

Пояснения по определению кадастровой стоимости

Офисного здания кадастровым номером 67:27:0013008:23, площадью 812 кв. м,
расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Кашена, д. 13

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	67:27:0013008:23
Адрес	г. Смоленск, ул. Кашена, д. 13
Тип объекта	Нежилое здание (офисное здание)
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	0402 (Магазины 250 и более кв. м)
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)	2016
Расценка строительства, руб./кв. м.	36 152,8347
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	4
Внешнее устаревание, %	0
Совокупный износ и устаревания, %	$4 = (1 - (1 - 4) * (1 - 0)) * 100$
Площадь, кв. м.	812
Кадастровая стоимость, руб.	32 493 681,93
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	40 016,85
Формула расчета	$36\,152,8347 * (1 + 0,153) * (1 - 0,294) * 812$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018