

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.

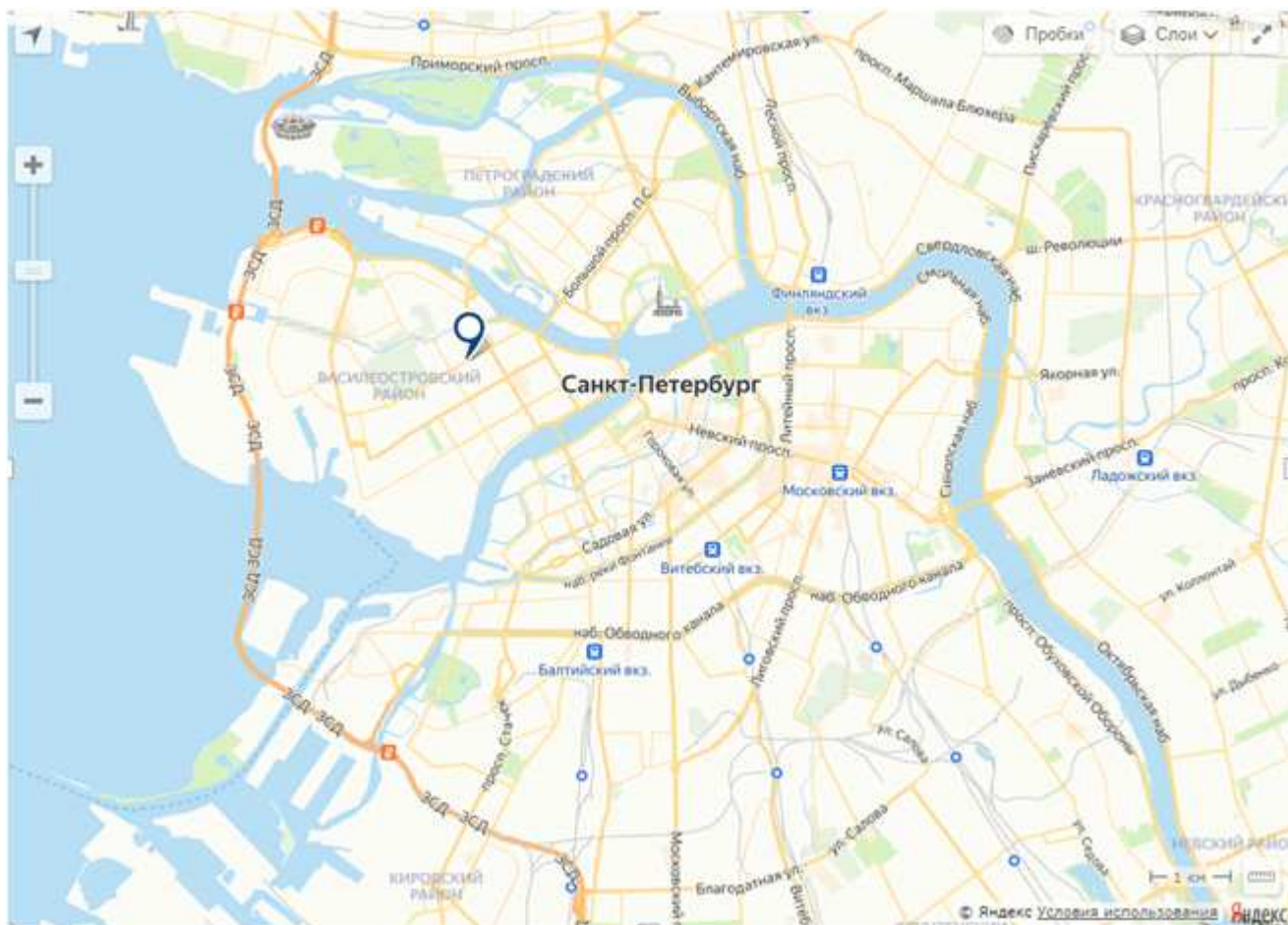


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте С-Петербурга



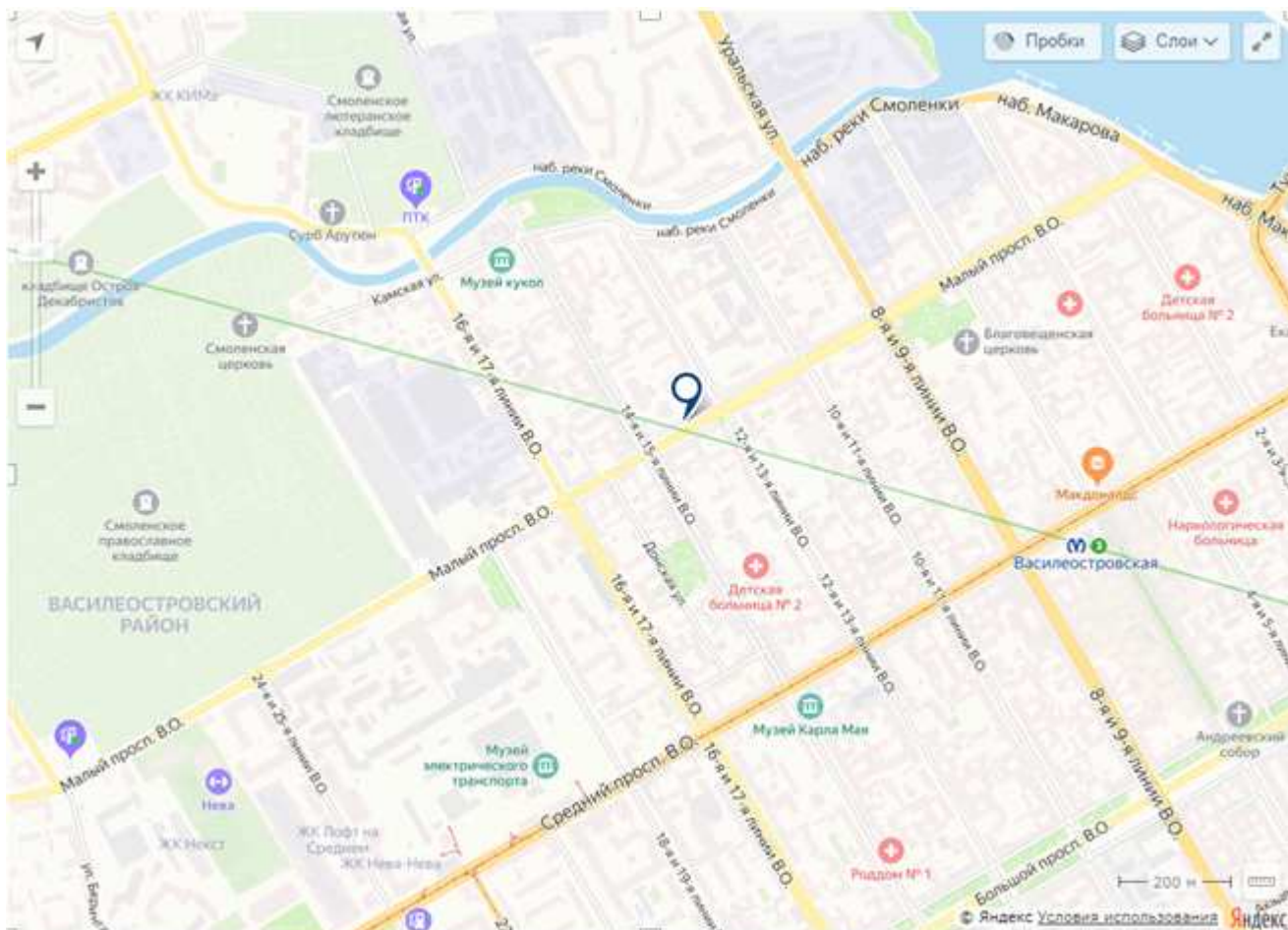


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта.



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

¹ <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/59.94477585967532,30.266040658491146/18/@6mm5x2d?