

### Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания производственного корпуса с кадастровым номером 67:14:1800101:80, площадью 3 278,1 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Починковский район, д. Льнозавод

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, Починковский район, д. Льнозавод
Тип объекта	Нежилое здание (здание производственного корпуса)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	06:030 (Легкая промышленность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные 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	Нежилые здания складского назначения, состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1956
Расценка строительства, руб./кв. м.	19 131,2
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	60
Внешнее устаревание, %	33,4
Совокупный износ и устаревания, %	$73,3 = (1 - (1 - 0,6) * (1 - 0,334)) * 100$
Площадь, кв. м.	3 278,1
Кадастровая стоимость, руб.	19 260 545,57
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	5 875,52
Формула расчета	$19\,131,2 * (1 + 0,153) * (1 - 0,733) * 3\,278,1$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018