

### Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания с кадастровым номером 67:27:0031507:698, площадью 796,9 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Генерала Паскевича, д. 10А

Общие сведения		
01.01.2018	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	67:27:0031507:698
	Адрес	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Генерала Паскевича, д. 10А
	Тип объекта	Нежилое здание (здание)
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:040 (Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м)
	Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0402 (Магазины 250 и более кв. м)
	Типовой объект	Нежилые здания, объекты торговли. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
	Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2014 (год постройки)
	Расценка строительства, руб./кв. м.	36 152
	Прибыль предпринимателя, %	15,3
	Количество надземных этажей	2
	Количество подземных этажей	0
	Физический износ, %	8
	Внешнее устаревание, %	0
	Совокупный износ и устаревания, %	$7,99 = (1 - (1 - 0,08) * (1 - 0,00)) * 100$
	Площадь, кв. м.	796,9
	Кадастровая стоимость, руб.	30 560 701,36
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	38 349,48
	Формула расчета	$36\,152 * (1 + 0,153) * (1 - 0,0799) * 796,9$
	Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018
Пересчет кадастровой стоимости:		
2019	Дата определения кадастровой стоимости	17.05.2019
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась