

Пояснения по определению кадастровой стоимости

универмага с кадастровым номером 67:18:2370101:799, площадью 1 509,1 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, д. Магалинщина

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	67:18:2370101:799
Адрес	Смоленская область, Смоленский район, д. Магалинщина
Тип объекта	Нежилое здание (универмаг)
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)	1992 (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	3
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	52
Внешнее устаревание, %	15
Совокупный износ и устаревания, %	$59,66 = (1 - (1 - 0,52) * (1 - 0,15)) * 100$
Площадь, кв. м.	1 202,2
Кадастровая стоимость, руб.	22 267 181,91
Удельный показатель кадастровой стоимости,	18 522,03

01.01.2018

	руб.	
	Формула расчета	$39\,823 * (1+0,153) * (1-0,5966) * 1\,202,2$
	Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018
Пересчет кадастровой стоимости:		
2019	Количество надземных этажей	4
	Количество подземных этажей	1
	Площадь, кв. м.	1 509,1
	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1975 (год постройки)
	Дата определения кадастровой стоимости	15.12.2020
	Кадастровая стоимость, руб.	22 361 273,82