

Пояснения по определению кадастровой стоимости

цеха по производству железобетонных изделий с кадастровым номером 67:17:0010328:476, площадью 1 967,6 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафонов, ул. Строителей, д. 27, стр. 5

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	67:17:0010328:476
	Адрес	Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафонов, ул. Строителей, д. 27, стр. 5
	Тип объекта	Нежилое здание (здание склада УПТК)
	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)	1972 (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, %	22
	Совокупный износ и устаревания, %	$68,94 = (1 - (1 - 0,60) * (1 - 0,22)) * 100$
	Площадь, кв. м.	1 967,6
	Кадастровая стоимость, руб.	14 850 827,61
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	7 547,69
	Формула расчета	$21\,080 * (1 + 0,153) * (1 - 0,6894) * 1\,967,6$
	Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018
Пересчет кадастровой стоимости:		
2018	Тип объекта	Нежилое здание (цеха по производству железобетонных изделий)
	Дата определения кадастровой стоимости	21.11.2018
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась