

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания конторы с кадастровым номером 67:15:0320205:64, площадью 470,1 кв. м,
расположенного по адресу: Смоленская область, Рославльский район, г. Рославль,
ул. Урицкого, д. 14

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	67:15:0320205:64
Адрес	Смоленская область, Рославльский район, г. Рославль, ул. Урицкого, д. 14
Тип объекта	Нежилое здание (здание конторы)
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)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1970 (ввиду отсутствия информации в перечне рассчитан по среднему значению из кадастрового квартала)
Расценка строительства, руб./кв. м.	26 690
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	2
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	60
Внешнее устаревание, %	16
Совокупный износ и устаревания, %	$66,44 = (1 - (1 - 0,60) * (1 - 0,16)) * 100$
Площадь, кв. м.	470,1
Кадастровая стоимость, руб.	4 855 032,03
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	10 327,66
Формула расчета	$26\,690 * (1 + 0,153) * (1 - 0,6644) * 470,1$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018