

Исп. Бурцева О.С.  
8(4812)38-35-03

### Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания вагонного цеха с кадастровым номером 67:17:0010514:62, площадью 2 978,2 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	67:17:0010514:62
Адрес	Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафонов, ул. Кутузова, д. 11
Тип объекта	Нежилое здание (здание вагонного цеха)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	07:012 (Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0732 (Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные)
Типовой объект	Нежилые здания, транспортные объекты. 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.	23 998
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
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.	2 978,2
Кадастровая стоимость, руб.	25 589 960,22
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	8 592,43
Формула расчета	$23\,998 * (1 + 0,153) * (1 - 0,6894) * 2\,978,2$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018