

Исп. Бурцева О.С.
8(4812)38-35-03

Пояснения по определению кадастровой стоимости

крытой стоянки для автомашин с кадастровым номером 67:08:0010280:136, площадью 841,3 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Ельнинский район, г. Ельня, пер. Рабочий, д. 4

Общие сведения		
01.01.2018	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	67:08:0010280:136
	Адрес	Смоленская область, Ельнинский район, г. Ельня, пер. Рабочий, д. 4
	Тип объекта	Нежилое здание (крытая стоянка для автомашин)
	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)	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.	36 152
	Прибыль предпринимателя, %	15,3
	Количество надземных этажей	2
	Количество подземных этажей	0
	Физический износ, %	60
	Внешнее устаревание, %	27
	Совокупный износ и устаревания, %	$71,18 = (1 - (1 - 0,60) * (1 - 0,27)) * 100$
2020	Площадь, кв. м.	841,3
	Кадастровая стоимость, руб.	10 106 043,4
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	12 012,41
	Формула расчета	$36\,152 * (1 + 0,153) * (1 - 0,7118) * 841,3$
Пересчет кадастровой стоимости:		
2020	Дата определения кадастровой стоимости	20.11.2020
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась