

Пояснения по определению кадастровой стоимости

кафе-магазина с кадастровым номером 67:23:0010214:125, площадью 525,6 кв. м,
расположенного по адресу: Смоленская область, Холм-Жирковский район, пгт Холм-
Жирковский, ул. Нахимовская, д. 8А

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	67:23:0010214:125
Адрес	Смоленская область, Холм-Жирковский район, пгт Холм-Жирковский, ул. Нахимовская, д. 8А
Тип объекта	Нежилое здание (кафе-магазин)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:020 (Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0403 (Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы)
Типовой объект	Нежилые здания, объекты торговли. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Кирпичные (КС-1)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2008 (год ввода в эксплуатацию)
Расценка строительства, руб./кв. м.	36 805
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	3
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	11
Внешнее устаревание, %	29
Совокупный износ и устаревания, %	$37,08 = (1 - (1 - 0,11) * (1 - 0,29)) * 100$
Площадь, кв. м.	525,6
Кадастровая стоимость, руб.	14 034 178,5
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	26 701,25
Формула расчета	$36\,805 * (1 + 0,153) * (1 - 0,3708) * 525,6$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018