

Исп. Бурцева О.С.  
8(4812)38-35-03

### Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания льноворохосушилки с кадастровым номером 67:20:0020101:496, площадью 682,6 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, южнее д. Темкино

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	67:20:0020101:496
Адрес	Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, южнее д. Темкино
Тип объекта	Нежилое здание (здание льноворохосушилки)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	01:092 (Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0712 (Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты)
Типовой объект	Нежилое здание, вспомогательные объекты. Состояние хорошее, без оборудования.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1982 (ввиду отсутствия информации в перечне рассчитан по среднему значению из кадастрового квартала)
Расценка строительства, руб./кв. м.	30 576
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	2
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	60
Внешнее устаревание, %	45
Совокупный износ и устаревания, %	$78,18 = (1 - (1 - 0,60) * (1 - 0,45)) * 100$
Площадь, кв. м.	682,6
Кадастровая стоимость, руб.	5 249 696,97
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	7 690,74
Формула расчета	$30\,576 * (1 + 0,153) * (1 - 0,7818) * 682,6$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018