



Оценка и консалтинг

Общество с ограниченной ответственностью "ЭТАЛОН" ИНН: 2465343011 КПП: 246501001 Почтовый адрес: 660115, г. Красноярск, а/я 10650, Юридический адрес: 660022, г. Красноярск, ул. Партизана Железняка, 40а, пом. 50, тел. 8-906-191-20-78, e-mail: radeeva2011@yandex.ru

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО ЭТАЛОН _____ С.В.Радеева

«03» октября 2023 г.

ОТЧЕТ №12

по подготовке экономического обоснования расчета
ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся
в муниципальной собственности Михайловского муниципального района

Оценщик _____ Т.Г.Радеева

Красноярск 2023 год

СОДЕРЖАНИЕ

Реферат	3
Итоговые выводы	11
Основные термины	18
Введение	21
Анализ судебной практики	22
Принципы выполнения работ по экономическому обоснованию ставок арендной платы	24
Арендная плата как показатель доходности земельных участков	25
Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы	32
Методика выполнения экономического обоснования ставок арендной платы	35
Анализ рынка	41
Расчет и экономическое обоснование ставок арендной платы	108
Предложения по размеру ставок арендной платы	178
Список литературы и использованных источников	187
Приложение А- Документы исполнителей работ	188
Приложение Б -Анализ судебной практики	195
Приложение В- Документы основания.	201
Приложение Г- Расчетные таблицы	207

РЕФЕРАТ

Отчет содержит 488 л., 16 таблиц основного тома, 21 рисунок, 4 приложения.

В соответствии с условиями муниципального контракта № 0120300004223000049 оказание услуг по подготовке экономического обоснования расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Михайловского муниципального района (для СМП, СОНКО) от 08.08.2023 года Исполнитель оказание услуги по подготовке экономического обоснования расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Михайловского муниципального района. .

**Данный отчет не является отчетом об оценке рыночной стоимости и не попадает под действие 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», ФСО.*

Цель оценки: подготовка экономического обоснования расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

Собственник объекта оценки: Михайловский муниципальный район

Вид определяемой стоимости: экономическое обоснование расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности на основе данных о **рыночной стоимости земельных участков**,

Предполагаемое использование результатов оценки: расчет арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности для расчета арендной платы за объекты оценки.

Срок проведения оценки: в течение 60 календарных дней с момента заключения контракта.

Состав работ:

- определение проблемы: идентификация объекта, выявление ограничительных условий, определение вида стоимости с учетом всех выявленных обстоятельств, связанных с объектом оценки;
- предварительный осмотр и план оценки: сбор необходимых данных, определение источников данных, составление плана оценки и графика работы;
- сбор и анализ общих и специальных данных: экономических – анализ рынка, экономической базы, местоположения и т. д. специальных – об объектах оценки;
- выбор методики определения стоимости оцениваемого объекта;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику отчета об экономическом обосновании размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее - «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее - «Отчёт»), является полномочным представителем **ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ - ОЦЕНЩИКА**, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки объектов.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик должен исходить из достоверности всей документации и устной информации по объектам оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- **Дата проведения оценки** – 08.08.2023 года;

- **Дата составления и порядковый номер Отчета** – отчет порядковый номер 12 от 03.03.2023 года ;

- **точное описание объектов оценки** - Объекты оценки: земельные участки из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения в количестве 16; земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в количестве 367; земельные участки из земель населенных пунктов в количестве 615, расположенные на территории Михайловского муниципального района, подробное описание объектов оценки приведено в приложении к настоящему отчету;
- **данные о рыночной стоимости**- рыночная стоимость и величина ставок арендной платы определены в соответствующих разделах настоящего отчета,
- **цели и назначение оценки** - подготовка экономического обоснования расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;
- **вид определяемой стоимости**- подготовка экономического обоснования расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности на основе рыночных данных о величине арендной платы за объекты оценки;
- **задание на проведение оценки**: определено техническим заданием- Приложением к муниципальному контракту

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на оказание услуг по подготовке экономического обоснования расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Михайловского муниципального района

Цель оценки: подготовка экономического обоснования расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

Объекты оценки: земельные участки из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения в количестве 16; земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в количестве 367; земельные участки из земель населенных пунктов в количестве 615, расположенные на территории Михайловского муниципального района

Собственник объекта оценки: Михайловский муниципальный район

Вид определяемой стоимости: экономическое обоснование расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

Предполагаемое использование результатов оценки: расчет арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Срок проведения оценки: в течение 60 календарных дней с момента заключения контракта.

Состав работ:

- *определение проблемы: идентификация объекта, выявление ограничительных условий, определение вида стоимости с учетом всех выявленных обстоятельств, связанных с объектом оценки;*
- *предварительный осмотр и план оценки: сбор необходимых данных, определение источников данных, составление плана оценки и графика работы;*
- *сбор и анализ общих и специальных данных: экономических – анализ рынка, экономической базы, местоположения и т. д. специальных – об объектах оценки;*
- *выбор методики определения стоимости оцениваемого объекта;*
- *обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;*
- *составление и передача Заказчику отчета об экономическом обосновании размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.*

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее - «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее - «Отчёт»), является полномочным представителем **ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ - ОЦЕНЩИКА**, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки объектов.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик должен исходить из достоверности всей документации и устной информации по объектам оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Порядок оказания услуг

Не позднее 5 дней, следующих за днем получения Заказчиком уведомления, Оценщик представляет Заказчику отчет в 1 (одном) экземпляре, согласно техническому заданию (далее - Отчет), и Акт выполненных работ, подписанный Оценщиком, в 2 (двух) экземплярах.

Отчет должен соответствовать требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности» и в том числе содержать:

- дату проведения оценки;
- дату составления и порядковый номер Отчета;

- точное описание объектов оценки;
- данные о рыночной стоимости,
- цели и назначение оценки;
- вид определяемой стоимости;
- задание на проведение оценки;
- указание на стандарты оценки и обоснование их использования при проведении оценки;
- перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источника их получения;
- принятые при проведении оценки допущения и корректировки, а также их обоснование;
- сведения о Заказчике оценки, включая полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения;
- сведения об Оценщике, включая полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения,
- данные страхового полиса, подтверждающего страхование гражданской ответственности Оценщика;
- данные о профессиональном образовании непосредственного исполнителя отчета, сведения о его членстве в саморегулируемой организации и данные страхового полиса, подтверждающего страхование гражданской ответственности непосредственного исполнителя работ;
- иные сведения, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки.

Понятия, термины и определения, применяемые в Отчете об оценке, должны соответствовать гражданскому законодательству Российской Федерации, законодательству об оценочной деятельности в Российской Федерации. При возникновении противоречий по данному вопросу, применяются нормы законодательства Российской Федерации. В Отчете не должны содержаться ссылки на утратившие силу нормативные правовые акты, Нормативные правовые акты и иные документы органов власти или саморегулируемых организаций, на которые ссылается оценщик, должны применяться с указанием их реквизитов (кем принят, номер и дата принятия).

- **указание на стандарты оценки и обоснование их использования при проведении оценки:**

Настоящий отчет об оценке выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основными документами при проведении настоящей работы явились:

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», одновременно учитывая цель оценки и вид оцениваемого объекта, Оценщик применяет следующие стандарты оценки:

1. общие федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200:

- ☐ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- ☐ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- ☐ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- ☐ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- ☐ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- ☐ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. специальные стандарты оценки:

- ☐ федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.

3. стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик:

□ стандарты оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации «Экспертный совет», утвержденные Правлением Ассоциации (протокол №50 от 03.11.2022г.) в части обоснования расчета и обоснования значимости итоговых подходов.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, применимые к оценке объекта оценки-отсутствуют.

Обоснование использования закона и стандартов при проведении оценки:

1. Федеральный закон и федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности;

2. Соблюдение оценщиком при осуществлении оценочной деятельности стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, предусмотрено требованиями ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III) п.3: В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

- **перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источника их получения**- сведения о характеристиках объектов оценки предоставлена Заказчиком;

принятые при проведении оценки допущения и корректировки, а также их обоснование: Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями (федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III п.5):

допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки;

2. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т. е. на заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав оценщиком не проводилась;

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера;

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;

5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

Ограничения и пределы применения полученного результата (федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III п.7):

1. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке;

2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором оценки;

3. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

4. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости;

5. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

сведения о Заказчике оценки, включая полное наименование, ОГРН, дата присвоения

ОГРН; место нахождения- Администрация Михайловского муниципального района

Юридический и почтовый адрес: 692651, с. Михайловка, ул. Красноармейская. 16

esopommih@mail.ru ИНН 2520006316 КПП 252001001, ОГРН: 1022500859490, Дата присвоения ОГРН: 28.10.2002,

ОКТМО 05620000 УФК по Приморскому краю (Администрация Михайловского муниципального района) Дальневосточное ГУ Банка России //УФК по Приморскому краю г. Владивосток БИК 010507002 Счет 03231643056200002000, К/сч. 40102810545370000012

- сведения об Оценщике, включая полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения:

Таблица 1 - Сведения об оценщике

Оценщик (Фамилия, имя, отчество)	Радеева Татьяна Григорьевна
Местонахождение оценщика	Телефон: 89061912078, E-Mail: e-mail: radeeva2011@yandex.ru Почтовый адрес/местоположение: Красноярский край, г. Красноярск, ул.Партизана Железняка, 40а, 2 этаж, офис 6
Информация об оценщике, работающем на основании трудового договора	Диплом о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности, выданный «Институт профессиональной оценки» ПП № 323311 от 27.06.2003 года
Стаж работы в оценочной деятельности	С 01.01.2003
Сведения о полисе страхования ответственности оценщика	Страховой полис выданный СК «Евроинс» на период страхования согласно законодательству. Страховая сумма – 300000 (триста тысяч) руб. Дополнительная ответственность не предусмотрена.
сведения о членстве оценщика в саморегулируемой	СРО «Экспертный совет» реестр.№ 2860, дата занесения в реестр 26.02.2021 года, наименование саморегулируемой организации

организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков);	оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: Ассоциация СОО «Экспертный совет». 101000, г.Москва, Потаповский пер. д.16/5 стр.1, тел.8 (800) 200-29-50
номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	Почтовый адрес: 660115 город Красноярск абонентский ящик 10650
реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения	Общество с ограниченной ответственностью ООО «ЭТАЛОН» , КПП – 246501001, Банковские реквизиты: р/сч – 40702810801500107216 к/сч – 30101810845250000999, ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" БИК – 044525999 ОГРН: 1212400026794, Дата присвоения ОГРН: 19.10.2021, ИНН: 2465343011, КПП: 246501001, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР: Радеева София Вячеславовна
Полис страхования ответственности юридического лица	Ответственность ООО «ЭТАЛОН» застрахована ООО РСО «ЕВРОИНС», страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей, дата выдачи: 24.10.2022, срок действия полиса: с 24.10.2022 по 23.10.2023.

- иные сведения, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки:

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

135-ФЗ ст.11: сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона (абзац введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 360-ФЗ).

Статья 16. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (в ред. Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ)

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

(часть первая в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 157-ФЗ)

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 157-ФЗ)

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно

повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ)

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

(часть пятая введена Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ)

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

(часть шестая введена Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ)

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

(часть седьмая введена Федеральным законом от 02.06.2016 N 172-ФЗ)

Настоящим Оценщик, выполнивший отчет заявляет о своей независимости в соответствии со ст.16 135-ФЗ от 29.07.1998 года.

ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ:

Таблица 2- Ставки арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района (в % от кадастровой стоимости)

п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (Приказ от 10 ноября 2020 г. N П/0412)	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка (Приказ от 10 ноября 2020 г. N П/0412)	Ставки арендной платы за использование земельных участков муниципальной собственности		
			Сунятсенское и Григорьевское сельские поселения (села Первомайское, Родниковое, Ленинское, Степное, Дальнее, Абрамовка, Григорьевка, Дубки, Новожатково)	Михайловское сельское поселение (села Михайловка, Васильевка, Песчаное, Некруглово, Зеленый Яр, Новое и деревня Кирпичное)	Ивановское, Кремовское и Осиновское сельские поселения (села Ивановка, Горбатка, Николаевка, Ширяевка, Лубянка, Отрадное, Тарасовка, Кремово, Ляличи, Осиновка, Даниловка и поселок Горное)
	Категория земель- земли населенных пунктов				
.1	Растениеводство	1.1.	5,00	5,00	0,70
.2	Скотоводство	1.8.	1,00	1,00	1,00
.3	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15.	14,00	7,00	4,50
.4	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16.	0,60	0,60	0,60
.5	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	1,20	1,20	1,20
.6	Сенокошение	1.19.	1,00	7,00	7,00

.7	Для индивидуального жилищного строительства	2.1.	0,50	0,50	0,40
.8	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	0,70	0,70	0,70
.9	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2.	0,50	0,50	0,50
.10	Блокированная жилая застройка	2.3.	0,50	0,50	0,40
.11	Хранение автотранспорта	2.7.1.	15,00	15,00	15,00
.12	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2.	9,00	15,00	15,00
.13	Коммунальное обслуживание	3.1.	17,00	1,50	2,00
.14	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1.	1,50	1,50	2,00
.15	Бытовое обслуживание	3.3.	10,00	10,00	10,00
.16	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1.	3,50	3,50	3,50
.17	Предпринимательство	4.0.	9,00	70,00	9,00
.18	Деловое управление	4.1.	4,00	4,00	4,00

.19	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	13,50	13,30	13,50
.20	Магазины	4.4	10,00	12,00	155,00
.21	Гостиничное обслуживание	4.7.	2,20	2,20	2,20
.22	Служебные гаражи	4.9.	1,70	1,70	1,70
.23	Объекты дорожного сервиса	4.9.1.	21,00	1,20	21,00
.24	Заправка транспортных средств	4.9.1.1.	4,20	4,20	4,20
.25	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2.	16,00	16,00	16,00
.26	Ремонт автомобилей	4.9.1.4.	1,50	1,50	1,50
.27	Стоянка транспортных средств	4.9.2	17,00	17,00	17,00
.28	Производственная деятельность	6.0.	1,60	2,00	1,60
.29	Строительная промышленность	6.6.	7,00	16,00	7,00
.30	Связь	6.8.	170,00	190,00	180,00
	Склад	6.9.	4,20	4,00	4,20

.31					
.32	Складские площадки	6.9.1.	12,00	12,00	12,00
.33	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2.	10,00	10,00	10,00
.34	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	14,00	14,00	14,00
.35	Благоустройство территории	12.0.2	5,00	1000,00	5,00
.36	Ведение огородничества	13.1.	0,60	0,60	0,60
.37	Ведение садоводства	13.2.	0,60	1,00	1,00
	Категория земель- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения				
.1	Производственная деятельность	6.0.	17,00	17,00	17,00
.2	Недропользование	6.1.	2,00	2,00	2,00
.3	Строительная промышленность	6.6.	60,00	60,00	60,00
.4	Энергетика	6.7.	1,50	1,50	30,00
.5	Связь	6.8.	600,00	600,00	600,00

.6	Склад	6.9.	5,00	5,00	5,00
.7	Коммунальное обслуживание	3.1.	3,00	3,00	3,00
	Категория земель- земли сельскохозяйственного назначения				
.1	Сельскохозяйственное использование	1.0.	0,70	0,70	0,70
.2	Растениеводство	1.1.	0,70	0,70	---
.3	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2.	0,70	0,70	0,70
.4	Овощеводство	1.3.	0,70	0,70	0,70
.5	Скотоводство	1.8.	0,70	0,70	0,70
.6	Свиноводство	1.11.	11,00	0,70	11,00
.7	Пчеловодство	1.12	0,70	0,70	0,70
.8	Рыбоводство	1.13.	0,40	0,40	0,40
.9	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15.	0,70	4,10	0,70
	Ведение личного	1.16.	4,00	5,00	3,50

.10	подсобного хозяйства на полевых участках				
.11	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18.	0,70	0,70	0,70
.12	Сенокошение	1.19.	0,70	0,70	1,00
.13	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20.	0,70	0,70	0,70
.14	Для индивидуального жилищного строительства	2.1.	0,70	0,70	0,70
.15	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2.	0,50	0,50	0,50
.16	Охота и рыбалка	5.3.	0,70	0,70	0,70
.17	Недропользование	6.1.	2,00	2,00	2,00
.18	Строительная промышленность	6.6.	60,00	10,00	11,00
.19	Энергетика	6.7	2,00	1,20	2,00
.20	Связь	6.8.	600,00	600,00	600,00
	Ведение огородничества	13.1.	0,70	4,20	0,70

.21					
	Для всех категорий земель				
.1	250-ФЗ жилищное строительство под отдельно стоящие жилые дома усадебного типа (молодые семьи)		0,30	0,30	0,30

Основные термины, используемые в Отчете, и их определения

Перечень терминов

Государственная кадастровая оценка (ГКО) – совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона от 03.06.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном Федеральным законом № 237-ФЗ.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

Объекты недвижимости (недвижимые вещи, недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Земельный участок (ЗУ) – это объект недвижимого имущества, который представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить его в качестве индивидуально определенной вещи.

Состав земель в Российской Федерации. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса.

Вид объекта недвижимости – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости.

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений, установленных в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Населенный пункт - часть территории, имеющая сосредоточенную застройку в пределах установленной границы и служащая постоянным местом проживания и жизнедеятельности людей.

Городской населенный пункт (ГНП) - административно-территориальная единица, большинство населения которого занято в несельскохозяйственных сферах производственной деятельности. Городские населенные пункты подразделяются на города, поселки городского типа.

Сельский населенный пункт (СНП) - административно-территориальная единица, большинство населения которой занято в сельскохозяйственной сфере производственной деятельности и (или) является в соответствии с федеральным законодательством сельскохозяйственными товаропроизводителями, и (или) занято добычей (сбором, заготовкой, выловом) биологических ресурсов, лесным хозяйством, промысловой охотой и иными видами сельскохозяйственной деятельности. Видами сельских населенных пунктов являются (независимо от численности населения): села, деревни, поселки, хутора, иные населенные пункты, соответствующие определению сельского населенного пункта.

Кадастровый квартал - кадастровая единица низшего уровня кадастрового деления территории кадастрового района, сформированная для однозначного определения местоположения земельного участка и присвоения ему кадастрового номера.

Декларация – декларация о характеристиках объекта недвижимости, подаваемая юридическим лицом и физическим лицом в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 237-ФЗ.

Кадастровая стоимость (КС) – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 237-ФЗ, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с Методическими указаниями или в соответствии со статьями 16, 20, 21 или 22 Федерального закона № 237-ФЗ.

Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) – величина кадастровой стоимости в расчете на единицу площади объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками сделки в результате ее совершения.

Массовая оценка недвижимости - процесс определения стоимости при группировке объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Модель (регрессионная) оценки кадастровой стоимости – уравнение, отражающее зависимость кадастровой стоимости объекта недвижимости от ценообразующих факторов.

Метод статистического (регрессионного) моделирования. Под названием метода «статистического (регрессионного) моделирования», утвержденным в Методических указаниях, в настоящем Отчете понимается метод регрессионного анализа, который является одним из методов статистического анализа.

Регрессионный анализ – совокупность формальных (математических) процедур, предназначенных для измерения тесноты, направления и аналитического выражения влияния ценообразующих факторов на стоимостной показатель.

Ценообразующий фактор (фактор стоимости) - качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость объекта недвижимости.

Объект-аналог – объект недвижимости, по которому имеются сведения о рыночной цене, сходный по ценообразующим факторам с объектом недвижимости, в отношении которого устанавливается кадастровая стоимость.

Квадратный метр (кв. м) - единица измерения площади.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Обозначения и сокращения

В данном Отчете применяются следующие обозначения и сокращения:

МР – Муниципальный район.

Муниципальное образование – ГО (ЗАТО), МР, МО.

ГКООН – государственная кадастровая оценка объектов недвижимости.

ГКО – государственная кадастровая оценка.

ПО – перечень объектов.

ПОО – перечень объектов оценки.

ОН – объект недвижимости.

ОО – объект(-ы) оценки.

ОА – объект(-ы) аналоги.

ЗУ – земельный участок.

ЕОН – единый объект недвижимости (ЗУ + здания, сооружения).

ПКК - Публичная кадастровая карта.

ЦАП - Цифровой адресный план.

ЦТК – цифровая тематическая карта.

ЕГРН – Единый Государственный реестр недвижимости.

г/г – данные за соответствующий год по отношению к предыдущему году.

КВРИ – код вида разрешенного использования объекта недвижимости.

КРВИ – код расчета вида использования объекта недвижимости.

УПРС – удельный показатель рыночной стоимости.

ЦФ - ценообразующий(-ие) фактор(-ы).

КГБУ «ЦКО» – краевое государственное бюджетное учреждение «Центр кадастровой оценки».

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство.

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации.

КЛАДР – общероссийский адресный классификатор.

КС – кадастровая стоимость.

Росреестр – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

ПКК – публичная кадастровая карта (<https://pkk5.rosreestr.ru>).

НК РФ – Налоговый кодекс РФ.

ПЗЗ – правила землепользования и застройки.

ППТ - проект планировки территории.

Федеральный закон № 237-ФЗ – Федеральный Закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

РСО – ресурсоснабжающая организация.

АЗС – автозаправочная станция.

ЛЭП – линия(-и) электропередач.

ВЛ – Воздушная(-ые) линия(-и) электропередачи.

СТО – станция технического обслуживания автомобилей.

ИЖК - Ипотечное жилищное кредитование.

СО, СНТ – садоводческое (огородническое) объединение, садоводческое некоммерческое товарищество.

с/х – сельскохозяйственный (-ое/-ые).

ГО, ГСК – Гаражное объединение, гаражно-строительный кооператив.

ОМС – органы местного самоуправления.

ВВЕДЕНИЕ

В силу абз. 2 п.3 ст.39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за использование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии с Решением «О Порядке определения размера арендной платы и утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района», Принятого Думой Михайловского муниципального района от 22.04.2021г. № 62 установлен Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Михайловского муниципального района и предоставленные в аренду без торгов.

Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района (далее - земельные участки) и предоставленных без проведения торгов, в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными для земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Размер арендной платы за использование земельных участков муниципальной собственности рассчитывается по формуле:

$A = K \times Caп$, где:

A - размер арендной платы за использование земельного участка, рублей в год;

K - кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

Caп - ставка арендной платы за использование земельного участка.

В соответствии с абз.2 п.2 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления в отношении земельных участков, расположенных на территории муниципального образования.

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

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

В соответствии с муниципальным контрактом от 08.08.2023 года, было проведено экономическое обоснование ставок арендной платы с учетом многофакторных оценочных характеристик земельных участков и их способности приносить доход.

При подготовке работы использовалась официальная статистическая информация Госкомстата по Приморскому краю, официальная информация органов исполнительной власти муниципального образования, расположенных на территории Михайловского муниципального района Приморского края, нормативные и правовые документы, учебная литература, материалы сети Internet, аналитические материалы ведущих агентств недвижимости Приморского края, материалы средств массовой информации Приморского края и Михайловского муниципального района и другие источники.

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ОСПАРИВАНИЯ АРЕНДАТОРАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ , УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ВЕЛИЧИНУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Анализ судебной практики приведен в таблице № 1 (Приложение «Б» к отчету).

ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ:

1. При расчете коэффициента необходимо проведение оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли, анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности, то есть экономическое обоснование на основе многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков,
2. Федеральное законодательство (Земельный кодекс, Жилищный и Гражданский кодексы Российской Федерации) не содержит положений, позволяющих устанавливать при определении размера арендной платы за земельные участки в пределах одного вида их использования в одной территориальной зоне различные значения коэффициентов по видам использования земельных участков, дифференцируя их в зависимости от даты введения в эксплуатацию объектов недвижимого имущества, под которыми расположены арендуемые земельные участки и адреса недвижимого имущества.
3. Выбор кадастровой стоимости в качестве базы для расчета ставок земельного налога, выкупных и арендных платежей обусловлен тем, что в настоящее время это единственный показатель, максимально приближенный к рыночной стоимости земли, удельные показатели которой рассчитаны практически для всей территории. Таким образом, установление ставки арендной платы на базе кадастровой стоимости способствует прозрачности определения размера арендной платы, ограничит зависимость арендной платы от произвольного усмотрения органов публичной власти. Законодательного запрета использования кадастровой стоимости земельного участка для расчета арендной платы за земельные участки нет.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ , РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ В РАМКАХ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

Услуги оказываются в соответствии с:

- Земельным кодексом Российской Федерации; - Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 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»;
- Приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017 № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582»;
- Законом Приморского края от 29.12.2003 года № 90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае»;
- Решением «О Порядке определения размера арендной платы и утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района», Принятого Думой Михайловского муниципального района от 22.04.2021г. № 62;
- Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- ГОСТ 7.32-2017 «СИБИД. Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления»

Принципы выполнения работ по экономическому обоснованию ставок арендной платы

Исполнителем осуществляется расчет и экономическое обоснование коэффициентов для определения арендной платы за земли на территории муниципального образования Михайловский муниципальный район Приморского края в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 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", с учетом следующих принципов:

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;

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;

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

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;

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, 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;
(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 19.08.2011 N 697, в ред. Постановления Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.
(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 05.05.2017 N 531)

Арендная плата как показатель доходности земельных участков

Арендная плата, как часть системы экономических регуляторов земельных отношений.

В течение многих веков существования человеческого общества земля являлась первоначальным источником всякого богатства. Этим объясняется огромное экономическое, политическое и социальное значение ее в жизни общества.

В условиях перехода к рыночной экономике в нашей стране особую значимость приобретают проблемы рационального использования земли и регулирования земельных отношений.

Экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей реализуются в процессе государственного и рыночного регулирования земельных отношений. Рыночное регулирование осуществляется на основе спроса и предложения на земельные участки, средства производства, результаты труда. Механизм государственного регулирования земельных отношений обеспечивается законодательно, а также с помощью мер экономического воздействия с целью защиты прав землевладельцев и землепользователей, установления социально справедливых цен на землю и т.д.

Система экономических регуляторов земельных отношений в условиях перехода к рынку включает: земельный налог, арендную плату за пользование землей, рыночную цену земли. Поэтому в условиях рыночного хозяйства особое значение приобретают вопросы оптимизации этих платежей, разработка кредитно-финансовых инструментов, стимулирующих развитие экономики.

Рынок земли, как и любой функциональный рынок, должен балансировать спрос и предложение на присущий ему ресурс.

Особенностью земли как экономического ресурса является ее ограниченность и неподвижность. Факторами, влияющими на предложение земли, являются плодородие и местоположение. Когда говорят об ограниченности земли, имеют в виду землю определенного качества и расположенную в определенном месте. Ограниченность предложения земли означает, что кривая предложения абсолютно неэластична. Если на оси абсцисс отложить количество гектаров земли, а на оси ординат – цену за гектар земли, то кривая предложения земли будет представлять линию, параллельную оси ординат. Это означает, что предложение земли не может быть увеличено даже в условиях значительного роста цен на землю.

По каждому земельному участку произведен расчет доходности (подробный расчет приведен в таблицах Приложения Г к настоящему отчету).

Таблица 2- расчетные показатели доходности земельных участков

№ п/п	Населенный пункт	Доходность земельных участков, до применения экономически обоснованных ставок арендной платы, %	Доходность земельных участков после применения экономически обоснованных ставок арендной платы, %
1	По всем договорам аренды, среднее значение	79,40	14,20

ВЫВОД: После применения экономически обоснованных ставок арендной платы доходность земельных участков Михайловского муниципального района Приморского края доходность земельных участков будет соответствовать инфляционным ожиданиям от аренды.

Понятие ренты и рентных отношений.

На рынке земли кроме купли-продажи земли складываются еще и рентные отношения.

Теория рентных отношений имеет длительную историю развития. Большое внимание экономистов к земельной ренте объяснялось тем, что еще 150 лет назад в аграрной сфере передовых стран Западной Европы и Северной Америки создавалось не менее 50% национального дохода, около половины которого присваивалась земельными собственниками. Поэтому первоначально проблема рентных отношений возникла в земледелии и понятия «земельная рента» и «экономическая рента» совпадали. Сейчас понятие «экономическая рента» наиболее употребляемо в западной экономической литературе и шире понятия «земельная рента».

Большой вклад в развитие теории рентных отношений внесли английские и французские экономисты XVIII века, марксистская школа, неоклассическая экономическая школа XIX-XX вв.

Классик английской политической экономии Адам Смит обосновал сущность и роль земельной ренты в капиталистическом хозяйстве. Он рассматривал земельную ренту как продукт тех сил природы, пользование которыми собственник предоставляет арендатору в порядке ссуды. По словам А. Смита, «этот продукт бывает больше или меньше в зависимости от размеров соответствующей силы природы, иными словами, в зависимости от степени естественного или искусственно созданного плодородия земли. Это тот продукт природы, который остается за вычетом или после сбалансирования всего того, что можно рассматривать как дело рук человека ».

Экономическую природу ренты охарактеризовал и другой английский классик XVIII века Давид Рикардо. Он обратил внимание на то, что цена на зерно на рынке не зависит от издержек производства: было ли то зерно произведено на плодородных землях, где издержки были минимальны, или его произвели в менее благоприятных условиях, потребовавших больших издержек, - цена земли едина. Рикардо писал: «Не потому хлеб дорог, что платится рента, а рента платится потому, что хлеб дорог. Цена хлеба несколько не понизилась бы, если бы даже землевладельцы отказались от своей ренты ». А это значит, что зернопроизводитель, хозяйствующий на лучших землях, получает дополнительный доход по сравнению с зернопроизводителем, хозяйствующим на худших землях. Вот этот дополнительный доход Д. Рикардо и назвал земельной рентой.

Физиократы (французские классики XVIII в.) считали, что рента, которую они называли чистым продуктом, является даром природы, который земля дарует ее собственнику как дополнительный продукт.

К. Маркс рассматривал земельную ренту, основываясь на трудовой теории стоимости, как одну из составляющих при распределении прибавочной стоимости, созданной трудом рабочих, а естественные условия труда, связанные с землей (плодородие почвы, богатство рудников и т.д.), - как существенные факторы, влияющие на «производительную силу труда».

Неоклассическая экономическая теория, созданная в конце XIX – начале XX веков усилиями трех независимых школ (австрийской – Карл Менгер, Ойген Бём-Баверк, Фридрих фон Визер, английской – Альфред Маршалл, американской – Джон Бейтс Кларк), на основе концепций предельной полезности, предельной производительности труда и капитала, а также использования современного математического аппарата, открыла новые возможности анализа развития экономических процессов, в том числе и в области земельных отношений.

Неоклассиками выделяется понятие экономической ренты как разницы между платой за услуги ресурса и тем минимальным количеством средств, которые необходимо затратить, чтобы побудить владельцев ресурса предложить его услуги на

рынке. Другими словами, экономическая рента – это доход от какого-либо фактора производства, предложение которого неэластично.

Экономическая рента - это выигрыш (излишек) по сравнению с альтернативной стоимостью предложения ресурсов.. В этой связи экономическая рента трактуется как любой доход, относимый к производственным затратам ресурса, который превосходит его альтернативную стоимость. Этот доход возможен лишь при фиксированном предложении ресурсов. Ресурсы производства всегда имеют определенное ограничение в коротком периоде. Единственным ресурсом, предложение которого неэластично с точки зрения общества, является земля. Доход, получаемый от использования, называют чистой экономической рентой.

Вся плата за ресурс при фиксированном его предложении есть экономическая рента.

Цена земли как дисконтированная стоимость.

В условиях рыночной экономики земля покупается и продается как капитальный актив. На землю предъявляется спрос, так же, как и на другие факторы производства – труд и капитал. В связи с этим важно выяснить, чем же определяется цена земли.

Еще У. Петти, предшественник английских классиков, утверждал, что поскольку земля не является продуктом труда, то она есть особый товар, цена которого зависит от дохода с земли. Современные ученые ценят подход У. Петти к определению цены земли, заложенный в его идее о взаимосвязи ссудного процента и ренты с земли за год.

Если земельный участок рассматривать как капитальное благо, приносящее поток доходов, то становится понятно, что цена земли зависит от двух величин:

- размеров земельной ренты, которую можно получать, став собственником данного участка;
- ставки ссудного процента.

Покупатель земельного участка стремится приобрести его не ради почвы как таковой, а ради той ренты, того постоянного ежегодного дохода, который приносит земля. Покупается право на получение регулярного дохода в течение неопределенно долгого периода времени.

Вот почему необходимо использование ставки ссудного процента для определения цены земли. Ведь в экономической теории все активы, которые приносят поток доходов, рассматриваются как капитал. Владелец определенной суммы денег может положить ее в банк и получить доход в виде процента. Но он может потратить эти деньги и на покупку земельного участка. Следовательно, цена земли – это дисконтированная стоимость. Она рассчитывается по аналогии с приобретением любого капитального блага, приносящего регулярный доход. Цена земли как дисконтированной стоимости (PVN) определяется по формуле:

$$PVN = R/r,$$

где R – ежегодный размер земельной ренты, а r – рыночная ставка процента.

Из этой формулы видно, что цена земли будет расти, если увеличивается размер ренты, и падать, если повышается ставка процента.

Рассмотренное определение цены земли является теоретическим. На практике цена земли зависит от множества факторов, влияющих на спрос и предложение земельных участков. Так, например, рост цен на землю может объясняться растущим спросом на нее для несельскохозяйственных целей. Резко возрастает спрос на землю (и вообще на недвижимость) в условиях инфляции и особенно гиперинфляции, а это ведет соответственно к росту цены земли. В целом, динамика цен на землю в странах рыночной экономики Запада за весь период с начала XX века имела устойчивую тенденцию к росту, хотя наблюдались и отдельные периоды снижения (например, в США в середине 1980-х гг., в связи с падением фермерских доходов упала и цена

земли; в этом же направлении действовал и рост ставок ссудного процента в начале 80-х гг. XX века, доходивший до 18-21%).

Земельная рента означает платность важнейшего фактора производства – земли. Экономисты прошлого по-разному оценивали это обстоятельство. Например, К. Маркс считал сам факт платности земли препятствием для развития производительных сил в сельском хозяйстве, поэтому им и предлагалась ее национализация. Неоклассической школой, наоборот, подчеркивается положительный, т.е. благоприятный с точки зрения эффективности, характер платности земли как важнейшего ресурса. Сопоставление различных уровней цен на различные факторы производства, например, ставок заработной платы и ставок земельной ренты, дает производителю важнейшую информацию о наиболее эффективном сочетании труда и земли при производстве каких-либо сельскохозяйственных продуктов. Так, если земля дорога, а труд дешев, то экономически рационально замещать землю трудом, вести хозяйство на интенсивной основе. Цена земли как капитального актива помогает лучше понять сущность одного из многочисленных рынков товаров и факторов производства, существующих в нормальной рыночной экономике. Нельзя перейти от командно-административной системы к рыночной, если запретить функционирование рынка земли, ее куплю и продажу, залог и т.п. Запрет в нашей стране свободного рыночного оборота земли вовсе не помешал ее купле-продаже, но в нелегальной, скрытой форме: при продаже домов в сельской местности, дач и т.п. Это означало, что государство лишалось значительной части доходов бюджета из-за реализации земельных участков «явочным порядком». Законодательное оформление рыночных отношений, связанных с куплей-продажей земли, – необходимое условие успеха глубоких экономических реформ в России.

Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Согласно пункту 3 статьи 39.7 Земельного кодекса порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные без торгов устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса 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.

Правительством Российской Федерации принято постановление от 16 июля 2009 г. N 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" (далее – постановление N 582).

К числу таких принципов, содержащихся в постановлении N 582, относится принцип экономической обоснованности, который предусматривает, что арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель, к которой отнесен земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары

(работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на земельном участке.

Исходя из указанного принципа, соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления обязан определять арендную плату не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом городских и сельских поселений, у которых утверждены генеральные планы, с учетом межселенных территорий, которые в границах муниципального района отсутствуют, то есть основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

При принятии нормативного правового акта помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли должен проводиться анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков.

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

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

К – коэффициент к арендной плате с учетом видов использования земельных участков.

В соответствии с абз.4 п.2 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом; (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 334-ФЗ).

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

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

Правительством РФ принят ряд постановлений, касающихся некоторых случаев установления арендной платы за землю. К их числу относятся:

- установление максимального размера арендной платы за земельные участки, определенных видов разрешенного использования (не более 2% от кадастровой стоимости земельного участка);

- установление размера арендной платы за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные ОАО «Российские железные дороги» (ставки арендной платы установлены в фиксированном размере по субъектам РФ от 1,11 до 120,42 руб. за 1 га с ежегодной индексацией на прогнозируемый уровень инфляции);

- установление ставок арендной платы за пользование земельными участками, приватизация которых в соответствии с законодательством не допускается и которые передаются организациям атомного энергопромышленного комплекса по договорам аренды (ставки арендной платы установлены в фиксированном размере по субъектам РФ от 36 до 4800 руб. за 1 га с ежегодной индексацией на прогнозируемый уровень инфляции).

При установлении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности РФ, за исключением случаев перечисленных выше, проводится определение рыночной стоимости и рыночного размера арендной платы по каждому земельному участку. Статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено, что проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях передачи их в аренду. Под оценкой (оценочной деятельностью) в соответствии с выше названным законом понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Федеральным стандартом оценки № 2 «Цели оценки и виды стоимости» дается перечень видов стоимостей, которые определяются в ходе оценочной деятельности: рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровые стоимости. При этом статья 7 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» уточняет, что в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Постановлением Правительства РФ 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» установлены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- 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; (в ред. Постановления Правительства РФ от 19.08.2011 N 697), (см. текст в предыдущей редакции)

- 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;
- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;
- 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;
- 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, 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; (абзац введен Постановлением Правительства РФ от 19.08.2011 N 697, в ред. Постановления Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)
- принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют (абзац введен Постановлением Правительства РФ от 05.05.2017 N 531).

Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила), в которых установлены способы определения арендной платы при аренде земельных участков одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;
- г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Сложившаяся практика установления платежей за землю для земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, осуществляется либо через определение рыночной стоимости и рыночного размера арендной платы, либо аналогично арендной плате за земельные участки из муниципальной собственности и не разграниченной государственной собственности.

Для нормативных актов органов местного самоуправления, устанавливающих размер арендной платы за землю характерно установление зависимости между арендной платой и кадастровой стоимостью, а соответственно и земельным налогом.

Как показывает анализ законодательства субъектов РФ, прежде всего городов-центров республик, краев и областей, базовые размеры арендной платы за землю в населенных пунктах устанавливаются на основе действующих ставок земельного налога, установленных на основе кадастровой стоимости. К базовым ставкам арендной платы применяются повышающие и понижающие коэффициенты в зависимости от видов использования земли и категории арендаторов.

Повышающие коэффициенты, как правило, применяются к следующим видам деятельности:

- временные объекты торговли (киоски, палатки, ларьки);
- объекты уличной рекламы;
- автозаправочные станции;
- автостоянки;
- игорные заведения;
- коммерческие организации (банки, брокерские и риэлторские фирмы и т.д.);
- предприятия торговли и общественного питания.

Это объясняется, прежде всего, высоким уровнем доходности перечисленных видов деятельности.

Понижающие коэффициенты применяются к землям жилой застройки, землям для садоводства и огородничества, землям сельскохозяйственного использования, земельным участкам государственных и муниципальных предприятий, землям промышленности.

Сложившаяся практика имеет как свои достоинства, так и недостатки. К числу достоинств системы можно отнести

- ♦ единство всей системы земельных платежей, прежде всего земельного налога и арендной платы,
- ♦ возможность объяснить порядок и систему установления арендной ставки каждому арендатору.

Использование кадастровой стоимости в качестве основы для определения арендной платы не противоречит законодательству Российской Федерации, в том числе законодательству об оценочной деятельности. При этом существенным моментом становится установление коэффициентов к кадастровой стоимости по каждому виду использования земельных участков, что требует экономического обоснования.

Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы на территории Михайловского муниципального района

Определение арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной, муниципальной собственности осуществляются на основании отчетов о рыночной стоимости, выполненных в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Согласно пункту 3 статьи 39.7 Земельного кодекса порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные без торгов устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса 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.

Правительством Российской Федерации принято постановление от 16 июля 2009 г. N 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" (далее - постановление N 582).

К числу таких принципов, содержащихся в постановлении N 582, относится принцип экономической обоснованности, который предусматривает, что арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель, к которой отнесен земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на земельном участке.

Исходя из указанного принципа, соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления обязан определять арендную плату не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом городских и сельских поселений, у которых утверждены генеральные планы, с учетом межселенных территорий, которые в границах муниципального района отсутствуют, то есть основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

При принятии нормативного правового акта помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли должен проводиться анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков.

В соответствии с Решением «О Порядке определения размера арендной платы и утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района», Принятого Думой Михайловского муниципального района от 22.04.2021г. № 62, утвержден порядок определения размера арендной платы за земли, находящиеся в распоряжении Михайловского муниципального района.

Порядок определения ставок арендной платы, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории муниципального образования:

При определении размера арендной платы учитываются вид разрешенного использования земельного участка и категория арендатора. При определении размера арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для жилищного строительства), учитывается также срок (определяемый с даты предоставления в аренду земельного участка), по истечении которого арендатором земельного участка, предоставленного для строительства (за исключением земельного участка, предоставленного для жилищного строительства), не введен в эксплуатацию объект, для строительства которого был предоставлен в аренду такой земельный участок.

