

Исп. Бурцева О.С.
8(4812)38-35-03

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания Главного магазина с пристройкой с кадастровым номером 67:02:0010404:115, площадью 2 849,4 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Бозня 2-я

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	67:02:0010404:115
Адрес	Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Бозня 2-я
Тип объекта	Нежилое здание (здание Главного магазина с пристройкой)
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)	1992 (ввиду отсутствия информации в перечне рассчитан по среднему значению из кадастрового квартала)
Расценка строительства, руб./кв. м.	36 152,83
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	60
Внешнее устаревание, %	11
Совокупный износ и устаревания, %	$57,29 = (1 - (1 - 0,60) * (1 - 0,11)) * 100$
Площадь, кв. м.	2 849,4
Кадастровая стоимость, руб.	24 648 537,8
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	8 650,43
Формула расчета	$36 152,83 * (1 + 0,153) * (1 - 0,5729) * 2 849,4$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018
Пересчет кадастровой стоимости:	
2019	Дата определения кадастровой стоимости
	24.07.2019
	Кадастровая стоимость, руб.
	Не изменилась
2019	Дата определения кадастровой стоимости
	18.10.2019
2019	Кадастровая стоимость, руб.
	Не изменилась