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

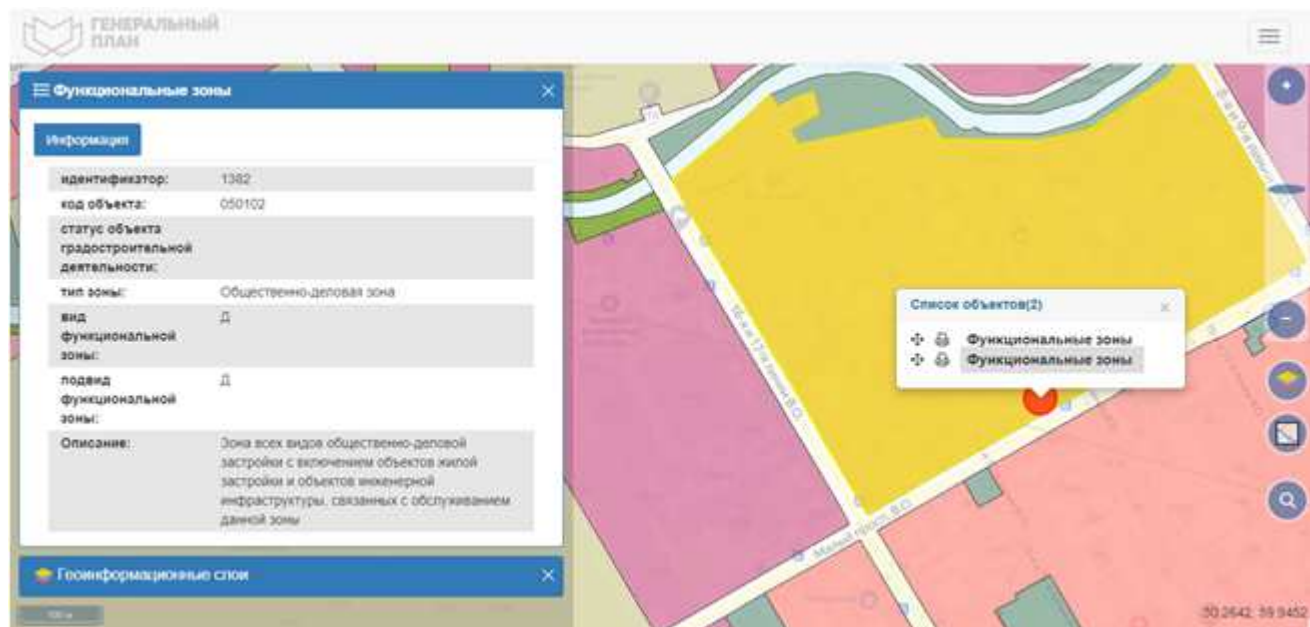
Объект оценки находится на оживленной транспортной магистрали: Малый проспект В.О. Вблизи объекта оценки располагаются такие автодороги с большим автомобильным трафиком, как 8-я и 9-я линия В.О., а также Средний проспект В.О, состояние дорожного покрытия – хорошее.

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

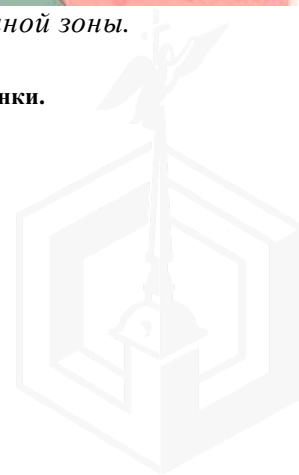
Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка - для размещения гостиниц.

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.

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.*

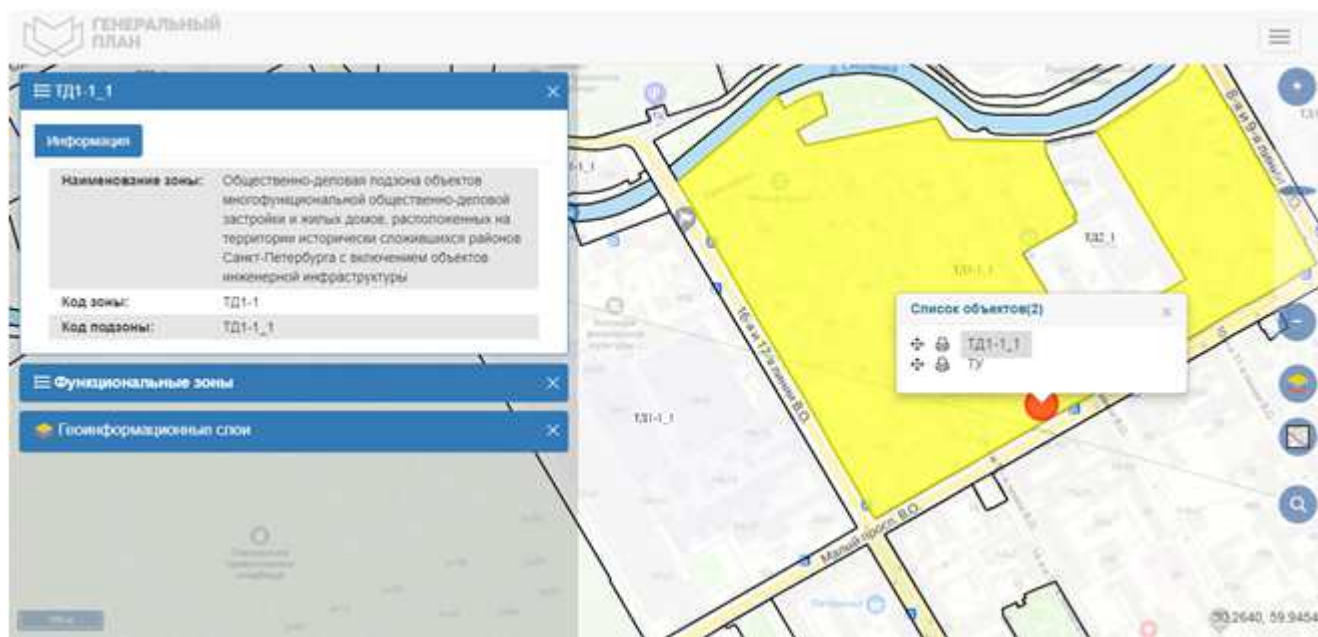


Рисунок 5. Зона согласно ПЗЗ, в которой расположен Объект оценки.

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 № 1. Внешнее окружение Объекта



Фото № 2. Внешнее окружение Объекта



Фото № 3. Вход на участок



Фото № 4. Вид участка





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








<p>Фото № 11. Здание, лит. В. Внутренний вид</p>	<p>Фото № 12. Общий вид земельного участка</p>
	
<p>Фото № 13. Земельный участок. Соседние здания</p>	<p>Фото № 14. Здание, лит. А</p>
	
<p>Фото № 15. Здание, лит. А. Вход основной</p>	<p>Фото № 16. Здание, лит. А. Внутреннее состояние</p>
	
<p>Фото № 17. Здание, лит. А. Внутреннее состояние</p>	<p>Фото № 18. Здание, лит. А. Внутреннее состояние</p>





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, захламен 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.)	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, троллейбус № 9. Ближайшая станция метро – «Василеостровская» - находится на расстоянии 1,1 км (13 минут пешком).

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

