

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ):

- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, лит. А, 196,5 кв. м, кад. номер 78:06:0002047:2028, этажностью - 2;
- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, лит. В, 24,6 кв. м, кад. номер 78:06:0002047:2003, этажностью - 1;
- земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, 1 744 кв. м., кад. номер 78:06:0002047:20.

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 04.08.2020 г.;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 06.08.2020 г.;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилые здания – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

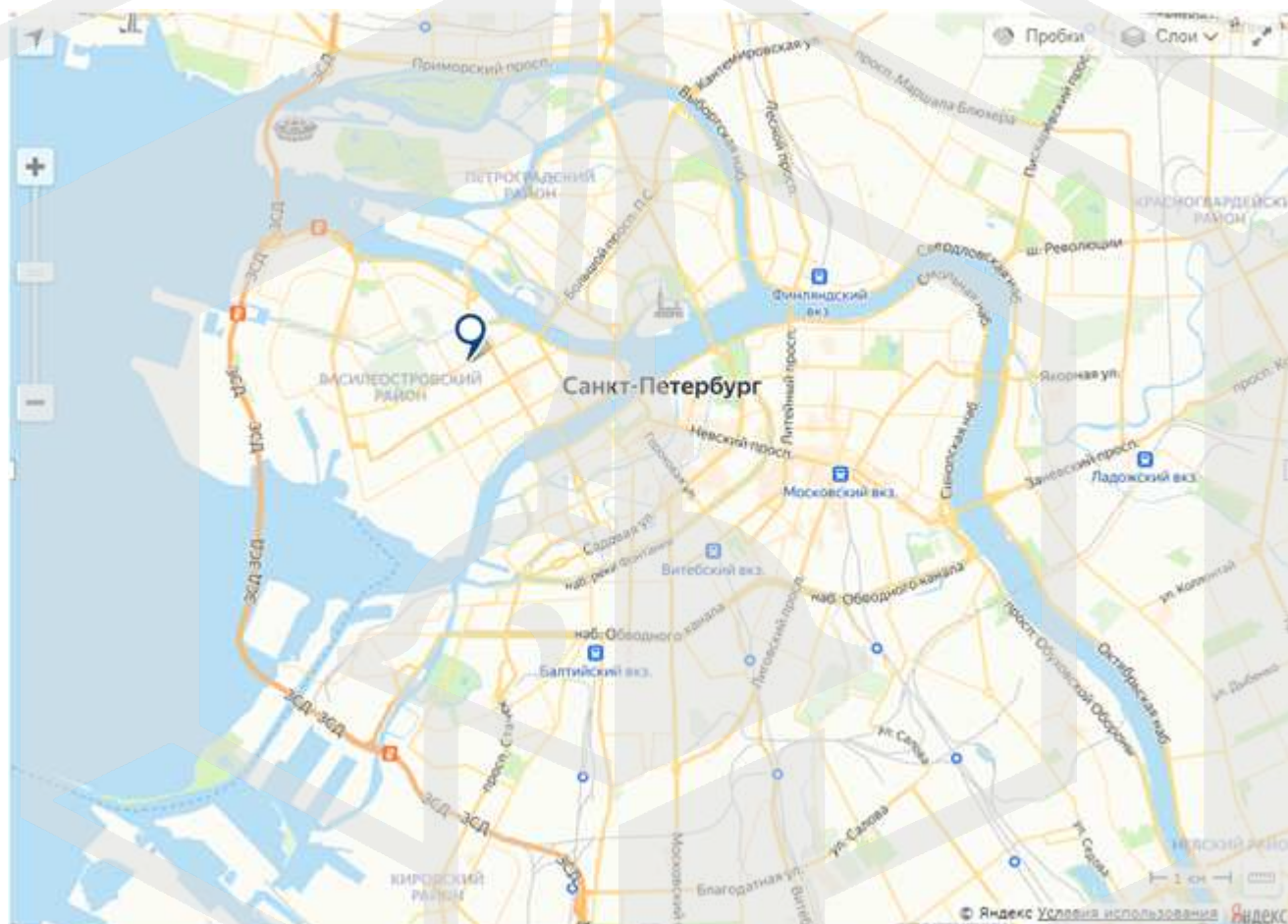


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте С-Петербурга

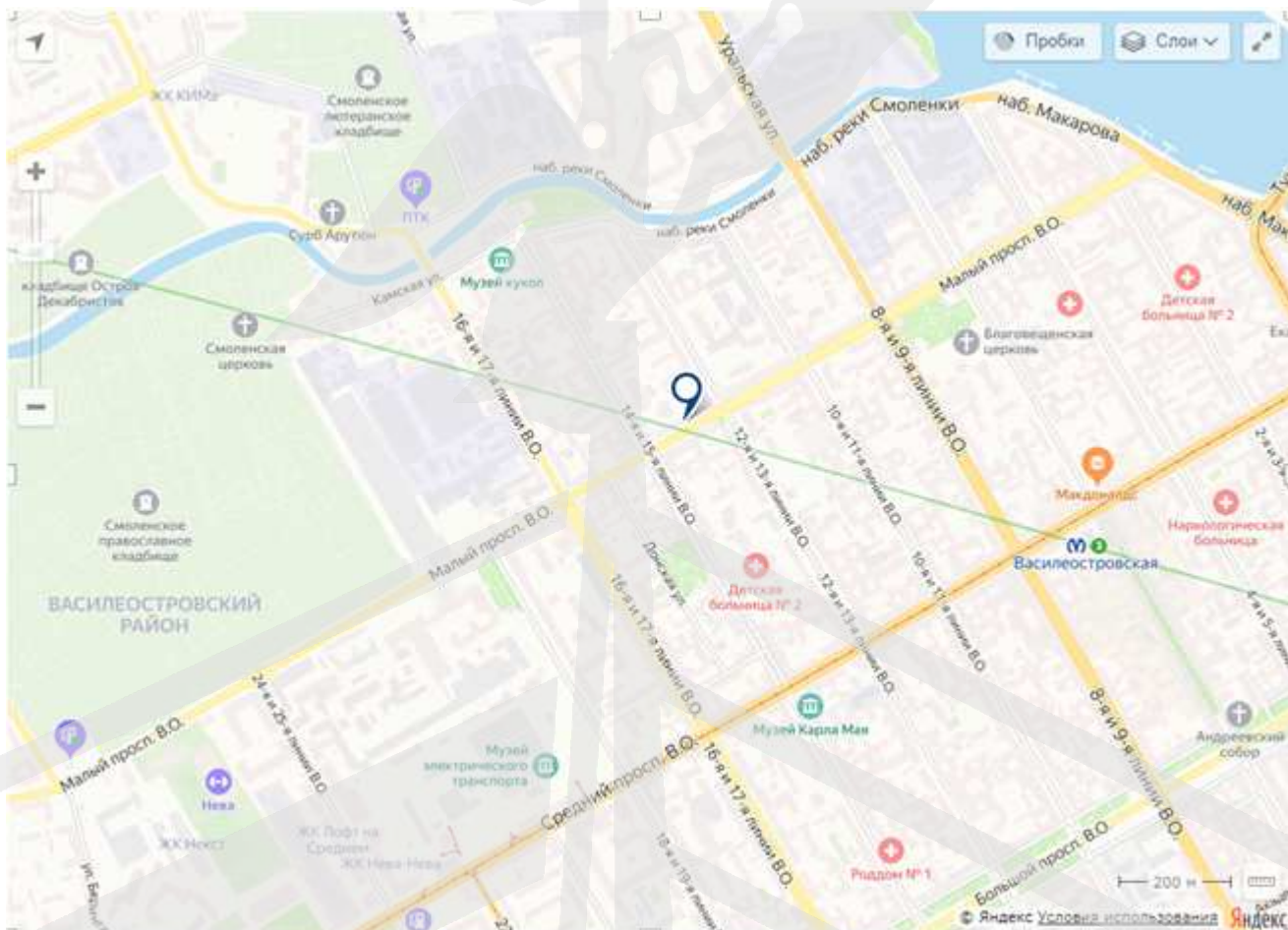


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта.



Рисунок 3. Локальное местоположение оцениваемого объекта оценка на публичной кадастровой карте (ПКК¹).

¹<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/59.94477585967532,30.266040658491146/18/@6mmb5x2d?text=59.944703%2030.265067&type=1&inPoint=true&opened=78%3A6%3A2047%3A20>

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, 1 744 кв.м., кад. номер 78:06:0002047:20, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	1744 кв. м	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-16912 от 07.04.2020, по данным Росреестра ²
Кадастровый номер земельного участка	78:06:0002047:20	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-16912 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	11 114 098,85	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-16912 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Категория земель	Земли населенных пунктов	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-16912 от 07.04.2020, по данным Росреестра, по данным РГИС ³
Разрешенное использование	Для размещения гостиниц	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-16912 от 07.04.2020, по данным Росреестра, по
Подъезд к участку	Подъезд к участку без ограничений, однако участок огорожен кирпичным забором.	по данным визуального осмотра
Рельеф и озелененность	Рельеф ровный, без видимых перепадов. Участок с древесно-кустарниковой растительностью	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	На участке расположены: охранная зона канализационных сетей, охранная зона водопроводных сетей, охранная зона газораспределительной сети	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-16912 от 07.04.2020 и служебной записке №УИТ-22/20 от 19.05.2020 о предоставлении сведений из региональной информационной системы "Геоинформационная система Санкт-Петербурга"

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ ЛИТ. А

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, лит. А, 196,5 кв. м, кад. номер 78:06:0002047:2028, этажность - 2, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	196,5	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-46915 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002047:2028	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-46915 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	3 434 506,54	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-46915 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Назначение	Нежилое здание	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Наименование	Административный корпус	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Год ввода в эксплуатацию	1917	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	Данные отсутствуют	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Этажность	2	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	отсутствуют	Согласно по данным визуального осмотра и по данным отчета по результатам обследования технического состояния строительных конструкций зданий, расположенного по адресу: г. Санкт-

² <http://pk5.rosreestr.ru>

³ <http://www.rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx>

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, лит. А, 196,5 кв. м, кад. номер 78:06:0002047:2028, этажность - 2, входящего в состав объекта оценки		
		Петербург, Малый пр. В.О., д. 41, лит. А.
Текущее использование	Объект свободен от имущества третьих лиц, захламлен и не используется	Согласно по данным визуального осмотра
Состояние по результатам осмотра	Аварийное	Согласно по данным визуального осмотра и по данным отчета по результатам обследования технического состояния строительных конструкций зданий, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д. 41, лит. А.

2.4. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ ЛИТ. В

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, лит. В, 24,6 кв. м, кад. номер 78:06:0002047:2003, этажность - 1, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	24,6	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-46910 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002047:2003	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-46910 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	388 430,58	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-46910 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Назначение	Нежилое здание	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-46910 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Наименование	Складское	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-46910 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Год ввода в эксплуатацию	1990	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-46910 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-46910 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Этажность	1	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-46910 от 07.04.2020, по данным Росреестра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	отсутствуют	Согласно по данным визуального осмотра и по данным отчета по результатам обследования технического состояния строительных конструкций зданий, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д. 41, лит. В.
Текущее использование	Объект свободен от имущества третьих лиц, захламлен и не используется	Согласно по данным визуального осмотра
Состояние по результатам осмотра	Аварийное	Согласно по данным визуального осмотра и по данным отчета по результатам обследования технического состояния строительных конструкций зданий, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д. 41, лит. В.

2.5. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Василеостровском районе г. Санкт-Петербурга.

Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен в муниципальном образовании «Васильевский» Василеостровского района. Ближайшее окружение объекта оценки представлено: общежитие № 1 Санкт-Петербургского горного университета, жилая застройка с включением на первом этаже коммерческих помещений. Также вблизи располагается сад Веры Слуцкой, Благовещенский сквер, Камский сквер, Смоленское православное кладбище и р. Смоленка.

