

### Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания тарного цеха с кадастровым номером 67:19:0010245:62, площадью 476 кв. м,  
расположенного по адресу: Смоленская область, Сычевский район, г. Сычевка, ул. Бычкова,  
д. 81Б

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	67:19:0010245:62
Адрес	Смоленская область, Сычевский район, г. Сычевка, ул. Бычкова, д. 81Б
Тип объекта	Нежилое здание (здание тарного цеха)
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)	1985 (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, %	42
Внешнее устаревание, %	22
Совокупный износ и устаревания, %	$55,06 = (1 - (1 - 0,42) * (1 - 0,22)) * 100$
Площадь, кв. м.	476
Кадастровая стоимость, руб.	3 253 709,76
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	6 835,52
Формула расчета	$19\,131 * (1 + 0,153) * (1 - 0,5506) * 476$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018
Пересчет кадастровой стоимости	
Дата определения кадастровой стоимости	13.01.2020
Кадастровая стоимость	Не изменилась