

### Пояснения по определению кадастровой стоимости

шиномонтажной мастерской по обслуживанию автотранспорта с кадастровым номером 67:17:0010309:66, площадью 371,6 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафонов, ул. Горняцкая, д. 18А

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	67:17:0010309:66
Адрес	Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафонов, ул. Горняцкая, д. 18А
Тип объекта	Нежилое здание (шиномонтажная мастерская по обслуживанию автотранспорта)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	03:012 (Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС 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 мастерских. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Из прочих материалов (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2009 (год постройки)
Расценка строительства, руб./кв. м.	23 182
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	2
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	18
Внешнее устаревание, %	22
Совокупный износ и устаревания, %	$36,34 = (1 - (1 - 0,18) * (1 - 0,22)) * 100$
Площадь, кв. м.	371,6
Кадастровая стоимость, руб.	6 322 938,49
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	17 015,44
Формула расчета	$23\,182 * (1 + 0,153) * (1 - 0,3634) * 371,6$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018