

## Пояснения по определению кадастровой стоимости

торгового центра «Гугол» с кадастровым номером 67:27:0013012:111, площадью 1 950,8 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Кашена, д. 1А

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	67:27:0013012:111
Адрес	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Кашена, д. 1А
Тип объекта	Нежилое здание (торговый центр «Гугол»)
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)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1978 (ввиду отсутствия информации в перечне рассчитан по среднему значению из кадастрового квартала)
Расценка строительства, руб./кв. м.	39 823
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	2
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	60
Внешнее устаревание, %	0
Совокупный износ и устаревания, %	$60 = (1 - (1 - 0,60) * (1 - 0,00)) * 100$
Площадь, кв. м.	1 953,9
Кадастровая стоимость, руб.	35 886 068,18
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	18 366,38

01.01.2018

	Формула расчета	$39\ 823 * (1+0,153) * (1-0,6000) * 1\ 953,9$
	Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018
Пересчет кадастровой стоимости:		
2019	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1997 (год постройки)
	Площадь, кв. м.	1 950,8
	Дата определения кадастровой стоимости	05.08.2019
	Кадастровая стоимость, руб.	51 952 241,99
	Дата определения кадастровой стоимости	<b>19.09.2019</b>
	Кадастровая стоимость, руб.	<b>51 952 241,99</b>
	Дата определения кадастровой стоимости	22.10.2019
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась
	Дата определения кадастровой стоимости	20.11.2019
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась
2020	Дата определения кадастровой стоимости	02.06.2020
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась
	Дата определения кадастровой стоимости	08.08.2020
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась