

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания склада огнеупоров с кадастровым номером 67:02:0010403:32, площадью 2 274,1 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Бозня 2-я

Общие сведения		
01.01.2018	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	67:02:0010403:32
	Адрес	Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Бозня 2-я
	Тип объекта	Нежилое здание (здание склада огнеупоров)
	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)	1986 (год постройки)
	Расценка строительства, руб./кв. м.	21 080
	Прибыль предпринимателя, %	15,3
	Количество надземных этажей	1
	Количество подземных этажей	0
	Физический износ, %	60
	Внешнее устаревание, %	11
	Совокупный износ и устаревания, %	$64,40 = (1 - (1 - 0,60) * (1 - 0,11)) * 100$
2019	Площадь, кв. м.	2 274,1
	Кадастровая стоимость, руб.	19 671 944,91
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	8 650,43
	Формула расчета	$21\,080 * (1 + 0,153) * (1 - 0,6440) * 2\,274,1$
	Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018
	Пересчет кадастровой стоимости:	
	Дата определения кадастровой стоимости	04.10.2019
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась
2019	Дата определения кадастровой стоимости	21.11.2019
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась