

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здание гостиницы с кадастровым номером 67:02:0010237:296, площадью 352 кв. м,
расположенного по адресу: г. Вязьма, ул. Покровского, д. 12

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	67:02:0010237:296
Адрес	г. Вязьма, ул. Покровского, д. 12
Тип объекта	Нежилое здание (здание магазина)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:070 (Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них)
Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0501 (Гостиницы: класс 2* и ниже, ведомственные гостиницы, hostels)
Типовой объект	Нежилые здания. Состояние хорошее. Коммуникации: свет, отопление.
Материал основных несущих конструкций (Класс конструктивной системы)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1967
Расценка строительства, руб./кв. м.	29 608,05
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	60
Внешнее устаревание, %	11
Совокупный износ и устаревания, %	$64 = (1 - (1 - 0,6) * (1 - 0,11)) * 100$
Площадь, кв. м.	352
Кадастровая стоимость, руб.	10 691 799,26
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	30 374,43
Формула расчета	$29\,608,05 * (1 + 0,153) * (1 - 0,64) * 352$
Дата определения кадастровой стоимости	22.01.2021