

Пояснения по определению кадастровой стоимости

реконструкции здания кондитерского цеха под универсальный магазин с кадастровым номером 67:23:0010212:145, площадью 581,6 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Холм-Жирковский район, пгт. Холм-Жирковский, ул. Героя Михайлова, д. 2

01.01.2018	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	67:23:0010212:145
	Адрес	Смоленская область, Холм-Жирковский район, пгт. Холм-Жирковский, ул. Героя Михайлова, д. 2
	Тип объекта	Нежилое здание (реконструкция здания кондитерского цеха под универсальный магазин)
	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	0402 (Магазины 250 и более кв. м)
	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)	2014 (год постройки)
	Расценка строительства, руб./кв. м.	36 805
	Прибыль предпринимателя, %	15,3
	Количество надземных этажей	2
	Количество подземных этажей	0
	Физический износ, %	4
	Внешнее устаревание, %	29
	Совокупный износ и устаревания, %	$32,36 = (1 - (1 - 0,04) * (1 - 0,29)) * 100$
	Площадь, кв. м.	581,6
	Кадастровая стоимость, руб.	16 139 831,16
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	27 750,74
	Формула расчета	$36\,805 * (1 + 0,153) * (1 - 0,3236) * 581,6$
	Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018
	Пересчет кадастровой стоимости:	
2020	Дата определения кадастровой стоимости	18.11.2020
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась

Исп. Бурцева О.С.