

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здание автосалона с кадастровым номером 67:27:0030907:147, площадью 1285 кв. м,
расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. 25 Сентября, д. 49

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	67:27:0030907:147
Адрес	г. Смоленск, ул. 25 Сентября, д. 49
Тип объекта	Нежилое здание (здание автосалона)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:08 (Автосалоны)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	
Типовой объект	Нежилые здания, объекты торговли. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Из прочих материалов (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2019
Расценка строительства, руб./кв. м.	40 580,6535
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	0
Внешнее устаревание, %	0
Совокупный износ и устаревания, %	$55,33 = (1 - (1 - 0,38) * (1 - 0,27)) * 100$
Площадь, кв. м.	1285
Кадастровая стоимость, руб.	60 124 499,13
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	46 789,49
Формула расчета	$40\,580,6535 * (1 + 0,153) * (1 - 0) * 1285$
Дата определения кадастровой стоимости	08.04.2019
Дата определения кадастровой стоимости	22.05.2019
Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась
Дата определения кадастровой стоимости	21.11.2019
Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась
Дата определения кадастровой стоимости	17.02.2020
Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась