

Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости движимого имущества казны Санкт-Петербурга, в составе:

- веб-сайт white-nights.ru (инвентарный номер 220000001),
- зеленые насаждения (инвентарный номер 190000019),
- тротуар из железобетонных плит (площадь замощения - 633 кв.м, инвентарный номер 110000002),
- дорога асфальтированная (административно-хозяйственная зона, площадь замощения - 6470 кв.м, инвентарный номер 110000001),
- дорожные покрытия (зона главного корпуса, площадь замощения: 22997 кв.м - асфальт; 8204 кв.м - плиточное покрытие; 9440 кв.м – щебеночно-набивные, инвентарный номер 110000011),
- причал (общая площадь 451,5 кв.м, материал – бетон, инвентарный номер 110000007),
- танцплощадка (плиточное покрытие, площадь 150 кв.м, инвентарный номер 110000006),

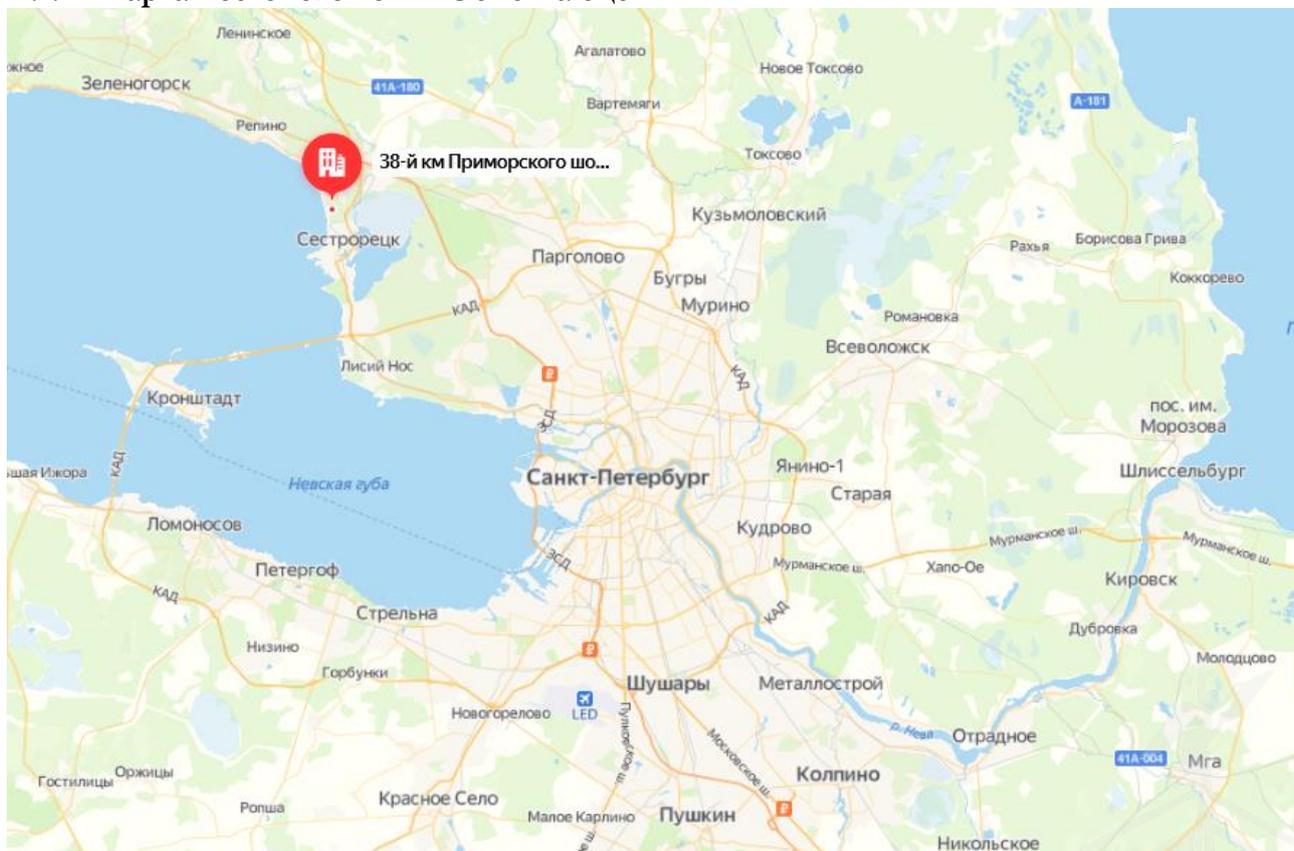
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, 38-й км Приморского шоссе, дом 2, (территория главного корпуса санатория «Белые ночи», земельный участок с кадастровым номером 78:38:0011406:1070) и дом 2а (территория административно-хозяйственной зоны санатория «Белые ночи», земельный участок с кадастровым номером 78:38:0011405:3181).

