

Пояснения по определению кадастровой стоимости

Офисного здания кадастровым номером 67:27:0020427:157, площадью 695,8 кв. м,
расположенного по адресу: г. Смоленск, пер. 2-й Краснофлотский, д. 40-а

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	67:27:0020427:157
Адрес	г. Смоленск, пер. 2-й Краснофлотский, д. 40-а
Тип объекта	Нежилое здание (офисное здание)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	03:051 (Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0822 (Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ - интернатов)
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)	2004
Расценка строительства, руб./кв. м.	30 252,555
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	2
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	28
Внешнее устаревание, %	0
Совокупный износ и устаревания, %	28
Площадь, кв. м.	695,8
Кадастровая стоимость, руб.	17 474 642
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	25 114,46
Формула расчета	$30\,252,555 * (1+0,153) * (1-0,28) * 695,8$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018