

ДУМА ГОРОДА КОСТРОМЫ

РЕШЕНИЕ

№ _____

**Об установлении значений корректирующего коэффициента,
применяемого для расчета размера арендной платы за
земельные участки, находящиеся в муниципальной
собственности города Костромы и предоставленные в аренду
без торгов**

В соответствии со статьей 8 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269, принимая во внимание основные принципы определения размера арендной платы, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», а именно принцип экономической обоснованности, принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога, принцип запрета необоснованных предпочтений, учитывая Экономическое обоснование определения значений показателей, применяемых для расчета корректирующего коэффициента, используемого для определения размера арендной платы за землю с учетом категории земель и разрешенного использования земельных участков, подготовленное ООО «ЭстиКом» в декабре 2016 года, руководствуясь статьями 29 и 55 Устава муниципального образования городского округа город Кострома, Дума города Костромы

РЕШИЛА:

1. Установить значение корректирующего коэффициента K_k , применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов (далее - корректирующий коэффициент K_k), равным 1, за исключением случаев, установленных пунктом 2 настоящего решения.

2. Установить, что значение корректирующего коэффициента K_k , в отношении земельных участков, относящихся к категории земель населенных пунктов, с нижеприведенным разрешенным использованием, определяется в размере, соответствующем доходности земельных участков с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке, с учетом территориального зонирования города Костромы в соответствии с пунктом 4 настоящего решения.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
2.	Среднеэтажная жилая застройка
3.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
4.	Бытовое обслуживание
5.	Здравоохранение (в случае использования для коммерческих целей)
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (в случае использования для коммерческих целей)
7.	Стационарно-медицинское обслуживание (в случае использования для коммерческих целей)
8.	Ветеринарное обслуживание (в случае использования для коммерческих целей)
9.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (в случае использования для коммерческих целей)
10.	Деловое управление
11.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
12.	Рынки
13.	Магазины
14.	Банковская и страховая деятельность
15.	Общественное питание
16.	Гостиничное обслуживание
17.	Развлечения
18.	Обслуживание автотранспорта
19.	Объекты придорожного сервиса
20.	Выставочно-ярмарочная деятельность
21.	Тяжелая промышленность
22.	Автомобилестроительная промышленность
23.	Легкая промышленность
24.	Фармацевтическая промышленность
25.	Пищевая промышленность
26.	Нефтехимическая промышленность
27.	Строительная промышленность
28.	Склады
29.	Целлюлозно-бумажная промышленность
30.	Специальная деятельность

3. Описание видов разрешенного использования, указанных в пункте 2 настоящего решения, содержится в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540.

4. В отношении земельных участков, указанных в пункте 2 настоящего решения, установить следующие значения корректирующего коэффициента Кк.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Значения корректирующего коэффициента Кк			
		Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	6,27	5,89	5,58	4,95
2	Среднеэтажная жилая застройка	8,14	7,65	7,24	6,43
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9,35	8,79	8,32	7,39
		Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
4	Бытовое обслуживание	1,64	1,48	1,26	1,18
5	Здравоохранение (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26	2,03	1,74	1,63
6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26	2,03	1,74	1,63
7	Стационарно медицинское обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26	2,03	1,74	1,63
8	Ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26	2,03	1,74	1,63
9	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26	2,03	1,74	1,63
10	Деловое управление	2,76	2,48	2,13	1,99
11	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	2,85	2,57	2,19	2,05
12	Рынки	2,85	2,57	2,19	2,05
13	Магазины	2,85	2,57	2,19	2,05
14	Банковская и страховая деятельность	2,76	2,48	2,13	1,99
15	Общественное питание	2,97	2,67	2,29	2,14

16	Гостиничное обслуживание	2,76	2,48	2,13	1,99
17	Развлечения	2,85	2,57	2,19	2,05
18	Выставочно-ярмарочная деятельность	2,85	2,57	2,19	2,05
		1-я линия относительно дороги	2-я линия относительно дороги		
19	Обслуживание автотранспорта	0,86	0,69		
20	Объекты придорожного сервиса	0,6	0,48		
21	Тяжелая промышленность	1,26	1,01		
22	Автомобилестроительная промышленность	1,26	1,01		
23	Легкая промышленность	1,26	1,01		
24	Фармацевтическая промышленность	1,26	1,01		
25	Пищевая промышленность	1,26	1,01		
26	Нефтехимическая промышленность	1,26	1,01		
27	Строительная промышленность	1,26	1,01		
28	Склады	1,26	1,01		
29	Целлюлозно-бумажная промышленность	1,26	1,01		
30	Специальная деятельность	1,26	1,01		

Текстовое и графическое описание территориальных зон, в границах которых расположены земельные участки, приведены в Приложении 3 к настоящему решению.

5. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава город Костромы
"___" _____ 2016 года

Ю. В. Журин

Приложение 3
к решению Думы города Костромы
от _____ № _____

Текстовое описание территориальных зон для видов разрешенного использования, указанных в строках 1, 2, 3 пункта 4 настоящего решения

Зона 1 (красный контур на графическом описании):

- 1) участки, расположенные в зоне ограниченной кварталами: улица 1-Мая – улица Пятницкая – улица Князева – улица Долматова – улица Горная, включая проспект Текстильщиков (нечетная сторона - дома с № 1 по № 9 включительно, четная сторона - дома с № 2 по № 20 включительно); улица Симановского (четная сторона до дома № 24/26 включительно, нечетная сторона до дома № 7/24 включительно); проспект Мира (четная сторона - дома с № 2 по № 24 включительно, нечетная сторона - дома с № 1 по № 35 включительно); улица Шагова (четная сторона до дома № 20 включительно, нечетная сторона до дома № 25/8 включительно); улица Горная;
- 2) участки вдоль ул. Советская.

Зона 2 (синий контур на графическом описании):

1. территория, ограниченная кварталом жилой многоэтажной застройки по улице Индустриальная (четная сторона) от дома 22 в границах зоны Ж-4;
2. территория по улице Профсоюзная (четная и нечетная сторона), начиная от перекрестка с улицей Индустриальная до пересечения с улицей Бульварная, улицей Бульварная (в границах зоны Ж-4) с включением микрорайонов Катино и Жужелино (зона Ж-3) до пересечения с улицей Богатырская, улицей Богатырская (четная и нечетная сторона), включая территорию домов №№ 36, 36а, 38, 38а, 40, 42, 46 по улице Профсоюзная, далее по улице Профсоюзная (нечетная сторона) до пересечения с улицей Жилой, улицей Жилой вдоль границ территории ТЦ «Экспострой» улицей Бульварной до Кинешемского шоссе, Кинешемское шоссе (четная сторона) до пересечения с улицей Индустриальная, улицей Индустриальная (нечетная и четная сторона, замыкаясь по улице Профсоюзная);
3. территория, ограниченная улицей Горная до перекрестка с улицей Лесной, улицей Лесной до дома 106 по урезу воды реки Черная, включая улицу Нижняя Дебря (четная и нечетная сторона), до перекрестка с улицей Осыпная, улицей Осыпная до границ зоны 1 по улице Советской, улицей Советская (нечетная сторона по границе с зоной 1 до перекрестка с улицей Горной);
4. территория, ограниченная улицей Магистральная, улицей Евгения Ермакова, улицей Стопани, улицей Цветочная поляна.

Зона 3:

Спальные районы средне- и малоэтажной жилой застройкой не включенные в Зоны 1, 2, 4.

Зона 4 (желтый контур на графическом описании):

1. территория микрорайона Венеция (зона Ж-2) по улице Московская;

2. территория, ограниченная урезом воды реки Кострома, Некрасовское шоссе, по границе города Костромы;
3. территория в границах поселка Первомайский;
4. территория в границах поселка Вожский, поселка Первый, микрорайона Любавино.

Графическое описание территориальных зон для видов разрешенного использования, указанных в строках 1, 2, 3 настоящего решения



Текстовое описание территориальных зон для видов разрешенного использования, указанных в строках 4-18 настоящего решения

Зона 1 (красный контур на графическом описании):

1) территория ограниченная урезом воды реки Волги, улицей Горной (четная и нечетная сторона), улицей Долматова (четная и нечетная сторона), улицей Князева (включая по четной стороне дома со 2 по 10/11 по проспекту Мира и по нечетной стороне дома с 25/8 по улице Шагова по 8/9 по проспекту Мира), проспектом Мира (включая дома по четной стороне с 10/11 по 22/22 по улице Сенной и по нечетной стороне с 13/7 по 21 по нечетной стороне), улицей Сенной (включая по четной стороне дома с 22/22 по 42 и по нечетной стороне дома со 2 по площади Мира по 27), улицей Шагова (включая дом 61а), улицей Маршала Новикова (включая по четной стороне дом 38 и по нечетной стороне дома с 2/61 по улице Галичской по 55), улицей Галичской (включая дома с 3 по 47а), проспектом Мира (включая дома по четной стороне с 58 по 94 и по нечетной стороне со 119 по

65/51), улицей Калиновской (включая по нечетной стороне с 67 по проспекту Мира по 56 по улице Катушечной и по четной стороне с 24 по 40), проспектом Мира (включая дома по нечетной стороне с 55 по 13/7), улицей Князева (включая дома по четной стороне с 11/4 по проспекту Мира по 14 по улице Ленина и по нечетной стороне с 7 по 16/1 по улице Ленина), улицей Пятницкой (включая дома с 31/42 по улице Ленина по 30), улицей Козуева (включая дома с 39/1 по улице Пятницкой по 3/46), улицей Комсомольской (четная сторона и нечетная сторона за исключением дома 13), улицей 1 Мая (четная сторона и нечетная сторона за исключением дома 17);

2) территория от перекрестка улицы Индустриальной и Кинешемского шоссе, по границе города Костромы, по улице Профсоюзной (ограничиваясь территориальной многофункциональной зоной Д-1), по направлению улицы Победной, вдоль гаражного кооператива № 114 в микрорайоне Мелиораторов, по улице Жужелинская, Черногорская, Соловьиная, Катинская, по границе парка 50-летия Победы, по улице Профсоюзная, вдоль дома 25а (Свято-Тихоновский храм), поворачивая вверх по улице Индустриальная (включая дома по нечетной стороне с 7 по 15, а также дом № 21 по проезду Давыдовскому 6-му, по четной стороне дома со 2 по 16) далее вдоль улицы Индустриальная, замыкаясь на перекрестке Индустриальная/ Кинешемское шоссе.

Зона 2 (синий контур на графическом описании):

1) территория, ограниченная улицей Боровой (четная сторона), дорогой вдоль лесного фонда, территорией водных объектов, рекой Белилкой.

2) территория, ограниченная улицей Новый Быт (нечетная сторона), железнодорожной веткой, улицей Коммунаров (четная сторона, от дома 22 до дома 8), сквером по улице Федосеева, улицей Борьбы до переулка Безымянный, переулком Безымянный (четная сторона), улицей Симановского (четная сторона до улице Депутатской), улицей Депутатской (нечетная сторона от дома 47 до дома 61/2), улицей Полянской (нечетная сторона), улицей Ленина (нечетная сторона от дома 83 до улицы Новый Быт);

3) территория, ограниченная улицей Галичской (четная сторона от дома 98а до улице Смирнова Юрия), улица Смирнова Юрия (нечетная сторона до улице Шагова), улица Шагова (нечетная сторона до проезда Сосновый 3-й), проезд Сосновый 3-й (четная, нечетная сторона), вдоль войсковой части, гаражного кооператива № 59 до улицы Никитской, улицей Никитской (нечетная сторона до проезда Никитский), проездом Никитский (четная сторона до улицы Свердлова), улицей Свердлова (четная сторона до дома 123 корпус 1), далее вдоль домов 123 корпус 1, 125а до улице Мясницкой, улицей Мясницкой (четная сторона, начиная с дома 106, до улице Шагова), новым направлением улицы Шагова до дома 88 по улице Поселковой, улицей Поселковой (нечетная сторона до улице Карьерной), улицей Карьерной (четная сторона до улицы Галичской);

4) территория, ограниченная улицей Евгения Ермакова, улицей Стопани (четная сторона до дома 32ж), улицей Цветочная поляна (нечетная сторона), вдоль жилого дома № 28 по улице Экскаваторщиков (включая этот дом), улицей Экскаваторщиков до улицы Заволжской, улицей Заволжской до улице Магистральной, восточной стороной микрорайона Паново (вдоль частного сектора), северной стороной карьера по улице Самоковской, территорией гаражного

кооператива № 133 (включая его), территориями садоводческих товариществ «Березка», «Прогресс» до улицы Южной, улицей Южной до улицы Магистральной вдоль гаражного кооператива (включая территорию данного кооператива), улицей Магистральной до улицы Олега Юрасова, территорией плодopитомника, улицей Станислава Милевского до проезда Малышковского, проездом Малышковским (нечетная сторона), проездом Студенческим (четная сторона) до улицы Малышковской, улицей Малышковской до улице Магистральной, улицей Магистральной (нечетная сторона) до улицы Евгения Ермакова;

5) территория, ограниченная проездом Чернореченским до железнодорожных путей, железнодорожными путями вдоль микрорайона Черноречье до улицы Октябрьской, вдоль домовладений №№ 63, 57, 51, 47, 37, 35, 27в, 25 по улице Октябрьской, улицей «Северной правды» до улицы Васильевской, улицей Васильевской (нечетная сторона) до дома №13, территорией домовладения №27 по улице «Северной правды», проездом Овражным (нечетная сторона) до дома №7, территориями домовладений домов №№33, 33а по улице «Северной правды», проездом Караваевским (нечетная сторона), проездом Татарским (четная сторона) до проезда Чернореченского;

б) территория, ограниченная путепроводом через железнодорожные пути, шоссе Кинешемским (четная сторона) до улицы Димитрова, улицей Димитрова (четная сторона) до улицы Окружной, улицей Окружной (нечетная сторона) до шоссе Кинешемского, шоссе Кинешемское (четная сторона) до улицы Индустриальной (нечетная сторона), улицей Индустриальной (нечетная сторона) до дома 19, улицей Сутырина (нечетная сторона) до улицы Центральной, улицей Центральной (четная сторона) до домовладения №13а по улице Профсоюзной, территорией домовладений (включая данные домовладения) №№ 13а, 15а, 15, 17а, 19а, 21 по улице Профсоюзной, №3 по улице Индустриальной до улицы Индустриальной, улицей Индустриальной до улицы Профсоюзной (нечетная сторона), улицей Профсоюзной до домовладения 6, вдоль профилактория, дорогой, проходящей с южной и южно-западной сторон микрорайона Юбилейный, улицей Волжской 2-й до улицы Профсоюзной, путепроводом по улице Профсоюзной до железнодорожных путей, железнодорожными путями до путепровода по шоссе Кинешемскому;

7) территорией, ограниченной шоссе Кинешемским (четная, нечетная стороны) от улиц Станкостроительная и Димитрова, улицей Фестивальной (нечетная сторона) до улицы Мира, улицей Мира до проезда Глазковского, проездом Глазковским (четная сторона) до домовладения №28 по улице Фестивальной, улицей Фестивальной (четная сторона) до улицы Индустриальной, улицей Индустриальной (нечетная сторона) в сторону шоссе Кинешемского до границы города Костромы, границей города Костромы до шоссе Кинешемского, шоссе Кинешемским (нечетная сторона) до улицы Старо-караваевской, улицы Окружной.

Зона 3 (зеленый контур на графическом описании):

1) территория, ограниченная улицей Береговая (четная сторона), Некрасовское шоссе, по границе города Костромы (ограничиваясь территориальной зоной Ж-2);

2) территория от перекрестка улицы Комсомольская и 1 Мая, по территории, ограниченной урезом воды реки Костромы, включая многофункциональную зону Д-1 по улице Разъезд 5-км вдоль железнодорожного

пути, включая микрорайон Якиманиха до перекрестка с улицей Ленина, улицей Ленина (четная сторона), включая зоны жилой застройки Ж-3, до улицы Комбинатовская, улицей Комбинатовская (нечетная сторона) до улицы Совхозная, улицей Совхозная до перекрестка с улицей Некрасовской, улицей Некрасовская (нечетная сторона) до улицы Беговая, улицей Беговая (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Катушечная, улицей Катушечная (четная сторона), до перекрестка с улицей Пушкина, улицей Пушкина (нечетная сторона), до перекрестка с проспектом Мира, вдоль проспекта Мира (нечетная сторона, исключая дома 119, 117, 115, 113, 95, 75) до улицы Калиновская, улицей Калиновская (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Катушечная, улицей Катушечная (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Сенной, улицей Сенной (четная сторона) до проспекта Мира, проспектом Мира (нечетная сторона) до улицы Князева, улицей Князева (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Ленина, улицей Пятницкая (нечетная сторона) до улицы Козуева, улицей Козуева (четная сторона) до перекрестка с улицей Комсомольская, улицей Комсомольская (нечетная сторона) за исключением территории, ограниченной улицей Симановского от дома 47 (четная сторона) до перекрестка с переулком Безымянный, переулком Безымянный (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Борьбы, улицей Борьбы до перекрестка с улицей Федосеева, улицей Федосеева, по улице Коммунаров до улицы Новый Быт, улицей Новый Быт (нечетная сторона) до улицы Ленина, улицей Ленина (нечетная сторона) до перекрестка по улице Полянская (нечетная сторона), до перекрестка по улице Депутатская, улицей Депутатская (нечетная сторона);

3) территория по улице Смирнова Юрия (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Ленина, улицей Ленина (четная сторона) в границах зоны земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, до проспекта Мира, проспектом Мира (нечетная сторона), до улицы Юрия Смирнова;

4) территория, ограниченная по улице Костромская от дома 78 до дома 110, в границах поселка Новый;

5) территория, ограниченная улицей Шагова (четная сторона от дома 22 до улицы Ивана Сусанина), улицей Ивана Сусанина (четная сторона) до перекрестка с улицей Бабушкиной Наты, улицей Бабушкиной Наты (вдоль дома 14 и дома 16) до перекрестка с улицей Мясницкая, улицей Мясницкая по четной стороне, до перекрестка с улицей 8 Марта, улицей 8 Марта (четная сторона) до улицы Никитской, улицей Никитской (четная сторона) до проезда Никитский, проездом Никитский (четная сторона) до улицы Свердлова, улицей Свердлова (четная сторона до дома 123 корпус 1), далее вдоль домов 123 корпус 1, 125а до улицы Мясницкой, улицей Мясницкой (четная сторона, начиная с дома 106, до улицы Шагова), улица Шагова (четная сторона) до пересечения с улицей Юрия Смирнова, улица Смирнова Юрия (нечетная сторона) до улицы Волжская, до железнодорожных путей, железнодорожными путями вдоль микрорайона Черноречье до Чернореченского проезда, улицей Чернореченский проезд далее вдоль домов 39, 18, 32 до улицы Северной правды, вдоль границ примыкания к территории Стадиона Динамо до улицы Дальняя в районе домов 1, 1а, улицей Дальней до Воскресенского переулка, вдоль домов 21, 19, 17 по Воскресенскому переулку до улицы Лагерная, улицей Лагерная (нечетная сторона) до пересечения с улицей Пастуховской, улицей Пастуховской до пересечения с улицей Подлипаева,

улицей Подлипаева (четная сторона) до пересечения с улицей Лесной, вдоль улицы Лесной, включая урез воды реки Волги до улицы Горная, улицей Горной (нечетная сторона) до пересечения с улицей Советской, улицей Долматова (нечетная сторона), замыкаясь на улице Шагова дома 22;

б) территория, ограниченная улицей Окружная, до пересечения с улицей Димитрова, улицей Димитрова (нечетная сторона) до дома 1, далее вдоль домов 34а, 36а, 46а, 50а по Кинешемскому шоссе и далее до проезда Новоселов, включая дома 64Б, замыкаясь на улице Окружной в районе Лицея №1;

7) территория, ограниченная шоссе Кинешемским (нечетная сторона) от дома 27 до пересечения с улицей Фестивальной, улицей Фестивальной (нечетная сторона) до улицы Мира, улицей Мира до проезда Глазковского, проездом Глазковским (четная сторона) до домовладения 28 по улице Фестивальной, улицей Фестивальной (четная сторона) до улицы Индустриальной, с включением зоны Д-2 по улице Фестивальной до проезда Мичуринцев, проезду Мичуринцев до улицы Дорожная 2-я, улицей Дорожная 2-я (четная и нечетная стороны) по границе зоны Ж-3 до пересечения с Кинешемским шоссе;

8) территория, ограниченная улицей Юбилейной, улицей Профсоюзная (Зона Ж-2 по улице Юбилейной) вдоль железнодорожных путей;

9) территория зоны жилой застройки Ж-4 внутри квартала, ограниченного улицей Бульварная, улицей Катинской, включая микрорайоны Катино и Жужелино, включая улицу Черногорская (четную и нечетную сторону) примыкая к улице Богатырская;

10) микрорайон Венеция, территория зоны жилой застройки Ж-2, зона Ж-2 по четной и нечетной стороне по улице Загородная;

11) территория от улицы Ярославская дом 36 (нечетная сторона), до пересечения с улицей Широкой, улице Широкой до улицы Садовой, далее до пересечения с улицей Строительная, проездом Строительным до Школьного проезда, по Школьному проезду до пересечения с Детским проездом, далее по улице Крупской до пересечения с улицей Краснофлотской до пересечения с улицей Строительная, вдоль улицы Строительной до улицы Юрия Беленогова, улицей Беленогова вдоль дома 34 до пересечения с улицей Проселочной, по улице Проселочной (четная сторона) до улицы Дачная, улицей Дачная до улицы Стопани, улицей Стопани (четная сторона) до улицы Цветочная поляна до улицы Заволжской, далее по улице Экскаваторщиков, до пересечения с улицей Машиностроителей, улицей Машиностроителей, до улицы Беленогова по территории до улицы Заволжская далее по улице Яна Кульпе замыкается по улице Ярославская (зона жилой застройки Ж-1).

Зона 4 (розовый контур на графике):

Территории города, не включенные в другие территориальные зоны.

Графическое описание территориальных зон для видов разрешенного использования, указанных в строках 4-18 настоящего решения



Текстовое описание территориальных зон для видов разрешенного использования, указанных в строках 19-30 настоящего решения

1-я линия относительно дороги:

Земельными участками, расположенными на первой линии признаются земельные участки, имеющие возможность выезда непосредственно на проезжую часть, вне зависимости от того, оборудован данный выезд или нет (например, в том числе фасадное примыкание).

2-я линия относительно дороги:

Земельные участки, не имеющие возможность выезда непосредственно на проезжую часть.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Думы города Костромы
«Об установлении значений корректирующего коэффициента, применяемого
для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в
муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду
без торгов»

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления.

Подпунктом 40 пункта 1 статьи 29 Устава города Костромы муниципального образования городского округа город Кострома, принятого решением Думы города Костромы от 26 мая 2005 года № 41, установление порядка определения размера арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, а также установление порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы; отнесено к исключительной компетенции Думы города Костромы.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов утвержден решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269 (далее – Порядок).

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Порядка значения корректирующего коэффициента (Кк) используемого при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставленные в аренду без торгов, устанавливаются решением Думы города Костромы ежегодно до дня внесения в Думу города Костромы проекта решения о бюджете города Костромы на очередной финансовый год и плановый период.

С учетом требований Порядка и разработан настоящий проект решения Думы города Костромы, которым устанавливаются значения корректирующего коэффициента (Кк) на 2017 год.

Пунктом 2 статьи 8 Порядка установлено, что в соответствии с принципом экономической обоснованности арендной платы, требующим учета доходности земельных участков, значения коэффициента Кк устанавливаются дифференцированно:

- 1) по видам разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 2) по группам земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) по группам земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;
- 4) по группам земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов.

Принимая во внимание вышеизложенное, в соответствии с позицией прокуратуры города Костромы, закрепленной в решении Костромского областного суда от 19 августа 2016 года о признании недействующим решения Думы города Костромы от 17 декабря 2016 года № 270, принимая во внимание Экономическое обоснование определения значений показателей, применяемых для расчета корректирующего коэффициента, используемого для определения размера арендной платы за землю с учетом категории земель и разрешенного использования земельных участков, подготовленное ООО «ЭстиКом» в декабре 2016 года, настоящим решением предлагается следующее.

Установить значение корректирующего коэффициента K_k , для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, установить равным 1, за исключением земельных участков с разрешенным использованием, указанном в пункте 2 предлагаемого проекта решения. Данное значение устанавливается в отношении земельных участков, не используемых для извлечения прибыли.

В отношении земельных участков, указанных в пункте 2 проекта решения, а именно земельных участков, используемых для коммерческой деятельности, значение корректирующего коэффициента в размере, соответствующем доходности земельных участков с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке, с учетом территориального зонирования города Костромы, размер которых определен в Экономическом обосновании, выполненном в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Данное предложение обосновывается следующим.

Аренда является одним из способов решения хозяйственных задач, в этом смысле она естественным образом дополняет другие средства и способы социального, экономического и производственного развития.

Формирование в Российской Федерации частной собственности на землю не решает всех проблем в области землепользования; у значительного круга физических лиц и организаций, публичных образований всегда существует потребность во временном обладании земельными участками либо в сдаче их в аренду для извлечения дохода (компенсации расходов на содержание). Именно поэтому аренда земельных участков была и остается популярной формой организации производственно-экономического процесса; в частности, Правительство Российской Федерации, осознавая необходимость в развитии арендных отношений, предусматривает меры по формированию рынка аренды земли как неотъемлемого сегмента общего рынка товаров, работ и услуг, осуществляет комплекс мероприятий «по расширению возможностей аренды земли».

При формировании нового гражданского и земельного права не удалось избежать противоречий в регулировании одних и тех же отношений. Нормы этих отраслей (в части регламентации арендных отношений и не только их) не скоординированы друг с другом, не создана развернутая система нормативных

актов для регулирования всего комплекса отношений в рассматриваемой сфере, не накоплена практика применения имеющихся норм и т.п.

Согласно статье 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства от 16 июля 2009 года № 582 сформулированы следующие принципы определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности:

1) принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

2) принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

3) принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

4) принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

5) принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

6) принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов» (далее – Порядок определения размера

арендной платы) установлено, что расчет арендной платы за земельный участок осуществляется по формуле:

$$A = K_{ст} \times K_a \times K_b \times K_i \times K_k,$$

где:

A - размер арендной платы в год, рублей;

K_{ст} - кадастровая стоимость земельного участка, рублей;

K_a - коэффициент, учитывающий категории арендаторов земельных участков, определяемый в соответствии с приложением 1 к Порядку определения размера арендной платы;

K_b - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка, определяемый в соответствии со статьей 6 Порядка определения размера арендной платы;

K_i - коэффициент, соответствующий произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель, определяемый в соответствии со статьей 7 Порядка определения размера арендной платы;

K_k - корректирующий коэффициент, определяемый в соответствии со статьей 8 Порядка определения размера арендной платы.

Указанный порядок определения арендной платы, утвержденный нормативным актом, который подлежит официальному опубликованию и является документом доступным для всех заинтересованных лиц, обеспечивает соблюдение принципа предсказуемости и предельной простоты расчета размера арендной платы. Порядком определены случаи изменения арендной платы (изменения коэффициентов, изменение кадастровой стоимости, изменения в законодательстве), что также направлено на соблюдение 2 и 3 принципов, установленных Постановлением Правительства.

Статьей 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

Юридические лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, были обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года.

Юридические лица могли переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков, установить сервитуты в отношении таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2016

года. Законодательством предусматривался льготный порядок переоформления указанных прав.

Таким образом, ввиду истечения срока предусмотренного для переоформления прав, указанные лица приобретают права на земельные участки по общим основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации и 4 принцип Постановления Правительства, в части недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки соблюден.

Переоформление садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, а также гаражными потребительскими кооперативами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, сроком не ограничивается.

В отношении использования земельных участков, видами разрешенного использования которых не предусмотрено извлечение прибыли, к которым в том числе относятся земельные участки гаражных кооперативов, садовых товариществ Кк предлагается принять равным 1, таким образом, его размер также не повлияет на расчет арендной платы и обеспечит соблюдение 4 принципа Постановления Правительства.

Для соблюдения принципа учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога, требуется внесение изменений в решение Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269 по аналогии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а, а также принятие отдельного решения Думы города Костромы «Об установлении социально значимых видов деятельности для предоставления льгот по арендной плате за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы», разработка которого осуществляется Управлением имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы и в ближайшее время будет направлен в Думу города Костромы.

Таким образом, проанализировав Порядок на предмет соблюдения основных принципов определения арендной платы, установлено что применение корректирующего коэффициента Кк для расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, направлено на соблюдение принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Экономически обоснованная ставка арендной платы – это значение ставки арендной платы, полученное в результате исследования дифференциации значений факторов, влияющих на величину арендной платы за пользование земельными участками города Костромы на основе многофакторного анализа и оценки характеристик этих факторов на рынке.

В соответствии с Порядком основой для определения размеров арендной платы за землю является кадастровая стоимость земель, утвержденная в установленном действующим законодательством порядке. При этом размер годовой арендной платы не может быть меньше размера земельного налога соответствующего земельного участка, рассчитанного исходя из применения максимальной ставки земельного налога для таких земель, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации.

Таким образом, для нормативных актов органов местного самоуправления, устанавливающих размер арендной платы за землю характерно установление зависимости между арендной платой и кадастровой стоимостью.

Значения коэффициентов используемых при расчете арендной платы определяются в целях получения обоснованной платы за аренду земельных участков с учетом определенного уровня коммерческой привлекательности, потребительского спроса на землю, развития инфраструктуры. Применение коэффициентов призвано обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендаторов земельных участков, то есть должна прослеживаться обязательная реализация принципа недопущения ухудшения финансового положения этих арендаторов.

При этом существенным моментом становится установление коэффициентов к кадастровой стоимости по каждому виду использования земельных участков, что требует экономического обоснования.

Экономическое обоснование определения значений показателей, применяемых для расчета корректирующего коэффициента, используемого для определения размера арендной платы за землю с учетом категории земель и разрешенного использования земельных участков, подготовлено ООО «ЭстиКом» в декабре 2016 года (далее – Экономическое обоснование), в рамках муниципального контракта, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Указанное экономическое обоснование подготовлено в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Экономическому обоснованию основными показателями, используемыми для расчета значений корректирующего коэффициента, является доходность земельных участков и их местоположение. При этом анализ эффективности использования и доходности земельных участков из состава земель находящихся в собственности г. Костромы, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, проведен выборочно на основании предоставленной сводной информации и приведен в соответствующих разделах данного исследования при использовании прямого

сравнительного метода анализа действующих договоров с учетом видов разрешенного использования.

В выводах Экономического обоснования установлено, что оценка доли арендной платы в составе расходов, связанных с их эксплуатацией и влияния размера арендной платы на экономические показатели деятельности, в частности рентабельности деятельности осуществляемой с использованием арендуемых земельных участков, может быть проведена при наличии информации, предоставленной арендаторами ведущими деятельность на конкретном земельном участке. Вместе с тем информация о средней норме доходности активов при оценке объектов недвижимости различных отраслей экономики отражены в Приложение № 4 к Приказу ФНС России от 30 мая 2007 года № ММ-3-06/333@ (актуализировано с учетом данных за 2015 год Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru)

Отрасли	2015 год
	Рентабельность активов ¹ , %*
Всего, в том числе:	5,0
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	7,4
Рыболовство, рыбоводство	25,3
Добыча полезных ископаемых в том числе:	26,8
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	24,4
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	9,3
Обрабатывающие производства в том числе:	4,7
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	7,0
текстильное и швейное производство	7,1
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	2,8
обработка древесины и производство изделий из дерева	-0,7
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	11,9
производство кокса и нефтепродуктов	3,0
химическое производство	10,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	3,9
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-0,7
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий в том числе:	8,6
металлургическое производство	9,1
производство готовых металлических изделий	4,1
производство машин и оборудования	2,3
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	7,0
производство транспортных средств и оборудования	-0,3
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1,8

¹ Рентабельность активов - соотношение сальдированного финансового результата (прибыль минус убыток) и стоимости активов организаций. В случае если сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) отрицательный - имеет место убыточность.

Отрасли	2015 год
	Рентабельность активов ¹ , %*
Строительство	1,9
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования в том числе:	6,5
торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	9,5
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	6,4
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	6,0
Гостиницы и рестораны	-9,4
Транспорт и связь	2,6
в том числе связь	5,5
Финансовая деятельность	3,1
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг из них:	1,5

Согласно данным Костромастат уровень рентабельности по отраслям в Костроме и Костромской области соответствует среднероссийским показателям, что свидетельствует о незначительном уровне влияния арендной платы на деятельность предприятий.

Для определения корректирующего коэффициента использовались следующие методы исследования: метод статистического анализа данных, сравнительный метод, анализ научной литературы, нормативно-правовых документов, а также периодических изданий.

Доходность от земельного участка, как правило, рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды (установленный расчет), за соответствующий период.

Для расчета значений корректирующего коэффициента использована формула:

$$K_k = K_{\text{дох}} \times K_m, \text{ где:}$$

$K_{\text{дох}}$ – усредненный коэффициент, определенный в размере, соответствующем доходности земельных участков с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке, на основании экономического обоснования, выполненного в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

K_m – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка, значения которого определены с учетом территориального зонирования города Костромы.

ООО «ЭстиКом» определены следующие значения усредненного коэффициента $K_{\text{дох}}$, применяемого для расчета корректирующего коэффициента:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Значение усредненного коэффициента $K_{\text{дох}}$
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	6,27
2	Среднеэтажная жилая застройка	8,14
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9,35
4	Бытовое обслуживание	1,64
5	Здравоохранение (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26
6	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26
7	Стационарно медицинское обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26
8	Ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26
9	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26
10	Деловое управление	2,76
11	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	2,85
12	Рынки	2,85
13	Магазины	2,85
14	Банковская и страховая деятельность	2,76
15	Общественное питание	2,97
16	Гостиничное обслуживание	2,76
17	Развлечения	2,85
18	Выставочно-ярмарочная деятельность	2,85
19	Обслуживание автотранспорта	0,86
20	Объекты придорожного сервиса	0,6
21	Тяжелая промышленность	1,26
22	Автомобилестроительная промышленность	1,26
23	Легкая промышленность	1,26
24	Фармацевтическая промышленность	1,26
25	Пищевая промышленность	1,26
26	Нефтехимическая промышленность	1,26
27	Строительная промышленность	1,26
28	Склады	1,26
29	Целлюлозно-бумажная промышленность	1,26
30	Специальная деятельность	1,26

ООО «Эстиком» определены следующие значения коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка $K_{\text{м}}$, применяемого для расчета корректирующего коэффициента:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Значения K_m по территориальным зонам			
		Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1	0,94	0,89	0,79
2.	Среднеэтажная жилая застройка	1	0,94	0,89	0,79
3.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1	0,94	0,89	0,79
4.	Бытовое обслуживание	1	0,9	0,77	0,72
5.	Здравоохранение (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1	0,9	0,77	0,72
6.	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1	0,9	0,77	0,72
7.	Стационарно медицинское обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1	0,9	0,77	0,72
8.	Ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1	0,9	0,77	0,72
9.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1	0,9	0,77	0,72
10.	Деловое управление	1	0,9	0,77	0,72
11.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1	0,9	0,77	0,72
12.	Рынки	1	0,9	0,77	0,72
13.	Магазины	1	0,9	0,77	0,72
14.	Банковская и страховая деятельность	1	0,9	0,77	0,72
15.	Общественное питание	1	0,9	0,77	0,72
16.	Гостиничное обслуживание	1	0,9	0,77	0,72
17.	Развлечения	1	0,9	0,77	0,72
18.	Выставочно-ярмарочная деятельность	1	0,9	0,77	0,72
		1-я линия относительно дороги		2-я линия относительно дороги	
19.	Обслуживание автотранспорта	1		0,8	
20.	Объекты придорожного сервиса	1		0,8	
21.	Тяжелая промышленность	1		0,8	
22.	Автомобилестроительная промышленность	1		0,8	
23.	Легкая промышленность	1		0,8	
24.	Фармацевтическая промышленность	1		0,8	
25.	Пищевая промышленность	1		0,8	
26.	Нефтехимическая промышленность	1		0,8	
27.	Строительная промышленность	1		0,8	
28.	Склады	1		0,8	

29.	Целлюлозно-бумажная промышленность	1	0,8
30.	Специальная деятельность	1	0,8

На основании принимаемых значений корректирующего коэффициента были произведены расчеты арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и проведено сравнение полученной арендной платы в 2017 году по сравнению с 2015, 2016 годами, приведен в Таблице настоящей пояснительной записки.

В результате анализа произведенных расчетов установлено, что по 42 действующим договором наблюдается рост от 1,05 до 2,86 раз. При этом рост в 2,86 раза произойдет в отношении договора, по которому меняется вид разрешенного использования с гаражей на объекты придорожного сервиса (автосервис), соответственно поменялась кадастровая стоимость земельного участка с 9444351,63 рублей 25246203,92 рублей, следовательно рост арендной платы связан не с изменением корректирующего коэффициента в связи с увеличением кадастровой стоимости. В отношении остальных договоров аренды (36 договоров) арендная плата либо снижается либо остается на прежнем уровне.

Предлагаемый для принятия проект решения Думы города Костромы содержит положения, изменяющие ранее установленные решением Думы города Костромы от 17 декабря 2016 года № 270 «Об установлении на 2016 год значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы», значения корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и соответственно изменяет ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Костромы обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности – арендаторов муниципальных земельных участков. В связи с этим, была проведена оценка регулирующего воздействия настоящего проекта решения Думы. Оценка регулирующего воздействия проведена в упрощенном порядке поскольку в отношении разработанного проекта установлена средняя степень регулирующего воздействия, так как проект содержит положения изменяющие ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Костромы обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

В целях проведения публичного обсуждения Проекта в соответствии с пунктом 1 статьи 4 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Костромы, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного решением Думы города Костромы от 18 декабря 2014 года № 250 (далее – Порядок проведения ОРВ), 29 декабря 2016 года на официальном сайте Администрации города Костромы размещен проект решения, пояснительная записка к проекту и информационное сообщение о проведении публичных консультаций.

Принятие данного решения не потребует дополнительных расходов из бюджета города Костромы на 2017 год.

Глава Администрации города Костромы

В. В. Емец

ПЕРЕЧЕНЬ

решений Думы города Костромы, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием решения Думы города Костромы «Об установлении значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов»

В связи с принятием проекта решения Думы города Костромы «Об установлении значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов» признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие решений Думы города Костромы не потребуются.

Экономическое обоснование с учетом категории земель и разрешенного использования земельных участков, а также определение значений показателей, применяемых для расчета корректирующего коэффициента, используемого для определения размера арендной платы за землю

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	2
НОРМАТИВНО ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ	2
Способы определения размера арендной платы	4
Обоснование Корректирующего коэффициента K_k в соответствии с принципом экономической обоснованности арендной платы.....	12
Определение рыночной арендной платы для земельных участков, с целевым назначением Производственная деятельность	18
Прямой сравнительный метод.....	18
Метод, основанный на рекапитализации стоимости земельного участка.....	29
Определение рыночной арендной платы для земельных участков с целевым назначением Предпринимательство	36
Прямой сравнительный метод.....	37
Метод, основанный на рекапитализации стоимости земельного участка.....	41
Определение рыночной арендной платы для земельных участков с целевым назначением Жилая застройка	47
Прямой сравнительный метод.....	48
Метод, основанный на рекапитализации стоимости земельного участка.....	50
Расчет корректирующего коэффициента K_k в соответствии с принципом экономической обоснованности арендной платы	53
Определение коэффициента $K_{дох}$	53
Определение коэффициента K_m	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	81

ВВЕДЕНИЕ

Аренда является одним из способов решения хозяйственных задач и в этом смысле она естественным образом дополняет другие средства и способы социального, экономического и производственного развития.

Формирование в Российской Федерации частной собственности на землю вовсе не решает всех проблем в области землепользования; у значительного круга физических лиц и организаций, публичных образований всегда существует потребность во временном обладании земельными участками либо в сдаче их в аренду для извлечения дохода (компенсации расходов на содержание). Именно поэтому аренда земельных участков была и остается популярной формой организации производственно-экономического процесса; в частности, Правительство Российской Федерации, осознавая необходимость в развитии арендных отношений, предусматривает меры по формированию рынка аренды земли как неотъемлемого сегмента общего рынка товаров, работ и услуг, осуществляет комплекс мероприятий «по расширению возможностей аренды земли».

НОРМАТИВНО ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ.

Постановлением Правительства от 16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» сформулированы следующие принципы определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности:

1) принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

2) принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

3) принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

4) принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

5) принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

6) принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Согласно принципу экономической обоснованности, арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок. В свою очередь доходность земельного участка будет зависеть от доходности проекта девелопмента (т.е. от полезности или доходности построенного на земельном участке объекта недвижимости и соответствия существующим в данном регионе стандартам, потребностям и ожиданиям).

Таким образом, экономическое обоснование подразумевает проведение анализа экономических показателей, на основании которого можно сделать выводы. Экономический анализ может быть количественным и качественным. Под количественным анализом понимают анализ, включающий проведения расчетов. Под качественным анализом понимают сравнение количественных показателей без проведения расчетов с использованием логических выводов. В работе были использованы оба вида анализа, в зависимости от наличия исходного вида информации.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области утвержден постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 г. N 251-а

Действие Порядка распространяется на земельные участки, находящиеся в государственной собственности Костромской области и государственная собственность на которые не разграничена, а также, в случаях, предусмотренных действующими нормативными документами, на земельные участки, не прошедшие государственный кадастровый учет.

Основой для определения размеров арендной платы за землю является её кадастровая стоимость. При этом размер годовой арендной платы не может быть меньше размера земельного налога соответствующего земельного участка. Размер арендной платы устанавливается из расчета на год за единицу площади.

Способы определения размера арендной платы

Способы расчёта арендной платы за земельные участки на территории города Костромы определяется одним из следующих способов:

1) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

2) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития 3 Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации.

Так же арендная плата определяется по результатам торгов, конкурсов или аукционов в случае, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретает в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах). В данном случае имеются в виду результаты конкретных торгов, конкурса или аукциона по конкретному участку.

Размер арендной платы за земельный участок, рассчитанный на основании кадастровой стоимости земельного участка, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации.

Дополнительными критериями установления арендной платы являются виды разрешенного использования земельных участков, категории арендаторов, рост потребительских цен на товары (работы, услуги) в Костромской области.

В отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, которые предоставлены без проведения торгов, для размещения:

1) автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

2) инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

3) линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

4) трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

5) объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

6) объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

7) гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

8) аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;

9) инфраструктуры речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

10) сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;

11) объектов спорта.

арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации.

В целях реализации принципа предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 г. N 251-а «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности костромской области» (далее – Порядок определения размера арендной платы) порядок расчета арендной платы осуществляется по формуле:

$$A = K_{ст} \times K_{а} \times K_{в} \times K_{и} \times K_{к}, \text{ где:}$$

A - арендная плата за земельный участок в год, рублей;

K_{ст} - кадастровая стоимость земельного участка, рублей;

Кадастровая стоимость земельного участка принимается в соответствии с результатами кадастровой оценки земельных участков соответствующей категории, утвержденными нормативным правовым актом Костромской области. В случае если кадастровая стоимость земельного участка не установлена нормативным правовым актом Костромской области об утверждении результатов кадастровой оценки земельных участков соответствующей категории земель на территории Костромской области, то кадастровая стоимость такого земельного участка определяется в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 12 августа 2006 года N 222 "Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка";

Ка - коэффициент, учитывающий категории арендаторов земельных участков, определяемый в соответствии с приложением 1 к Порядку определения размера арендной платы;

Кв - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка в составе земель населенных пунктов, или его назначение, в случае если земельный участок составляет земли иных категорий;

Ки - коэффициент, соответствующий произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель;

Кк - корректирующий коэффициент.

Значения Кк устанавливаются органами, уполномоченными на распоряжение земельными участками, исходя из принципа экономической обоснованности установления размера арендной платы с учетом доходности земельных участков по следующим категориям земель:

по видам разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов;

по группам земель сельскохозяйственного назначения; по группам земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;

по группам земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов.

Анализ эффективности использования земельных участков из состава земель находящихся в собственности г. Костромы а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, характеризуется доходностью, достигающейся за счет рационального использования земельных ресурсов.

Функционирование системы аренды должно обеспечить арендодателю максимальные выгоды при условии учета ограничений на использование объектов недвижимости, накладываемые основной деятельностью.¹

Для аренды недвижимости характерно наличие специфических рентных факторов, экономические результаты воздействия которых подлежат распределению между арендодателем и арендатором.

Арендные отношения должны характеризоваться определенной совокупностью свойств, выступающих в качестве необходимого условия эффективности:

- представлять собой самостоятельную подсистему общей системы управления предприятия (соотноситься как часть и целое);
- учитывать различное функциональное назначение конкретных объектов недвижимости и, соответственно, различную роль этих объектов в предпринимательской деятельности;
- соответствовать принципу максимизации интегрального эффекта, исходя из приоритета производства конечной товарной продукции по сравнению с другими видами использования недвижимости

Параметром, от которого в решающей степени зависит конечная эффективность аренды, является величина арендной платы

Анализ эффективности использования и доходности земельных участков из состава земель населенных пунктов проведен выборочно на основании предоставленной сводной информации и приведен в соответствующих разделах данного исследования при использовании прямого сравнительного метода анализа действующих договоров с учетом Видов Разрешенного использования.

Размер арендной платы за конкретный земельный участок, не может быть меньше размера земельного налога, исчисленного в отношении этого земельного участка. В случае если размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с частью 1 настоящей статьи, ниже размера земельного налога, исчисленного в отношении конкретного земельного участка, то арендная плата принимается в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка

¹ Научная библиотека диссертаций и авторефератов disserCat
<http://www.dissercat.com/content/metodicheskie-podkhody-k-povysheniyu-effektivnosti-ispolzovaniya-kompleksa-nedvizhimogo-imus#ixzz4U8CXAG1n>

Арендная плата за земельные участки, используемые для осуществления социально значимых видов деятельности, Перечень которых утвержден постановлением администрации Костромской области от 14 декабря 2010 года N 420-а "Об утверждении перечня социально значимых видов деятельности для предоставления льгот по арендной плате за использование государственного имущества и земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, а также земельных участков на территории Костромской области, государственная собственность на которые не разграничена", за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах, устанавливается равной размеру земельного налога в отношении соответствующего земельного участка.

Как уже отмечалось в соответствии с принципом экономической обоснованности арендной платы, требующим учета доходности земельных участков, значения коэффициента Кк устанавливаются дифференцированно:

- 1) по видам разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 2) по группам земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) по группам земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;
- 4) по группам земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов.

В нормативных актах Российской Федерации нет определения термина «**разрешенное использование земли**» или «**вид разрешенного использования земли (земельного участка)**». Несмотря на это, данные понятия, наряду с категориями земель по целевому назначению и территориальными зонами, являются одними из определяющих при установлении правового режима земельного участка. Такое заключение можно сделать из п.8 ст.1 ЗК РФ.

Данное утверждение дублируется в п.2 ст. 7 ЗК РФ: «Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий».

Таким образом, **разрешенное использование** – это одна из основных характеристик земли (земельного участка), которая влияет на определение правового режима использования земли и устанавливается в соответствии с зонированием территорий. Правовой режим – это следствие установления ВРИ. Зонирование, территориальная зона – это первичные понятия по отношению к ВРИ.

В практической деятельности хозяйствующих субъектов большее значение имеет понятие ВРИ, поскольку оно относится к конкретному земельному участку, тогда как территориальная зона включает обычно несколько земельных участков и служит для целей планирования развития территорий. ВРИ влияет на разрешенный характер

использования земельного участка, его кадастровую и рыночную стоимость, а также на размер ставки налога на землю

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков по категориям земель по целевому назначению утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

Данный классификатор устанавливает наименования, описания и коды (числовые обозначения) видов разрешенного использования земельных участков. В описаниях приводится разрешенная деятельность на земельном участке и виды объектов, размещение которых соответствует установленному ВРИ.

Классификатор содержит **12 обобщенных видов** разрешенного использования земельных участков и **81 уточненный вид** разрешенного использования земельных участков. Относительно применения обобщенных и уточненных ВРИ, в некоторых случаях, когда конкретное направление для будущего развития территорий не определено, допустимо установление обобщенного ВРИ без конкретизации. Если такой обобщенный вид разрешенного использования установлен в качестве основного вида, то это позволяет осуществлять любой вид хозяйственной деятельности, входящий в состав уточненных ВРИ.

Категория земель по целевому назначению	Код	Наименование ВРИ земельного участка	
Земли сельскохозяйственного назначения	1	Сельскохозяйственное использование	Растениеводство
			Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур
			Овощеводство
			Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур
			Садоводство
			Выращивание льна и конопли
			Животноводство
			Скотоводство
			Звероводство
			Птицеводство
			Свиноводство
			Пчеловодство
			Рыбоводство
			Научное обеспечение сельского хозяйства
			Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
			Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках
			Питомники
Обеспечение сельскохозяйственного производства			

Категория земель по целевому назначению	Код	Наименование ВРИ земельного участка	
Земли населенных пунктов	2	Жилая застройка	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)
			Приусадебный участок личного подсобного хозяйства
			Блокированная жилая застройка
			Передвижное жилье
			Среднеэтажная жилая застройка
			Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
			Обслуживание жилой застройки
	3	Общественное использование объектов капитального строительства	Коммунальное обслуживание
			Социальное обслуживание
			Бытовое обслуживание
			Здравоохранение
			Образование и просвещение
			Культурное развитие
			Религиозное использование
			Общественное управление
			Обеспечение научной деятельности
			Ветеринарное обслуживание
	Коммунальное обслуживание		
	4	Предпринимательство	Деловое управление
			Торговые центры (Торгово-развлекательные центры)
			Рынки
			Магазины
			Банковская и страховая деятельность
			Общественное питание
			Гостиничное обслуживание
			Развлечения
	Обслуживание автотранспорта		
5	Отдых (рекреация)	Спорт	
		Природно-познавательный туризм	
		Охота и рыбалка	
		Причалы для маломерных судов	
		Поля для гольфа или конных прогулок	
Земли промышленности и иного целевого назначения	6	Производственная деятельность	Недропользование
			Тяжелая промышленность
			Легкая промышленность
			Пищевая промышленность
			Нефтехимическая промышленность
			Строительная промышленность
			Энергетика
			Связь
			Склады
	Обеспечение космической деятельности		
7	Транспорт	Железнодорожный транспорт	

Категория земель по целевому назначению	Код	Наименование ВРИ земельного участка	
			Автомобильный транспорт
			Водный транспорт
			Воздушный транспорт
			Трубопроводный транспорт
	8	Обеспечение обороны и безопасности	Обеспечение вооруженных сил
			Охрана Государственной границы Российской Федерации
			Обеспечение внутреннего правопорядка
			Обеспечение деятельности по исполнению наказаний
Земли особо охраняемых территорий и объектов	9	Деятельность по особой охране и изучению природы	Охрана природных территорий
			Курортная деятельность статьей
			Историческая
Земли лесного фонда	10	Лесная	Заготовка древесины
			Лесные плантации
			Заготовка лесных ресурсов
			Резервные леса
Земли водного фонда	11	Водные объекты	Общее пользование водными объектами
			Специальное пользование водными объектами
			Гидротехнические сооружения
Земли населенных пунктов	12	Общее пользование территории	Ритуальная деятельность
Земли специального назначения	12,2		Специальная
Земли запаса	12,3		Запас

Для земельных участков, включенных в состав земель населенных пунктов арендная плата определяется по результатам торгов, конкурсов или аукционов когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), либо в соответствии с «Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов»

Проанализировав положения федерального и областного законодательства, можно сделать вывод, что положение норм устанавливающих порядок расчета размера арендной платы и его индексации принято в пределах полномочий органом государственной власти субъекта Российской Федерации, прав и законных интересов арендаторов не нарушают, поскольку не противоречат требованиям нормативных правовых актов, имеющих большую юридическую силу.

Обоснование Корректирующего коэффициента Кк в соответствии с принципом экономической обоснованности арендной платы.

Экономически обоснованная ставка арендной платы – это значение ставки арендной платы, полученное в результате исследования дифференциации значений факторов, влияющих на величину арендной платы за пользование земельными участками города Костромы на основе многофакторного анализа и оценки характеристик этих факторов на рынке.

В соответствии с Порядком основой для определения размеров арендной платы за землю является кадастровая стоимость земель, утвержденная в установленном действующим законодательством порядке. При этом размер годовой арендной платы не может быть меньше размера земельного налога соответствующего земельного участка, рассчитанного исходя из применения максимальной ставки земельного налога для таких земель, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации.

Таким образом, для нормативных актов органов местного самоуправления, устанавливающих размер арендной платы за землю характерно установление зависимости между арендной платой и кадастровой стоимостью.

Значения коэффициентов используемых при расчете арендной платы определяются в целях получения обоснованной платы за аренду земельных участков с учетом определенного уровня коммерческой привлекательности, потребительского спроса на землю, развития инфраструктуры. Применение коэффициентов призвано обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендаторов земельных участков, то есть должна прослеживаться обязательная реализация принципа недопущения ухудшения финансового положения этих арендаторов.

При этом существенным моментом становится установление коэффициентов к кадастровой стоимости по каждому виду использования земельных участков, что требует экономического обоснования.

Целью данного исследования является экономическое обоснование Корректирующего коэффициента Кк предназначенного для расчета арендной платы за земельные участки относящихся к категории земель населенных пунктов.

В целях реализации Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а, статьи 6 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в

муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269, руководствуясь статьями 29 и 55 Устава города Костромы, Дума города Костромы значение корректирующего коэффициента Кк, применяемого для расчета размера арендной платы в отношении земельных участков относящихся ко всем категориям :

- земель сельскохозяйственного назначения;
- земель особо охраняемых территорий и объектов;
- земель лесного фонда;
- земель водного фонда;
- земель специального назначения;
- земель запаса;

установлен равным 1.

Значения корректирующего коэффициента Кк для расчета арендной платы за земельные участки в составе земель населенных пунктов, устанавливаются дифференцированно, по видам разрешенного использования земельных участков.

В состав земель населенных пунктов включены земельные участки со следующими видами разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	
1.	Жилая застройка	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)
		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
		Приусадебный участок личного подсобного хозяйства
		Блокированная жилая застройка
		Передвижное жилье
		Средне этажная жилая застройка
		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
		Обслуживание жилой застройки
		Объекты гаражного назначения
2.	Общественное использование объектов капитального строительства	Коммунальное обслуживание
		Социальное обслуживание
		Бытовое обслуживание
		Здравоохранение
		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
		Стационарно медицинское обслуживание
		Образование и просвещение
		Дошкольное, начальное и среднее общее образование
		Среднее и высшее профессиональное образование
		Культурное развитие
		Религиозное использование
		Общественное управление
		Обеспечение научной деятельности
		Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии смежных с ней областей
		Ветеринарное обслуживание
Амбулаторное ветеринарное обслуживание		
Приюты для животных		

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	
3.	Предпринимательство	Деловое управление Торговые центры (торговоразвлекательные центры) Рынки Магазины Банковская и страховая деятельность Общественное питание Гостиничное обслуживание Развлечения Обслуживание автотранспорта Объекты придорожного сервиса Выставочно-ярмарочная деятельность
4.	Отдых (рекреация)	Спорт Природно-познавательный туризм Туристическое обслуживание Охота и рыбалка Причалы для маломерных судов Поля для гольфа или конных прогулок
5.	Производственная деятельность	Недропользование Тяжелая промышленность Автомобилестроительная промышленность Легкая промышленность Фармацевтическая промышленность Пищевая промышленность Нефтехимическая промышленность Строительная промышленность Энергетика Атомная энергетика Связь Склады Обеспечение космической деятельности Целлюлозно-бумажная промышленность
6.	Транспорт	Железнодорожный транспорт Автомобильный транспорт Водный транспорт Воздушный транспорт Трубопроводный транспорт
7.	Обеспечение обороны и безопасности	Обеспечение вооруженных сил Охрана Государственной границы Российской Федерации Обеспечение внутреннего правопорядка
8.	Деятельность по особой охране и изучению природы	Охрана природных территорий Курортная деятельность Санаторная деятельность Историческая
9.	Лесная	Заготовка древесины
10.	Водные объекты	Общее пользование водными объектами Специальное пользование водными объектами Гидротехнические сооружения
11.	Общее пользование территории	Ритуальная деятельность Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов (объекты нестационарной торговли) Специальная деятельность
12.	Запас	Ведение огородничества Ведение садоводства Ведение дачного хозяйства

Для оценки доли арендной платы в составе расходов связанных с их эксплуатацией и влияния размера арендной платы на экономические показатели деятельности. В частности рентабельности деятельности осуществляемой с использованием арендуемых земельных участков, возможно провести при наличии информации предоставленной арендаторами ведущими деятельность на конкретном земельном участке. Вместе с тем информация о средней норме доходности активов при оценке объектов недвижимости различных отраслей экономики отражены в Приложение N 4 к Приказу ФНС России от 30.05.2007 N ММ-3-06/333@) (актуализировано с учетом данных за 2015 год Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru)

Отрасли	2015 год
	Рентабельность активов ² , %*
Всего,	5,0
в том числе:	
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	7,4
Рыболовство, рыбоводство	25,3
Добыча полезных ископаемых	26,8
в том числе:	
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	24,4
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	9,3
Обрабатывающие производства	4,7
в том числе:	
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	7,0
текстильное и швейное производство	7,1
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	2,8
обработка древесины и производство изделий из дерева	-0,7
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	11,9
производство кокса и нефтепродуктов	3,0
химическое производство	10,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	3,9
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-0,7
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	8,6
в том числе:	
металлургическое производство	9,1
производство готовых металлических изделий	4,1
производство машин и оборудования	2,3
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	7,0
производство транспортных средств и оборудования	-0,3
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1,8
Строительство	1,9
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств,	6,5

² Рентабельность активов - соотношение сальдированного финансового результата (прибыль минус убыток) и стоимости активов организаций. В случае если сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) отрицательный - имеет место убыточность.

Отрасли	2015 год
	Рентабельность активов ² , %*
мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования в том числе:	
торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	9,5
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	6,4
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	6,0
Гостиницы и рестораны	-9,4
Транспорт и связь	2,6
в том числе связь	5,5
Финансовая деятельность	3,1
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	1,5

Согласно данным Костромастат уровень рентабельности по отраслям в Костроме и Костромской области соответствует среднероссийским показателям. Что свидетельствует о незначительном уровне влияния арендной платы на деятельность предприятий.

Для определения корректирующего коэффициента использовались следующие **методы исследования**: метод статистического анализа данных, сравнительный метод, анализ научной литературы, нормативно-правовых документов, а также периодических изданий.

Корректирующий коэффициент, предназначен для установления арендной платы за земельные участки в соответствии с доходностью земельных участков, с учетом категории и разрешенного использования, установленной рынком.

Доходность от земельного участка, как правило, рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды (установленный расчет), за соответствующий период.

В целом ряде случаев рынок не дает однозначного ответа на действия тех или иных факторов, в этом случае были использованы имеющиеся в распоряжении исполнителя методические и нормативно-технические материалы, а также нормативные материалы органов власти.

Корректирующий коэффициент, предназначен для установления арендной платы за земельные участки в соответствии с доходностью земельных участков установленной рынком, с учетом категории и разрешенного использования, а так же с учетом местоположения участка.

Доход, приносимый земельным участком, является рентой.

«...Величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка или как доход от его хозяйственного использования...»³

Рента — это та часть дохода, которая не заработана трудом людей, а предоставлена природой. Поэтому рента — это некий элемент общего достояния общества и не может включаться в прибыль. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы.

Учитывая, что коэффициент K_k используется для приведения нормативной (расчетной) стоимости аренды к рыночным показателям доходности, расчет коэффициента предлагается производиться по следующей формуле:

$$K_k = K_{дох} * K_m$$

где, K_k – корректирующий коэффициент, учитывающий рыночную доходность земельного участка;

$K_{дох}$ – расчетный коэффициент отношения удельной ставки рыночной арендной платы к среднему значению удельной ставки арендной платы по текущим договорам аренды без учета корректирующего коэффициента K_k

K_m – Коэффициент местоположения характеризующий изменение базовой ставки арендной платы за счет совместного влияния на коммерческую привлекательность земельного участка расстояния до основных магистралей и локальных центров.

Методологическая основа:

В целях определения рыночной величины арендной платы за объект аренды используются следующие методы определения величины арендной платы:

- прямой сравнительный метод;
- метод, основанный на рекапитализации стоимости земельного участка;
- метод, основанный на технике остатка к оценке рыночной стоимости земельного участка;
- метод, основанный на выделении из дохода от осуществления предпринимательской деятельности, дохода, приходящегося на земельный участок.

Метод расчета рыночной арендной ставки 1 кв. м. земельных участков зависит от объема доступной рыночной информации на земельном рынке города Костромы.

³ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5_8137_0098_6.

Метод техники остатка для земли основанный на капитализации дохода, относящегося к земельному участку, при условии, что стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна в данном случае не применим.

Использование метода основанного на выделении из дохода от осуществления предпринимательской деятельности, дохода, приходящегося на земельный участок, так же не представляется возможным.

Одной из главных характеристик земельного участка, во многом определяющей его экономическую ценность, является возможность использования участка тем или иным способом. Вид разрешенного использования земельного участка определяет возможность строительства на нем капитальных объектов, их функциональное назначение, все дальнейшее исследование было построено в соответствии принятой на рынке земельных участков сегментацией.

Определение рыночной арендной платы для земельных участков, с целевым назначением Производственная деятельность.

Прямой сравнительный метод.

Анализ действующих договоров аренды без проведения торгов.

Общее количество договоров аренды земельных участков производственного назначения 135, из которых 5 заключено на торгах.

Площадь ЗУ	Назначение целевое	Арендная плата за 2016 г.	Удельная ставка АП
4234,46	Эксплуатация производственных помещений	276653,16	5,44
533	Эксплуатация производственных помещений	36748,8	5,75
1077	Эксплуатация производственных помещений	74256	5,75
458,35	Эксплуатация объектов промышленного назначения	17118,68	3,11
87473,73	Эксплуатация объектов промышленного назначения	3267011,52	3,11
708,1	Эксплуатация объектов промышленного назначения	147299,12	17,34
1949,75	Эксплуатация объектов промышленного назначения	108784,96	4,65
2695,15	Эксплуатация производственных зданий	160977,44	4,98
9775,7	Эксплуатация объектов промышленного назначения	584642,08	4,98
2565,36	Расширение производственной зоны	151771,88	4,93
1398,03	Строительство склада	94551,24	5,64
4877,32	Эксплуатация производственных зданий	304113,04	5,20
358,5	Строительство склада	21650,92	5,03
1529,5	Эксплуатация производственной базы	98345,48	5,36
560,08	Эксплуатация производственных помещений	33322,4	4,96
3540	Производственные помещения	236674,4	5,57
5965	Производственные помещения	398803,08	5,57

Площадь ЗУ	Назначение целевое	Арендная плата за 2016 г.	Удельная ставка АП
370,2	Реконструкция нежилого строения	52230,88	11,76
995,69	Эксплуатация объектов промышленного назначения	59239,84	4,96
3060,71	Эксплуатация объектов промышленного назначения	152097,76	4,14
6970,94	Строительство объекта промышленного назначения	74118,8	0,89
275,52	Эксплуатация объектов промышленного назначения	12375,2	3,74
197,55	Эксплуатация объектов промышленного назначения	8873,12	3,74
266,28	Эксплуатация объектов промышленного назначения	11960,2	3,74
5241,79	Эксплуатация объектов промышленного назначения	274490,52	4,36
58,1	Эксплуатация производственных зданий	3052,52	4,38
460,78	Эксплуатация объектов промышленного назначения	27579,44	4,99
23658,65	Эксплуатация объектов промышленного назначения	381256,88	1,34
3070,47	Эксплуатация объектов промышленного назначения	49480,32	1,34
6334,21	Эксплуатация объектов промышленного назначения	102075,2	1,34
717,39	Эксплуатация производственных зданий	35428,6	4,12
239,13	Эксплуатация производственных зданий	11809,52	4,12
3776,52	Эксплуатация объектов промышленного назначения	194665,36	4,30
3132,25	завершение строительства площадки под оборудование	179098,6	4,76
4403,15	Строительство объекта промышленного назначения	290000	5,49
11858,32	Эксплуатация производственных зданий	607225,72	4,27
1873,94	Расширение производственной зоны	100622,64	4,47
417,16	Эксплуатация объектов промышленного назначения	21641,4	4,32
2300	Строительство объекта промышленного назначения	134094,16	4,86
1586,33	Строительство склада	89002,44	4,68
5565,61	Эксплуатация производственной базы	480979,4	7,20
324,27	эксплуатация объекта промышленного наз-я	27337,2	7,03
384,33	Эксплуатация площадки для складирования	18460,32	4,00
11275,78	Эксплуатация производственных помещений	500988,16	3,70
1176	эксплуатация объекта промышленного наз-я	91612,08	6,49
21758,69	эксплуатация объекта промышленного наз-я	4163154,2	15,94
210	Эксплуатация объектов промышленного назначения	7843,2	3,11
4634,75	Эксплуатация объектов промышленного назначения	83062,48	1,49
809	завершение строительства механических	49495,2	5,10

Площадь ЗУ	Назначение целевое	Арендная плата за 2016 г.	Удельная ставка АП
	мастерских		
809	завершение строительства механических мастерских	49495,2	5,10
1692	Эксплуатация объектов промышленного назначения	94953,16	4,68
5062,8	Эксплуатация объектов промышленного назначения	439299,48	7,23
2253	Эксплуатация производственной базы	120976,56	4,47
4652	Эксплуатация производственной базы	249792,72	4,47
66202	завершение строительства объектов промышленного назначения	3613236	4,55
2190	Строительство склада	23221,08	0,88
717	завершение строительства резервуаров запаса холодной воды	40636,76	4,72
795	Эксплуатация объектов промышленного назначения	25011,32	2,62
2208	эксплуатация объекта промышленного наз-я	192793,88	7,28
4278	эксплуатация объекта промышленного наз-я	64687,28	1,26
97,64	Эксплуатация производственных помещений	4867,48	4,15
89,39	Эксплуатация объектов промышленного назначения	4456,2	4,15
12168	строительство здания производственного назначения	306303,24	2,10
701,5	строительство объекта производственно-складского назначения	43510,28	5,17
701,5	строительство объекта производственно-складского назначения	43510,28	5,17
901,65	строительство производственно-коммунальных объектов IV класс	57208,92	5,29
10532	строительство коммунально-складских объектов	522819,68	4,14
1504	завершение строительства объекта (часть здания энергокорпус)	77347,48	4,29
84151	строительство объектов производственного назначения III, IV,	1861946,08	1,84
46	разгрузочная крытая площадка	5538,96	10,03
469	эксплуатация объекта промышленного наз-я	22307,16	3,96
712	эксплуатация объекта производственного назначения	36198,88	4,24
528	строительство объекта производственного назначения	13464,84	2,13
16028	строительство объектов складского назначения III, IV, V клас	638940,64	3,32
4625	Эксплуатация производственной базы	230170,68	4,15
4155,34	строительство производственно-коммунальных объектов 3 класса	215000	4,31
8702,43	эксплуатация объекта промышленного наз-я	151772,08	1,45
583	строительство объекта бытового обслуживания	43147,8	6,17
100	строительство инженерно-технического объекта	3708,76	3,09
100	строительство инженерно-технического объекта	3708,76	3,09
100	строительство инженерно-технического объекта	3708,76	3,09

Площадь ЗУ	Назначение целевое	Арендная плата за 2016 г.	Удельная ставка АП
100	строительство инженерно-технического объекта	3708,76	3,09
1754	Эксплуатация объектов промышленного назначения	90204,44	4,29
15737	эксплуатация объектов производственного назначения	783258,84	4,15
1143,25	эксплуатация нежилого строения (здание склада)	76759,08	5,60
105,98	Реконструкция нежилого строения	17964,24	14,13
105,98	Реконструкция нежилого строения	17964,24	14,13
4978,83	Эксплуатация производственной базы	193054,76	3,23
5135	строительство объектов производственного назначения III, IV,	292515,96	4,75
99	Эксплуатация производственных помещений	6294,16	5,30
12666	Эксплуатация объектов промышленного назначения	0	0,00
6972	Эксплуатация производственных помещений	432549,2	5,17
105	Эксплуатация производственных помещений	6271,96	4,98
140	Эксплуатация производственных помещений	8391,44	4,99
13031	эксплуатация нежилого строения (здание склада)	878611,24	5,62
13282	строительство коммунально-складского объекта и производствен	333485,84	2,09
375,24	Эксплуатация объектов промышленного назначения	18435,6	4,09
8379,44	эксплуатация объектов производственного назначения	252403,8	2,51
717	строительство объекта бытового обслуживания	146268,16	17,00
238	эксплуатация нежилого здания (промышленного назначения)	11787,48	4,13
9494,78	строительство объектов складского назначения IV.V классов оп	656000	5,76
585	эксплуатация объекта промышленного наз-я	39443,08	5,62
502,39	завершение строительства мастерской по обработке природного	70742,68	11,73
502,39	завершение строительства мастерской по обработке природного	70742,68	11,73
1507,18	завершение строительства мастерской по обработке природного	212228,08	11,73
33,34	Эксплуатация производственных зданий	1662,04	4,15
6616	эксплуатация объекта промышленного наз-я	329816,24	4,15
1842	завершение строительства нежилого здания	146050,92	6,61
6448	строительство коммунально-складских объектов	98964,8	1,28
395,08	эксплуатация объекта промышленного назначения	17745,36	3,74
2868	эксплуатация здания склада ангарного типа	144106,4	4,19
430	строительство объекта бытового обслуживания	50496,08	9,79
1692,13	эксплуатация объекта промышленного назначения	81512,76	4,01
303,04	эксплуатация объекта производственного назначения	14132,04	3,89
801	промышленные и коммунально-складские предприятия	33054,24	3,44
24868,98	строительство складских помещений	1438736,92	4,82
24868,98	строительство складских помещений	1438736,92	4,82

Площадь ЗУ	Назначение целевое	Арендная плата за 2016 г.	Удельная ставка АП
15121,22	строительство складских помещений	129342,04	0,71
15121,22	строительство складских помещений	129342,04	0,71
410	для промышленных и коммунально-складских предприятий V класс	23490,76	4,77
1424,12	Эксплуатация объектов промышленного назначения	73408	4,30
472,92	Эксплуатация объектов промышленного назначения	24377,24	4,30
274,92	Эксплуатация объектов промышленного назначения	14171,08	4,30
274,92	Эксплуатация объектов промышленного назначения	14171,08	4,30
3816	строительство объектов складского назначения IV, V классов	1592000	34,77
14817	строительство объекта производственно-складского назначения	1 406 313,84	7,91
1595,06	эксплуатация производственных цехов и стационарных складов	78765,46	4,12
4661	промышленные и коммунально-складские предприятия	328455,16	5,87
268	организация хозяйственной площадки	26576,32	8,26
320,71	эксплуатация объекта производственного назначения	30651,26	7,96
2205	эксплуатация здания склада ангарного типа	59657,84	2,25
389,59	эксплуатация производственных цехов и стационарных складов	16603,44	3,55

Диапазон действующих ставок аренды от 0,71 руб. за кв. м. в мес. до 17,34 руб. за кв.м. в мес.(наиболее вероятная причина такого расхождения в размере кадастровой стоимости и применяемых коэффициентов).

	Нормативная ставка АП руб./кв.м./мес
<i>минимум</i>	0,71 ₺
<i>максимум</i>	17,34 ₺
<i>среднее значение ставки аренды</i>	5,00 ₺
<i>вариация по выборке</i>	60,51%
<i>Медианное значение</i>	4,37 ₺

При этом среднее значение удельной нормативной ставки аренды составит 5 руб. за кв. м. в мес.,

Использование показателя «среднее значение» в данном случае некорректно, так как он является слишком чувствительным параметром к так называемым «выбросам» — нехарактерным для изучаемой выборки, слишком большим или слишком малым значением. В этом случае для характеристики тенденции целесообразно рассмотреть параметр устойчивый к «выбросам» - медиана⁴. Т.е. 4,37 руб. за кв. м. в мес.

⁴ Медиана – возможное значение признака, которое делит совокупность на две равные части: 50% «нижних» единиц ряда будут иметь значение признака не больше, чем медиана, а «верхние» 50% –

Для собственников улучшений, имеющих право льготного выкупа земельных участков, расположенных на территории населенных пунктов, коммерчески приемлемыми являются ставки аренды земли, превышающие ставки земельного налога на 10–40 процентов, не более⁵

Дальнейший анализ информации по договорам аренды заключённых на торгах и ставок аренды определенных независимыми оценщиками для проведения торгов позволил определить минимальные и максимальные ставки рыночной аренды, а так же среднее значение данной ставки.

значения признака не меньше, чем медиана. Определена как среднее значение всего диапазона генеральной совокупности.

⁵ Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/39.pdf

Анализ договоров заключенных на торгах (2016г) и оценочных данных

Площадь кв.м.	Краткая характеристика земельного участка	Размер аренды, в год	Удельная ставка аренды
4 661	строительство объекта по обслуживанию грузовых автомобилей	479 640,00	8,58
5000	промышленные и коммунально-складские предприятия II, III, IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты инженерной инфраструктуры, автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузовой	615 000,00	10,25
5492	промышленные и коммунально-складские предприятия IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; объекты инженерной инфраструктуры; автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузовой	647 438,00	9,82
22 869	промышленные и коммунально-складские IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузов	3 430 350	12,50
2 105	промышленные и коммунально-складские IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузовой	550 000	21,77
5 071	промышленные и коммунально-складские IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузовой	1 500 000	24,65
2 472	промышленные и коммунально-складские IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузовой	600 000	20,23
135 781	промышленные и коммунально-складские II, III, IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузовой	7 778 343	4,77
467	промышленные и коммунально-складские II, III, IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием	120 000	21,41

Площадь кв.м.	Краткая характеристика земельного участка	Размер аренды, в год	Удельная ставка аренды
20 739	строительство объектов складского назначения различного профиля IV, V классов опасности и наземных стоянок	2 000 000	8,04
18 900	строительство производственно-складской базы различного профиля III, IV, V классов опасности	3 500 000	15,43
5 000	строительство коммунально-складского объекта и производственного предприятия различного профиля III, IV, V классов опасности	1 500 000	25,00
5 401	промышленные и коммунально-складские II, III, IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузовой	1 350 000	20,83
1 079	промышленные и коммунально-складские II, III, IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; объекты инженерной инфраструктуры; автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузовой	270 000	20,85
6 602	промышленные и коммунально-складские II, III, IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; объекты инженерной инфраструктуры; автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузовой	1 650 000	20,83
7 918	промышленные и коммунально-складские IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; объекты инженерной инфраструктуры	2 375 000	25,00
33 622	промышленные и коммунально-складские II, III, IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; объекты инженерной инфраструктуры; автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузовой	10 000 000	24,79

Площадь кв.м.	Краткая характеристика земельного участка	Размер аренды, в год	Удельная ставка аренды
10 087	промышленные и коммунально-складские IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; объекты инженерной инфраструктуры	2 500 000	20,65
602	промышленные и коммунально-складские II, III, IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузовой	150 000	20,76
10 087	промышленные и коммунально-складские IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; объекты инженерной инфраструктуры	2 000 000	16,52
1 667	промышленные и коммунально-складские II, III, IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли	500 100	25,00
2 100	строительство производственного предприятия различного профиля III, IV, V классов опасности (цеха по выпуску строительных блоков)	281 680	11,18
10 000	строительство складских объектов различного профиля III, IV, V классов опасности	1 100 260	9,17
1 300	строительство объекта складского назначения различного профиля IV, V классов опасности	187 040	11,99
1 600	промышленные и коммунально-складские предприятия V класса опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; объекты инженерной инфраструктуры	594 160	30,95
1 600	промышленные и коммунально-складские предприятия V класса опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; объекты инженерной инфраструктуры	184 800	9,63

Площадь кв.м.	Краткая характеристика земельного участка	Размер аренды, в год	Удельная ставка аренды
10 000	промышленные и коммунально-складские IV, V классов опасности; объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия; офисные объекты делового и коммерческого назначения, связанные с обслуживанием предприятия; объекты оптовой, оптово-розничной торговли; объекты инженерной инфраструктуры	945 000	7,88
3 118	для строительства объекта складского назначения различного профиля V класса опасности	393 680	10,52
4 450	для строительства коммунально- складских объектов и производственных предприятий различного профиля V класса опасности	538 300	10,08

Предложение к продаже уступки по договору аренды:

Текст объявления	Площадь участка.	Цена предложения	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Аренда в год,	ставка за кв.м.
Продам участок 1.48 га, земли промназначения, в черте города Продам земельный участок по адресу: ул. Индустриальная, 42г. (Уступка по договору аренды). Граничит с Высоковскими теплицами. Общая площадь 14817 кв.м. Есть градостроительный план и тех. условия. Срочно без торга, возможен обмен на авто или жил. площадь. кадастровый номер 44:27:060901:731	14817	250 000	16,87	1 406 313,84	7,91

Диапазон ставок аренды от 4,77 руб. за кв. м. в мес. до 30,95 руб. за кв. м. в мес. При этом среднее значение удельной ставки аренды по договорам заключенным в результате торгов составит 16,52 руб. за кв. м. в мес.,

	Рыночная ставка АП руб./кв. м./мес.
<i>минимум</i>	4,77 ₺
<i>максимум</i>	30,95 ₺
<i>среднее значение ставки аренды</i>	16,52 ₺
<i>вариация по выборке</i>	42,68%
<i>Медианное значение</i>	16,52 ₺

Анализ соотношения рыночных и нормативных показателей

Анализ информации по заключенным договорам аренды на основании торгов и информации по ставке аренды рассчитанной независимыми оценщиками для проведения торгов и сопоставление с нормативными значениями показал:

	Нормативная ставка АП руб./кв. м./мес.	Рыночная ставка АП руб./кв.м./мес.	соотношение АП рын/АП норм
<i>минимум</i>	0,71 ₺	4,77 ₺	6,69
<i>максимум</i>	17,34 ₺	30,95 ₺	1,78
<i>среднее значение ставки аренды</i>	5,00 ₺	16,52 ₺	3,30
<i>вариация по выборке</i>	60,51%	42,68%	
<i>Медианное значение</i>	4,37 ₺	16,52 ₺	3,78

Как видно из таблицы, разброс значений арендной ставки весьма значителен, в ряде случаев стандартное отклонение близко к среднему значению, что говорит о том, что рынок аренды достаточно локализован внутри города, и оперировать средне - городскими ставками нельзя.

Полученные диапазоны арендных ставок не используется для расчета корректирующего коэффициента Кк, а выступает в качестве рыночного ориентира (максимальная стоимость аренды).

Расчет поправочного коэффициента на основе проведенных аукционов, для арендаторов, использующих земельный участок на праве аренды на постоянной основе (не имеющих возможности выкупить ЗУ в собственность), приведет к необоснованной дополнительной нагрузке, что противоречит принципам, изложенным в постановлении правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582.

Метод, основанный на рекапитализации стоимости земельного участка

Расчет рыночной арендной ставки 1 кв.м. земельных участков и может быть произведен на базе средней цены предложения к продаже земельных участков в городе Кострома методом обратной капитализации (рекапитализации).

Величину годовой рыночной арендной платы можно получить исходя из метода капитализации земельной ренты путем умножения значения рыночной стоимости земельного участка на соответствующее значение коэффициента, определяющего соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка (коэффициента капитализации):

$$\text{Агод} = \text{VL} \times \text{KL}, \text{ где:}$$

Агод - годовая рыночная арендная плата за пользование и владение земельным участком,

VL - рыночная стоимость права собственности или права долгосрочной аренды земельного участка (рыночная стоимость земельного участка),

KL - коэффициент, определяющий соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка.

Методологически расчет рыночной стоимости аренды земельного участка предполагает следующий алгоритм расчета:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка;
2. Определение коэффициента капитализации для земельного участка;
3. Определение рыночной арендной платы за земельный участок.

Поскольку в данном случае речь идет не о конкретном участке, все дальнейшие расчеты проводились исходя из средне рыночных показателей с учётом возможности последующей корректировки на характерные особенности.

Определение средней рыночной стоимости 1 кв .м. земельных участков, предназначенных для производства.

<i>Улица</i>	<i>Описание</i>	<i>Площадь кв.м.</i>	<i>Цена, руб.</i>	<i>Удельная цена, руб./кв.м.</i>
Индустриальная	Продам участок 25 сот., земли промназначения, в черте города Продаю землю на улице индустриальной промзоне. У дороги в близи поселок фанерник.	2500	1 500 000	600
Галичская	Продам участок 8.5 сот., земли промназначения, в черте города Продам земельный участок промышленного назначения. Площадь -850 кв. м. Газ, электричество - на границе участка. Хорошие подъездные пути. Торг.	850	850 000	1 000
Московская	Продам участок 2 га, земли промназначения, в черте города Продам земельные участки промышленного назначения на территории Индустриального парка "Индустриальный". Общая площадь земельного участка 20 Га. Возможно выделение участков по запросу от 0,5 до 10 Га. На площадке имеются все коммуникации. Коммуникации: электроснабжение, городское водоснабжение и канализация, центральное отопление. Подключённая мощность по энергетике до 2 Мвт. Тариф на электроэнергию 2,2- 2.3 руб./Квт (без НДС), самый низкий в регионе. Объект отлично подходит для строительства любого типа производств, особенно энергоёмких. Санитарная зона более 500 м.	20000	35 000 000	1 750
Магистральная	Продам участок 5.72 га, земли промназначения, в черте города Земельный участок в собственности. Площадь участка 57215 м2 Назначение: под строительство торгового комплекса. Коммуникации рядом. Участок расположен в первой линии на пересечении ул. Магистральная (трасса на г. Москва) и Волгореченского шоссе (трасса на г. Иваново). Высокий автомобильный трафик. Удобные подъездные пути. Напротив участка расположен отель «АЗИМУТ» и АЗС «ТНК» . Место одно из лучших в городе. В непосредственной близости от участка реализуется строительство жилого микрорайона.	57215	90 000 000	1 573
п. Дорожный Костромской р- н.9 км	Продам участок 35 сот., земли промназначения, 35 км до города На девятом км. федеральной трассы Кострома-Киров-Пермь у поста ГИБДД земельный участок 35 соток в собственности. Коммуникации-подведена высоковольтная линия 6000вольт с трансформаторной подстанцией, газ, вода, канализация, подъездные пути. Участок прямоугольной формы 68 метров вдоль дороги, в глубину 52 метра, 10 метров от дороги с подъездными путями. Имеется проект под мойку и стоянку грузовых машин(хорошее место для бензозаправки) На смежном участке 9 соток в собственности, моя автомойка с магазином площадью 184м2 с проектом второго	3500	4 500 000	1 286

Улица	Описание	Площадь кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
	этажа под гостиницу			
Галичское шоссе	Продам участок 1.5 га, земли промназначения, в черте города Галичское шоссе 56 , вода, канализация эл эн 500 кВт на участке ТП в собственности	15000	10 000 000	667
Галичская	Продам участок 22 сот., земли промназначения, в черте города Продается земельный участок в черте города в промышленной и торговой зоне. Площадь участка 2190 кв. м. На участке завезена земляная подсыпка, участок частично обнесен забором с воротами, на территории участка находится небольшой объект (сарайка). Подъезд к участку имеется (твердый грунт). К участку подходят все центральные коммуникации (напротив располагаются действующие Ювелирный завод, Лесоторговая База №1...).	2190	3 000 000	1 370
Костромская	Продаются земельные участки на ул. Костромской от 8 до 50 соток, центральное отопление, вода, электричество, первая линия, асфальтированы	3000	4 500 000	1 500
Галичская	Земельный участок - земли населенных пунктов, собственность, общей площадью 14 Га, удачное местоположения, выезд из Костромы, в том числе и с объездной дороги, на северо-восток в область, федеральная дорога Р98, правая сторона, до центра г. Кострома 15 минут, все в шаговой доступности. Возможность подключения до 5,5 мВт, канализация городская, водопровод город или п. Фанерник, газ рядом с участком. Возможен торг, продажа по частям 1100 руб/квм	140000	154 000 000	1 100
Магистральная	Продам участок 2,6 Га в собственности под строительство торгового центра, застройка 16000м2 сети все есть, место одно из лучших в городе. Район отеля Азимут на самом въезде. Поможем в получении разрешения на строительство, готовы совместно использовать код объекта 46923	26000	45 000 000	1 731
Галичское шоссе	Промназначения. Вода, канализация эл эн 500 кВт на участке ТП в собственности возможна продажа частями	15000	10 500 000	700
Галичская	Галичская ул. 22 Земельный участок для стр-ва производственного административного здания	2200	3 000 000	1 364
минимум				600
максимум				1 750
среднее				1 075
вариация по выборке				30%

В дальнейшем необходимо учесть тот факт, что при использовании цен предложения аналогов следует учесть разницу цен предложения и цен сделки. То есть для приведения цены предложения к наиболее вероятной цене сделки (рыночной стоимости), необходимо полученное значение скорректировать на уторговывание цены (скидка на торг).

Рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет факторы регулирующие рынок недвижимости.

Качественная характеристика рынка недвижимости аналитиками дается в следующих определениях: активный рынок и неактивный рынок

*"...**Активный рынок** представляет собой рынок, на котором операции совершаются на регулярной основе и информация о текущих ценах активного рынка является общедоступной..."*

*"...**Неактивный рынок** представляет собой рынок, характерными особенностями которого являются совершение операций на нерегулярной основе, т.е. существенное по сравнению с периодом, когда рынок признавался активным, снижение объемов и уровня активности по операциям с финансовыми инструментами, существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, существенное изменение цен за короткий период времени, а также отсутствие информации о текущих ценах. Критерии существенности определяются кредитной организацией самостоятельно и подлежат документированию..."⁶*

Цены на рынке земель длительное время держатся на одинаковом уровне, период экспозиции земельных участков выставленных на продажу, следовательно, Рынок земель не активен.

На не активном рынке в качестве корректирующего коэффициента на уторговывание цены принято среднее значение скидки по справочнику оценщика недвижимости для не активного рынка.⁷

⁶ Извлечение из документа: Письмо Банка России от 29.12.2009 N 186-Т "О Методических рекомендациях "Об оценке финансовых инструментов по текущей (справедливой) стоимости"

⁷ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости -2016 том III Земельные участки.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

<i>Наименование</i>	<i>среднее</i>
Рыночная стоимость ЗУ коммерческого назначения.	1 075
Скидка на торг,%	18,60%
Рыночная стоимость земельного участка, с учетом скидки на торг	993

Определение коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации (R) применительно к задаче оценки недвижимости состоит из двух элементов:

- Ставка дохода на инвестиции (ставка дисконтирования)
- Норма возврата инвестиций (норма возмещения капитала).

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам)...»

Ставка дохода на инвестиции при этом определяется рыночной доходностью безрисковых и ликвидных инструментов и премией за риски, связанными с неопределенностью получения доходов в будущем и недостаточной ликвидностью оцениваемого объекта недвижимости.

Норма возмещения капитала определяется величиной ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования недвижимости, характером изменения величины чистых доходов и способа реинвестирования получаемых доходов.⁸

В отличие от оценки зданий и сооружений при определении стоимости земли коэффициент капитализации включает только один элемент, а именно ставку дохода, норма возмещения не применяется, так как срок эксплуатации земельного участка не ограничен.

При таком предположении, сумма, подлежащая возврату, растягивается на бесконечное количество лет, и коэффициент капитализации, становится равным норме доходности (ставке дисконтирования) $r : R = r$ ⁹

Инвестиции в землю считаются не очень рискованными и приравниваются к банковским вкладам, а в качестве коэффициента капитализации используется безрисковая ставка доходности.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю.

В данном случае в качестве безрисковой ставки принимается среднемесячная доходность индекса 5-10 летних государственных облигаций.

Бескупонные доходности с 01.09.2016 по 30/09/2016						
Дата \ срок	5	6	7	8	9	10
01.09.2016	8,45	8,37	8,31	8,26	8,23	8,2
02.09.2016	8,36	8,29	8,23	8,19	8,16	8,13
05.09.2016	8,3	8,23	8,18	8,14	8,11	8,08
06.09.2016	8,24	8,18	8,13	8,1	8,07	8,05
07.09.2016	8,19	8,13	8,08	8,05	8,03	8,01
08.09.2016	8,13	8,07	8,03	8	7,97	7,95
09.09.2016	8,26	8,19	8,15	8,11	8,09	8,06
12.09.2016	8,37	8,3	8,26	8,22	8,19	8,17
13.09.2016	8,22	8,16	8,11	8,08	8,05	8,03
14.09.2016	8,25	8,19	8,14	8,11	8,08	8,06
15.09.2016	8,26	8,2	8,16	8,13	8,11	8,09
16.09.2016	8,38	8,32	8,28	8,25	8,23	8,21
19.09.2016	8,44	8,38	8,33	8,3	8,27	8,25
20.09.2016	8,48	8,42	8,37	8,34	8,31	8,29
21.09.2016	8,37	8,31	8,27	8,24	8,21	8,19
22.09.2016	8,31	8,25	8,2	8,17	8,14	8,12
23.09.2016	8,39	8,33	8,28	8,25	8,22	8,2
26.09.2016	8,4	8,33	8,29	8,25	8,22	8,2

⁸ Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда // Библиотека LABRATE.RU (Сетевой ресурс), 14.02.2007. - http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm

⁹ Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.

<u>27.09.2016</u>	8,44	8,37	8,32	8,28	8,25	8,23
<u>28.09.2016</u>	8,43	8,37	8,32	8,28	8,25	8,22
<u>29.09.2016</u>	8,35	8,29	8,24	8,2	8,17	8,15
<u>30.09.2016</u>	8,36	8,3	8,25	8,21	8,18	8,16
<i>Среднее значение</i>	8,25%					

Определение рыночной арендной платы за земельные участки.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием метода рекапитализации следующая¹⁰:

после определения рыночной стоимости земельного участка и коэффициента капитализации необходимо рассчитать чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации. Далее рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные расходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям договора аренды будет нести арендодатель¹¹). Затем рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя. После чего рассчитывается рыночная арендная плата как сумма действительного валового дохода и величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей.

Из анализа стандартных условий договора аренды земельных участков следует отметить что в данном случае операционные затраты арендодателя отсутствуют, равно как и отсутствуют потери от недозагрузки и неплатежей, следовательно данные показатели равны нулю.

<i>Наименование</i>	<i>среднее</i>
Рыночная стоимость ЗУ коммерческого назначения.	1 075
Скидка на торг,%	18,60%
Рыночная стоимость земельного участка, с учетом скидки на торг	906,06
Коэффициент капитализации	8,25%
ЧОД	74,75
Операционные затраты арендодателя	0,00
Действительный валовой доход	74,75
потери от недозагрузки и неплатежей,%	0,00%
потери от недозагрузки и неплатежей, руб.	0,00
Рыночная арендная плата за 1 кв.м. в год	74,75
Площадь земельного участка, кв.м.	1,00
Рыночная стоимость аренды 1 кв.м. земельного участка в месяц	6,23р.

В соответствии с Правилами застройки и землепользования города Костромы максимальный размер земельных участков для производственных объектов капитального строительства, расположенных в пределах промышленных и коммунально-складских зон – 25 га. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

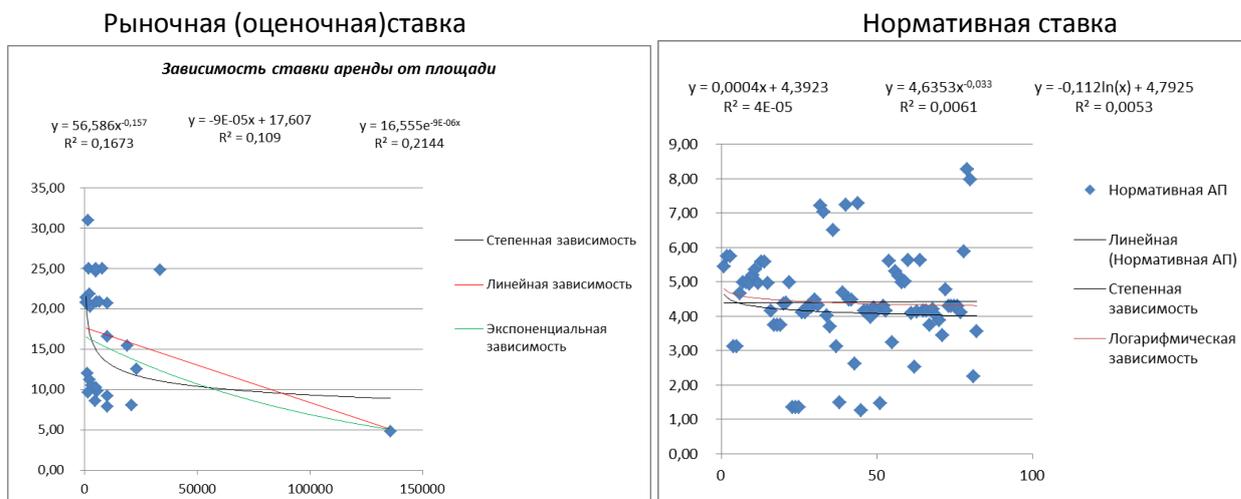
¹⁰ М. Козодаев Оценка аренды // «Оценочная деятельность» №4 2009г.

<http://smao.ru/ru/magazine/2009/04/13.html#1>

¹¹ В случае заключения договора на условии «чистой» аренды, когда все эксплуатационные расходы несет арендатор, данные расходы не учитываются.

Далее представляется возможным рассчитать поправочный коэффициент, определяющий влияние площади на ставку аренды.

Проверка влияния площади на контрактную и нормативную ставку аренды



Зависимость в явном виде отсутствует

При определении коэффициента влияния площади возможно использование понижающего коэффициента на основе Справочника оценщика недвижимости -2016 том III Земельные участки (стр. 176) приняв за эталон участок промназначения с площадью менее 1га

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку				
		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Определение рыночной арендной платы для земельных участков с целевым назначением Предпринимательство.

К данной категории земель относятся земельные участки, предназначенные для

- Деловое управление
- Торговые центры (торгово-развлекательные центры)
- Рынки
- Магазины
- Банковская и страховая деятельность
- Общественное питание

- Гостиничное обслуживание
- Развлечения
- Обслуживание автотранспорта
- Объекты придорожного сервиса
- Выставочно-ярмарочная деятельность

По причине ограниченности информации о качественных параметрах рынка

С целью определения рыночной ставки арендной платы для земельных участков относящихся к категории земель с целевым назначением «Предпринимательство» было проведено укрупнение выше названных категорий следующим образом:

- Земельные участки под коммерческое назначение (административно-офисного назначения с возможностью торговли).
- Земельные участки, предназначенные для обслуживания автотранспорта и размещения объектов придорожного сервиса

Прямой сравнительный метод.

Анализ действующих договоров аренды . земельных участков, предназначенных под коммерческое назначение без проведения торгов.

Площадь зу	Назначение целевое	Арендная плата за 2016 г.	Удельная ставка АП
1214,78	Эксплуатация административного здания	144850,1	9,94 ₽
605,83	Строительство административных строений	180139,1	24,78 ₽
1345,24	Строительство здания административного назначения	164741,4	10,21 ₽
5037,48	Строительство здания административного назначения	410032,2	6,78 ₽
1220	Строительство здания административного назначения	151370,1	10,34 ₽
1654,76	Эксплуатация административно-производственного здания	138430,1	6,97 ₽
2106	Завершение строительства административного здания	413144,5	16,35 ₽
1004	строительство административно-управленческого здания	96489,12	8,01 ₽
441,56	Эксплуатация административного здания	62612,64	11,82 ₽
607	для завершения строительства административно-офисного здания	97814,24	13,43 ₽
1848,4	строительство офисного здания	297858,1	13,43 ₽
75,27	Эксплуатация административного здания	12130,88	13,43 ₽
37,63	Эксплуатация административного здания	6065,44	13,43 ₽
37,63	Эксплуатация административного здания	6065,44	13,43 ₽
56,02	Эксплуатация административного здания	9027,28	13,43 ₽
1526,66	эксплуатация административного здания с магазином	230065,8	12,56 ₽
1029	Завершение строительства общественно-делового центра	130988,2	10,61 ₽
1703	Строительство административного здания	218631,8	10,70 ₽
894	Эксплуатация административного здания	115243,7	10,74 ₽
312	завершение строительства административно-офисного здания	32346,24	8,64 ₽
2071	Строительство коммерческого объекта	636000	25,59 ₽

Площадь зу	Назначение целевое	Арендная плата за 2016 г.	Удельная ставка АП
2460	строительство административно-бытового здания	396413,6	13,43 руб
391,67	Эксплуатация административного здания	49858,24	10,61 руб
391,67	Эксплуатация административного здания	49858,24	10,61 руб
261,11	Эксплуатация административного здания	33238,4	10,61 руб
355	административное здание	43199,52	10,14 руб
2028	строительство административного здания с торгово-офисными по	417082,6	17,14 руб
4267	для предпринимательской деятельности (разм. объектов кап.стр	1043283	20,38 руб
8534	для предпринимательской деятельности (разм. объектов кап.стр	2086596	20,38 руб
524	административное здание	42965,16	6,83 руб
1887,5	строительство офисного здания	304158,8	13,43 руб
1698	Строительство коммерческого объекта	170701,9	8,38 руб
177	эксплуатация административно-офисных помещений	16841,28	7,93 руб
629,95	здание офиса	123580,4	16,35 руб
1032	строительство здания административного назначения	1775000	143,33 руб
3367,76	Строительство административно-гостиничного комплекса	289775,1	7,17 руб
1504	объекты административного назначения, офисные объекты делового назначения	137357,7	7,61 руб

Диапазон действующих ставок аренды от 6,78 руб за кв.м. в мес до 143,33 руб за кв.м. в мес.(наиболее вероятная причина такого расхождения в размере кадастровой стоимости и применяемых коэффициентов)

	Нормативная ставка АП руб./кв.м./мес
<i>минимум</i>	6,78 руб
<i>максимум</i>	143,33 руб
<i>среднее значение ставки аренды</i>	15,92 руб
<i>вариация по выборке</i>	138,33%
<i>Медианное значение</i>	10,74 руб

При этом среднее значение удельной нормативной ставки аренды составит 5 руб. за кв. м. в мес.,

Использование показателя «среднее значение» в данном случае некорректно, так как он является слишком чувствительным параметром к так называемым «выбросам» — нехарактерным для изучаемой выборки, слишком большим или слишком малым значением.

Анализ договоров заключенных на торгах (2016г) и оценочных данных

Площадь зу	Назначение целевое	Арендная плата за 2016 г.	Удельная ставка АП
17 886	строительство объекта оптово-розничной торговли, автомойки и станции технического обслуживания	3 760 000	17,52 руб
3 067	строительство коммерческого объекта, объекта розничной торговли	1 057 000	28,72 руб

Площадь зу	Назначение целевое	Арендная плата за 2016 г.	Удельная ставка АП
1 364	объекты административного назначения, офисные объекты делового и коммерческого назначения, объекты розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения	436 380	26,66 Р
433	объекты розничной торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания	93 664,00	18,03 Р
1623	объекты розничной торговли, предприятия автосервиса	259 805,00	13,34 Р
705	гостиницы	247 940,00	29,31 Р
3 180	объекты розничной торговли, объекты общественного питания, предприятия автосервиса, автозаправочные станции	911 820,00	23,89 Р
2 861	объекты розничной торговли, объекты общественного питания, предприятия автосервиса, автозаправочные станции	831 460,00	24,22 Р
954	гостиницы, объекты розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения	1 105 300	96,55 Р
7 803	объекты административного назначения, офисные объекты делового и коммерческого назначения, гостиницы, объекты розничной торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания населения, объекты физической культуры и массового спорта, многофункциональные, развлекательные объекты, объекты инженерной инфраструктуры, объекты транспортной инфраструктуры, автостоянки	1 860 000,00	19,86 Р
723	объекты розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, административного назначения	254 660,00	29,35 Р

Анализ значений удельных ставок аренды для земельных участков административно-офисного назначения дал следующие результаты:

	Ставка АП руб./кв.м./мес
<i>минимум</i>	13,34 Р
<i>максимум</i>	96,55 Р
<i>среднее значение ставки аренды</i>	28,98 Р
<i>вариация по выборке</i>	75,54%
<i>Медианное значение</i>	24,06 Р

Диапазон действующих ставок аренды от 13,34 руб. за кв.м. в мес до 96,55 руб. за кв.м. в мес, среднее значение удельной нормативной ставки аренды составит 28,98 руб. за кв.м. в мес.,

Использование показателя «среднее значение» в данном случае некорректно, так как он является слишком чувствительным параметром к так называемым «выбросам» — нехарактерным для изучаемой выборки, слишком большим или слишком малым значением.

Полученные диапазоны арендных ставок не используется для расчета корректирующего коэффициента Кк, а выступает в качестве рыночного ориентира (максимальная стоимость аренды) по следующим причинам:

Стоимость аренды с использованием поправочного коэффициента рассчитывается для размещения и функционирования существующих объектов недвижимости.

Аукционы, как правило, проводятся для земельных участков, предназначенных для реализации коммерческих проектов, то есть после завершения строительства застройщик планирует выкупить земельный участок по выкупной стоимости, а не использовать его на праве аренды по арендным ставкам, установленным на аукционе.

Застройщик сознательно идет на заключение договора аренды по цене выше рыночной, так как бремя аренды носит временный характер.

Расчет поправочного коэффициента на основе приведенных аукционов, для арендаторов, использующих земельный участок на праве аренды на постоянной основе (не имеющих возможности выкупить ЗУ в собственность), приведет к необоснованной дополнительной нагрузке, что противоречит принципам, изложенным в постановлении правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582.

Анализ соотношения рыночных и нормативных показателей

Анализ информации по заключенным договорам аренды на основании торгов и информации по ставке аренды рассчитанной независимыми оценщиками для проведения торгов и сопоставление с нормативными значениями показал:

	<i>Нормативная ставка АП руб./кв.м./мес</i>	<i>Рыночная ставка АП руб./кв.м./мес</i>	<i>Соотношение АП рын/АП норм</i>
<i>минимум</i>	6,78 Р	13,34 Р	1,97
<i>максимум</i>	143,33 Р	96,55 Р	0,67
<i>среднее значение ставки аренды</i>	15,92 Р	28,98 Р	1,82
<i>вариация по выборке</i>	138,33%	75,54%	
<i>Медианное значение</i>	10,74 Р	24,06 Р	2,24

Как видно из таблицы, разброс значений арендной ставки весьма значителен, в ряде случаев стандартное отклонение близко к среднему значению, что говорит о том, что рынок аренды достаточно локализован внутри города, и оперировать средне - городскими ставками нельзя.

Метод, основанный на рекапитализации стоимости земельного участка

Определение средней рыночной стоимости 1 кв. м. земельных участков, предназначенных под коммерческое назначение.

При анализе рынка продаж земельных участков под коммерческое назначение (административно-офисного назначения с возможностью торговли) были получены следующие результаты:

<i>Адрес</i>	<i>Описание</i>	<i>Площадь, кв. м.</i>	<i>Стоимость, руб.</i>	<i>Стоимость за кв. м.</i>
Шагова	Продам участок 9.2 сот. Земельный участок на пересечении улиц Шагова и Ивана Сусанина в собственности, разрешенное использование: автомойки, объекты розничной торговли, объекты общественного питания.	920	4 000 000	4 348 Р
Шагова	Ул. Шагова , земельный участок, назначение: ИЖС, в градплане больше 20 видов разрешенного использования (можно поменять на любой), 443 кв. м, все коммуникации центральные	443	2000000	4 515 Р
Ткачей	Продам участок 19 сот. Продам земельный участок 19,01 соток, ул. Ткачей 5, в собственности для строительства жилых или коммерческих объектов. Земли населенных пунктов.	1 900,00	11 500 000	6 053 Р
ул. Калиновская	3 смежных участка на ул. Калиновская: 16 соток, 10 соток, 12,5 соток в соб-ти. На 16 соток получен град.план. Можно строить любые коммерческие здания, многоквартирные дома от 5-х этажей. Все центральные коммуникации	1600	9 150 000	5 719 Р
Волжская вторая ул, 8а	проект на административное здание 3 этажа, готовность примерно 90%,	1100	3 800 000	3 455 Р
Воскресенский переулок	Продаётся земельный участок для строительства частного дома или объекта коммерческой недвижимости (хорошее место для мини гостиницы, офисного здания)	750	2 300 000	3 067 Р
Юбилейная 30	Продается земельный участок на берегу Волги с разрешением на строительство и проектом апартамент отеля общей площадью 7000 м2. Разрешенное использование: строительство гостинично-мотельного комплекса.	11 500,00	70 000 000	6 087 Р
минимум				3 067 Р
максимум				6 087 Р
среднее				5 005 Р
вариация				23,74%

Определение коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации для земли принят равным среднему значению ставки среднемесячная доходность индекса бескупонной доходности ГКО-ОФЗ 5-10 летних государственных облигаций.

Определение рыночной арендной платы за земельные участки. под коммерческое назначение

<i>Наименование</i>	<i>среднее</i>
Рыночная стоимость ЗУ коммерческого назначения.	5 005 Р
Скидка на торг, % ¹²	16%
Рыночная стоимость земельного участка, с учетом скидки на торг	4 204,46
Коэффициент капитализации	8,25%
ЧОД	346,87
Операционные затраты арендодателя	0,00
Действительный валовый доход	346,87
потери от недозагрузки и неплатежей, %	0,00%
потери от недозагрузки и неплатежей, руб.	0,00
Рыночная арендная плата за 1 кв.м. в год	346,87
Площадь земельного участка, кв.м.	1,00
Рыночная стоимость аренды 1 кв.м. земельного участка в месяц	28,91р.

Так как на рынке ЗУ не достаточно предложений с требуемой сегментацией, при предположении сохранения тенденций изменения цен на рынке коммерческой недвижимости и переносе ее на рынок ЗУ можно вывести следующие коэффициенты:

<i>Тип недвижимости</i>	<i>Среднее значение удельной стоимости, руб./кв. м.</i>	<i>Корр. коэффициент</i>
Общественное питание	39 798	0,77
Гостиница	44 249	0,86
Торговля	51 590	1,00
Офис + свободное назначение	41 332	0,80

На основании полученных стоимостных коэффициентов характеризующих стоимостные тенденции на рынке коммерческой недвижимости с сегментацией по функциональному использованию, произведен расчет рыночной ставки аренды для земельных участков коммерческого назначения в соответствии с видом разрешенного использования.

<i>ВРИ</i>	<i>Корр. коэффициент</i>	<i>Рыночная стоимость аренды 1 кв.м. земельного участка в месяц</i>
Деловое управление	0,8	23,12
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1	28,91
Рынки	1	28,91
Магазины	1	28,91
Банковская и страховая деятельность	0,8	23,12
Общественное питание	0,77	22,26

¹² Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости -2016 том III Земельные участки. стр 292

Гостиничное обслуживание	0,86	24,86
Развлечения	1	28,91

Определение рыночной арендной платы за земельные участки с видом разрешенного использования Бытовое обслуживание, Здравоохранение, поликлиническое Стационарно медицинское обслуживание ,(в случае осуществления коммерческой деятельности), Ветеринарное обслуживание

Социологические исследования утверждают, что основной базовой потребностью у людей, является уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения относительно локального местоположения. С учетом того что объекты бытового назначения как самостоятельные объекты не являются организациями деятельность которых направлена на максимальное извлечение доходов. Следовательно, ценность земли в этом случае обусловлена условной доходностью социально направленных организаций и подлежит корректировке по виду разрешенного использования. Поскольку в большинстве случаев предложения к продаже земельных участков позиционируются с достаточно широким диапазоном возможного использования. Расчет корректировки по видами разрешённого использования Бытовое обслуживание, Здравоохранение, поликлиническое Стационарно медицинское обслуживание ,(в случае осуществления коммерческой деятельности) произведен на основании рыночных данных по стоимости коммерческой недвижимости соответствующего назначения с последующим согласованием полученных результатов с результатами исследования значений индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитанных на основании рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости: <https://realty.yandex.ru/>, www.avito.ru/, <http://www.domofond.ru/>, [Statrielt](http://www.statrielt.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosrealty.ru/> и сайтов всех регионов России опубликованными на портале <https://statrielt.ru/>

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)	0,79
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по	0,63

лечению)	
----------	--

С учетом полученных коэффициентов ставки аренды составит:

<i>ВРИ</i>	<i>Корр. коэффициент</i>	<i>Рыночная стоимость аренды 1 кв.м. земельного участка в месяц</i>
Коммерческое назначение	1	28,91
Бытовое обслуживание	0,79	22,83
Здравоохранение (в случае осуществления коммерческой деятельности)	0,63	18,21
Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	0,63	18,21
Стационарно медицинское обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	0,63	18,21
Ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	0,63	18,21

Определение рыночной арендной платы за земельные участки для обслуживания автотранспорта и размещения объектов придорожного сервиса

Текущие предложения о продаже:

<i>Описание</i>	<i>Стоимость, руб.</i>	<i>Площадь, кв. м.</i>	<i>Стоимость за кв. м.</i>
Продам землю под строительство : 1. торговых площадей 2. придорожных кафе и гостиниц 3. автостоянок – автосервисов 4. стоянку большегрузов 5. Авторынок . Участок располагается на въезде со стороны Иваново. Земля в собственности и проект планировки утвержден администрацией города. Есть другие разные участки.	5000000	6000	833,3333
Земельный Участок. Общая площадь 52 сотки. Разрешенное использование – для строительства торговых центров, гостиниц, автосервисов, складских помещений. Делалась пробная посадка на 5 000 кв.м. под строительный рынок. Все коммуникации. Заезд возможен как со стороны ул. Запрудня так и со стороны Речного проспекта. Будка охраны, освещение. Действующий бизнес – используется как автостоянка грузовой и легковой техники. Территория Выложена плитами. Продажа от собственника. Участок без обременений	7500000	5200	1442,308
Продается участок (в собственности), земли населенных пунктов, назначение - Предпринимательство, можете поменять под любой вид. Оч. удобное расположение. подвод 5.5 мВт, газ, канализация. Возможно строительство	120000000	140200	855,9201

развлекательных, офисных, спортивных, гостиничных комплексов, либо рынка, стоянки, автосалона, техно парка и т.д			
		минимум	833,33 ₽
		максимум	1 442,31 ₽
		среднее	1 043,85 ₽
		вариация	33%
		медиана	855,92 ₽

Наименование	Значение
Медианное значение рыночной стоимости ЗУ под объекты придорожного сервиса.	856 ₽
Скидка на торг,%	18,0%
Рыночная стоимость земельного участка, с учетом скидки на торг	701,85
Коэффициент капитализации для земли (принят равным ставке бескупонной доходности ГКО-ОФЗ)	8,25%
ЧОД	57,90
Операционные затраты арендодателя	0,00
Действительный валовый доход	57,90
потери от недозагрузки и неплатежей,%	0,00%
потери от недозагрузки и неплатежей, руб.	0,00
Рыночная арендная плата за 1 кв.м. в год	57,90
Площадь земельного участка, кв.м.	1,00
Рыночная стоимость аренды 1 кв.м. земельного участка в месяц	4,63р.

Поскольку данный вид деятельности неразрывно связан с землей, которая используется как пространственная основа и основной актив при ведении бизнеса, то земельный участок можно рассматривать с позиции полезности и доходности использования.

Несомненно, доходность коммерческой недвижимости, в том числе земельного участка, и ее рыночная стоимость находятся в прямой зависимости, а значит, изменение рыночной стоимости может служить индикатором изменения рентабельности бизнеса, осуществляемого на территории земельного участка, который можно рассматривать в качестве поправочного коэффициента. По различным оценкам рентабельность автосервисов начинается от 24%, на успешных предприятиях этот показатель достигает 40-60%.¹³

Прибыль, определяемая в размере предпринимательского дохода при расчете рентного дохода от земельного участка, обычно рассчитывается по средней норме прибыли сложившейся в данном секторе экономики.

Предпринимательские способности – умение людей соединять все факторы производства для создания товаров или услуг с наибольшей эффективностью, принимать основные решения по ведению производственного процесса и идти на риск.

¹³ ЕДИНАЯ СИСТЕМА ПОДДЕРЖКИ И РАЗВИТИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА <http://www.bikr.ru/>

В качестве минимального уровня доходности в данном случае можно рассматривать Внутреннюю норму рентабельности (IRR) инвестиционных проектов

IRR или внутренняя норма доходности — это ставка процента, при которой приведенная стоимость всех денежных потоков инвестиционного проекта (т.е. NPV) равна нулю. Это означает, что при такой ставке процента инвестор сможет возместить свою первоначальную инвестицию, но не более того.

Имеющаяся в открытом доступе информация от размерах внутренней нормы рентабельности по инвестиционным проектам в отрасли «Транспорта» позволяет определить нижнюю границу прибыли (в процентном соотношении) приходящейся на вознаграждение по фактору «предпринимательские способности»

Отрасль	Период окупаемости	Внутренняя норма рентабельности, %
Транспорт ¹⁴	6,6	19,7

В тоже время доля чистого дохода бизнеса, приходящейся на вознаграждение по фактору «предпринимательские способности», должна быть обоснована с использованием авторитетных источников информации эмпирического исследования.

Результаты исследований относительно выделения части дохода, приходящейся на вознаграждение по фактору «предпринимательские способности»¹⁵

<i>Доля предпринимателя, %</i>	<i>Вид базы для определения дохода предпринимателя</i>	<i>Информация об исследовании/исследователе</i>	<i>Источник информации</i>
10%-25%	затраты	Stephen Rushmore, MAI, CHA, CRE - HVS International - New York	http://www.hotel-online.com/News/PR2002_2nd/Apr02_CanadianOutlookFeb.html
25%	До налоговая прибыль	A. Scott Davidson, Alexander Stack and Stephen Cole	http://www.camagazine.com/index.cfm/ci_id/5776/la_id/1.htm
75%	Чистая прибыль за вычетом дохода, приходящегося на улучшения земельного участка	Правило Бегунка	Козырев А.Н., Макаров В.Л. «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности». – М.: РИЦ ГШ ВС РФ, 2003

¹⁴ Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД-№18)/под ред. Канд. техн. наук ЕЕ Яскевича.-М.:ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки»,2016г-54с.

¹⁵ www.smao.ru/files/docs/tz_ri_1.doc

Согласно Приложению N 4 к Приказу ФНС России от 30.05.2007 N ММ-3-06/333@)(актуализировано с учетом данных за 2015 год Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru) среднее значение рентабельности (средняя норма доходности) активов в целом по отрасли «Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования» составляет 6,5%.

Значение рентабельности (средняя норма доходности) активов при торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт составляет 9,5%. Таким образом, коэффициент вида перехода от вида деятельности Обслуживание автотранспорта к ввиду деятельности Объекты придорожного сервиса составит $9,5/6,5=1,46$.

Таким образом, рыночная ставка аренды по видам использования составит:

<i>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</i>	<i>Ставка аренды</i>
Обслуживание автотранспорта	4,63
Объекты придорожного сервиса	6,76

Определение рыночной арендной платы для земельных участков с целевым назначением Жилая застройка.

Согласно правилам застройки и землепользования г. Костромы жилые зоны предназначены для размещения жилой застройки индивидуальными и многоквартирными жилыми домами различных типов и этажности:

Зона малоэтажной, индивидуальной жилой застройки (1-3 этажа) предназначенная для Размещения жилого дома для постоянного проживания высотой не выше трех надземных этажей (индивидуальное жилищное строительство), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений

Зона малоэтажной жилой застройки (1-4 этажа) -Размещение жилого дома для постоянного проживания высотой не выше четырех надземных этажей, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений (в том числе блокированные - таунхаусы)

Зона среднеэтажной жилой застройки (3 – 5 этажей) - Размещение многоквартирных жилых домов, высотой не выше пяти надземных этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома

Зона многоэтажной жилой застройки (6 – 12 этажей) - Размещение многоквартирных жилых домов, высотой шесть и выше этажей ; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома

Прямой сравнительный метод.

Общее количество действующих договоров аренды 46, из них 11 аукционных договоров (арендная плата не меняется на весь срок аренды).

<i>Арендуемая площадь</i>	<i>Назначение целевое</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в год</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в месяц</i>
1881,25	Эксплуатация многоэтажного жилого дома	10,0	0,8
5428,95	Эксплуатация многоэтажного жилого дома	11,3	0,9
995,78	Эксплуатация многоэтажного жилого дома	9,7	0,8
2319,72	Строительство многоэтажного жилого дома	72,6	6,1
8774,72	Строительство многоквартирного жилого дома	39,4	3,3
2843	многоквартирные жилые дома 6 - 17 этажей	773,4	64,4
7819	многоквартирные жилые дома 6 - 17 этажей	66,2	5,5
8173	многоквартирные жилые дома 6 - 17 этажей	23,9	2,0
5050	многоквартирные жилые дома 6 - 17 этажей	23,9	2,0
1151	строительство малоэтажных жилых домов	3 259,8	271,6
567,58	завершение строительства жилого дома	7,5	0,6
1766	многоэтажное жилищное строительство	1 116,6	93,1
1445	многоквартирный жилой дом до 8 квартир. Объекты дошкольного	5,4	0,4
760	многоквартирные жилые дома до 8 квартир	5,4	0,4
802	многоквартирные жилые дома до 8 квартир	5,4	0,4
5783	многоквартирные жилые дома 6 - 17 этажей	23,9	2,0
8541	многоквартирные жилые дома 6 - 17 этажей	23,9	2,0
2003	многоэтажное жилищное строительство	800,8	66,7
2990	многоэтажное жилищное строительство	2 164,9	180,4
5519	многоквартирные жилые дома 6 - 17 этажей	23,9	2,0
8200	многоквартирные жилые дома 6 - 17 этажей	20,6	1,7
14289	Строительство многоквартирного жилого дома	15,1	1,3
2356	многоэтажное жилищное строительство	230,1	19,2
2020	жилищное строительство	587,6	49,0
1852	многоэтажное жилищное строительство	50,8	4,2
2300	Строительство многоквартирного жилого дома	850,4	70,9
4142,07	Строительство многоквартирного жилого дома	90,8	7,6
3789	Строительство многоквартирного жилого дома	732,9	61,1
6743	многоквартирные жилые дома свыше 6 этажей	23,9	2,0
2028	жилищное строительство	639,5	53,3

<i>Арендуемая площадь</i>	<i>Назначение целевое</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в год</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в месяц</i>
6829	многоквартирные жилые дома свыше 6 этажей	23,9	2,0
14027	многоквартирные жилые дома 6 - 17 этажей	23,9	2,0
9029	Строительство многоквартирного жилого дома	20,5	1,7
4450	Многоквартирный жилой дом	20,5	1,7
11269	Строительство многоквартирного жилого дома	20,5	1,7
8661	Строительство многоквартирного жилого дома	20,5	1,7
4906	Строительство многоквартирного жилого дома	21,9	1,8
11485	Эксплуатация многоквартирного жилого дома	20,5	1,7
8435	Многоквартирный жилой дом	20,5	1,7
7468	Многоквартирный жилой дом	20,5	1,7
8375	Многоквартирный жилой дом	20,5	1,7
11593	Многоквартирный жилой дом	20,5	1,7
6822	Многоквартирный жилой дом	20,5	1,7
4432	Многоквартирный жилой дом	20,5	1,7
7969	многоквартирный дом	20,5	1,7
	минимум	5,4	0,4
	максимум	3 259,8	271,6
	среднее значение	261,9	21,8

Как видно из таблицы, разброс значений арендной ставки весьма значителен, в ряде случаев стандартное отклонение близко к среднему значению, что говорит о том, что рынок аренды достаточно локализован внутри города, и оперировать средне - городскими ставками нельзя.

Кроме того аукционы, как правило, проводятся для земельных участков, предназначенных для реализации коммерческих проектов, то есть после завершения строительства застройщик планирует выкупить земельный участок по выкупной стоимости, а не использовать его на праве аренды по арендным ставкам, установленным на аукционе.

Застройщик сознательно идет на заключение договора аренды по цене выше рыночной, так как бремя аренды носит временный характер.

Полученные диапазоны арендных ставок не используется для расчета корректирующего коэффициента K_k , а выступает в качестве рыночного ориентира (максимальная стоимость аренды).

Расчет поправочного коэффициента на основе проведенных аукционов, для арендаторов, использующих земельный участок на праве аренды на постоянной основе (не имеющих возможности выкупить ЗУ в собственность), приведет к необоснованной дополнительной нагрузке, что противоречит принципам, изложенным в постановлении правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582.

Метод, основанный на рекапитализации стоимости земельного участка

Определение средней рыночной стоимости 1 кв .м. земельных участков, предназначенных для жилой застройки.

<i>Краткое описание</i>	<i>Стоимость продажи</i>	<i>Площадь ЗУ</i>	<i>Удельная стоимость продажи</i>	<i>Краткая характеристика</i>
Участок 8 сот. (ИЖС)	6750000	800	8 438 Р	Разрешенный процент застройки 60, высотность 10.5 м. Посадка домов зеркальная без отступов между собой по красной линии
Участок 15.5 сот. (ИЖС)	14500000	1550	9 355 Р	под многоквартирные жилые дома
Участок 8.4 сот. (ИЖС)	6300000	840	7 500 Р	ИЖС или строительство многоквартирного дома
Участок 16 сот. (ИЖС)	9150000	1600	5 719 Р	многоквартирные дома от 5-х этажей
Участок 24 сот. (ИЖС)	9000000	2400	3 750 Р	многоквартирный трёх этажный дом
Участок 11 сот. (ИЖС)	3000000	1100	2 727 Р	многоквартирных домов не более 3-х этажей
Участок 9 сот. (ИЖС)	2745000	900	3 050 Р	многоквартирный 3-х этажный дом
Участок 13 сот. (ИЖС)	8500000	1300	6 538 Р	многоквартирного дома
Участок 6.5 сот. (ИЖС)	5000000	650	7 692 Р	многоквартирные жилые дома 2-4 этажные
Участок 21 сот. (ИЖС)	17000000	2100	8 095 Р	строительство многоквартирного дома, административного здания (назначение не установлено)
Участок 17 сот. (ИЖС)	15000000	1700	8 824 Р	разрешено строить 5-ти этажный дом
Участок 16 сот. (ИЖС)	7800000	1600	4 875 Р	на многоквартирный жилой дом
Участок 43 сот. (ИЖС)	16000000	4300	3 721 Р	многоквартирные дома до 8 квартир. зона Ж1
		минимум	2 727 Р	
		максимум	9 355 Р	
		среднее	6 176 Р	
		медиана	6 538 Р	

В дальнейшем необходимо учесть тот факт, что при использовании цен предложения аналогов следует учесть разницу цен предложения и цен сделки. То есть для приведения цены предложения к наиболее вероятной цене сделки (рыночной стоимости), необходимо полученное значение скорректировать на уторговывание цены (скидка на торг).

Определение коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации для земли принят равным среднему значению ставки среднемесячная доходность индекса бескупонной доходности ГКО-ОФЗ 5-10 летних государственных облигаций.

Определение рыночной арендной платы за земельные участки.

Наименование	Значение
Значение рыночной стоимости ЗУ жилого назначения.	6 176 Р

Скидка на торг,%	16,5%
Рыночная стоимость земельного участка, с учетом скидки на торг	5 156,69
Коэффициент капитализации для земли (принят равным среднему значению ставки бескупонной доходности ГКО-ОФЗ)	8,25%
ЧОД	425,43
Операционные затраты арендодателя	0,00
Действительный валовой доход	425,43
Потери от недозагрузки и неплатежей,%	0,00%
Потери от недозагрузки и неплатежей, руб.	0,00
Рыночная арендная плата за 1 кв.м. в год	425,43
Площадь земельного участка, кв.м.	1,00
Рыночная стоимость аренды 1 кв.м. земельного участка в месяц	35,45р.

Для приведения цены предложения к наиболее вероятной цене сделки (рыночной стоимости), необходимо полученное значение скорректировать на уторговывание цены (скидка на торг).

Рынок земель не активен, поэтому в качестве корректирующего коэффициента принято среднее значение скидки по справочнику оценщика недвижимости для не активного рынка.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием регионов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка на вид разрешенного использования

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка - отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540.

Наименование функциональной зоны и ее краткая характеристика	Корректирующий коэффициент
Зона малоэтажной жилой застройки (1-4 этажа) Размещение жилого дома для постоянного проживания высотой не выше четырех надземных этажей, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений (в том числе блокированные - таунхаусы)	0,67
Зона среднеэтажной жилой застройки (3 – 5 этажей) Размещение многоквартирных жилых домов, высотой не выше пяти надземных этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	0,87
Зона многоэтажной жилой застройки (6 – 12 этажей) Размещение многоквартирных жилых домов, высотой шесть и выше этажей ; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	1

Следует отметить что, для земельных участков расположенных в зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки до 3-х этажей предназначенных для размещения жилого дома для постоянного проживания высотой не выше трех надземных этажей (индивидуальное жилищное строительство) заключение договоров аренды происходит преимущественно на торгах, т.е. ставки арендной платы за право пользования таким земельным участком следует рассматривать как рыночные и не подлежащей корректировке. Кроме того, следует учесть, что строительство жилого дома на таком земельном участке в силу градостроительных ограничений не рассматривается как

деятельность направленная на последующее извлечение прибыли путем продажи отдельных квартир. На основании выше сказанного для земельных участков Малоэтажной жилой застройки с разрешенным строительством жилых домов до 3-х этажей корректирующий коэффициент приравнивается равным 1.

Расчет корректирующего коэффициента Кк в соответствии с принципом экономической обоснованности арендной платы.

Учитывая, что коэффициент Кк введен для приведения нормативной (расчетной) стоимости аренды к рыночным показателям доходности, расчет коэффициента производится по следующей формуле:

$$K_k = K_{дох} * K_m$$

где, Кк – корректирующий коэффициент, учитывающий рыночную доходность земельного участка;

Кдох – расчетный коэффициент отношения удельной ставки рыночной арендной платы к среднему значению удельной ставки арендной платы по текущим договорам аренды без учета корректирующего коэффициента Кк

Км – Коэффициент местоположения характеризующий изменение базовой ставки арендной платы за счет совместного влияния на коммерческую привлекательность земельного участка расстояния до основных магистралей и локальных центров.

Определение коэффициента Кдох.

Коэффициент Кдох рассчитывается последующей формуле:

$$K_{дох} = A_{расч} : A_{ср.норм}, \text{ где}$$

Арасч. – удельная ставка рыночной арендной платы, рассчитанная на основе метода рекапитализации стоимости земельного участка.

Аср.норм. – удельная ставка арендной платы по текущим договорам аренды без учета корректирующего коэффициента Кк.

Удельные ставки рыночной арендной платы с учетом видов разрешенного использования, были определены, по результатам проведенного выше исследования. результаты данных исследований отражены в таблице:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	A_{расч.}
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	23,75
2	Среднеэтажная жилая застройка	30,84
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	35,45
4	Бытовое обслуживание	18,21
5	Здравоохранение (в случае осуществления коммерческой	18,21

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	A _{расч.}
	деятельности)	
6	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	18,21
7	Стационарно медицинское обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	18,21
8	Ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	18,21
9	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	18,21
10	Деловое управление	23,12
11	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	28,91
12	Рынки	28,91
13	Магазины	28,91
14	Банковская и страховая деятельность	23,12
15	Общественное питание	22,26
16	Гостиничное обслуживание	24,86
17	Развлечения	28,91
18	Обслуживание автотранспорта	4,63
19	Объекты придорожного сервиса	6,76
20	Выставочно-ярмарочная деятельность	28,91
21	Тяжелая промышленность	6,23
22	Автомобилестроительная промышленность	6,23
23	Легкая промышленность	6,23
24	Фармацевтическая промышленность	6,23
25	Пищевая промышленность	6,23
26	Нефтехимическая промышленность	6,23
27	Строительная промышленность	6,23
28	Склады	6,23
29	Целлюлозно-бумажная промышленность	6,23
30	Специальная деятельность	6,23

Расчет Удельной ставки арендной платы по текущим договорам аренды Аср. норм. произведен с использованием методов статистического наблюдения

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области утвержден постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 г. N 251-а и осуществляется по формуле:

$$A = K_{ст} \times K_{а} \times K_{в} \times K_{и} \times K_{к}, \text{ где:}$$

A - арендная плата за земельный участок в год, рублей;

Кст - кадастровая стоимость земельного участка, рублей;

Кадастровая стоимость земельного участка принимается в соответствии с результатами кадастровой оценки земельных участков соответствующей категории, утвержденными нормативным правовым актом Костромской области. В случае если кадастровая стоимость земельного участка не установлена нормативным правовым актом Костромской области об утверждении результатов кадастровой оценки земельных участков соответствующей категории земель на территории Костромской области, то кадастровая стоимость такого земельного участка определяется в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 12 августа 2006 года N 222 "Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка";

Ка - коэффициент, учитывающий категории арендаторов земельных участков, определяемый в соответствии с приложением 1 к Порядку определения размера арендной платы;

Кв - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка в составе земель населенных пунктов, или его назначение, в случае если земельный участок составляет земли иных категорий;

Ки - коэффициент, соответствующий произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель;

Кк - корректирующий коэффициент.

Значения Кк на 2016г. были установлены Решением Думы г. Костромы № 270 от 17 декабря 2015 года «Об установлении на 2016 год значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы.

Поскольку целью данного исследования является определение корректирующего коэффициента Кк, в дальнейшем при расчете удельной ставки арендной платы по текущим договорам аренды (Аср. норм.) нормативная ставка аренды очищалась от данного коэффициента

С целью получения значимых результатов при определении средней удельной ставки по текущим договорам аренды использовался метод, основанный на формировании выборочной совокупности (метод выборки).

Выборка – это подмножество заданной совокупности позволяющее делать более или менее точные выводы относительно совокупности в целом»¹⁶. Но вообще-то термин "выборка" имеет двоякое значение. Это и процедура отбора элементов исследуемого объекта, и совокупность элементов объекта, выбранных для непосредственного обследования.

«Представление о том, что отбор наблюдений должен носить случайный, непредумышленный характер, в общем, соответствует нашему интуитивному знанию об условиях вынесения объективного и непредвзятого суждения»¹⁶

Выборочный метод позволяет не только сократить временные и материальные затраты на проведения исследования, но и повысить достоверность результатов исследования.

При *целенаправленной* выборке из генеральной совокупности выбираются типичные элементы, что позволяет получить уменьшенную модель генеральной совокупности. Преимущества целенаправленной выборки состоят в возможности относительно легко и экономно обнаружить определенные тенденции в генеральной совокупности. Недостаток целенаправленной выборки состоит в том, что она осуществляется субъективно и потому не позволяет делать достаточно надежных выводов о количественных распределениях в генеральной совокупности.

Случайная выборка является наиболее точной, репрезентативность (способность выборки «правильно отражать состояние дел в генеральной совокупности, из которой она извлечена и для изучения которой предназначена») её достигается при помощи математических методов. Особенность случайной выборки заключается в том, что все единицы генеральной совокупности имеют равную вероятность попасть в выборочную совокупность. По определению, при случайной выборке выполняется принцип случайности. Плюсом данного метода является полное соблюдения принципа случайности и, как следствие – избежание систематических ошибок.

Определение ставки арендной платы по текущим договорам (Аср.норм) для земельных участков, с целевым назначением Производственная деятельность.

Используя метод случайной выборки для земельных участков производственного назначения, на основе предоставленной информации по действующим договорам аренды, была сформирована следующая совокупность:

¹⁶ Девятко И.Ф. Методы социологического исследования. – 3-е изд. – М.: КДУ, 2003. С. 200

<i>Адрес</i>	<i>Назначение</i>	<i>Арендная плата по договору за 2016 год</i>	<i>Кк¹⁷</i>	<i>Арендная плата по договору 2016 год без Кк</i>	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в мес.</i>
Пр. Мира, д.157	Реконструкция нежилого строения	52 230,88	1,25	41 784,70	370,2	9,41
ул. Петра Щербины, д.23	Эксплуатация объектов промышленного назначения	432 578,73	1,25	346 062,98	7217,0	4,00
ул. Солонииковская, д.8	завершение строительства объектов промышленного назначения	3613 236,00	1,25	2890 588,80	66202,0	3,64
ул. Энергетиков, д.2	Эксплуатация производственной базы	98 345,48	1,25	78 676,38	1529,5	4,29
ул. Юбилейная, в районе д.28	эксплуатация производственного предприятия различного профиля	34 945,52	1,25	27 956,42	687,0	3,39
Аср.норм						4,94

Определение ставки арендной платы по текущим договорам (Аср.норм) для земельных участков, с целевым назначением Предпринимательство, виды разрешенного использования Деловое управление и Банковская и страховая деятельность .

<i>Адрес</i>	<i>Назначение</i>	<i>Арендная плата по договору за 2016 год</i>	<i>Кк</i>	<i>Арендная плата по договору 2016 год без Кк</i>	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в мес.</i>
пр-кт Текстильщиков, д.2а	Эксплуатация офиса	121 212,60	2,10	57 720,29	823,84	5,84
ул. Депутатская, д.62	Эксплуатация офиса	185 298,89	2,10	88 237,57	1149,9	6,39
ул. Индустриальная, д.28а	здание офиса	92 685,32	2,10	44 135,87	629,95	5,84
ул. Калиновская, д.40	Эксплуатация офиса	193 549,91	2,10	92 166,62	1623,2	4,73

¹⁷ Решение Думы г. Костромы № 270 от 17 декабря 2015 года «Об установлении на 2016 год значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы

<i>Адрес</i>	<i>Назначение</i>	<i>Арендная плата по договору за 2016 год</i>	<i>Кк</i>	<i>Арендная плата по договору 2016 год без Кк</i>	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в мес.</i>
ул. Магистральная, д.41	строительство офисного здания	277 710,20	2,10	132 242,95	1887,5	5,84
ул. Ленина, в районе д.101	установка и эксплуатация павильона для банкомата	6 097,12	2,80	2 177,54	9	20,16
ул. Малышковская, в районе дома №39 по ул. Магистральной	установка и эксплуатация автономных банковских модулей	4 742,20	2,80	1 693,64	7	20,16
Аср.норм						9,01

Определение ставки арендной платы по текущим договорам (Аср.норм) для земельных участков, с целевым назначением Предпринимательство, виды разрешенного использования Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), . Рынки, Магазины, Выставочно-ярмарочная деятельность, Развлечения

<i>Адрес</i>	<i>Назначение</i>	<i>Арендная плата по договору за 2016 год</i>	<i>Кк</i>	<i>Арендная плата по договору 2016 год без Кк</i>	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в мес.</i>
ул. Локомотивная, д.2, б	завершение строительства здания оптово-розничной торговли	470018,36	2,80	167 863,70	800	17,49
ш. Кинешемское, д.60а	эксплуатация торгово-выставочного комплекса	548 417,88	2,80	195 863,53	2272,56	7,18
ш. Кинешемское, д.64, в	строительство объекта розничной торговли	368 070,52	2,80	131 453,76	1430	7,66
ул. Береговая, д.43	Эксплуатация магазина	23 528,84	2,80	8 403,16	60	11,67
ул. Бульварная, д.29	Эксплуатация магазина	113 396,92	2,80	40 498,90	422,79	7,98
ул. Голубкова, д.7	Эксплуатация магазина	9 845,56	2,80	3 516,27	33,22	8,82
Аср.норм						10,13

Определение ставки арендной платы по текущим договорам (Аср.норм) для земельных участков, с целевым назначением Предпринимательство, вид разрешенного использования Гостиничное обслуживание

<i>Адрес</i>	<i>Назначение</i>	<i>Арендная плата по договору за 2016 год</i>	<i>Кк</i>	<i>Арендная плата по договору 2016 год без Кк</i>	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в мес.</i>
ул. Островского, д.65	гостиницы	1308 000,00	2,60	503076,9	5294,0	7,92
пр-кт Текстильщиков, д.92а	Строительство гостиницы	330 540,00	2,60	127 130,77	1394	7,60
ул. Коммунаров, в районе дома 26	Эксплуатация гостиницы	183 911,54	2,60	70 735,21	705	8,36
Депутатская 37	Строительство гостиничного комплекса	177 046,30	2,60	68 094,73	1218	12,11
Аср.норм						9,01

Определение ставки арендной платы по текущим договорам (Аср.норм) для земельных участков, с целевым назначением Предпринимательство, вид разрешенного использования Бытовое обслуживание .

<i>Адрес</i>	<i>Назначение</i>	<i>Арендная плата по договору за 2016 год</i>	<i>Кк</i>	<i>Арендная плата по договору 2016 год без Кк</i>	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в мес.</i>
ул .Суслова, д.2а	эксплуатация нежилого здания (салона бытовых услуг)	48 571,32	1,00	48 571,32	377,0	10,74
ул. Федосеева, д.9в	Эксплуатация предприятия бытового обслуживания населения	60 056,56	1,00	60 056,56	716,9	6,98
пер. Воскресенский, 17а	строительство объекта бытового обслуживания	146 268,16	1,00	146 268,16	717,0	17,00
ул. Береговая, д.47а	строительство объекта бытового обслуживания	50 496,08	1,00	50 496,08	430,0	9,79
Аср.норм						11,13

Определение ставки арендной платы по текущим договорам (Аср.норм) для земельных участков, с целевым назначением Предпринимательство, виды разрешенного использования Здравоохранение, Амбулаторно- поликлиническое обслуживание, Стационарно медицинское обслуживание, Ветеринарное и Амбулаторное ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности).

<i>Адрес</i>	<i>Назначение</i>	<i>Арендная плата по договору за 2016 год</i>	<i>Кк</i>	<i>Арендная плата по договору 2016 год без Кк</i>	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>Ставка арены за 1 кв.м. в мес.</i>
пр-кт Мира, д.75	Эксплуатация медицинского центра	32 047,01	1,00	32 047,01	203,0	13,16
ул. Горная, д.8б	Строительство медико-диагностического центра	29 622,52	1,00	29 622,52	835,0	2,96
Аср.норм						8,06

Определение ставки арендной платы по текущим договорам (Аср.норм) для земельных участков, с целевым назначением Предпринимательство, вид разрешенного использования Общественное питание.

<i>Адрес</i>	<i>Назначение</i>	<i>Арендная плата по договору за 2016 год</i>	<i>Кк</i>	<i>Арендная плата по договору 2016 год без Кк</i>	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>Ставка арены за 1 кв.м. в мес.</i>
ул. Федосеева, д.13а	Строительство объекта общественного питания	20 350,56	2,80	7 268,06	84,04	7,21
ул. Энгельса, д.42	Эксплуатация предприятия общественного питания	131 034,08	2,80	46 797,89	507,81	7,68
пр-кт Рабочий, д.73	Эксплуатация предприятия общественного питания	48 568,28	2,80	17 345,81	212	6,82
ул. Галичская, 117	Строительство объекта общественного питания	231 256,44	2,80	82 591,59	975	7,06
ул. Ивана Сусанина, в районе д. 37	Эксплуатация временного павильона общественного питания	104 257,60	2,80	37 234,86	400	7,76

<i>Адрес</i>	<i>Назначение</i>	<i>Арендная плата по договору за 2016 год</i>	<i>Кк</i>	<i>Арендная плата по договору 2016 год без Кк</i>	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в мес.</i>
ул. Ленина, д.143а	Эксплуатация временного павильона общественного питания	136 672,20	2,80	48 811,50	529,66	7,68
ул. Профсоюзная, д.48	Строительство кафе	243 766,48	2,80	87 059,46	868,93	8,35
Аср.норм						7,51

Определение ставки арендной платы по текущим договорам (Аср.норм) для земельных участков, с целевым назначением Предпринимательство, вид разрешенного использования Обслуживание автотранспорта.

<i>Адрес</i>	<i>Назначение</i>	<i>Арендная плата по договору за 2016 год</i>	<i>Кк</i>	<i>Арендная плата по договору 2016 год без Кк</i>	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в мес.</i>
ул.Боровая, д.6а	эксплуатация платной автостоянки	378 442,44	2,30	164 540,19	2129,6	6,44
ул.Ерохова, в районе дома 34	временная автостоянка, без права возведения объектов недвижки	250 786,72	2,30	109 037,70	1233,0	7,37
ул.Заволжская	организация и эксплуатация временной платной автостоянки	280 902,48	2,30	122 131,51	2520,0	4,04
ул.Козуева, д.114	эксплуатация платной автостоянки	111 401,55	2,30	48 435,46	1525,0	2,65
ул.Козуева, д.24б	Эксплуатация автостоянки	131 060,28	2,30	56 982,73	720,2	6,59
ул.Костромская, д.110	Эксплуатация автостоянки	415 464,08	2,30	180 636,56	2888,2	5,21
Аср.норм						5,38

Определение ставки арендной платы по текущим договорам (Аср.норм) для земельных участков, с целевым назначением Предпринимательство, вид разрешенного использования Объекты придорожного сервиса.

<i>Адрес</i>	<i>Назначение</i>	<i>Арендная плата по договору за 2016 год</i>	<i>Кк</i>	<i>Арендная плата по договору 2016 год без Кк</i>	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в мес.</i>
ул. Заволжская	Эксплуатация временной автомойки с шиномонтажом и магазином	1083 785,84	2,80	387 066,37	668,42	48,26
ул. Профсоюзная	эксплуатация временной автомойки замкнутого цикла	897 908,88	2,80	320 681,74	537	49,76
ул. Смирнова Юрия, в районе д.221 по ул. Шагова	Эксплуатация временной автомобильной мойки и сервиса	257 173,71	2,80	91 847,75	755	10,14
ул. Профсоюзная, 58	Строительство стационарной АЗС	1901 407,84	2,80	679 074,23	4419	12,81
ул. Галичская, д.126	Эксплуатация АЗС	238 259,51	2,80	85 092,68	678,21	10,46
Аср.норм						11,13

Определение ставки арендной платы по текущим договорам (Аср.норм) для земельных участков, с целевым назначением Предпринимательство, вид разрешенного использования жилая застройка.

<i>Адрес</i>	<i>Назначение</i>	<i>Арендная плата по договору за 2016 год</i>	<i>Кк</i>	<i>Арендная плата по договору 2016 год без Кк</i>	<i>Площадь земельного участка</i>	<i>Ставка аренды за 1 кв.м. в мес.</i>
Черногорская, д.2	многоквартирный жилой дом до 5-этажей	102 984,48	6,00	17 164,08	5032	0,28
квартал, ограниченный ул.Дубравной, наб.Чернигинской, бул.Михалевским, ул.Камешники	многоквартирные жилые дома до 8 квартир	4 294,88	1,30	3 303,75	802	0,34
Новый город мкр	многоквартирные жилые дома 6 - 17 этажей	2 198 653,36	6,00	366 442,23	2843	10,74
Аср.норм						3,79

Исходя из полученных данных был произведен расчет коэффициента Кдох.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	А расч.	Аср. норм	Кдох
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	23,75	3,79	6,27
2	Среднеэтажная жилая застройка	30,84	3,79	8,14
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	35,45	3,79	9,35
4	Бытовое обслуживание	18,21	11,13	1,64
5	Здравоохранение (в случае осуществления коммерческой деятельности)	18,21	8,06	2,26
6	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	18,21	8,06	2,26
7	Стационарно медицинское обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	18,21	8,06	2,26
8	Ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	18,21	8,06	2,26
9	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	18,21	8,06	2,26
10	Деловое управление	23,12	9,01	2,76
11	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	28,91	10,13	2,85
12	Рынки	28,91	10,13	2,85
13	Магазины	28,91	10,13	2,85
14	Банковская и страховая деятельность	23,12	9,01	2,76
15	Общественное питание	22,26	7,51	2,97
16	Гостиничное обслуживание	24,86	9,01	2,76
17	Развлечения	28,91	10,13	2,85
18	Обслуживание автотранспорта	4,63	5,38	0,86
19	Объекты придорожного сервиса	6,76	11,13	0,61
20	Выставочно-ярмарочная деятельность	28,91	10,13	2,85
21	Тяжелая промышленность	6,23	4,94	1,26
22	Автомобилестроительная промышленность	6,23	4,94	1,26
23	Легкая промышленность	6,23	4,94	1,26
24	Фармацевтическая промышленность	6,23	4,94	1,26
25	Пищевая промышленность	6,23	4,94	1,26
26	Нефтехимическая промышленность	6,23	4,94	1,26
27	Строительная промышленность	6,23	4,94	1,26
28	Склады	6,23	4,94	1,26
29	Целлюлозно-бумажная промышленность	6,23	4,94	1,26
30	Специальная деятельность	6,23	4,94	1,26

Как уже отмечалось ранее, коэффициент Кк используется для приведения нормативной (расчетной) стоимости аренды к рыночным показателям доходности

В то же время, учитывая тот факт, что перечень видов разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов гораздо шире и включает в себя виды использования, не предназначенные для извлечения какого либо вида доходов от использования. Для минимизации возникновения возможных рисков не получения доходов от эксплуатации земельных участков с социально-значимыми видами использования и использующихся в целях, не предполагающих извлечение дохода, предлагается использование коэффициента доходности $K_{дох} = 1$.

Определение коэффициента Км.

При исследовании рынка сделок характеристики потребительских свойств земельных участков и среды его функционирования рассматриваются в качестве ценообразующих факторов¹⁸.

Пожалуй, главным ценообразующим фактором для недвижимости любого назначения является местоположение объекта недвижимости. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости.

Для торговой недвижимости хорошее местоположение характеризуется степенью проходимости (человекопотоком) места. Чем больше проходимость объекта недвижимости, тем выше стоимость торгового помещения.

Для офисной недвижимости хорошее местоположение характеризуется близостью от метро, от центра города.

Для складской и производственной недвижимости хорошее местоположение характеризуется удобными подъездными путями, хорошим сообщением с основными транспортными артериями города.

Для жилой недвижимости хорошее местоположение характеризуется престижностью района расположения, удаленностью от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами, транспортной и пешеходной доступности, в том числе близостью к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Определение коэффициента (Км) для земельных участков, с целевым назначением Жилая застройка

Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости недвижимости в условиях существующих рыночных отношений.

Определяющими факторами местоположения влияющими на стоимость недвижимости являются:¹⁹

- Доступность населения к центру города, объектам культуры и т.д.;
- Уровень развития сферы культурно – бытового обслуживания;
- Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории.

Один из важных моментов, определяющих стоимость жилого объекта – это его географическое положение. В зависимости от близости размещения к центру, к

¹⁸ Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

¹⁹ Источник информации К.т.н. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков

транспортным веткам сообщений, к торговым центрам или рынкам цена за 1 кв. м. будет повышаться.

С целью определения влияния местоположения на стоимость земельных участков в границах города Костромы были выявлены зоны со сходным ценообразованием влияющим на стоимость жилой недвижимости и рассчитаны коэффициенты местоположения

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	Среднее значение, руб./кв.м.	Корректирующий коэффициент
1	Административно-культурный, исторический центр города а так же Районы, ближайшие к административным центрам городского округа, района	44384	1
	Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.		
2	Центр массовой розничной торговли города	42660	0,94
	Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью, высокой плотностью застройки территории.		
3	Спальные районы средне- и малоэтажной жилой застройки	39700	0,89
	Характеризуются преимущественно средне- и малоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью, престижностью проживания.		
4	Спальные районы города, граничащие к пригороду	35000	0,79
	Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.		

Иллюстрация ценового зонирования г. Костромы для земельных участков ИЖС (МЖС)



Исторически сложилось что самой дорогой недвижимостью является недвижимость в центральной части города и на улицах примыкающих к центру города, Исследования стоимостных показателей на рынке жилой недвижимости в центральной части города Костромы позволили выделить ценовую зону Административно-культурного, исторического центра города

Зона 1 (красный контур на графическом описании):

1. участки, расположенные в зоне ограниченной кварталами: улица 1-Мая – улица Пятницкая – улица Князева – улица Долматова – улица Горная, включая проспект Текстильщиков (нечетная сторона - дома с № 1 по № 9 включительно, четная сторона - дома с № 2 по № 20 включительно); улица Симановского (четная сторона до дома № 24/26 включительно, нечетная сторона до дома № 7/24 включительно); проспект Мира (четная сторона - дома с № 2 по № 24 включительно, нечетная сторона - дома с № 1 по № 35 включительно); улица Шагова (четная сторона до дома № 20 включительно, нечетная сторона до дома № 25/8 включительно); улица Горная;
2. участки вдоль улицы Советская.

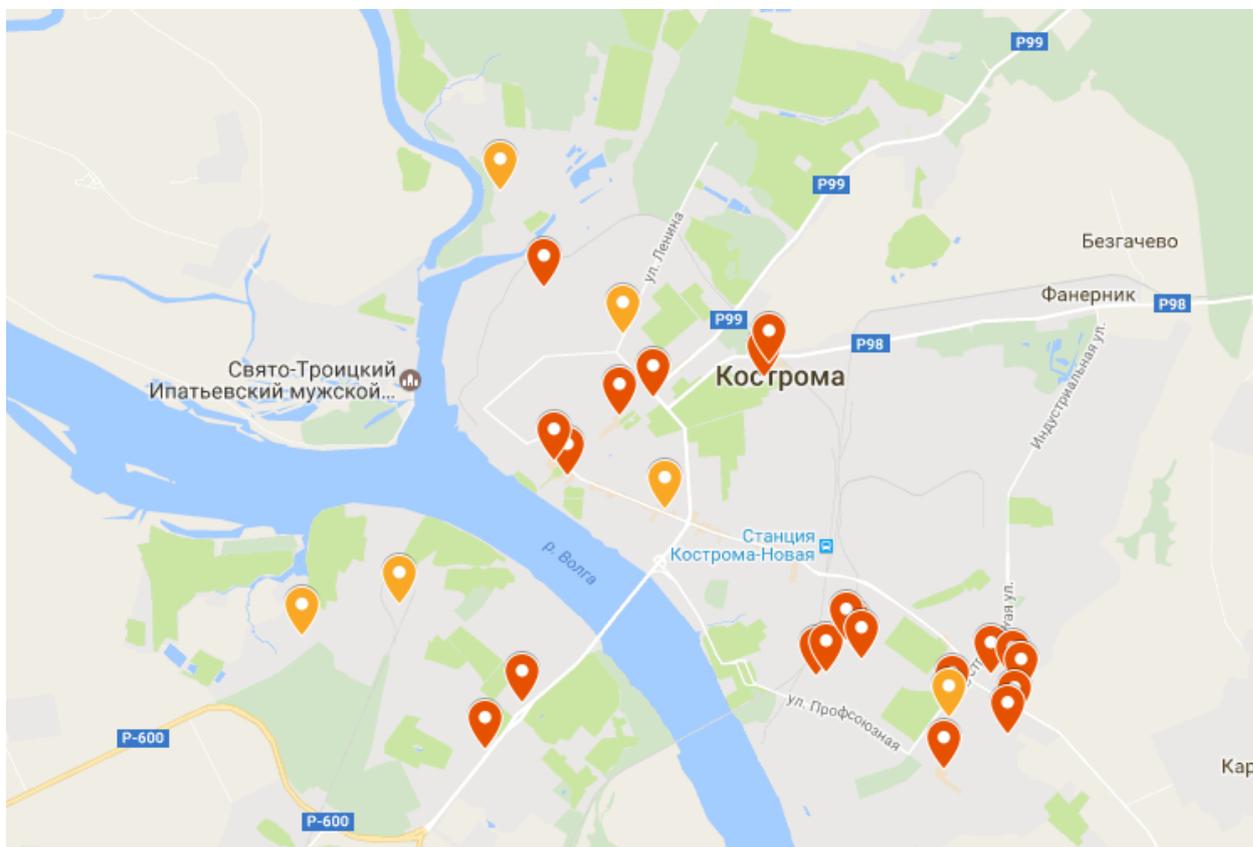


К зоне №2 Центр массовой розничной торговли города относятся участки, расположенные в зоне влияния крупных торговых и развлекательных центров, а так же имеющие потенциальную привлекательность относительно местоположения по береговой линии р. Волга в центральной части города.

Торговый центр в данном случае рассматривается как группа коммерческих заведений, спланированных, созданных, управляемых как единица, соотносящаяся расположением, размером, типом магазинов с обслуживаемым районом и выполняет для данного района функции местного центра для жителей. При этом каждый центр вышестоящего уровня перекрывает функции, выполняемые нижестоящими торговыми центрами. Так, районный торговый центр служит местным центром для населения в пределах пешеходной доступности и одновременно районным для больших территорий. Равным образом, региональный торговый центр выполняет функции местного центра для жителей деловой части города, функции районного центра для населения более обширной зоны и четко выраженные функции регионального торгового центра.

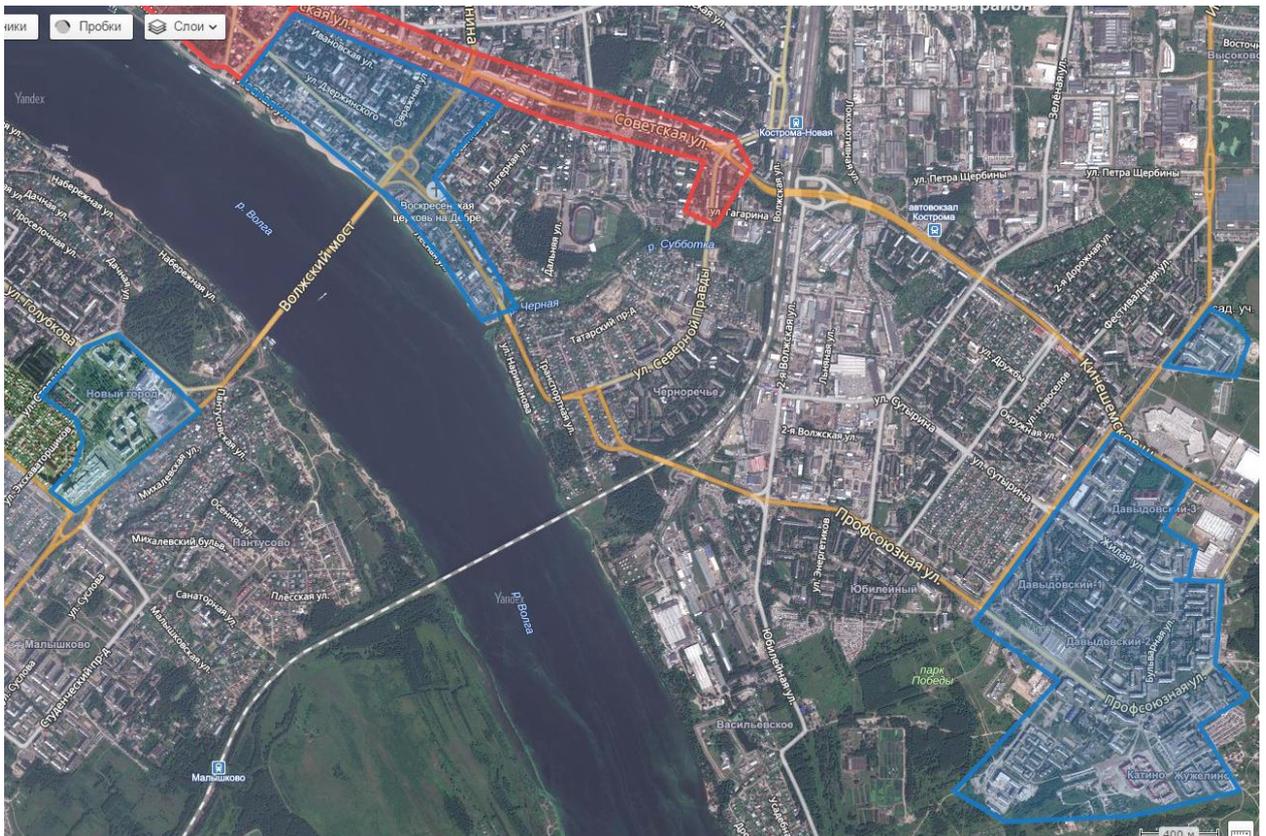
В тоже время магазины, расположенные в районах жилой застройки, призваны полностью обеспечивать ежедневные потребности населения, предоставляя необходимый набор товаров повседневного спроса.

Схематическое расположение крупных и районных торговых центров представлено на рисунке ниже.



Зона 2 (синий контур на графическом описании):

1. территория, ограниченная кварталом жилой многоэтажной застройки по улице Индустриальная (четная сторона) от дома 22 в границах зоны Ж-4;
2. территория по улице Профсоюзная (четная и нечетная сторона), начиная от перекрестка с улицей Индустриальная до пересечения с улицей Бульварная, улицей Бульварная (в границах зоны Ж-4) с включением микрорайонов Катино и Жужелино (зона Ж-3) до пересечения с улицей Богатырская, улицей Богатырская (четная и нечетная сторона), включая территорию домов №№ 36, 36а, 38, 38а, 40, 42, 46 по улице Профсоюзная, далее по улице Профсоюзная (нечетная сторона) до пересечения с улицей Жилой, улицей Жилой вдоль границ территории ТЦ «Экспострой», улицей Бульварной до Кинешемского шоссе, Кинешемское шоссе (четная сторона) до пересечения с улицей Индустриальная, улицей Индустриальная (нечетная и четная сторона, замыкаясь по улицей Профсоюзная);
3. территория, ограниченная улицей Горная до перекрестка с улицей Лесной, улицей Лесной до дома 106 по урзу воды реки Черная, включая улицу Нижняя Дебря (четная и нечетная сторона), до перекрестка с улицей Осыпная, улицей Осыпная до границ зоны 1 по улице Советской, улицей Советская (нечетная сторона по границе с зоной 1 до перекрестка с улицей Горной);
4. территория, ограниченная улицей Магистральная, улицей Евгения Ермакова, улицей Стопани, улицей Цветочная поляна.

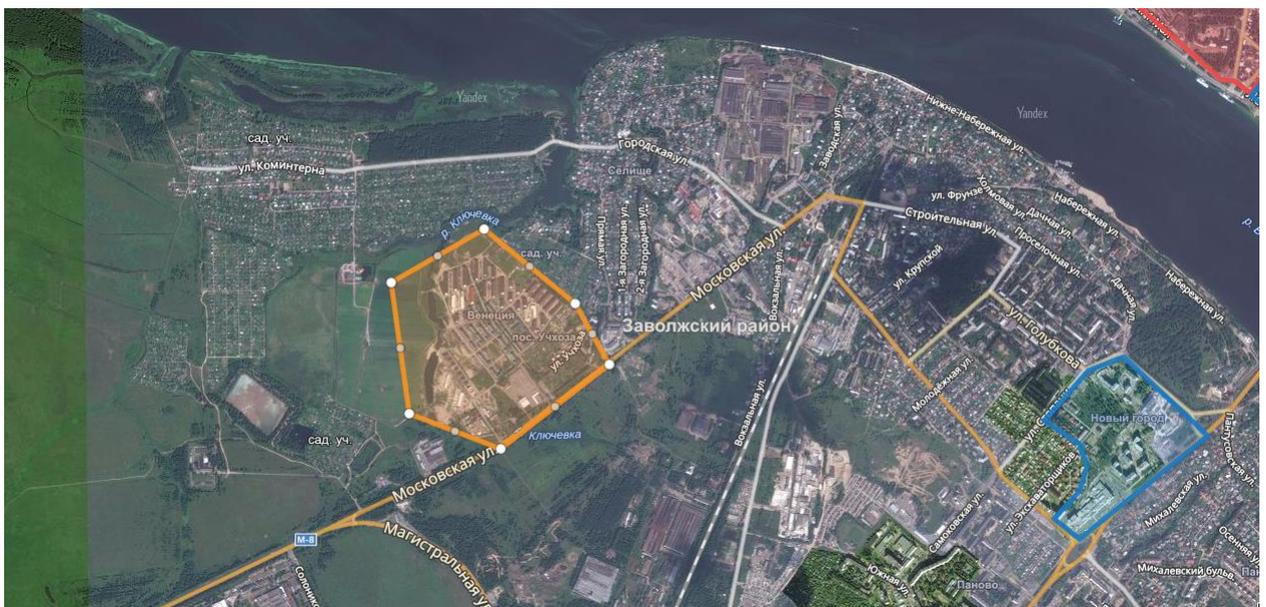


Зона 3:

Спальные районы средне- и малоэтажной жилой застройкой не включенные в Зоны 1, 2, 4.

Зона 4 (желтый контур на графическом описании):

1. территория микрорайона Венеция (зона Ж-2) по улице Московская;
2. территория, ограниченная урезом воды реки Кострома, Некрасовское шоссе, по границе города Костромы;
3. территория в границах поселка Первомайский;
4. территория в границах поселка Волжский, поселка Первый, микрорайона Любавино.



Определение коэффициента (Км) для земельных участков, с целевым назначением под коммерческое использование.

Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости недвижимости в условиях существующих рыночных отношений.

Определяющими факторами местоположения влияющими на стоимость недвижимости являются:²⁰:

- Доступность населения к центру города, объектам культуры и т.д.;
- Уровень развития сферы культурно – бытового обслуживания;
- Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории.

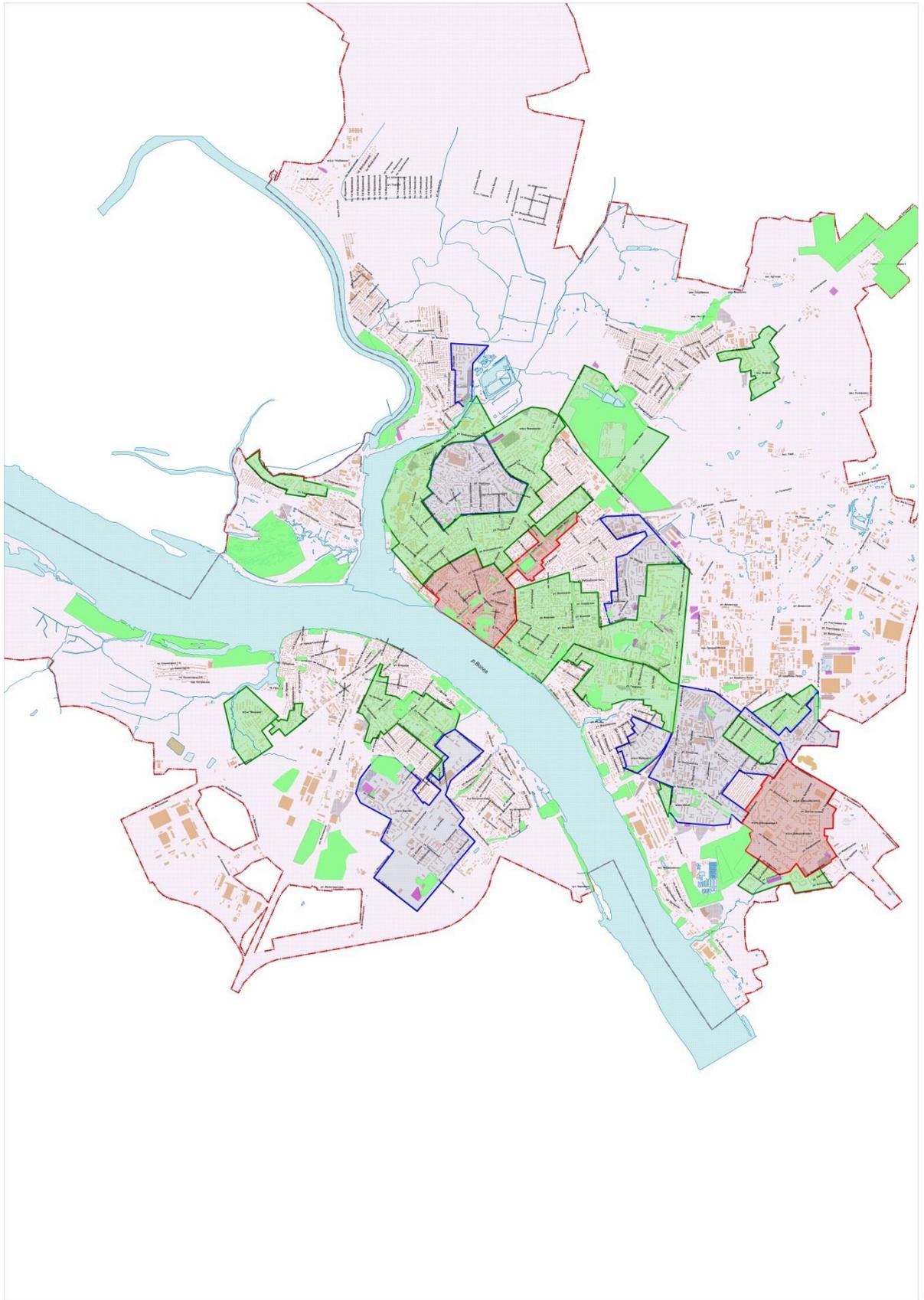
На основе анализа стоимости объектов коммерческой недвижимости было проведено территориальное зонирование города Костромы на 4 условные зоны, обозначенные на карте и имеющие в том числе словесное описание

При определении коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка Км используемого для уменьшения погрешности при определении размера арендной платы с учетом рыночной стоимости 1 кв. м. земельного участка использовалась следующая градация:

	<i>Наименование</i>	<i>Расчетный Коэффициент</i> ²¹
Зона 1 Красный контур	Районы с плотной жилой застройкой и высокой насыщенностью объектами торговли	1
Зона 2 Синий контур	Спальные районы многоэтажной застройки в непосредственной близости от районных торговых центров	0,90
Зона 3 Зеленый контур	Спальные районы средне-этажной и малоэтажной застройки, объекты торговли в основном в форм-факторе стрит ритейл	0,77
Зона 4 Розовый контур	Районы малоэтажной застройки, объекты расположены внутри квартала	0,72

²⁰ Источник информации К.т.н. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков

²¹ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости -2016 том III Земельные участки.



Описание территориальных зон:

Зона 1 (красный контур на графическом описании):

1) территория ограниченная урезом воды реки Волги, улицей Горной (четная и нечетная сторона), улицей Долматова (четная и нечетная сторона), улицей Князева (включая по четной стороне дома со 2 по 10/11 по проспекту Мира и по нечетной стороне дома с 25/8 по улице Шагова по 8/9 по проспекту Мира), проспектом Мира (включая дома по четной стороне с 10/11 по 22/22 по улице Сенной и по нечетной стороне с 13/7 по 21), улицей Сенной (включая по четной стороне дома с 22/22 по 42 и по нечетной стороне дома со 2 по площади Мира по 27), улицей Шагова (включая дом 61а), улицей Маршала Новикова (включая по четной стороне дом 38 и по нечетной стороне дома с 2/61 по улице Галичской по 55), улицей Галичской (включая дома с 3 по 47а), проспектом Мира (включая дома по четной стороне с 58 по 94 и по нечетной стороне со 119 по 65/51), улицей Калиновской (включая по нечетной стороне с 67 по проспекту Мира по 56 по улице Катушечной и по четной стороне с 24 по 40), проспектом Мира (включая дома по нечетной стороне с 55 по 13/7), улицей Князева (включая дома по четной стороне с 11/4 по проспекту Мира по 14 по улице Ленина и по нечетной стороне с 7 по 16/1 по улице Ленина), улицей Пятницкой (включая дома с 31/42 по улице Ленина по 30), улицей Козуева (включая дома с 39/1 по улице Пятницкой по 3/46), улицей Комсомольской (четная сторона и нечетная сторона за исключением дома 13), улицей 1 Мая (четная сторона и нечетная сторона за исключением дома 17);

2) территория от перекрестка улицы Индустриальной и Кинешемского шоссе, по границе города Костромы, по улице Профсоюзной (ограничиваясь территориальной многофункциональной зоной Д-1), по направлению улицы Победной, вдоль гаражного кооператива № 114 в микрорайоне Мелиораторов, по улице Жужелинская, Черногорская, Соловьиная, Катинская, по границе парка 50-летия Победы, по улице Профсоюзная, вдоль дома 25а (Свято-Тихоновский храм), поворачивая вверх по улице Индустриальная (включая дома по нечетной стороне с 7 по 15, а также дом № 21 по проезду Давыдовскому 6-му, по четной стороне дома со 2 по 16), далее вдоль улицы Индустриальная, замыкаясь на перекрестке Индустриальная/ Кинешемское шоссе.

Зона 2 (синий контур на графическом описании):

1) территория, ограниченная улицей Боровой (четная сторона), дорогой вдоль лесного фонда, территорией водных объектов, рекой Белилкой.

2) территория, ограниченная улицей Новый Быт (нечетная сторона), железнодорожной веткой, улицей Коммунаров (четная сторона, от дома 22 до дома 8), сквером по улице Федосеева, улицей Борьбы до переулка Безымянный, переулком Безымянный (четная сторона), улицей Симановского (четная сторона до улицы Депутатской), улицей Депутатской (нечетная сторона от дома 47 до дома 61/2), улицей Полянской (нечетная сторона), улицей Ленина (нечетная сторона от дома 83 до улицы Новый Быт);

- 3) территория, ограниченная улицей Галичской (четная сторона от дома 98а до улицы Смирнова Юрия), улица Смирнова Юрия (нечетная сторона до улицы Шагова), улица Шагова (нечетная сторона до проезда Сосновый 3-й), проезд Сосновый 3-й (четная, нечетная сторона), вдоль войсковой части, гаражного кооператива № 59 до улицы Никитской, улицей Никитской (нечетная сторона до проезда Никитский), проездом Никитский (четная сторона до улицы Свердлова), улицей Свердлова (нечетная сторона до дома 123 корпус 1), далее вдоль домов 123 корпус 1, 125а до улицы Мясницкой, улицей Мясницкой (четная сторона, начиная с дома 106 до улицы Шагова), новым направлением улицы Шагова до дома 88 по улице Поселковой, улицей Поселковой (нечетная сторона до улицы Карьерной), улицей Карьерной (четная сторона до улицы Галичской);
- 4) территория, ограниченная улицей Евгения Ермакова, улицей Стопани (четная сторона до дома 32ж), улицей Цветочная поляна (нечетная сторона), вдоль жилого дома № 28 по улице Экскаваторщиков (включая этот дом), улицей Экскаваторщиков до улицы Заволжской, улицей Заволжской до улицы Магистральной, восточной стороной микрорайона Паново (вдоль частного сектора), северной стороной карьера по улице Самоковской, территорией гаражного кооператива № 133 (включая его), территориями садоводческих товариществ «Березка», «Прогресс» до улицы Южной, улицей Южной до улицы Магистральной вдоль гаражного кооператива (включая территорию данного кооператива), улицей Магистральной до улицы Олега Юрасова, территорией плодопитомника, улицей Станислава Милевского до проезда Малышковского, проездом Малышковским (нечетная сторона), проездом Студенческим (четная сторона) до улицы Малышковской, улицей Малышковской до улицы Магистральной, улицей Магистральной (нечетная сторона) до улицы Евгения Ермакова;
- 5) территория, ограниченная проездом Чернореченским до железнодорожных путей, железнодорожными путями вдоль микрорайона Черноречье до улицы Октябрьской, вдоль домовладений №№ 63, 57, 51, 47, 37, 35, 27в, 25 по улице Октябрьской, улицей Северной правды до улицы Васильевской, улицей Васильевской (нечетная сторона) до дома №13, территорией домовладения № 27 по улице Северной правды, проездом Овражным (нечетная сторона) до дома № 7, территориями домовладений домов №№33, 33а по улице Северной правды, проездом Караваевским (нечетная сторона), проездом Татарским (четная сторона) до проезда Чернореченского;
- 6) территория, ограниченная путепроводом через железнодорожные пути, шоссе Кинешемским (четная сторона) до улицы Димитрова, улицей Димитрова (четная сторона) до улицы Окружной, улицей Окружной (нечетная сторона) до шоссе Кинешемского, шоссе Кинешемское (четная сторона) до улицы Индустриальной (нечетная сторона), улицей Индустриальной (нечетная сторона) до дома № 19, улицей Сутырина (нечетная сторона) до улицы Центральной, улицей Центральной (четная сторона) до домовладения № 13а по улице Профсоюзной, территорией домовладений (включая данные домовладения) №№ 13а, 15а, 15, 17а, 19а, 21 по улице

Профсоюзной, №3 по улице Индустриальной до улицы Индустриальной, вдоль улицы Индустриальной до улицы Профсоюзной (нечетная сторона), улицей Профсоюзной до домовладения № 6, вдоль профилактория, дорогой, проходящей с южной и юго-западной сторон микрорайона Юбилейный, улицей Волжской 2-й до улицы Профсоюзной, путепроводом по улице Профсоюзной до железнодорожных путей, железнодорожными путями до путепровода по шоссе Кинешемскому;

- 7) территория, ограниченная шоссе Кинешемским (четная, нечетная стороны) от улиц Станкостроительная и Димитрова, улицей Фестивальной (нечетная сторона) до улицы Мира, улицей Мира до проезда Глазковского, проездом Глазковским (четная сторона) до домовладения № 28 по улице Фестивальной, улицей Фестивальной (четная сторона) до улицы Индустриальной, улицей Индустриальной (нечетная сторона) в сторону шоссе Кинешемского до границы города Костромы, границей города Костромы до шоссе Кинешемского, шоссе Кинешемским (нечетная сторона) до улицы Старо-караваевской, улицы Окружной.

Зона 3 (зеленый контур на графическом описании)

- 1) территория, ограниченная улицей Береговая (четная сторона), Некрасовское шоссе, по границе города Костромы (ограничиваясь территориальной зоной Ж-2);
- 2) территория от перекрестка улицы Комсомольская и 1 Мая, по территории, ограниченной урезом воды реки Костромы, включая многофункциональную зону Д-1 по улице Разъезд 5-км вдоль железнодорожного пути, включая микрорайон Якиманиха до перекрестка с улицей Ленина, улицей Ленина (четная сторона), включая зоны жилой застройки Ж-3, до улицы Комбинатовская, улицей Комбинатовская (нечетная сторона) до улицы Совхозная, улицей Совхозная до перекрестка с улицей Некрасовской, улицей Некрасовская (нечетная сторона) до улицы Беговая, улицей Беговая (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Катушечная, улицей Катушечная (четная сторона), до перекрестка с улицей Пушкина, улицей Пушкина (нечетная сторона, до перекрестка с проспектом Мира, вдоль проспекта Мира (нечетная сторона, исключая дома 119, 117, 115, 113, 95, 75) до улицы Калиновская, улицей Калиновская (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Катушечная, улицей Катушечная (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Сенной, улицей Сенной (четная сторона) до проспекта Мира, проспектом Мира (нечетная сторона) до улицы Князева, улицей Князева (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Ленина, улицей Пятницкая (нечетная сторона) до улицы Козуева, улицей Козуева (четная сторона) до перекрестка с улицей Комсомольская, улицей Комсомольская (нечетная сторона) за исключением территории, ограниченной улицей Симановского от дома 47 (четная сторона) до перекрестка с переулком Безымянный, переулком Безымянный (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Борьбы, улицей Борьбы до перекрестка с улицей Федосеева, улицей Федосеева, по улице Коммунаров до улицы Новый Быт, улицей Новый Быт (нечетная сторона) до улицы Ленина, улицей Ленина (нечетная сторона) до перекрестка по улице Полянская (нечетная сторона), до перекрестка по улице Депутатская, улицей Депутатская (нечетная сторона);

- 3) территория по улице Смирнова Юрия (от гаражного кооператива № 37 не включая его) до пересечения с проспектом Мира, вдоль зоны земель особо охраняемой природной территории регионального значения туристско-рекреационной местности «Парк «Берендеевка» (включая ее), до пересечения с улицей Ленина, по улице Ленина (четная сторона) до жилого комплекса «Берендеевы пруды» (включая его), до проспекта Мира (нечетная и четная стороны), вдоль проспекта Мира до пересечения с улицей Смирнова Юрия;
- 4) территория, ограниченная улицей Костромской от дома № 78 до дома № 110, в границах поселка Новый;
- 5) территория, ограниченная улицей Шагова (четная сторона от дома 22 до улицы Ивана Сусанина), улицей Ивана Сусанина (четная сторона) до перекрестка с улицей Бабушкиной Наты, улицей Бабушкиной Наты (вдоль дома № 14 и дома № 16) до перекрестка с улицей Мясницкая, улицей Мясницкая по четной стороне, до перекрестка с улицей 8 Марта, улицей 8 Марта (четная сторона) до улицы Никитской, вдоль улицы Никитской (четная сторона), вдоль войсковой части, до пересечения с улицей Шагова, по улиц Шагова (четная сторона) до пересечения с улицей Юрия Смирнова, улица Смирнова Юрия (нечетная сторона) до улицы Волжская, до железнодорожных путей, железнодорожными путями вдоль микрорайона Черноречье до Чернореченского проезда, улицей Чернореченский проезд далее вдоль домов 39, 18, 32 до улицы Северной правды, вдоль границ примыкания к территории Стадиона Динамо до улицы Дальняя в районе домов 1, 1а, улицей Дальней до Воскресенского переуллка, вдоль домов 21, 19, 17 по Воскресенскому переулку до улицы Лагерная, улицей Лагерная (нечетная сторона) до пересечения с улицей Пастуховской , улицей Пастуховской до пересечения с улицей Подлипаева, улицей Подлипаева (четная сторона) до пересечения с улицей Лесной, вдоль улицы Лесной, включая урез воды реки Волги до улицы Горная, улицей Горной (нечетная сторона) до пересечения с улицей Советской, улицей Долматова (нечетная сторона), замыкаясь на улице Шагова дома 22;
- 6) территория, ограниченная улицей Окружная, до пересечения с улицей Димитрова, улицей Димитрова (нечетная сторона) до дома 1, далее вдоль домов 34а, 36а, 46а, 50а по Кинешемскому шоссе и далее до проезда Новоселов, включая дома 64Б, замыкаясь на улице Окружной в районе Лицея №1;
- 7) территория, ограниченная шоссе Кинешемским (нечетная сторона) от дома 27 до пересечения с улицей Фестивальной, улицей Фестивальной (нечетная сторона) до улицы Мира, улицей Мира до проезда Глазковского, проездом Глазковским (четная сторона) до домовладения 28 по улице Фестивальной, улицей Фестивальной (четная сторона) до улицы Индустриальной, с включением зоны Д-2 по улице Фестивальной до проезда Мичуринцев, проезду Мичуринцев до улицы Дорожная 2-я, улицей Дорожная 2-я (четная и нечетная стороны) по границе зоны Ж-3 до пересечения с Кинешемским шоссе;

- 8) территория, ограниченная улицей Юбилейной, улицей Профсоюзная (Зона Ж-2 по улице Юбилейной) вдоль железнодорожных путей;
- 9) территория зоны жилой застройки Ж-4 внутри квартала, ограниченного улицей Бульварная, улицей Катинской, включая микрорайоны Катино и Жужелино, включая улицу Черногорская (четную и нечетную сторону) примыкая к улице Богатырская;
- 10) микрорайон Венеция, территория зоны жилой застройки Ж-2, зона Ж-2 по четной и нечетной стороне по улице Загородная;
- 11) территория от улицы Ярославская дом 36 (нечетная сторона), до пересечения с улицей Широкой, улице Широкой до улицы Садовой, далее до пересечения с улицей Строительная, проездом Строительным до Школьного проезда, по Школьному проезду до пересечения с Детским проездом, далее по улице Крупской до пересечения с улицей Краснофлотской до пересечения с улицей Строительная, вдоль улицы Строительной до улицы Юрия Беленогова, улицей Беленогова вдоль дома 34 до пересечения с улицей Проселочной, по улице Проселочной (четная сторона) до улицы Дачная, улицей Дачная до улицы Стопани, улицей Стопани (четная сторона) до улицы Цветочная поляна до улицы Заволжской, далее по улице Эскаваторщиков, до пересечения с улицей Машиностроителей, улицей Машиностроителей, до улицы Беленогова по территории до улицы Заволжская далее по улице Яна Кульпе замыкается по улице Ярославская (зона жилой застройки Ж-1).

Зона 4 (розовый контур на графическом описании): - территория города не включенные в другие территориальные зоны.

Для земельных участков, видом разрешенного использования которых являются, объекты придорожного сервиса, и обслуживание автотранспорта предлагается, в зависимости от расположения земельного участка относительно дороги (1-я, 2-я линия) ввести корректирующий коэффициент.

Влияние месторасположения земельного участка производственного назначения относительно автодороги.²²

Значения корректирующего коэффициента Км:	
1-я линия, выход на магистраль, красная линия	1
2-я линия, внутри квартала, второстепенные дороги	0,8

Земельными участками, расположенными на первой линии признаются земельные участки, имеющие возможность выезда непосредственно на проезжую часть, вне зависимости от того, оборудован данный выезд или нет (например, в том числе фасадное примыкание).

²² Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости -2016 том III Земельные участки.

2-я линия относительно дороги: Земельные участки, не имеющие возможность выезда непосредственно на проезжую часть.

Определение коэффициента (Км) для земельных участков, с целевым назначением Производственная деятельность.

На стоимость земельных участков, предназначенных для размещения объектов производственно-складского назначения оказывает такой фактор как «Расположение относительно автомагистралей»

Расположение земельного участка на автомагистралях сокращает затраты потенциального собственника на логистику и рекламу, доставку работников и персонала, а так же продлевает срок службы и соответственно затраты на ремонт транспортных средств, так как состояние дорожного покрытия автомагистралей и внутриквартальных дорог.

Корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к «Расположение относительно автомагистралей» - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки улицы (проспекта, площади) с выходом на "автомагистраль", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице, или внутри квартала, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

Для земельных участков, видом разрешенного использования которых является промышленность, предлагается, в зависимости от расположения земельного участка относительно дороги (1-я, 2-я линия) ввести корректирующий коэффициент.

Влияние месторасположения земельного участка производственного назначения относительно автодороги.²³

Значения корректирующего коэффициента Км:	
1-я линия, выход на магистраль, красная линия	1
2-я линия, внутри квартала, второстепенные дороги	0,8

Земельными участками, расположенными на первой линии признаются земельные участки, имеющие возможность выезда непосредственно на проезжую часть, вне зависимости от того, оборудован данный выезд или нет (например, в том числе фасадное примыкание).

Для земельных участков с социально-значимыми видами использования и использующихся в целях, не предполагающих извлечение дохода, коэффициент местоположения $K_m = 1$.

²³ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости -2016 том III Земельные участки.

Исходя из полученных данных был произведен расчет коэффициента корректировки на местоположение Км.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Км
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1/0,94/0,89/0,79
2	Среднеэтажная жилая застройка	1/0,94/0,89/0,79
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1/0,94/0,89/0,79
4	Бытовое обслуживание	1/0,9/0,77/0,72
5	Здравоохранение (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1/0,9/0,77/0,72
6	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1/0,9/0,77/0,72
7	Стационарно медицинское обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1/0,9/0,77/0,72
8	Ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1/0,9/0,77/0,72
9	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1/0,9/0,77/0,72
10	Деловое управление	1/0,9/0,77/0,72
11	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1/0,9/0,77/0,72
12	Рынки	1/0,9/0,77/0,72
13	Магазины	1/0,9/0,77/0,72
14	Банковская и страховая деятельность	1/0,9/0,77/0,72
15	Общественное питание	1/0,9/0,77/0,72
16	Гостиничное обслуживание	1/0,9/0,77/0,72
17	Развлечения	1/0,9/0,77/0,72
18	Обслуживание автотранспорта	1/0,8
19	Объекты придорожного сервиса	1/0,8
20	Выставочно-ярмарочная деятельность	1/0,9/0,77/0,72
21	Тяжелая промышленность	1/0,8
22	Автомобилестроительная промышленность	1/0,8
23	Легкая промышленность	1/0,8
24	Фармацевтическая промышленность	1/0,8
25	Пищевая промышленность	1/0,8
26	Нефтехимическая промышленность	1/0,8
27	Строительная промышленность	1/0,8
28	Склады	1/0,8
29	Целлюлозно-бумажная промышленность	1/0,8
30	Специальная деятельность	1/0,8

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе работы выявлено, что в Постановление Правительства РФ от 16.07.2009г. № 582 имеется оговорка о том, что «...до утверждения Министерством экономического развития Российской Федерации ставок арендной платы либо методических указаний по ее расчету арендная плата определяется в соответствии с п. п. 3 и 6 Правил».

В Министерстве экономического развития РФ указанные нормативные акты не разработаны и, соответственно, не утверждены. Так же не разработаны на уровне Правительства РФ стандарты, регламентирующие нормативную базу по методам расчета корректирующих коэффициентов и их экономическому обоснованию и терминологии (в частности, не раскрыты понятия корректирующих коэффициентов, экономического обоснования и т.д.).

Таким образом, разработанная методика для экономического обоснования корректирующих коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков в зависимости от функционального использования, является научной работой авторов.

В результате проведенной работы был произведен расчет и обоснование коэффициентов используемых при определении значения корректирующего коэффициента K_k , с учетом категорий, видов разрешенного использования и с учетом доходности земельных участков, установленной рынком.

Учитывая, что коэффициент K_k используется для приведения нормативной (расчетной) стоимости аренды к рыночным показателям доходности, расчет коэффициента предлагается производить по следующей формуле:

$$K_k = K_{дох} * K_m$$

где, K_k – корректирующий коэффициент, учитывающий рыночную доходность земельного участка и используется для приведения нормативной (расчетной) стоимости аренды к рыночным показателям доходности; для земельных участков, использующихся в целях, не предполагающих извлечение какого либо дохода коэффициент K_k принимается равным 1.

$K_{дох}$ – расчетный коэффициент отношения удельной ставки рыночной арендной платы к среднему значению удельной ставки арендной платы по текущим договорам аренды без учета корректирующего коэффициента K_k

K_m – Коэффициент местоположения характеризующий изменение базовой ставки арендной платы за счет совместного влияния на коммерческую привлекательность земельного участка расстояния до основных магистралей и локальных центров.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Кдох	Км
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	6,27	1/0,94/0,89/0,79
2	Среднеэтажная жилая застройка	8,14	1/0,94/0,89/0,79
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9,35	1/0,94/0,89/0,79
4	Бытовое обслуживание	1,64	1/0,9/0,77/0,72
5	Здравоохранение (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26	1/0,9/0,77/0,72
6	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26	1/0,9/0,77/0,72
7	Стационарно медицинское обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26	1/0,9/0,77/0,72
8	Ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26	1/0,9/0,77/0,72
9	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,26	1/0,9/0,77/0,72
10	Деловое управление	2,76	1/0,9/0,77/0,72
11	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	2,85	1/0,9/0,77/0,72
12	Рынки	2,85	1/0,9/0,77/0,72
13	Магазины	2,85	1/0,9/0,77/0,72
14	Банковская и страховая деятельность	2,76	1/0,9/0,77/0,72
15	Общественное питание	2,97	1/0,9/0,77/0,72
16	Гостиничное обслуживание	2,76	1/0,9/0,77/0,72
17	Развлечения	2,85	1/0,9/0,77/0,72
18	Обслуживание автотранспорта	0,86	1/0,8
19	Объекты придорожного сервиса	0,61	1/0,8
20	Выставочно-ярмарочная деятельность	2,85	1/0,9/0,77/0,72
21	Тяжелая промышленность	1,26	1/0,8
22	Автомобилестроительная промышленность	1,26	1/0,8
23	Легкая промышленность	1,26	1/0,8
24	Фармацевтическая промышленность	1,26	1/0,8
25	Пищевая промышленность	1,26	1/0,8
26	Нефтехимическая промышленность	1,26	1/0,8
27	Строительная промышленность	1,26	1/0,8
28	Склады	1,26	1/0,8
29	Целлюлозно-бумажная промышленность	1,26	1/0,8
30	Специальная деятельность	1,26	1/0,8