

### Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания кафе «Старый дворик» с кадастровым номером 67:27:0020828:86, площадью 998,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Матросова, д. 27

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	67:27:0020828:86
Адрес	г. Смоленск, ул. Матросова, д. 27
Тип объекта	Нежилое здание (здание магазина)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:060 (Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0410 (Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни - столовые 750 кв. м (75 человек) и более)
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)	2013
Расценка строительства, руб./кв. м.	36 040
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	10
Внешнее устаревание, %	0
Совокупный износ и устаревания, %	$10 = (1 - (1 - 0,1) * (1 - 0)) * 100$
Площадь, кв. м.	998,2
Кадастровая стоимость, руб.	6 047 371,08
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	37 398,71
Формула расчета	$36\,040 * (1 + 0,153) * (1 - 0,1) * 998,2$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018
Пересчет кадастровой стоимости	
Дата определения кадастровой стоимости	18.01.2020
Кадастровая стоимость, руб.	41 479 322,58