

Пояснения по определению кадастровой стоимости

административно-бытового корпуса с кадастровым номером 67:15:0321305:45, площадью 2 699 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Рославльский район, г. Рославль, Астапковичский переулок

Общие сведения	
Методы оценки	Массовая оценка
Примененные подходы при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Затратный подход.
Примененные методы оценки при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Метод сравнительной единицы. Для применения других методов недостаточно данных. Использовались сборники Ко-Инвест, УПВС, НЦС, рекомендованные методическими указаниями.
Параметры объекта, используемые при расчете стоимости	
Кадастровый номер	67:15:0321305:45
Адрес	Смоленская область, Рославльский район, г. Рославль, Астапковичский переулок
Тип объекта	Нежилое здание (административно-бытовой корпус)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	03:030 (Бытовое обслуживание в целом)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0603 (Бытовые, административно-бытовые здания)
Типовой объект	Административно-бытовое здание. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1996 (ввиду отсутствия информации в перечне рассчитан по среднему значению из кадастрового квартала)
Расценка строительства, руб./кв. м.	26 690
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	3
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	44
Внешнее устаревание, %	16
Совокупный износ и устаревания, %	$53 = (1 - (1 - 0,44) * (1 - 0,16)) * 100$
Площадь, кв. м.	2 699
Кадастровая стоимость, руб.	39 024 088,58
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	14 458,72
Формула расчета	$26\,690 * (1 + 0,153) * (1 - 0,53) * 2\,699$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018