Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов нежилого фонда, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга, по адресу:
г. Сестрорецк, Тарховский пр., д. 46,
расположенных на земельном участке

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 12.02.2021.
1.2. Дата составления отчета – 24.02.2021.
1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте представлено на рисунках далее.

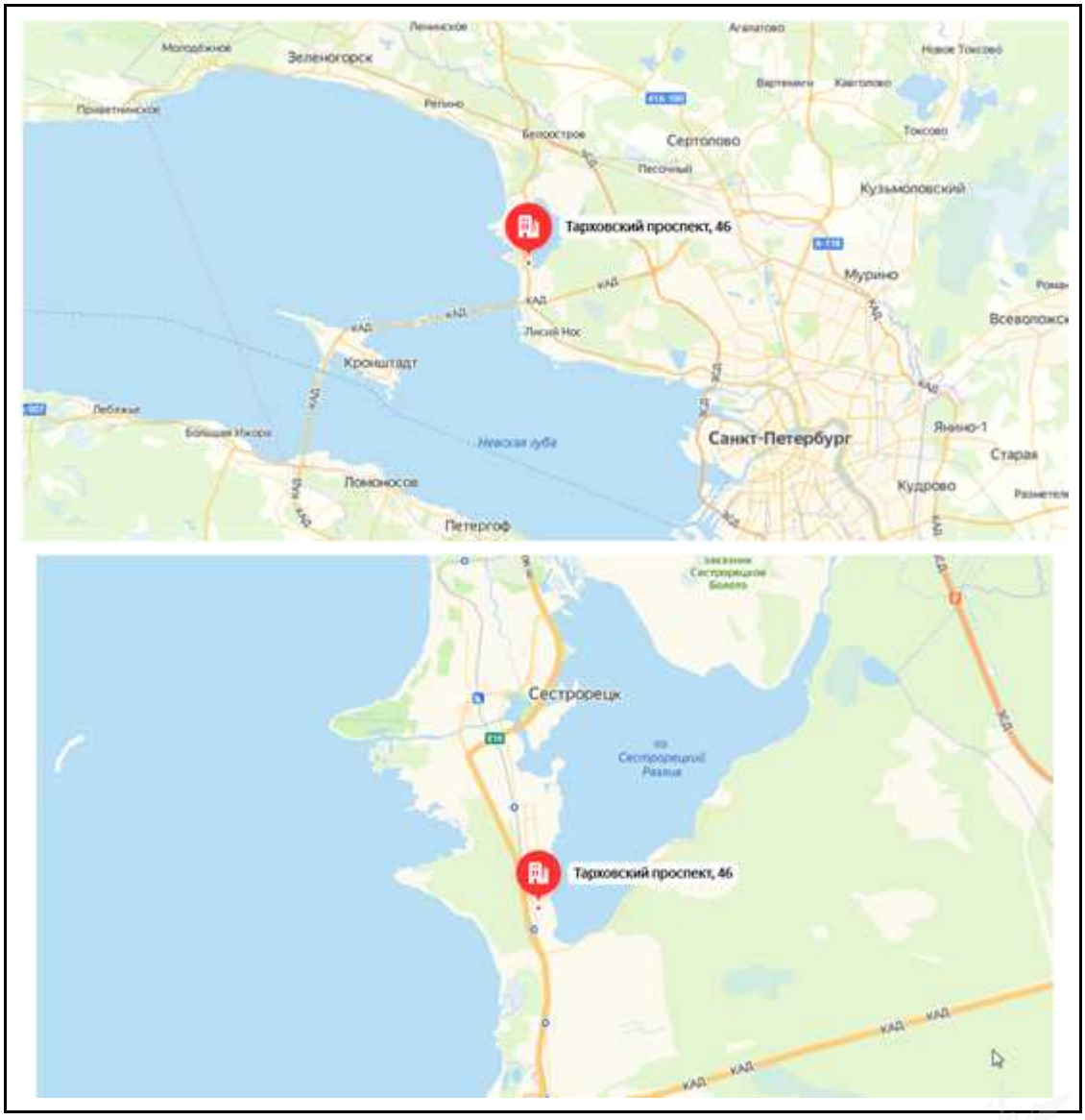



Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	19 799 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0011226:4
Категория земель	Земли населенных пунктов
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (последние утвержденные изменения от 19.12.2018): зона Д - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (последние утвержденные изменения от 17.02.2020): ТД2_2 – общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторически сложившиеся) районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, канализация (утрачено). Системы центрального теплоснабжения, газоснабжения не выявлены
Ближайшее окружение	Территория объектов рекреационного назначения, индивидуальной жилой застройки между озером Сестрорецкий разлив и Приморским шоссе исторического района Тарховка города Сестрорецка. В ближайшем окружении Объекта оценки находятся: Тарховское кладбище, объекты рекреации, в том числе, базы отдыха, обширные территории лесных массивов, индивидуальные жилые и дачные дома, акватория Сестрорецкого разлива, Финского залива
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Приморского шоссе, по Тарховскому пр.
Форма участка, рельеф	Форма сложная многоугольная, участок без существенных перепадов высот. В границах участка расположены нежилые здания. Участок огорожен по периметру деревянным забором, состояние – неудовлетворительное, частично разрушен. 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
Наименование	Нежилое здание	Пищеблок	Спальный корпус	Клуб	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:38:0011226:39	78:38:0011226:7	78:38:0011226:11	78:38:0011226:13	78:38:0011226:41	78:38:0011226:40
Лит.	А	Б	В	Д	Е	Ж
Площадь застройки, кв.м.	н/д	618,4	235,5	140,5	н/д	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	609,3	543,6	192,6	112,2	89	13,9
Объем здания, куб.м.	н/д	1642	780	383	н/д	н/д
Группа капитальности	н/д	V	V	V	н/д	н/д
Тип здания	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Материал	Деревянные	Фундамент: бутовые столбы; Стены: каркасно-обшивные	Фундамент: бутовые столбы; Стены: каркасно-обшивные	Фундамент: кирпичные столбы, обшиты тесом; Стены: каркасно-обшивные	Стены: рубленые, каркасно-обшивные	Стены: кирпичные
Год постройки	1917	1927	1917	1927	1917	1979
Год последнего капитального ремонта	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Этажность	3	2	2	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, направленность)	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор
Инженерная инфраструктура						
Электроснабжение	+	+	+	+	+	+
Водоснабжение	Нет	+	Нет	Нет	Нет	Нет
Канализация	Нет	+	Нет	Нет	Нет	Нет
Отопление (централизованное/печное)	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
Общее техническое состояние здания						
Состояние по осмотру	Негодное к эксплуатации (практически разрушено)	Негодное к эксплуатации (практически разрушено)	Негодное к эксплуатации (практически разрушено)	Негодное к эксплуатации (практически разрушено)	Негодное к эксплуатации (практически разрушено)	Плохое
Кадастровая стоимость						
Кадастровая стоимость. руб.	3 889 845,05	3 821 085,89	2 677 092,60	1 052 022,81	299 417,64	239 334,68
Кадастровая стоимость. руб.	6 384,12	7 029,22	13 899,75	9 376,32	3 364,24	17 218,32

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

Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Наименование	Медпункт	Спальный корпус	Изолятор	Летний спальный корпус	Летний спальный корпус
Кадастровый номер	78:38:0011226:10	78:38:0011226:14	78:38:0011226:12	78:38:0011226:9	78:38:0011226:8
Лит.	З	И	Л	М	Н
Площадь застройки, кв.м.	61,1	887,7	53,8	238,5	242,5
Общая площадь здания, кв.м.	51,6	730,7	44,2	202	199,7
Объем здания, куб.м.	152	3054	126	605	589
Группа капитальности	V	IV	V	V	V
Тип здания	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Материал	Фундамент: бетонные столбы, обшиты тесом; Стены: каркасно-обшивные	Фундамент: гранитный ленточный, бутовые столбы; Стены: бревенчатые	Фундамент: камни под углами, обшиты тесом; Стены: каркасно-обшивные	Фундамент: бетонные блоки, обшиты тесом; Стены: каркасно-обшивные	Фундамент: бетонные блоки, обшиты тесом; Стены: каркасно-обшивные
Год постройки	1965	1917	1965	1979	1979
Год последнего капитального ремонта	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Этажность	1	3	1	1	1
Наличие подвала	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	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
Окна (количество, направленность)	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор	Несколько, во двор
Инженерная инфраструктура					
Электроснабжение	+	+	+	+	+
Водоснабжение	+	Нет	+	Нет	Нет
Канализация	+	Нет	+	Нет	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Газовая магистраль	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Лифт	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Утрачены	Утрачены	Утрачены	Утрачены	Утрачены
Общее техническое состояние здания					
Состояние по осмотру	Негодное к эксплуатации (практически разрушено)	Негодное к эксплуатации (практически разрушено)	Негодное к эксплуатации (практически разрушено)	Негодное к эксплуатации (практически разрушено)	Негодное к эксплуатации (практически разрушено)
Кадастровая стоимость					
Кадастровая стоимость. руб.	567 185,18	10 378 591,64	781 368,92	2 076 462,84	1 316 293,39
Кадастровая стоимость. руб.	10 991,96	14 203,63	17 678,03	10 279,52	6 591,35

Общая площадь зданий – 2 788,80 кв. м. Коэффициент застр. – 0,14.

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 ИЖС, рекреационного назначения. В ближайшем окружении Объекта оценки находятся: частные домовладения ИЖС, территория Тарховского кладбища, объекты рекреации, в том числе, базы отдыха, обширные территории лесных массивов, акватории озера Сестрорецкий разлив, Финского залива.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Тарховским пр., Яхтклубским пер., Советским пр., пер. Жукова
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, Тарховское кладбище, 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 на красной линии Тарховского пр.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Беговая» – 18 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Платформа Тарховка» – на расстоянии около 0,2 км от Объекта оценки; ж/д станция «Тарховка» – около 0,3 км

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009№ 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон», земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)31 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Курортный район, Тарховка), в связи с чем в отношении Объектов действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

В границах Земельного участка расположен выявленный объект культурного наследия «Дача В.К. Ефремова (деревянная)» (адрес НПА: г. Сестрорецк, Тарховский пр., 46, дача № 2 (ст. Тарховка)).

Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Часть Земельного участка (19450 кв.м.) находится в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Часть Земельного участка (4237 кв.м.) находится в водоохранной зоне водного объекта.
Части Земельного участка (228 кв.м., 121 кв.м.) являются территорией объекта культурного наследия.
Части Земельного участка (33 кв.м., 31 кв.м.) находятся в охранной зоне водопроводных сетей.
Часть Земельного участка (15 кв.м.) находится в охранной зоне сетей связи и сооружений связи.

Режим использования

ЗРЗ(38)31
(Курортный район Санкт-Петербурга, Тарховка)
Раздел 18. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
18.1. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:
18.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.
18.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).
Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).
18.1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.
В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться:
а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку;
б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:
на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;
на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;
в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;
г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

д) изменение дворовых фасадов;
е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.
18.1.4. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.
18.2. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:
18.2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.
18.2.2. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.
18.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимами, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, могут осуществляться после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.
18.2.4. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 18.2.5 настоящего раздела Режимов.
18.2.5. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:
а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;
б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;
в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;
г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.
18.2.6. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.
Ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10% площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения.

22.8.2.3. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)31:
22.8.2.3.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:
принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями, сооружениями вдоль Советского пр. и Тарховского пр. - не менее 30 м);
тип крыш (скатные).
22.8.2.3.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.
22.8.2.3.2. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на земельном участке с кадастровым номером 78:38:0011226:4 – не более 12 м.
Раздел 19. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
19.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.
19.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.
19.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 м для устройства крылец и приямков.
19.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам (ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10% площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения).
19.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга).
19.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.
19.7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.
22.8.2.4. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)31:
22.8.2.4.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га;
227.8.2.4.2. Максимальная площадь застройки:
жилой – 500 кв. м, для земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011226:4 - 5000 кв. м.;

нежилой – 700 кв.м.
22.8.2.4.3. Минимальный отступ зданий, строений от красной линии – 15 м.
Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Тарховский пр., д. 46, лит. В, является выявленным объектом культурного наследия «Дача В.К. Ефремова (деревянная)».
План границ утвержден заместителем председателя КГИОП –начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия от 13.04.2011, предмет охраны утвержден распоряжением КГИОП от 15.04.2011 № 10-140.
С декабря 2013 года находилось в оперативном управлении Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения здравоохранения "Городская больница №40 Курортного района".
Здания по адресам: город Сестрорецк, Тарховский проспект, дом 46, литеры А, Б, Д, Е, Ж, З, И, Л, М, Н не являются объектами (выявленными объектами) культурного наследия.

Ограничения в использовании (охранные зоны)

На земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:
охранная зона водопроводных сетей;
водоохранная зона водного объекта;
охранная зона сетей связи и сооружений связи;
территория объекта культурного наследия;
единая зона регулирования застройки
и хозяйственной деятельности.
Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.
МЧС – оцениваемые объекты на учете в Главном управлении, как объекты гражданской обороны, не состоят.
КППООС – земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

2.3.4 Фотографии объекта


Фото 1. Подъездные пути, ближайшее окружение


Фото 2. Ограждение территории Объекта оценки



Фото 3. Подъездные пути, ближайшее окружение



Фото 4. Подъездные пути, ближайшее окружение



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Ближайшее окружение



Фото 7. Подъездные пути, вид территории Объекта оценки



Фото 8. Вид территории Объекта оценки



Фото 9. Подъездные пути



Фото 10. Вид территории Объекта оценки



Фото 11. Вид территории Объекта оценки



Фото 12. Вид территории Объекта оценки



Фото 13. Вид территории Объекта оценки



Фото 14. Вид территории Объекта оценки



Фото 15. Вид территории Объекта оценки



Фото 16. Вид территории Объекта оценки



Фото 17. Вид Объекта оценки



Фото 18. Вид Объекта оценки



Фото 19. Вид Объекта оценки



Фото 20. Вид Объекта оценки



Фото 21. Вид Объекта оценки



Фото 22. Вид Объекта оценки



Фото 23. Вид Объекта оценки



Фото 24. Вид Объекта оценки



Фото 25. Вид Объекта оценки



Фото 26. Вид Объекта оценки



Фото 27. Вид Объекта оценки



Фото 28. Вид Объекта оценки



Фото 29. Вид Объекта оценки



Фото 30. Вид Объекта оценки



Фото 31. Вид Объекта оценки



Фото 32. Вид Объекта оценки



Фото 33. Вид Объекта оценки



Фото 34. Вид Объекта оценки



Фото 35. Вид Объекта оценки



Фото 36. Вид Объекта оценки



Фото 37. Вид Объекта оценки



Фото 38. Вид Объекта оценки



Фото 39. Вид Объекта оценки



Фото 40. Вид Объекта оценки



Фото 41. Вид Объекта оценки



Фото 42. Вид Объекта оценки



Фото 43. Вид Объекта оценки



Фото 44. Вид Объекта оценки



Фото 45. Вид Объекта оценки



Фото 46. Вид Объекта оценки



Фото 47. Вид Объекта оценки



Фото 48. Вид Объекта оценки



Фото 49. Вид Объекта оценки



Фото 50. Вид Объекта оценки



Фото 51. Вид Объекта оценки



Фото 52. Вид Объекта оценки



Фото 53. Вид Объекта оценки



Фото 54. Вид Объекта оценки



Фото 55. Вид Объекта оценки



Фото 56. Вид Объекта оценки



Фото 57. Вид Объекта оценки



Фото 58. Вид Объекта оценки



Фото 59. Вид Объекта оценки



Фото 60. Вид Объекта оценки (лит. В)



Фото 61. Вид Объекта оценки (лит. В)



Фото 62. Вид Объекта оценки (лит. В)



Фото 63. Вид Объекта оценки (лит. В)



Фото 64. Вид Объекта оценки (лит. В)



Фото 65. Вид Объекта оценки (лит. В)



Фото 66. Вид Объекта оценки



Фото 67. Вид Объекта оценки (лит. В)



Фото 68. Вид Объекта оценки (лит. В)



Фото 69. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 70. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 71. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 72. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 73. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 74. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 75. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 76. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 77. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 78. Внутреннее состояние Объекта оценки

2.3.5 Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра объектов недвижимости

от «12» февраля 2021 г.

1. Объект оценки:

Объекты нежилого фонда, являющиеся имуществом казны Санкт-Петербурга:

№	Тип объекта	Наименование	Лит.	Этажность	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Нежилое здание	А	3	609,3	47:01:0000000:2632
2	Нежилое здание	Пищеблок	Б	2	543,6	47:01:0000000:2633
3	Нежилое здание	Спальный корпус	В	2	192,6	47:01:1310001:578
4	Нежилое здание	Клуб	Д	1	112,2	47:01:0000000:3108
5	Нежилое здание	Нежилое здание	Е	1	89	47:01:0000000:3110
6	Нежилое здание	Нежилое здание	Ж	1	13,9	47:01:0000000:3112
7	Нежилое здание	Медпункт	З	1	51,6	47:01:0000000:23668
8	Нежилое здание	Спальный корпус	И	3	730,7	47:01:0000000:26218
9	Нежилое здание	Изолятор	Л	1	44,2	47:01:0000000:28398
10	Нежилое здание	Летний спальный корпус	М	1	202	47:01:0000000:26217
11	Нежилое здание	Летний спальный корпус	Н	1	199,7	47:01:0000000:19422
12	Нежилое здание	Земельный участок	-	-	19799	47:01:0000000:48910

2. Адрес: г. Сестрорецк, Тарховский пр., д. 46
3. Материал стен зданий: каркасно-обшивные / бревенчатые / кирпичные.
4. Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация (утрачено). Иные центральные коммуникации – не выявлены.
5. Текущее использование: не используется.
6. Техническое состояние зданий: негодное к эксплуатации. Здания практически разрушены.
7. Доступ к Объекту: не ограничен, круглогодичный.

Примечания: -

Представитель (ООО «Клиринг»)

Ф. И. О. Лыкова Т.П.

Подпись



2.4. Факторы, негативно влияющие на стоимость Объекта оценки

- Ограничения, связанные с расположением на территории Объекта оценки здания – литера В, являющегося вновь выявленным объектом культурного наследия «Дача В.К. Ефремова (деревянная)»;
- Ограничения, связанные с расположением в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)31 объектов культурного наследия;
- Близость к Тарховскому кладбищу;
- Расположение между Советским пр. и Приморским ш.;
- Отсутствие прямого выхода к береговой линии оз. Сестрорецкий разлив, неблагоустроенный берег;
- Ограничения, связанные с расположением части территории Объекта оценки в водоохранной зоне водного объекта; в охранной зоне водопроводных сетей; в охранной зоне сетей связи и сооружений связи.

2.5. 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 коммерческих объектов в основных и условно[1] разрешенных видах использования для функциональной зоны ТД2_2:

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- Объекты культурно-досуговой деятельности;
- Выставочно-ярмарочная деятельность;
- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;
- Обеспечение занятий спортом в помещениях;
- Общественное питание (У);
- Гостиничное обслуживание (У);

с учетом сноса существующих зданий, при условии соблюдения всех градостроительных ограничений и особых условий использования территории и при условии сохранения, реконструкции и приспособления для современного использования нежилого здания – литера В, являющегося вновь выявленным объектом культурного наследия «Дача В.К. Ефремова (деревянная)» (в соответствии ст. 44 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ)[2].

[1] Реализация условно разрешенных видов использования (У) возможна с учетом дополнительных согласований КГА СПб

[2] Охранное обязательство по оцениваемому зданию (лит. В) отсутствует – является вновь выявленным объектом культурного наследия

2.5 Результаты проведения оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС, округленно	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС, округленно
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., в том числе:	**86 281 000**	**86 597 200**
Справочно, руб. / кв.м зданий	*30 938*	*31 052*
Нежилое здание	285 000	342 000,00
Пищеблок	312 000	374 400,00
Спальный корпус	183 000	219 600,00
Клуб	47 000	56 400,00
Нежилое здание	33 000	39 600,00
Нежилое здание	7 000	8 400,00
Медпункт	49 000	58 800,00
Спальный корпус	443 000	531 600,00
Изолятор	40 000	48 000,00
Летний спальный корпус	92 000	110 400,00
Летний спальный корпус	90 000	108 000,00
Земельный участок	84 700 000	84 700 000,00
Диапазон стоимости (мин), руб.	73 338 850	73 607 620
Диапазон стоимости (макс), руб.	99 223 150	99 586 780
Диапазон стоимости (мин), руб./ кв. м зданий	26 298	26 394
Диапазон стоимости (макс), руб./ кв. м зданий	35 579	35 710