

Исп. Бурцева О.С.  
8(4812)38-35-03

### Пояснения по определению кадастровой стоимости

открытой площадки для размещения кафе с кадастровым номером 67:27:0020225:411, площадью застройки 654,3 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Нахимова, д. 2

Общие сведения		
12.03.2019	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	67:27:0020225:411
	Адрес	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Нахимова, д. 2
	Тип объекта	Сооружение (открытая площадка для размещения кафе)
	Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0412 (Летние кафе)
	Типовой объект	Летние кафе, объекты торговли. Состояние хорошее.
	Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2008 (год ввода в эксплуатацию)
	Расценка строительства, руб./кв. м.	36 040
	Прибыль предпринимателя, %	15,3
	Количество надземных этажей	1
	Количество подземных этажей	0
	Физический износ, %	2
	Внешнее устаревание, %	0
	Совокупный износ и устаревания, %	$1,99 = (1 - (1 - 0,02) * (1 - 0,00)) * 100$
	Площадь застройки, кв. м.	654,3
	Кадастровая стоимость, руб.	21 751 088,57
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	33 243,3
	Формула расчета	$36\,040 * (1 + 0,153) * (1 - 0,0199) * 654,3$
	Дата определения кадастровой стоимости	12.03.2019
Пересчет кадастровой стоимости:		
2019	Дата определения кадастровой стоимости	13.03.2019
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась
	Дата определения кадастровой стоимости	21.11.2019
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась