>	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется сотрудниками охраны. Городской на реконструкцию больницы. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.

### 2.3.2 Общие характеристики зданий (лит. З, И, К, Л, М, Н):

Имя объекта	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Наименование	Здание летнего дома с мансардой	Здание летнего дома с мансардой	Здание летнего дома с мансардой	Здание летнего дома с мансардой	Здание летнего дома с мансардой	Здание летний дом
Кадастровый номер	47/01/0000000/23668	47/01/0000000/26218	47/01/0000000/28398	47/01/0000000/26217	47/01/0000000/19422	47/01/0000000/3113
Адрес (местоположение):	Ленинградская область, Выборгский район, Краснодлинская волость, пос. Озерки, База отдыха "ОАО Пищевик"	Ленинградская область, Выборгский район, Краснодлинская волость, пос. Озерки, База отдыха "ОАО Пищевик"	Ленинградская область, Выборгский район, Краснодлинская волость, пос. Озерки, База отдыха "ОАО Пищевик"	Ленинградская область, Выборгский район, Краснодлинская волость, пос. Озерки, База отдыха "ОАО Пищевик"	Ленинградская область, Выборгский район, Краснодлинская волость, пос. Озерки, База отдыха "ОАО Пищевик"	Ленинградская область, Выборгский район, Озерки (Краснодлинская) п., д.б/н, лит. Н, Краснодлинская волость, Озерки п., База отдыха ОАО Пищевик
Лит.	З	И	К	Л	М	Н
Площадь застройки, кв.м.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	46,2	46,2	46,2	46,2	46,2	40,3
Объем здания, куб.м.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Группа капитальности	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Тип здания	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Материал	Из прочих материалов	Из прочих материалов	Из прочих материалов	Из прочих материалов	Из прочих материалов	Рубленые
Год последнего капитального ремонта	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	1955
Этажность	1	1	1	1	1	1
Наличие подвала	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный вход со двора	Отдельный вход со двора	Отдельный вход со двора	Отдельный вход со двора	Отдельный вход со двора	Отдельный вход со двора
Окна (количество, наравленность)	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор
<b>Инженерная инфраструктура</b>						
Электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Водоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Канализация	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Отопление (централизованное (тепловое))	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Газовая магистраль	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Лифт	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Утрачены	Утрачены	Утрачены	Утрачены	Утрачены	Утрачены	Утрачены
<b>Общее техническое состояние здания</b>							
Состояние по осмотру	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.	Здание находится в плохом состоянии. Здание не используется. Существенных деформаций стен не выявлено.



### 2.3.3 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Территория объектов рекреационного назначения бухты Дубковая Приморского городского поселения Выборгского района, Ленинградской области. В ближайшем окружении Объекта оценки находятся: объекты рекреации, в том числе, базы отдыха, обширные территории лесных массивов, индивидуальные жилые и дачные дома в различном техническом состоянии, 1-2-этажные, Финский залив.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Приморским шоссе, береговой линией Финского залива
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены обширные рекреационные территории с включением парковых зон, детская площадка, спортивный комплекс
Наличие парковки	Парковка свободная неорганизованная, возможна на территории и вдоль границ Объекта
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Объект расположен в глубине квартала
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Беговая» 95 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Страусиная ферма» – на расстоянии около 1,5 км от Объекта оценки; ж/д станция «Остановочный пункт Тарасовское» – около 10 км

### 2.3.3 Обременения объекта

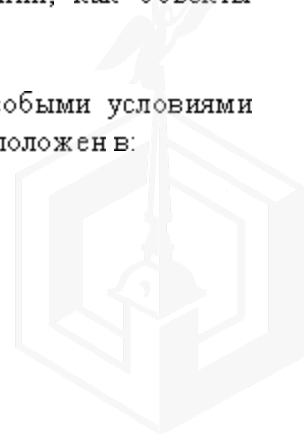
КГИОП земельный участок, на котором расположен Объект оценки, не относится к землям историко-культурного назначения. Объекты нежилого фонда Объекта оценки не являются объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, выявленными объектами культурного наследия и объектами, обладающими признаками объекта культурного наследия (в том числе и археологического).

Согласно выпискам из ЕГРН, в отношении оцениваемых объектов ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

МЧС – оцениваемые объекты на учете в Главном управлении, как объекты гражданской обороны, не состоят.

#### **Ограничения в использовании (охранные зоны)**

Согласно актуальным данным карты Росреестра о зонах с особыми условиями использования территории (слой «ЗОУИТ»), Объект оценки расположен в:



## 1. Зоне охраны природных объектов Прибрежной защитной полосе (47.01.2.255):



**Описание:** Зона с особыми условиями использования территории. Часть прибрежной защитной полосы Балтийского моря.

**Ограничение:** В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах"); 9) распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.



## 2. Зоне охраны природных объектов Водоохранной зоне (47.01.2.256):

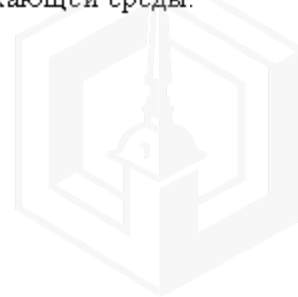


Описание: Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Балтийского моря.

Ограничение: В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранной зоны запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.



## Особо охраняемые природные территории (ООПТ)

Согласно письму Комитета по природным ресурсам Ленинградской области от 05.02.2020, данным Генерального плана муниципального образования «Приморское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области (см. рис. «Карта функциональных зон поселения (фрагмент) Генерального плана» настоящего Отчета) и официального сайта информационно-аналитической системы «Особо охраняемые природные территории России» (ИАС «ООПТ РФ») (<http://oort.aari.ru>), территория Объекта оценки, расположена в границах ООПТ регионального значения «Кюрённиemi», *планируемой* к созданию в соответствии со Схемой территориального планирования Ленинградской области, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2012 № 460.

### Организация заказника «Кюрённиemi»

Основные характеристики:

Общая площадь: примерно 1665 га.

Планируемый год создания: 2035.

Цель создания: сохранение миграционных стоянок и мест гнездования околоводных и водоплавающих птиц, прибрежных растительных сообществ, редких и находящихся под угрозой исчезновения видов флоры и фауны.

До организации особо охраняемой природной территории целесообразно избегать коренного преобразования ландшафта и смены типа землепользования и других видов деятельности, делающих невозможным создание ООПТ в соответствии с заявленными целями; рекомендуется резервирование земель.

Местоположение: Выборгский муниципальный район (Приморское городское поселение).

### 2.3.4 Фотографии объекта



Фото 1. Бетонное ограждение части территории со стороны въезда



Фото 2. Бетонное ограждение части территории со стороны въезда



Фото 3. Подъездная грунтовая дорога со стороны Приморского шоссе

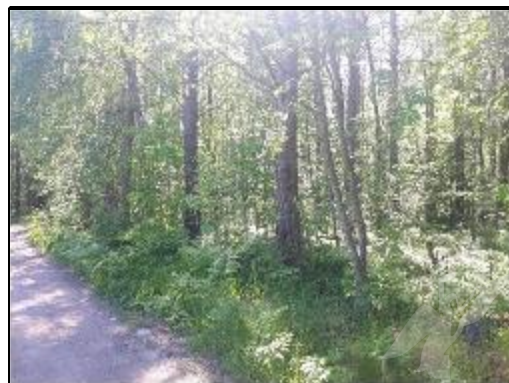


Фото 4. Подъездная грунтовая дорога со стороны Приморского шоссе





Фото 5. Общий вид территории, дом охраны



Фото 6. Общий вид территории, дом охраны



Фото 7. Подземная грунтовая дорога со стороны Приморского шоссе, бетонное ограждение



Фото 8. Бетонное ограждение части территории со стороны въезда (объект охраняется)



Фото 9. Ограждение территории со стороны подземной дороги



Фото 10. Общий вид территории со стороны подземной дороги



Фото 11. Въезд на территорию (деревянные ворота)



Фото 12. Общий вид территории со стороны въезда





Фото 13. Подъездная грунтовая дорога со стороны Приморского шоссе, дом охраны



Фото 14. Дом охраны



Фото 15. Дом охраны



Фото 16. Общий вид территории, дом охраны



Фото 17. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 18. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 19. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 20. Беседка





Фото 21. Общий вид деревянных построек на территории (лит. 9)



Фото 22. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 23. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 24. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 25. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 26. Общий вид территории



Фото 27. Туалет



Фото 28. Туалет





Фото 29. Туалет



Фото 30. Вход в баню



Фото 31. Баня



Фото 32. Баня



Фото 33. Навес



Фото 34. Навес



Фото 35. Ограждение территории со стороны залива (восточная граница участка)



Фото 36. Ограждение территории со стороны залива (восточная граница участка)





Фото 37. Общий вид территории (баня и навес)



Фото 38. Общий вид территории (баня и навес)



Фото 39. Ограждение территории со стороны залива (восточная граница участка)



Фото 40. Ограждение территории со стороны залива (восточная граница участка)



Фото 41. Ограждение территории со стороны залива (восточная граница участка), вид на залив



Фото 42. Ограждение территории со стороны залива (восточная граница участка), вид на залив



Фото 43. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 44. Общий вид деревянных построек на территории

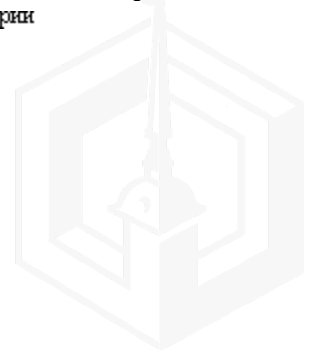




Фото 45. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 46. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 47. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 48. Общий вид территории



Фото 49. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 50. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 51. Ограждение территории со стороны залива (восточная граница участка), капитка к заливу







Фото 52. Ограждение территории со стороны залива (восточная граница участка)



Фото 53. Общий вид территории



Фото 54. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 55. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 56. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 57. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 58. Общий вид деревянных построек на территории



Фото 59. Общий вид деревянных построек на территории

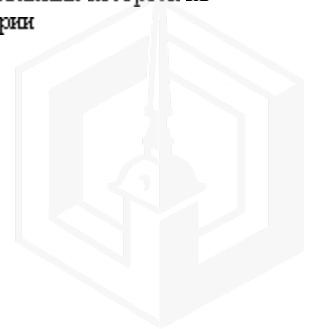




Фото 60. Летняя кухня



Фото 61. Летняя кухня



Фото 62. Общий вид территории, действующий колодец



Фото 63. Общий вид территории, недействующий колодец



Фото 64. Общий вид территории, недействующий колодец



Фото 65. Общий вид территории, беседка



Фото 66. Общий вид территории, дом охраны





Фото 67. Общий вид территории, дом охраны, въезд



Фото 68. Общий вид вагончиков



Фото 69. Общий вид вагончиков



Фото 70. Общий вид вагончиков



Фото 71. Общий вид вагончиков



Фото 72. Общий вид вагончиков



Фото 73. Общий вид вагончиков





Фото 74. Общий вид вагончиков



Фото 75. Общий вид вагончиков



Фото 76. Ограждение территории со стороны залива (восточная граница участка), калитка к заливу



Фото 77. Ограждение территории со стороны залива (восточная граница участка), калитка к заливу



Фото 78. Дорожка вдоль залива со стороны восточной границы участка



Фото 79. Дорожка вдоль залива со стороны восточной границы участка



Фото 80. Вид на залив от границы участка



Фото 81. Вид на залив от границы участка





Фото 32. Вид на залив от границы участка (временами затопливается до песчаной линии)



Фото 33. Вид на залив от границы участка (временами затопливается до песчаной линии)



Фото 34. Общий вид береговой линии залива (камышы, подход к береговой линии и пляж – отсутствуют)



Фото 35. Общий вид береговой линии залива (камышы, подход к береговой линии и пляж – отсутствуют)



Фото 36. Вид на залив от границы участка (временами затопливается до песчаной линии на фото)



Фото 37. Вид на залив от границы участка (временами затопливается до песчаной линии на фото)



Фото 38. Состояние вагончиков



Фото 39. Состояние вагончиков





Фото 90. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 91. Общий вид территории в южной части участка



Фото 92. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 93. Общий вид территории в южной части участка



Фото 94. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 95. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 96. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 97. Общее состояние деревянных построек на участке





Фото 98. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 99. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 100. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 101. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 102. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 103. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 104. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 105. Общее состояние деревянных построек на участке

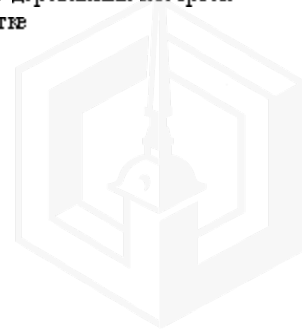




Фото 106. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 107. Общий вид береговой линии залива (камышы, подход к береговой линии и пляж – отсутствуют)



Фото 108. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 109. Общее состояние деревянных построек на участке



Фото 110. Общий вид береговой линии залива (камышы, подход к береговой линии и пляж отсутствуют)



Фото 111. Общий вид береговой линии залива (камышы, подход к береговой линии и пляж отсутствуют)



Фото 112. Общий вид территории



Фото 113. Общий вид территории

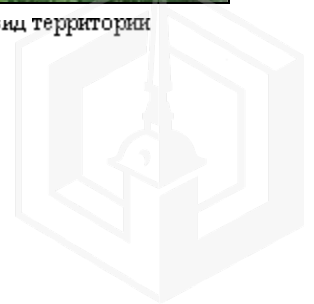






Фото 114. Деревянные дома на участке



Фото 115. Деревянные дома на участке



Фото 116. Общий вид территории



Фото 117. Деревянные дома на участке



Фото 118. Деревянные дома на участке



Фото 119. Деревянные дома на участке



Фото 120. Туалет (юго-западная граница участка)



Фото 121. Туалет (юго-западная граница участка)





Фото 122. Общий вид территории



Фото 123. Общий вид территории



Фото 124. Деревянные дома на участке



Фото 125. Деревянные дома на участке



Фото 126. Деревянные дома на участке



Фото 127. Деревянные дома на участке



Фото 128. Вагончики на участке



Фото 129. Вагончики на участке





Фото 130.



Фото 131.



Фото 132. Общий вид территории



Фото 133. Общий вид территории



Фото 134. Подъездная грунтовая дорога со стороны Приморского шоссе, ограждение (юго-западная граница участка)



Фото 135. Общий вид территории, ограждение (юго-западная граница участка)



Фото 136. Подъездная грунтовая дорога со стороны Приморского шоссе, ограждение (юго-западная граница участка)



Фото 137. Подъездная грунтовая дорога со стороны Приморского шоссе, ограждение (юго-западная граница участка)





Фото 138. Подъездная грунтовая дорога со стороны Приморского шоссе, ограждение (юго-западная граница участка)



Фото 139. Подъездная грунтовая дорога со стороны Приморского шоссе, ограждение (юго-западная граница участка)



Фото 140. Общий вид территории (юго-западная граница участка)



Фото 141. Подъездная грунтовая дорога со стороны Приморского шоссе, ограждение (юго-западная граница участка)



## 2.3.5 Акт осмотра

### А К Т контрольного осмотра объектов недвижимости

от «26» июня 2020 г.

#### 1. Объект оценки:

Объекты нежилого фонда, являющиеся имуществом казны Санкт-Петербурга:

№	Тип объекта	Лит.	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Дом сторожа	А	58,1	47.01.0000000-2632
2	Летний дом с мансардой	Б	46,2	47.01.0000000-2633
3	Летний дом	В	37,3	47.01.1310001-578
4	Баня	Д	10,9	47.01.0000000-3108
5	Склад	Е	25,5	47.01.0000000-3110
6	Летняя кухня	Ж	11,8	47.01.0000000-3112
7	Здание летнего дома	З	46,2	47.01.0000000-23668
8	Здание летнего дома с мансардой	И	46,2	47.01.0000000-26218
9	Здание летнего дома с мансардой	К	46,2	47.01.0000000-28398
10	Здание летнего дома с мансардой	Л	46,2	47.01.0000000-26217
11	Здание летнего дома с мансардой	М	46,2	47.01.0000000-19422
12	Летний дом	Н	40,3	47.01.0000000-3113
13	Земельный участок		10562	47.01.0000000-48910

Расположенные на земельном участке.

- Этажность нежилого фонда (зданий): 1-2.
- Материал стен зданий: рубленые / из прочих материалов (каркасно-деревянные).
- Инженерные коммуникации: электроснабжение (утрачено). Иные центральные коммуникации – не выявлены. На участке – 2 колодца, один – действующий.
- Текущее использование: не используется. Здание лит. А используется сотрудниками охраны Городской наркологической больницы.
- Техническое состояние зданий: плохое.
- Доступ к Объекту: ограничен (охрана), круглогодичный.

Примечания: -

Представитель (ООО «Клиринг»)

Ф. И. О.

Подпись

Лыкова Т.П.



### 2.3 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 его использования является размещение рекреационных объектов, с учетом сноса существующих зданий, при условии соблюдения всех градостроительных ограничений и особых условий использования территории.

### 2.5 Результаты проведения оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС, округленно	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., в том числе:	<b>2 490 000</b>	<b>2 988 000</b>
Дом сторожа	891 171	1 069 405,20
Летний дом с мансардой	183 513	220 215,60
Летний дом	144 171	173 005,20
Баня	39 342	47 210,40
Склад	104 580	125 496,00
Летняя кухня	52 290	62 748,00
Здание летнего дома	183 513	220 215,60
Здание летнего дома с мансардой	183 513	220 215,60
Здание летнего дома с мансардой	183 513	220 215,60
Здание летнего дома с мансардой	183 513	220 215,60
Здание летнего дома с мансардой	183 513	220 215,60
Летний дом	157 368	188 841,60
Диапазон стоимости (мин), руб.	2 116 500	2 539 800
Диапазон стоимости (макс), руб.	2 863 500	3 436 200
Диапазон стоимости (мин), руб./ кв. м зданий	4 590	5 508
Диапазон стоимости (макс), руб./ кв. м зданий	6 210	7 452

