

# **Пояснения по определению кадастровой стоимости**

пристройки к складскому зданию торгового комплекса с кадастровым номером 67:27:0021080:660, площадью 150 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Досуговское шоссе, д. 2Б

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	67:27:0021080:660	
Адрес	Смоленская область, г. Смоленск, Досуговское шоссе, д. 2Б	
Тип объекта	Нежилое здание (пристройка к складскому зданию торгового комплекса)	
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	06:090 (Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов)	
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0723 (Складские здания, кроме ангаров)	
Типовой объект	Нежилые здания складского назначения, состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.	
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Из прочих материалов (КС-3)	
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2015 (год постройки)	
Расценка строительства, руб./кв. м.	21 080	
Прибыль предпринимателя, %	15,3	
Количество надземных этажей	1	
Количество подземных этажей	0	
Физический износ, %	6	
Внешнее устаревание, %	0	
Совокупный износ и устаревания, %	$6 = (1 - (1 - 0,06) * (1 - 0,00)) * 100$	
Площадь, кв. м.	150	
Кадастровая стоимость, руб.	3 427 108,6	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	22 847,39	
Формула расчета	$21\,080 * (1 + 0,153) * (1 - 0,0600) * 150$	
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018	