

Исп. Бурцева О.С.
8(4812)38-35-03

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания столовой с кадастровым номером 67:03:1560101:956, площадью 281,6 кв. м,
расположенного по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д. Акатово

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	67:03:1560101:956
Адрес	Смоленская область, Гагаринский район, д. Акатово
Тип объекта	Нежилое здание (здание столовой)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:060 (Общественное питание. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары))
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0411 (Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек))
Типовой объект	Отдельно стоящее здание с отдельным входом. Состояние хорошее, без оборудования, площадью до 750 кв. м.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1988 (год ввода в эксплуатацию)
Расценка строительства, руб./кв. м.	37 596
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	33
Внешнее устаревание, %	36
Совокупный износ и устаревания, %	$57,77 = (1 - (1 - 0,33) * (1 - 0,36)) * 100$
Площадь, кв. м.	281,6
Кадастровая стоимость, руб.	3 181 081,26
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	11 296,45
Формула расчета	$37\,596 * (1 + 0,153) * (1 - 0,5777) * 281,6$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018