

Исп. Бурцева О.С.
8(4812)38-35-03

Пояснения по определению кадастровой стоимости

общежития на 400 мест с кадастровым номером 67:05:0060115:82, площадью 3 385,9 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Демидовский район, г. Демидов, ул. Гуреевская, д. 3

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	67:05:0060115:82
Адрес	Смоленская область, Демидовский район, г. Демидов, ул. Гуреевская, д. 3
Тип объекта	Нежилое здание
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)	2000 (год постройки)
Расценка строительства, руб./кв. м.	36 805
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	5
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	20
Внешнее устаревание, %	31
Совокупный износ и устаревания, %	$44,92 = (1 - (1 - 0,20) * (1 - 0,31)) * 100$
Площадь, кв. м.	3 385,9
Кадастровая стоимость, руб.	79 133 203,54
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	23 371,39

	Формула расчета	$36\,805 * (1+0,153) * (1-0,4492) * 3\,385,9$
	Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018
Пересчет кадастровой стоимости:		
2020	Тип объекта	Нежилое здание (общежитие на 400 мест)
	Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0507 (Общежития)
	Типовой объект	Нежилые здания, общежития. Состояние хорошее. Коммуникации свет, отопление.
	Расценка строительства, руб./кв. м.	31 232
	Формула расчета	$31\,232 * (1+0,153) * (1-0,4492) * 3\,385,9$
	Дата определения кадастровой стоимости	06.07.2020
	Кадастровая стоимость, руб.	67 149 719,23