

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания магазина с кадастровым номером 67:08:0010103:106, площадью 147,2 кв. м,
расположенного по адресу: Смоленская область, Ельнинский район, г. Ельня,
ул. Дорогобужская, д. 55

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	67:08:0010103:106
Адрес	Смоленская область, Ельнинский район, г. Ельня, ул. Дорогобужская, д. 55
Тип объекта	Нежилое здание (здание магазина)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:040 (Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0401 (Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков)
Типовой объект	Нежилые здания, объекты торговли. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1999 (ввиду отсутствия информации в перечне рассчитан по среднему значению из кадастрового квартала)
Расценка строительства, руб./кв. м.	37 597
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	38
Внешнее устаревание, %	27
Совокупный износ и устаревания, %	$55,33 = (1 - (1 - 0,38) * (1 - 0,27)) * 100$
Площадь, кв. м.	147,2
Кадастровая стоимость, руб.	2 850 234,65
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	19 363,01
Формула расчета	$37\,597 * (1 + 0,153) * (1 - 0,5533) * 147,2$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018