

Исп. Бурцева О.С.
8(4812)38-35-03

Пояснения по определению кадастровой стоимости

автогаража на 32 автомашины с кадастровым номером 67:17:0010514:39, площадью 1 268,9 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	67:17:0010514:39
Адрес	Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафонов, ул. Кутузова, д. 11
Тип объекта	Нежилое здание (автогараж на 32 автомашины)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:092 (Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и сблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0305 (Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей)
Типовой объект	Гараж отдельно стоящий. Состояние хорошее. Коммуникации: электричество.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Крупнопанельные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1994 (год постройки)
Расценка строительства, руб./кв. м.	18 439
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	54
Внешнее устаревание, %	22
Совокупный износ и устаревания, %	$64,71 = (1 - (1 - 0,54) * (1 - 0,22)) * 100$
Площадь, кв. м.	1 268,9
Кадастровая стоимость, руб.	9 519 551,45
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	7 502,21
Формула расчета	$18\,439 * (1 + 0,153) * (1 - 0,6471) * 1\,268,9$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018