

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания зерносклада с кадастровым номером 67:24:0040102:621, площадью 1092,6 кв. м,
расположенного по адресу: Смоленская область, Шумячский район, д. Понятовка

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	67:24:0040102:621	
Адрес	Смоленская область, Шумячский район, д. Понятовка	
Тип объекта	Нежилое здание (пристройка к складскому зданию торгового комплекса)	
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	0705 (Складские здания, кроме ангаров)	
Типовой объект	Нежилые здания складского назначения, состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.	
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Кирпичные (КС-1)	
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1971	
Расценка строительства, руб./кв. м.	7 211,26	
Прибыль предпринимателя, %	15,3	
Количество надземных этажей	1	
Количество подземных этажей	0	
Физический износ, %	60	
Внешнее устаревание, %	53	
Совокупный износ и устаревания, %	60=(1- (1-0,6)*(1-0,53))*100	
Площадь, кв. м.	1092,6	
Кадастровая стоимость, руб.	1 687 364,46	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	1 544,36	
Формула расчета	7 211,26* (1+0,153) * (1-0,638)* 1092,6	
Дата определения кадастровой стоимости	21.01.2019	
Пересчет кадастровой стоимости		
Дата определения кадастровой стоимости	21.04.2019	
Кадастровая стоимость, руб.	2 015 463,1	
Дата определения кадастровой стоимости	20.11.2019	
Кадастровая стоимость, руб.	2 015 463,1	
Дата определения кадастровой стоимости	24.12.2019	
	2 015 463,1	