

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания производственного с кадастровым номером 67:02:0010412:2776, площадью 1107,5 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Московская, д. 9а

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	67:02:0010412:2776
	Адрес	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Московская, д. 9а
	Тип объекта	Нежилое здание (здание мастерской)
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:040 (Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м)
	Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0402 (Магазины 250 и более кв. м)
	Типовой объект	Нежилые здания, объекты торговли. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
	Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1981
	Расценка строительства, руб./кв. м.	35 583,51
	Прибыль предпринимателя, %	15,3
	Количество надземных этажей	2
	Количество подземных этажей	0
	Физический износ, %	41
	Внешнее устаревание, %	11
	Совокупный износ и устаревания, %	$47,6 = (1 - (1 - 0,41) * (1 - 0,11)) * 100$
	Площадь, кв. м.	1107,5
	Кадастровая стоимость, руб.	23 808 071,93
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	21 497,13
	Формула расчета	$35\,583,51 * (1 + 0,153) * (1 - 0,476) * 1107,5$
	Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018