1. Данные об отчете

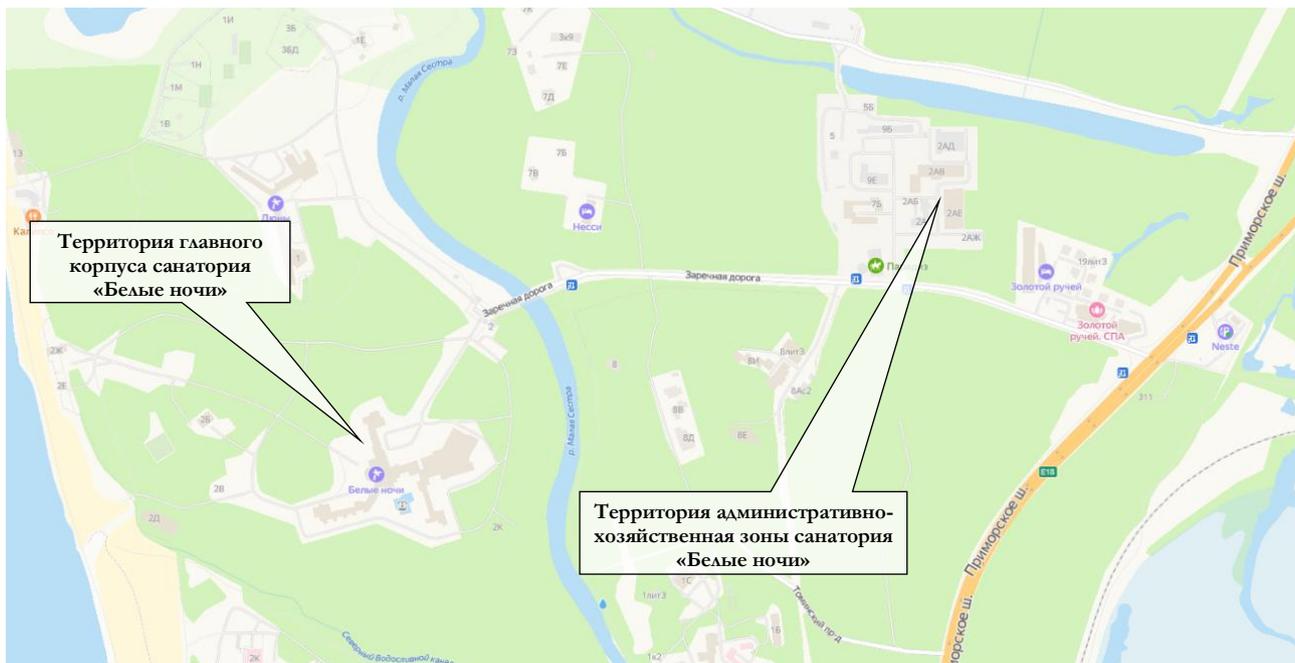
1.1. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты

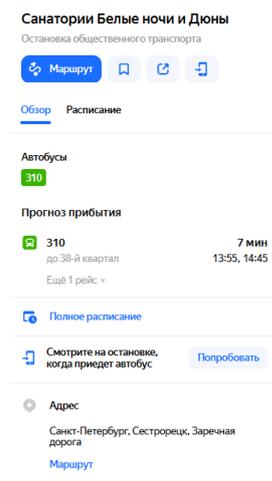


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты

2.2. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен на территории санатория «Белые ночи».

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание окружения	Объект оценки расположен на территории санатория «Белые ночи» в рекреационной зоне курортного района в окружении домов отдыха, санаториев, баз отдыха и т.п. В частности, в непосредственной близости находятся санатории «Сестрорецкий курорт» и «Дюны».
Общее состояние окружающей территории	Объект оценки расположен в рекреационной зоне в окружении хвойных и смешанных лесов. Расстояние до пляжа Финского залива – около 1 км.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	<p>Подъезд к Объекту оценки осуществляется по Приморскому шоссе, съезд на Заречную дорогу. Ближайшая остановка «Санаторий Белые ночи и Дюны» расположена на расстоянии около 340 метров.</p>  

2.3. Описание имущества, входящего в состав Объекта оценки

2.3.1. Общие характеристики*

Оцениваемое имущество изъято из оперативного управления СПб ГБУЗ «Санаторий для детей «Детские Дюны» в соответствии с распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 20.12.2022 № 3055-рз.



В таблице ниже приведены характеристики оцениваемого имущества согласно данным инвентарным карточкам СПб ГБУЗ «Санаторий для детей «Детские Дюны», иные документы не предоставлены.

Наименование	Инвентарный номер	Характеристики	Год ввода в эксплуатацию	Состояние
веб-сайт white-nights.ru	220000001		31.12.2014	-
зеленые насаждения	190000019	деревья (хвойных пород) – 148 шт кустарники – 520 шт	31.12.1987	условно-пригодное (естественное устаревание)
тротуар из железобетонных плит	110000002	площадь замощения - 633 кв.м	28.12.1984	неудовлетворительное (трещины, неровности)
дорога асфальтированная	110000001	административно-хозяйственная зона, площадь замощения - 6470 кв.м	28.12.1984	неудовлетворительное (трещины, неровности, выбоины)
дорожные покрытия	110000011	зона главного корпуса, площадь замощения: 22997 кв.м - асфальт; 8204 кв.м - плиточное покрытие; 9440 кв.м – щебеночно-набивные	31.12.1988	неудовлетворительное (трещины, неровности, выбоины)
причал	110000007	общая площадь 451,5 кв.м, материал - бетон	31.12.1987	негодное к применению (в связи с поднятием уровня береговой линии сооружение визуально осмотреть не представляется возможным)
танцплощадка	110000006	плиточное покрытие, площадь 150 кв.м	31.12.1987	неудовлетворительное (трещины, неровности, выбоины)

2.3.2. Ограничения и обременения

Объект расположен в зоне рекреационного назначения РЗ.

Режим зон охраны объектов культурного наследия: ЗРЗ(38)15 – участок единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности расположен за пределами исторически сложившихся центральных районов (Курортный район) Санкт-Петербурга.

Фотографии Объекта оценки

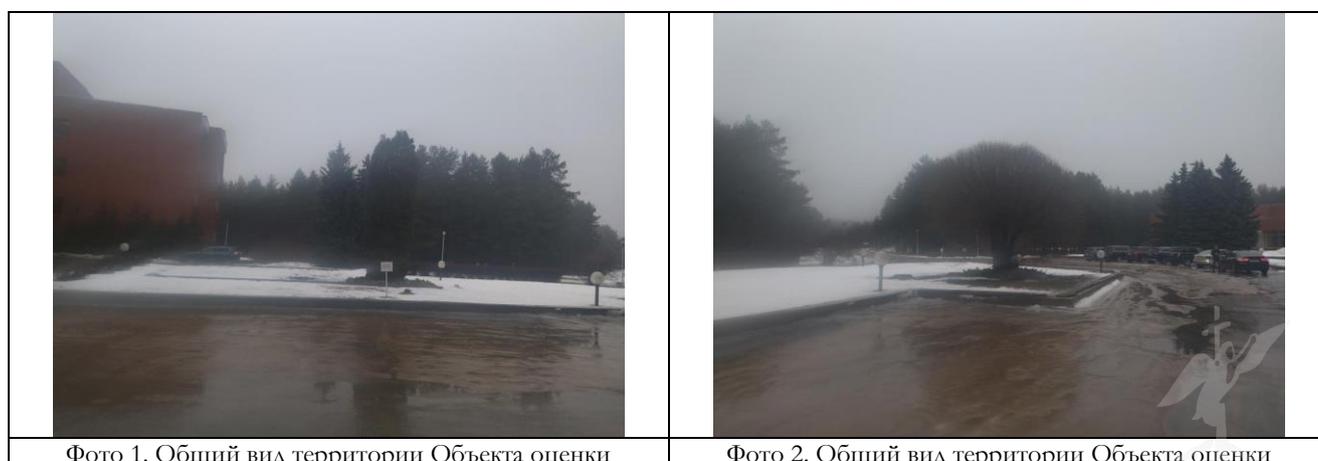




Фото 3. Общий вид территории Объекта оценки



Фото 4. Общий вид территории Объекта оценки



Фото 5. Общий вид территории Объекта оценки
(танцплощадка)



Фото 6. Общий вид территории Объекта оценки
(танцплощадка)



Фото 7. Общий вид территории Объекта оценки
(дорожное покрытие)



Фото 8. Общий вид территории Объекта оценки
(дорожное покрытие)



Фото 9. Общий вид территории Объекта оценки
(тротуар из железобетонных плит)



Фото 10. Общий вид территории Объекта оценки
(тротуар из железобетонных плит)





Фото 11. Общий вид территории Объекта оценки (тротуар из железобетонных плит)



Фото 12. Общий вид территории Объекта оценки (тротуар из железобетонных плит)



Фото 13. Общий вид территории Объекта оценки



Фото 14. Общий вид территории Объекта оценки



Фото 15. Общий вид территории Объекта оценки



Фото 16. Общий вид территории Объекта оценки



Фото 17. Общий вид территории Объекта оценки



Фото 18. Общий вид территории Объекта оценки





Фото 19. Общий вид территории Объекта оценки
(асфальтовое покрытие хозяйственной зоны
санатория «Белые ночи»)



Фото 20. Общий вид территории Объекта оценки
(асфальтовое покрытие хозяйственной зоны
санатория «Белые ночи»)



Фото 21. Общий вид территории Объекта оценки
(асфальтовое покрытие хозяйственной зоны
санатория «Белые ночи»)



Фото 22. Общий вид территории Объекта оценки
(асфальтовое покрытие хозяйственной зоны
санатория «Белые ночи»)



Фото 23. Общий вид территории Объекта оценки
(дорожное покрытие зоны главного корпуса)



Фото 24. Общий вид территории Объекта оценки
(дорожное покрытие зоны главного корпуса)





Фото 25. Общий вид территории Объекта оценки (дорожное покрытие зоны главного корпуса)



Фото 26. Общий вид территории Объекта оценки (дорожное покрытие зоны главного корпуса)



Фото 27. Въезд на территорию санатория «Белые ночи»



Фото 28. Въезд на территорию санатория «Белые ночи»



Фото 29. Въезд на территорию санатория «Белые ночи»



Фото 30. Въезд на территорию санатория «Белые ночи»



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

А К Т

контрольного осмотра оцениваемого имущества от 26 января 2023 года

1. Адрес территории Объекта:
2. г. Санкт-Петербург, Сестрорецк, 38 км Приморского шоссе, д.2.

Данные по Объекту:

Наименование	Инвентарный номер	Характеристики	Состояние
веб-сайт white-nights.ru	220000001		-
зеленые насаждения	190000019	деревья (хвойных пород) – 148 шт кустарники – 520 шт	условно-пригодное (естественное устаревание)
тротуар из железобетонных плит	110000002	площадь замощения - 633 кв. м	неудовлетворительное (трещины, неровности)
дорога асфальтированная	110000001	административно-хозяйственная зона, площадь замощения - 6470 кв. м	неудовлетворительное (трещины, неровности, выбоины)
дорожные покрытия	110000011	зона главного корпуса, площадь замощения: 22997 кв. м - асфальт; 8204 кв. м - плиточное покрытие; 9440 кв. м – щебеночно-набивные	неудовлетворительное (трещины, неровности, выбоины)
причал	110000007	общая площадь 451,5 кв. м, материал - бетон	негодное к применению (в связи с поднятием уровня береговой линии сооружение визуально осмотреть не представляется возможным)
танцплощадка	110000006	плиточное покрытие, площадь 150 кв. м	неудовлетворительное (трещины, неровности, выбоины)

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой движимое имущество казны Санкт-Петербурга, в составе:
 - веб-сайт white-nights.ru (инвентарный номер 220000001),
 - зеленые насаждения (инвентарный номер 190000019),
 - тротуар из железобетонных плит (площадь замощения - 633 кв.м, инвентарный номер 110000002),
 - дорога асфальтированная (административно-хозяйственная зона, площадь замощения - 6470 кв.м, инвентарный номер 110000001),
 - дорожные покрытия (зона главного корпуса, площадь замощения: 22997 кв.м - асфальт; 8204 кв.м - плиточное покрытие; 9440 кв.м – щебеночно-набивные, инвентарный номер 110000011),
 - причал (общая площадь 451,5 кв.м, материал – бетон, инвентарный номер 110000007),
 - танцплощадка (плиточное покрытие, площадь 150 кв.м, инвентарный номер 110000006),

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, 38-й км Приморского шоссе, дом 2, (территория главного корпуса санатория «Белые ночи», земельный участок с кадастровым номером 78:38:0011406:1070) и дом 2а (территория административно-хозяйственной зоны санатория «Белые ночи», земельный участок с кадастровым номером 78:38:0011405:3181).

- Объект оценки расположен на территории санатория «Белые ночи» в рекреационной зоне курортного района в окружении домов отдыха, санаториев, баз отдыха и т.п. В частности, в непосредственной близости находятся санатории «Сестрорецкий курорт» и «Дюнь».
- Назначение оцениваемого имущества – инфраструктура санатория «Белые ночи».

Учитывая вышесказанное, наиболее эффективное использование Объекта оценки является использование его по назначению – в качестве инфраструктуры объекта рекреации.

2.6. Результаты проведения оценки*

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Итого рыночная стоимость, руб. с НДС	Итого рыночная стоимость, руб. без НДС
1	220000001	веб-сайт white-nights.ru	132 000	110 000,00
2	190000019	зеленые насаждения	668 000	556 666,67
3	110000002	тротуар из железобетонных плит (площадь замощения - 633 кв.м)	154 000	128 333,33
4	110000001	дорога асфальтированная (административно-хозяйственная зона, площадь замощения - 6470 кв.м)	1 890 000	1 575 000,00
5	110000011	дорожные покрытия (зона главного корпуса, площадь замощения: 22997 кв.м - асфальт; 8204 кв.м - плиточное покрытие; 9440 кв.м - щебеночнонабивные	16 700 000	13 916 666,67
6	110000007	причал (общая площадь 451,5 кв.м, материал - бетон)	1 100 000	916 666,67
7	110000006	танцплощадка (плиточное покрытие, площадь 150 кв.м)	149 000	124 166,67
Итого			20 793 000	17 327 500,00

* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация¹, на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

¹Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647