

Исп. Бурцева О.С.
8(4812)38-35-03

Пояснения по определению кадастровой стоимости

школы-магазина с кадастровым номером 67:03:0010113:565, площадью 2 318,5 кв. м,
расположенного по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин,
ул. Гагарина, д. 8

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	67:03:0010113:565
Адрес	Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, ул. Гагарина, д. 8
Тип объекта	Нежилое здание (школа-магазин)
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)	1984 (год постройки)
Расценка строительства, руб./кв. м.	36 152
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	4
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	60
Внешнее устаревание, %	7
Совокупный износ и устаревания, %	$63,14 = (1 - (1 - 0,60) * (1 - 0,07)) * 100$
Площадь, кв. м.	2 318,5
Кадастровая стоимость, руб.	35 615 684,36
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	15 361,52
Формула расчета	$36\,152 * (1 + 0,153) * (1 - 0,6314) * 2\,318,5$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018