

Пояснения по определению кадастровой стоимости

здания «Торговый комплекс» с кадастровым номером 67:06:0010230:7, площадью 676,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Дорогобуж, ул. Путенкова, д. 2

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	67:06:0010230:7
Адрес	г. Дорогобуж, ул. Путенкова, д. 2
Тип объекта	Нежилое здание (здание магазина)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	04:020 (Объекты торговли (торговые центры, торгово - развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг)
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)	Смешанные (КС-3)
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1947
Расценка строительства, руб./кв. м.	39 823,025
Прибыль предпринимателя, %	15,3
Количество надземных этажей	2
Количество подземных этажей	0
Физический износ, %	60
Внешнее устаревание, %	23
Совокупный износ и устаревания, %	$69 = (1 - (1 - 0,6) * (1 - 0,23)) * 100$
Площадь, кв. м.	676,5
Кадастровая стоимость, руб.	9 546 660,99
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	14 111,84
Формула расчета	$39\,823,025 * (1 + 0,153) * (1 - 0,69) * 676,5$
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018