

Исп. Бурцева О.С.
8(4812)38-35-03

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания с офисом, торговыми залами и складскими помещениями с кадастровым номером 67:27:0030806:15, площадью 1 519 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Крупской, д. 51

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	67:27:0030806:15
Адрес	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Крупской, д. 51
Тип объекта	Нежилое здание (здание с офисом, торговыми залами и складскими помещениями)
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)	Кирпичные (КС-1)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1952 (год постройки)
Расценка строительства, руб./кв. м.	31 950
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	3
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	60
Внешнее устаревание, %	0
Совокупный износ и устаревания, %	$60,00 = (1 - (1 - 0,60) * (1 - 0,00)) * 100$
Площадь, кв. м.	1 519
Кадастровая стоимость, руб.	22 383 644,23
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	14 735,78
Формула расчета	$31\,950 * (1 + 0,153) * (1 - 0,6000) * 1\,519$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018