

Исп. Бурцева О.С.
8(4812)38-35-03

Пояснения по определению кадастровой стоимости

остатков здания торгового центра с кадастровым номером 67:07:2140101:227, площадью 555 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Духовщинский район, д. Савино

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	67:07:2140101:227
Адрес	Смоленская область, Духовщинский район, д. Савино
Тип объекта	Нежилое здание (остатки здания торгового центра)
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)	1983 (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, %	50
Совокупный износ и устаревания, %	$80,17 = (1 - (1 - 0,60) * (1 - 0,50)) * 100$
Площадь, кв. м.	555
Кадастровая стоимость, руб.	5 051 403,39

Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	9 101,63
Формула расчета	$39\,823 * (1 + 0,153) * (1 - 0,8017) * 555$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018

Исп. Бурлева О.С.

Исп. Бурцева О.С.
8(4812)38-35-03