

Пояснения по определению кадастровой стоимости

родильного отделения с кадастровым номером 67:18:2950101:591, площадью 1 482,9 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, д. Михновка

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	67:18:2950101:591
Адрес	Смоленская область, Смоленский район, д. Михновка
Тип объекта	Нежилое здание (родильное отделение)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	03:040 (Здравоохранение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Включает коды расчета вида использования 03:041 - 03:042)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0825 (Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты)
Типовой объект	Нежилые здания, объекты здравоохранения в целом. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Кирпичные (КС-1)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1975 (год постройки)
Расценка строительства, руб./кв. м.	30 350,02
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	47
Внешнее устаревание, %	15
Совокупный износ и устаревания, %	$56,11 = (1 - (1 - 0,47) * (1 - 0,15)) * 100$
Площадь, кв. м.	1 482,9
Кадастровая стоимость, руб.	22 773 996,47
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	15 357,74
Формула расчета	$30\,350,02 * (1 + 0,153) * (1 - 0,5611) * 1\,482,9$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018