

### Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания торгово-бытового центра с кадастровым номером 67:27:0031325:521, площадью 675 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, мкр. Южный, напротив дома №37

| 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  | 67:27:0031325:521   |
| Адрес  | Смоленская область, г. Смоленск, мкр. Южный, напротив дома №37  |
| Тип объекта  | Нежилое здание (здание торгово-бытового центра)   |
| Вид разрешенного использования объекта недвижимости                                  | 04:020 (Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096) |
| Подгруппа, к которой отнесен объект оценки.  | 0403 (Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы)    |
| Типовой объект   | Нежилые здания, объекты торговли. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.   |
| Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)                 | Из прочих материалов (КС-3)   |
| Год постройки (ввода в эксплуатацию)   | 2014 (год постройки)  |
| Расценка строительства, руб./кв. м.  | 39 823  |
| Прибыль предпринимателя, %   | 15,3  |
| Количество надземных этажей  | 1   |
| Количество подземных этажей  | 0   |
| Физический износ, %  | 8   |
| Внешнее устаревание, %   | 0   |
| Совокупный износ и устаревания, %  | $7,99 = (1 - (1 - 0,08) * (1 - 0,00)) * 100$  |
| Площадь, кв. м.  | 675   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 28 513 803,6  |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.                                      | 42 242,67   |
| Формула расчета  | $39\,823 * (1 + 0,153) * (1 - 0,0799) * 675$  |
| Дата определения кадастровой стоимости   | 01.01.2018  |