

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания автомойки с кадастровым номером 67:27:0030405:174, площадью 1 114,8 кв. м,
расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 100

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	67:27:0030405:174
Адрес	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 100
Тип объекта	Нежилое здание (здание автомойки)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:098 (Объекты придорожного сервиса. Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0407 (Автомойки)
Типовой объект	Автомойки. Состояние хорошее, без оборудования.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1988 (ввиду отсутствия информации в перечне рассчитан по среднему значению из кадастрового квартала)
Расценка строительства, руб./кв. м.	25 737
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.	1 114,8
Кадастровая стоимость, руб.	13 232 569,43
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	11 869,9
Формула расчета	$25\,737 * (1 + 0,153) * (1 - 0,6000) * 1\,114,8$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018