

Пояснения по определению кадастровой стоимости

«базы по торговле крупногабаритными материалами» (склада крупногабаритных материалов) с кадастровым номером 67:03:0010104:1974, площадью 651 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, ул. Гагарина, д. 95

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	67:03:0010104:1974
Адрес	Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, ул. Гагарина, д. 95
Тип объекта	Нежилое здание («база по торговле крупногабаритными материалами» (склад крупногабаритных материалов))
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	06:090 (Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0723 (Складские здания, кроме ангаров)
Типовой объект	Нежилые здания складского назначения, состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Деревянные (КС-7)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2014 (год ввода в эксплуатацию)
Расценка строительства, руб./кв. м.	15 012
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	2
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	6
Внешнее устаревание, %	7
Совокупный износ и устаревания, %	$14,01 = (1 - (1 - 0,06) * (1 - 0,07)) * 100$
Площадь, кв. м.	651
Кадастровая стоимость, руб.	9 689 486,99
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	14 884
Формула расчета	$15\,012 * (1 + 0,153) * (1 - 0,1401) * 651$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018