

606

### Пояснения по определению кадастровой стоимости

административно - бытового корпуса с кадастровым номером 67:27:0020802:431, площадью 2 240,6 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, д. 21

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	67:27:0020802:431
	Адрес	Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, д. 21
	Тип объекта	Нежилое здание (административно - бытовой корпус)
	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)	1974 (год постройки)
	Расценка строительства, руб./кв. м.	31 950
	Прибыль предпринимателя, %	15,3
	Количество надземных этажей	4
	Количество подземных этажей	0
	Физический износ, %	48
	Внешнее устаревание, %	0
	Совокупный износ и устаревания, %	$48,88 = (1 - (1 - 0,48) * (1 - 0,48)) * 100$
	Площадь, кв. м.	2 240,6
	Кадастровая стоимость, руб.	42 188 363,87
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	18 829,05
	Формула расчета	$31\,950 * (1 + 0,153) * (1 - 0,4888) * 2\,240,6$
	Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018
Пересчет кадастровой стоимости:		
2019	Дата определения кадастровой стоимости	22.05.2019
2019	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась