

## Пояснения по определению кадастровой стоимости

взлетно-посадочной полосы с кадастровым номером 67:11:1380101:301, площадью застройки 20 063,7 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Краснинский район, 1500 м. юго-западнее д.Мерлино

Общие сведения		
01.01.2018	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	67:11:1380101:301
	Адрес	Смоленская область, Краснинский район, 1500 м. юго-западнее д.Мерлино
	Тип объекта	Сооружение (объект незавершенного строительства, взлетно-посадочная полоса)
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	07:040 (Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем)
	Подгруппа, к которой отнесен объект оценки	0845н (Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы)
	Типовой объект	Нежилые здания и сооружения. Состояние хорошее.
	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1981 (ввиду отсутствия информации в перечне рассчитан по среднему значению из кадастрового квартала)
	Расценка строительства, руб./кв. м.	32 840
	Прибыль предпринимателя, %	15,3
	Количество надземных этажей	1
	Количество подземных этажей	0
	Физический износ, %	0
	Внешнее устаревание, %	46
	Совокупный износ и устаревания, %	$46,74 = (1 - (1 - 0,00) * (1 - 0,46)) * 100$
	Площадь застройки, кв. м.	20 063,7
	Кадастровая стоимость, руб.	202 276 843,16
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	10 081,73
	Формула расчета	$32\,840 * (1 + 0,153) * (1 - 0,4674) * 20\,063,7$
	Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018
Пересчет кадастровой стоимости:		
2020	Дата определения кадастровой стоимости	06.11.2020
	Кадастровая стоимость, руб.	Не изменилась