

Исп. Бурцева О.С.
8(4812)38-35-03

Пояснения по определению кадастровой стоимости

главного корпуса АБК с кадастровым номером 67:17:0010514:63, площадью 6 396,8 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафонов, ул. Кутузова, д. 11

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	67:17:0010514:63
Адрес	Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафонов, ул. Кутузова, д. 11
Тип объекта	Нежилое здание (главный корпус АБК)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	06:030 (Легкая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0704 (Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв. м)
Типовой объект	Здания, помещения производственно-складского назначения. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1979 (ввиду отсутствия информации в перечне рассчитан по среднему значению из кадастрового квартала)
Расценка строительства, руб./кв. м.	19 131
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	2
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.	6 396,8
Кадастровая стоимость, руб.	43 816 709,8
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	6 849,79
Формула расчета	$19\,131 * (1 + 0,153) * (1 - 0,6894) * 6\,396,8$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018