

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания мастерской с кадастровым номером 67:14:0320207:83, площадью 1 812,0 кв. м,
расположенного по адресу: Смоленская область, г. Починок, ул. Урицкого, д. 43

01.01.2018	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	67:14:0320207:83
	Адрес	Смоленская область, г. Починок, ул. Урицкого, д. 43
	Тип объекта	Нежилое здание (здание мастерской)
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	03:012 (Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники)
	Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0722 (Мастерские)
	Типовой объект	Нежилые здания, состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
	Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1993
	Расценка строительства, руб./кв. м.	23 182,2185
	Прибыль предпринимателя, %	15,3
	Количество надземных этажей	2
	Количество подземных этажей	0
	Физический износ, %	50
	Внешнее устаревание, %	21,5
	Совокупный износ и устаревания, %	$60,8 = (1 - (1 - 0,5) * (1 - 0,215)) * 100$
	Площадь, кв. м.	1 812,0
	Кадастровая стоимость, руб.	18 989 524,62
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	10 479,87
	Формула расчета	$23\,182,2185 * (1 + 0,153) * (1 - 0,608) * 1\,812,0$
	Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания производственного корпуса с кадастровым номером 67:14:0320207:85, площадью 9 239,2 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Починок, ул. Урицкого, д.

43

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	67:14:0320207:85
Адрес	Смоленская область, г. Починок, ул. Урицкого, д. 43
Тип объекта	Нежилое здание (здание производственного корпуса)
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	0723 (Складские здания, кроме ангаров)
Типовой объект	Нежилые здания складского назначения, состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1993
Расценка строительства, руб./кв. м.	21 080,4
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	8
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	50
Внешнее устаревание, %	21,5
Совокупный износ и устаревания, %	$60,8 = (1 - (1 - 0,5) * (1 - 0,215)) * 100$
Площадь, кв. м.	9 239,2
Кадастровая стоимость, руб.	88 047 031,89
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	9 529,72
Формула расчета	$23\,182,2185 * (1 + 0,153) * (1 - 0,608) * 9\,239,2$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания цеха предварительных смесей с кадастровым номером 67:14:0320207:88, площадью 4340,1 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Починок, ул. Урицкого, д. 43

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	67:14:0320207:88
Адрес	Смоленская область, г. Починок, ул. Урицкого, д. 43
Тип объекта	Нежилое здание (здание цеха предварительных смесей)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	0704 (Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	06:030 (Легкая промышленность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для текстильной, фарфорово - фаянсовой, электронной промышленности)
Типовой объект	Производственное здание. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1993
Расценка строительства, руб./кв. м.	19 131,2
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	5
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	50
Внешнее устаревание, %	21,5
Совокупный износ и устаревания, %	$60,8 = (1 - (1 - 0,5) * (1 - 0,215)) * 100$
Площадь, кв. м.	4340,1
Кадастровая стоимость, руб.	37 535 589,08
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	8 648,55
Формула расчета	$19\,131,2 * (1 + 0,153) * (1 - 0,608) * 4340,1$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018