Транспортная доступность

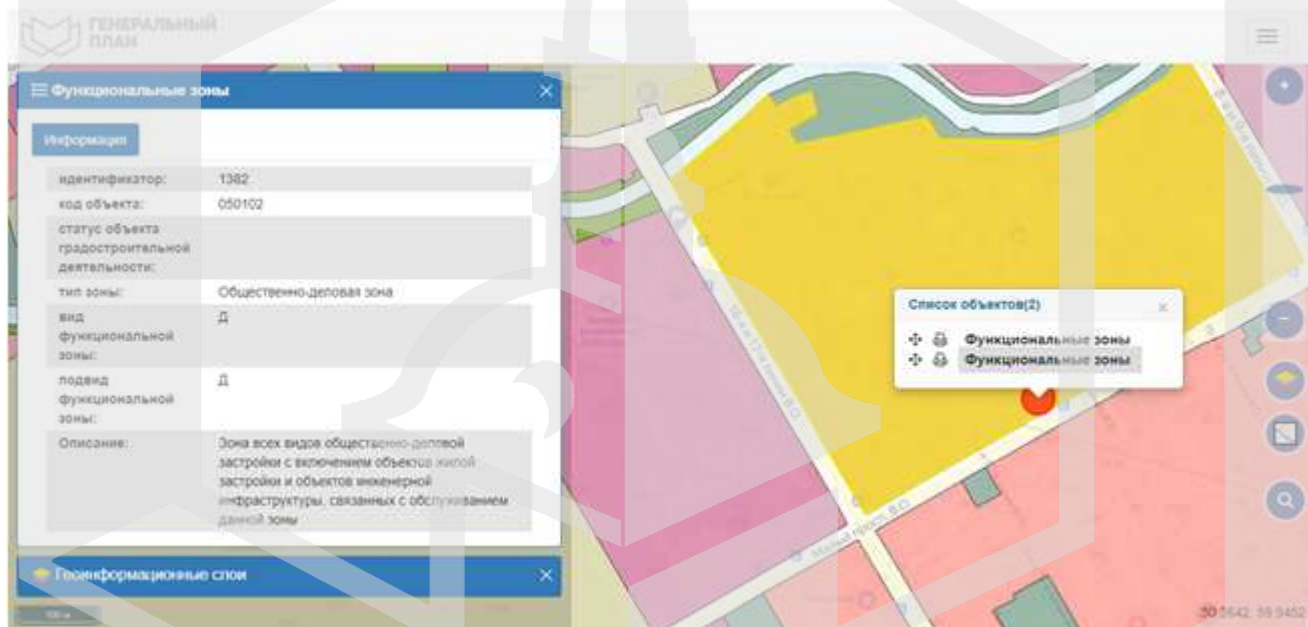
Объект оценки находится на оживленной транспортной магистрали: Малый проспект В.О. Вблизи объекта оценки располагаются такие автодороги с большим автомобильным трафиком, как 8-я и 9-я линия В.О., а также Средний проспект В.О, состояние дорожного покрытия – хорошее.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта «12-я и 13-я линия В.О.» расположена на расстоянии около 50 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобус № 47, 100, а также маршрутное такси К-249А, К-32 и троллейбус № 9. Ближайшая станция метро – «Василеостровская» - находится на расстоянии 1,1 км (13 минут пешком).

Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка - для размещения гостиниц.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в редакции Закона СПб от 19.12.2018 № 763-161);, объект оценки располагается в зоне «Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Рисунок 4. Функциональная зона, в которой расположен Объект оценки.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82, рассматриваемая территория входит в зону Зона «ТД1-1_1» – *Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.*

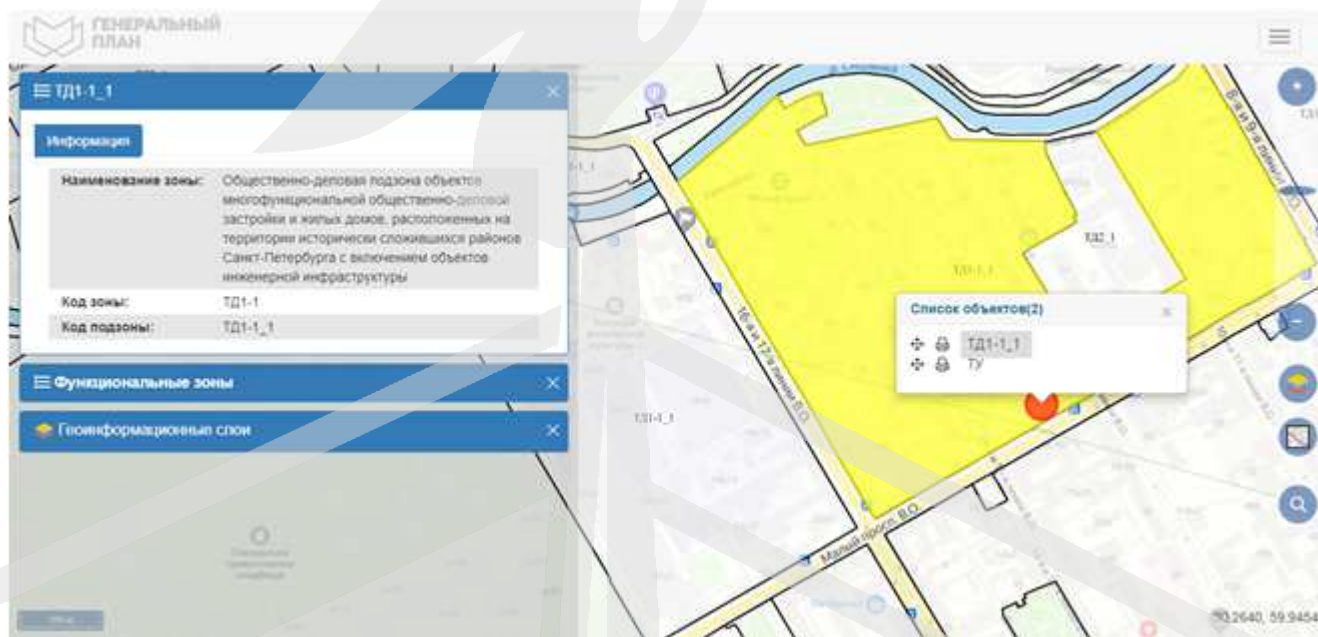


Рисунок 5. Зона согласно ПЗЗ, в которой расположен Объект оценки.

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки территории не разрабатывался. Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

Озеленение земельного участка

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону СПб от 08.10.2007г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования (ред. от 15.03.2019, с изм. От 28.03.2019).

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 78/001/004/2020-46915 от 07.04.2020, на здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, литера А, площадью 196,5 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002047:2028, ограничения (обременения) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 78/001/004/2020-46910 от 07.04.2020, на здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, литера В, площадью 24,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002047:2003, ограничения (обременения) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 78/001/004/2020-46912 от 07.04.2020, на земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., участок 1, (севернее дома 41, литера А по Малому проспекту В.О., площадью 1744 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002047:20, ограничения (обременения) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии со Служебной запиской № УИТ–22/20 от 19.05.2020 О предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» на 19.05.2020 на испрашиваемую территорию земельного участка, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., участок 1, (севернее дома 41, литера А по Малому проспекту В.О.), кадастровый номер 78:06:0002047:20, распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- прошедшие кадастровый учет: охранная зона канализационных сетей, охранная зона водопроводных сетей, охранная зона газораспределительной сети, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности,

- которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: охранная зона водопроводных сетей, охранная зона канализационных сетей, охранная зона газораспределительной сети, охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Согласно Служебной записке № УИТ-22/20 от 19.05.2020 О предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» на 19.05.2020 земельный участок имеет следующие ограничения (обременения) в использовании:

- охранная зона канализационных сетей,
- охранная зона водопроводных сетей,
- охранная зона газораспределительной сети,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга № 01-11037/20-0-1 от 20.05.2020 г., земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., участок 1, (севернее дома 41, литеры А по Малому проспекту В.О.), кадастровый номер 78:06.0002047/208, не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с письмом Главного управления Министерства РФ по делам ГО, ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий по г. Санкт-Петербургу № 10254-5-1-2 от 15.06.2020 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д. 41, лит. А, В не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 01-25-8834/20-0-1 от 26.05.2020 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., участок 1, (севернее дома 41, литеры А по Малому проспекту В.О.) расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(06) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга. Здания в границах вышеуказанного земельного участка не являются объектами (выявленными объектами) культурного наследия.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-25-8835/20-0-1 от 19.05.2020 г., объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, литеры А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)).

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-25-8835/20-0-0 от 19.05.2020 г., объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, литеры В, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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».

* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Согласно предоставленной выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-64979 от 20.05.2020 на сооружение через земельный участок (кад. номер 78: 06:0002047:208), подлежащий оценке, проходит сооружение линии метрополитена – Перегонный тоннель ст. м. «Василеостровская» - ст. М. «Приморская», протяженностью 4104 м.

Согласно предоставленной выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-64984 от 20.05.2020 на сооружение через земельный участок (кад. номер 78: 06:0002047:208), подлежащий оценке, проходит сооружение коммунального хозяйства – водопроводная сеть, протяженностью 204 730 м, введенная в эксплуатацию 1901 г.

Согласно предоставленной выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-64992 от 20.05.2020 на сооружение через земельный участок (кад. номер 78: 06:0002047:208), подлежащий оценке, проходит сооружение коммунального хозяйства – канализационная сеть, протяженностью 441 348 м, введенная в эксплуатацию 1902 г.

2.6 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Санкт-Петербург, Малый проспект В.О, д.41, лит. А, В.





Фото № 5. Здание, лит. А



Фото № 6. Здание, лит. А



Фото № 7. Здание, лит. В



Фото № 8. Здание, лит. В. Вход 1



Фото № 9. Здание, лит. В. Вход 2



Фото № 10. Здание, лит. В. Внутренний вид



Фото № 11. Здание, лит. В. Внутренний вид



Фото № 12. Общий вид земельного участка



Фото № 13. Земельный участок. Соседние здания



Фото № 14. Здание, лит. А



Фото № 15. Здание, лит. А. Вход основной



Фото № 16. Здание, лит. А. Внутреннее состояние

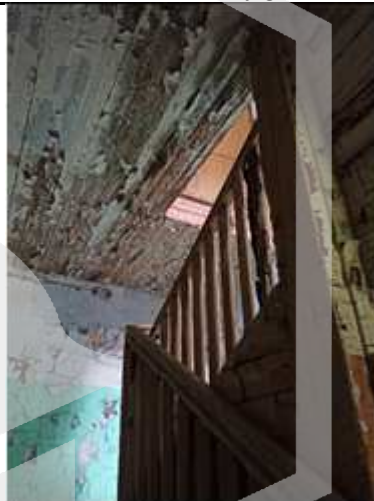


Фото № 17. Здание, лит. А. Внутреннее состояние

Фото № 18. Здание, лит. А. Внутреннее состояние



Фото № 19. Здание, лит. А. Внутреннее состояние



Фото № 20. Здание, лит. А. Внутреннее состояние. 2 этаж



Фото № 21. Здание, лит. А. Внутреннее состояние. 2 этаж



Фото № 22. Здание, лит. А. Внутреннее состояние. 2-этаж



Фото № 23. Здание, лит. А. Внутреннее состояние. 2 этаж



Фото № 24. Здание, лит. А. Внутреннее состояние. 2 этаж



Фото № 25. Здание, лит. А. Повреждения несущих конструкций



Фото № 26. Здание, лит. А. Вход № 2



Фото № 27. Здание, лит. А. Внутреннее состояние. 1 этаж



Фото № 28. Здание, лит. А. Внутреннее состояние. 1 этаж



Фото №29: Захламление участка



Фото №30: Захламление участка

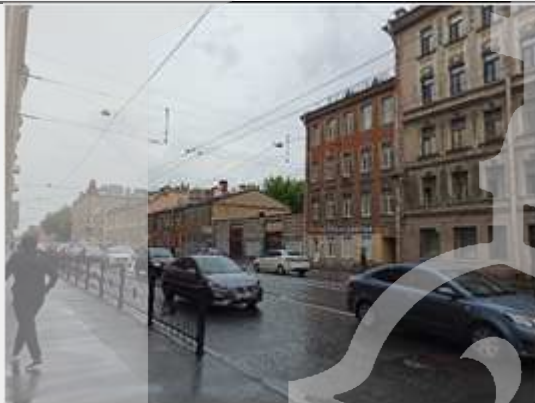


Фото №31: Внешний вид здания лит. А



Фото № 32: Внешний вид здания лит. А



Фото №33: Внешний вид здания лит. А



Фото №34: Внешний вид здания лит. А. Фасад

А К Т

контрольного осмотра нежилых зданий с земельным участком, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, лит. А, В.

