

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания промышленного склада с кадастровым номером 67:17:0020301:87, площадью 385,7 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Сафоновский район, с. Издешково, ул. 25 Октября, д. 2Б

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	67:17:0020301:87
Адрес	Смоленская область, Сафоновский район, с. Издешково, ул. 25 Октября, д. 2Б
Тип объекта	Нежилое здание (здание промышленного склада)
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)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1970 (ввиду отсутствия информации в перечне рассчитан по среднему значению из кадастрового квартала)
Расценка строительства, руб./кв. м.	21 080
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	60
Внешнее устаревание, %	43
Совокупный износ и устаревания, %	$77,31 = (1 - (1 - 0,60) * (1 - 0,43)) * 100$
Площадь, кв. м.	385,7
Кадастровая стоимость, руб.	2 127 075,52
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	5 514,84
Формула расчета	$21\,080 * (1 + 0,153) * (1 - 0,7731) * 385,7$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018