

### Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания закусочной с кадастровым номером 67:08:0010136:102, площадью 288,7 кв. м,  
расположенного по адресу: Смоленская область, Ельнинский район, г. Ельня,  
ул. Пролетарская, д. 20/25

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	67:08:0010136:102
Адрес	Смоленская область, Ельнинский район, г. Ельня, ул. Пролетарская, д. 20/25
Тип объекта	Нежилое здание (здание закусочной)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:060 (Общественное питание. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары))
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0411 (Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек))
Типовой объект	Отдельно стоящее здание с отдельным входом. Состояние хорошее, без оборудования, площадью до 750 кв. м.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1988 (год ввода в эксплуатацию)
Расценка строительства, руб./кв. м.	36 040
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	60
Внешнее устаревание, %	27
Совокупный износ и устаревания, %	$71,18 = (1 - (1 - 0,60) * (1 - 0,27)) * 100$
Площадь, кв. м.	288,7
Кадастровая стоимость, руб.	3 457 160,01
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	11 974,92
Формула расчета	$36\,040 * (1 + 0,153) * (1 - 0,7118) * 288,7$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018