

Пояснения по определению кадастровой стоимости

СТО с кадастровым номером 67:03:0010105:304, площадью 729,4 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Гагарин, ул. Строителей, д. 76

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	67:03:0010105:304
Адрес	Смоленская область, г. Гагарин, ул. Строителей, д. 76
Тип объекта	Нежилое здание (здание цеха предварительных смесей)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	0730 (Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	04:099 (Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса)
Типовой объект	Производственное здание. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Каменные (КС-1)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2001
Расценка строительства, руб./кв. м.	24 173,96
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	2
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	18,8
Внешнее устаревание, %	25,2
Совокупный износ и устаревания, %	$25,2 = (1 - (1 - 0,188) * (1 - 0,252)) * 100$
Площадь, кв. м.	729,4
Кадастровая стоимость, руб.	15 192 381,36
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	20 828,6
Формула расчета	$24\,173,96 * (1 + 0,153) * (1 - 0,252) * 729,4$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018