

Исп. Бурцева О.С.  
8(4812)38-35-03

### Пояснения по определению кадастровой стоимости

шиномонтажной мастерской с кадастровым номером 67:17:0010352:283, площадью 329,2 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафонов, ул. Красногвардейская, д. 17А

Общие сведения		
17.04.2019	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	67:17:0010352:283
	Адрес	Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафонов, ул. Красногвардейская, д. 17А
	Тип объекта	Нежилое здание (шиномонтажная мастерская)
	Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0730 (Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы)
	Типовой объект	Нежилые здания, объекты придорожного сервиса. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
	Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Из прочих материалов (КС-3)
	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2017 (год постройки)
	Расценка строительства, руб./кв. м.	14 327
	Прибыль предпринимателя, %	15,3
	Количество надземных этажей	2
	Количество подземных этажей	0
	Физический износ, %	2
	Внешнее устаревание, %	22
	Совокупный износ и устаревания, %	$23,91 = (1 - (1 - 0,02) * (1 - 0,22)) * 100$
	Площадь, кв. м.	329,2
	Кадастровая стоимость, руб.	4 137 398,85
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	12 568,04
	Формула расчета	$14\,327 * (1 + 0,153) * (1 - 0,2391) * 329,2$
	Дата определения кадастровой стоимости	17.04.2019
Пересчет кадастровой стоимости:		
2019	Дата определения кадастровой стоимости	30.04.2019
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась
	Дата определения кадастровой стоимости	22.11.2019
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась