

Пояснения по определению кадастровой стоимости

части второй очереди строительства торгового комплекса состоящего из одного объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:10:0010211:76, площадью 639 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Кардымовский район, п. Кардымово, ул. Красноармейская, д. 14

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	67:10:0010211:76
Адрес	Смоленская область, Кардымовский район, п. Кардымово, ул. Красноармейская, д. 14
Тип объекта	Нежилое здание (часть второй очереди строительства торгового комплекса состоящего из одного объекта капитального строительства)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:020 (Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0403 (Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы)
Типовой объект	Нежилые здания, объекты торговли. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Кирпичные (КС-1)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2015 (год постройки)
Расценка строительства, руб./кв. м.	36 805
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	2
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	3
Внешнее устаревание, %	29
Совокупный износ и устаревания, %	$31,57 = (1 - (1 - 0,03) * (1 - 0,29)) * 100$
Площадь, кв. м.	639
Кадастровая стоимость, руб.	18 553 634,82
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	29 035,42
Формула расчета	$36\,805 * (1 + 0,153) * (1 - 0,3157) * 639$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018

Исп. Бурцева О.С.