

Пояснения по определению кадастровой стоимости

Объекта розничной и оптовой торговли с кадастровым номером 67:27:0011516:172, площадью 583,6 кв. м, расположенного по адресу: г. Смоленск, пос. Серебрянка, д. 94в

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	67:27:0011516:172	
Адрес	г. Смоленск, пос. Серебрянка, д. 94в	
Тип объекта	Нежилое здание (здание магазина)	
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:040 (Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м)	
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)	Из прочих материалов КС-3)	
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2019	
Расценка строительства, руб./кв. м.	21 080,42	
Прибыль предпринимателя, %	15,3	
Количество надземных этажей	1	
Количество подземных этажей	0	
Физический износ, %	0	
Внешнее устаревание, %	0	
Совокупный износ и устаревания, %	$0=(1-(1-0)*(1-0))*100$	
Площадь, кв. м.	583,6	
Кадастровая стоимость, руб.	14 184 826,81	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	24 305,73	
Формула расчета	$21\,080,42 * (1+0,153) * (1-0) * 583,6$	
Дата определения кадастровой стоимости	19.01.2020	
Пересчет кадастровой стоимости		
Дата определения кадастровой стоимости	01.12.2020	
Кадастровая стоимость, руб.	24 326 909,86	
Дата определения кадастровой стоимости	24.12.2020	
Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась	