

Пояснения по определению кадастровой стоимости

магазина с кадастровым номером 67:04:0770101:233, площадью 304,4 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Глинковский район, Болтутинское сельское поселение, д. Болтутино, ул. Центральная, д. 22

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01.01.2018 | 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 | 67:04:0770101:233 |
| | Адрес | Смоленская область, Глинковский район, Болтутинское сельское поселение, д. Болтутино, ул. Центральная, д. 22 |
| | Тип объекта | Нежилое здание (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) | Железобетонные (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 | 1 |
| | Количество подземных этажей | 0 |
| | Физический износ, % | 60 |
| | Внешнее устаревание, % | 52 |
| | Совокупный износ и устаревания, % | $80,80=(1-(1-0,60)*(1-0,52))*100$ |
| | Площадь, кв. м. | 304,4 |
| | Кадастровая стоимость, руб. | 2 435 329,5 |
| | Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. | 8 000,43 |
| | Формула расчета | $36\,152*(1+0,153)*(1-0,8080)*304,4$ |
| | Дата определения кадастровой стоимости | 01.01.2018 |
| | Пересчет кадастровой стоимости: | |
| | 2020 | Дата определения кадастровой стоимости |
| Кадастровая стоимость, руб. | | Не изменилась |