

Пояснения по определению кадастровой стоимости

склада арочного с кадастровым номером 67:17:0010340:167, площадью 409,1 кв. м,
расположенного по адресу: Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафонов,
ул. Восточная, д. 5

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	67:17:0010340:167
Адрес	Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафонов, ул. Восточная, д. 5
Тип объекта	Нежилое здание (склад арочный)
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	0727 (Здания ангарного типа)
Типовой объект	Нежилые здания складского назначения, состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Металлические (КС-6)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2004 (год постройки)
Расценка строительства, руб./кв. м.	7 769
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	35
Внешнее устаревание, %	22
Совокупный износ и устаревания, %	$49,53 = (1 - (1 - 0,35) * (1 - 0,22)) * 100$
Площадь, кв. м.	409,1
Кадастровая стоимость, руб.	1 849 199,41
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	4 520,16
Формула расчета	$7\,769 * (1 + 0,153) * (1 - 0,4953) * 409,1$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018