г. Санкт-Петербург

«04» августа 2020 г.

Описание земельного участка (г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41):

Площадь земельного участка	1744 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:06:0002047:20
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения гостиниц
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	11 114 098,85
Текущее использование	На земельном участке расположены 2 нежилых здания: лит. А административно-бытового назначения и лит. В складского назначения. Земельный участок с древесно-кустарниковой растительностью, огорожен кирпичным забором, установлены металлические ворота, закрыты на замок. Также на земельном участке складирован строительный мусор.
Подъезд к участку	Подъезд к участку без ограничений, однако участок огорожен кирпичным забором.
Форма земельного участка	Правильный многоугольник
Рельеф и озелененность	Рельеф ровный, без видимых перепадов. Участок с древесно-кустарниковой растительностью
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

Описание здания лит. А:

Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	196,5
Кадастровый номер	78:06:0002047:2028
Кадастровая стоимость здания, руб.	3 434 506,54
Строительный объем, куб. м	886
Год постройки улучшения	1917
Год капитального ремонта / реконструкции	Нет данных
Этажность	2
Назначение	Административный корпус
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Отсутствуют, утрачены из-за ветхости здания
Текущее использование	Объект свободен от имущества третьих лиц, захламлен и не используется
Состояние по результатам осмотра	Аварийное

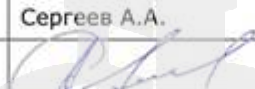
Описание здания лит. В:

Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	24,6
Кадастровый номер	78:06:0002047:2003
Кадастровая стоимость здания, руб.	388 430,58
Строительный объем, куб. м	147
Год постройки улучшения	1990
Год капитального ремонта / реконструкции	Нет данных
Этажность	1

Назначение	Складское
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Отсутствуют, утрачены из-за ветхости здания
Текущее использование	Объект свободен от имущества третьих лиц, захлавлен и не используется
Состояние по результатам осмотра	Аварийное

Описание локального окружения:

Описание здания, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен в муниципальном образовании «Васильевский» Василеостровского района. Ближайшее окружение объекта оценки представлено: общежитие № 1 Санкт-Петербургского горного университета, жилая застройка с включением на первом этаже коммерческих помещений. Также вблизи располагается сад Веры Слуцкой, Благовещенский сквер, Камский сквер, Смоленское православное кладбище и р. Смоленка.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	<p>Объект оценки находится на оживленной транспортной магистрали: Малый проспект В.О. Вблизи объекта оценки располагаются такие автодороги с большим автомобильным трафиком, как 8-я и 9-я линия В.О., а также Средний проспект В.О, состояние дорожного покрытия – хорошее.</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта «12-я и 13-я линия В.О.» расположена на расстоянии около 50 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобус № 47, 100, а также маршрутное такси К-249А, К-32, троллейбус № 9. Ближайшая станция метро – «Василеостровская» - находится на расстоянии 1,1 км (13 минут пешком).</p>

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	04.08.2020	Дата	

2.7. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является снос существующих строений и использование земельного участка под гостиницу.*

2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование объекта	Параметр
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС	79 000 000
в т.ч. рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, лит. А, 196,5 кв. м, кад. номер 78:06:0002047:2028, этажностью – 2, руб., без учета НДС	350 000
в т.ч. рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, лит. В, 24,6 кв. м, кад. номер 78:06:0002047:2003, этажностью – 1, руб., без учета НДС	20 000
в т.ч. рыночная стоимость земельного участка (кад. номер 78:06:0002047:20), руб., НДС не облагается ⁴	78 630 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с учетом НДС	79 074 000
в т.ч. рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, лит. А, 196,5 кв. м, кад. номер 78:06:0002047:2028, этажностью – 2, руб., с учетом НДС	420 000
в т.ч. рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 41, лит. В, 24,6 кв. м, кад. номер 78:06:0002047:2003, этажностью – 1, руб., с учетом НДС	24 000
в т.ч. рыночная стоимость земельного участка (кад. номер 78:06:0002047:20), руб., НДС не облагается ⁵	78 630 000

⁴ Передача прав собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии со ст. 146 НК РФ

⁵ Передача прав собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии со ст. 146 НК РФ