В соответствии с Решением «О Порядке определения размера арендной платы и утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района», Принятого Думой Михайловского муниципального района от 22.04.2021г. № 62 установлен Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Михайловского муниципального района и предоставленные в аренду без торгов.

Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района (далее - земельные участки) и предоставленных без проведения торгов, в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными для земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Размер арендной платы за использование земельных участков муниципальной собственности рассчитывается по формуле:

$A = K \times Caп$, где:

A - размер арендной платы за использование земельного участка, рублей в год;

K - кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

Caп - ставка арендной платы за использование земельного участка.

В соответствии с абз.2 п.2 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории муниципального образования.

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

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

В соответствии с абз.4 п.2 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков,

расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом; (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 334-ФЗ).

Таким образом, для земельных участков, находящихся в государственной не разграниченной собственности и муниципальной собственности размер арендной платы находится в прямой зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, которая в свою очередь определяется для видов использования земельного участка. Для установления зависимости между арендной платой и кадастровой стоимостью применяются коэффициенты Кап- ставок арендной платы.

Методика выполнения расчета экономической обоснованности ставки арендной платы.

Кап - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка или ставка арендной платы.

Проблема создания эффективной системы взимания арендных платежей и налогообложения (в дальнейшем есть смысл не разрывать эти два понятия) для современной России с ее огромной территорией упирается в решение проблем методологического, финансового и временного характера.

Анализ существующих систем такого назначения в западных странах говорит о существовании двух альтернативных подходов к их практической реализации: точечный и площадной (зональный) варианты. Под точечным вариантом понимается вариант, предусматривающий индивидуальную оценку аренды/налога для каждого индивидуального участка. Зональный вариант предполагает определение единого значения аренды/налога как некоторой средневзвешенной величины на некоторой территории (оценочной зоны): минимум - квартал (кадастровый квартал), максимум - некоторая территория, характеризующаяся относительно одинаковым составом и величиной ценообразующих факторов внутри каждого ее участка.

Для России на начальном этапе целесообразно использовать зональный вариант организации системы взимания арендных платежей и налогообложения. С одной стороны этот вариант с финансовой и временной точек зрения наименее трудоемок, и с другой - не препятствует в дальнейшем пространственной детализации системы взимания арендных платежей и налогообложения.

Технология реализации этого варианта зависит от наличия необходимой информации. При наличии рыночных данных могут использоваться либо прямые рыночные данные, либо их оценки, выполненные подготовленными на местах специалистами. При отсутствии рыночных данных можно использовать методологию, основанную на оценке восстановительной стоимости инженерных коммуникаций земельных участков.

В соответствии с современной теорией инвестиционного менеджмента основная цель сдачи в аренду объектов недвижимости (свободной или улучшенной земли) является получение дохода на капитал и дохода для возврата последнего. Под капиталом в данном случае понимается в денежном выражении рыночная стоимость имущества, сдаваемого в аренду. Если допустить, что имущество сдается на условиях чистой ренты, то доход на капитал - это часть чистой ренты, которую выплачивает арендатор собственнику за пользование его имуществом. Размер этой ренты прямо пропорционален стоимости имущества и равен произведению его стоимости на некоторую норму дохода (аналог банковской процентной ставки). Данная рента, как правило, используется собственником для удовлетворения жизненных потребностей. Для госсобственности она формирует доходную часть бюджета. Доход для возврата капитала (вторая часть чистой ренты) необходим собственнику для того, чтобы иметь средства для восстановления сдаваемого в аренду имущества.

Таким образом, доход на капитал и доход для его возврата с экономической точки зрения определяют *структуру арендного платежа* за имущество, на который вправе рассчитывать собственник при сдаче имущества в аренду.

Существующая практика позволяет выделить основные виды объектов недвижимости, земельные участки под которыми передаются в пользование по договорам аренды. По уровню доходности для расчета ставок арендной платы можно выделить следующие качественно отличные виды деятельности:

- ◆ промышленность, строительство и связь;
- ◆ транспорт и складское хозяйство;
- ◆ офисная и гостиничная деятельность;
- ◆ торговля и общественное питание.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 16.07.2009 г №582, арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов: 1.1. 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.

При установлении дифференцированных ставок арендной платы за земельные участки необходимо основываться на уровне их доходности.

Типичный инвестор или предприниматель приобретает или снимает в аренду земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость земельного участка или арендная плата за земельный участок может быть определена исходя из доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Ставки капитализации характеризуют объект недвижимости и, следовательно, земельный участок с точки зрения его потенциальной доходности. Общеизвестно, что один и тот же земельный участок, используемый для разных видов деятельности при неизменной своей стоимости, дает землепользователям различный доход. Ставка капитализации как раз и характеризует степень доходности данного вида использования земельного участка.

Годовая рыночная арендная плата за земельный участок может быть исчислена как величина годовой платы за пользование и владение земельным участком в течение всего периода долгосрочной аренды, когда рыночная стоимость права долгосрочной аренды этим участком взимается полностью и в конце концов становится равной нулю. В качестве годового рыночного арендного платежа за земельный участок может быть принята величина годового платежа за пользование и владение земельным участком в течение определенного расчетного периода, когда рыночная стоимость права долгосрочной аренды этим участком взимается полностью и в конце концов становится равной нулю. В соответствии с этим могут быть рассмотрены и две схемы оценки величин годовой рыночной арендной платы или платежа за земельные участки.

По первой схеме, когда предполагается непосредственная сдача в аренду земельных участков, величину годовой рыночной арендной платы можно получить исходя из метода капитализации земельной ренты путем умножения значения рыночной стоимости на соответствующее значение коэффициента, определяющего соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка (коэффициента капитализации):

$$\text{Агод} = V \times K, (1)$$

где: $A_{год}$ - годовая рыночная арендная плата за пользование и владение земельным участком,

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

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

Если предположить, что рыночная стоимость права собственности или долгосрочной аренды земельного участка известна, то главной трудностью в этом варианте является обоснование значения коэффициента K .

На практике может быть рассмотрено, как минимум, два способа определения величины коэффициента K , представленного в выражении (1):

методом рыночной экстракции (делением величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи);

методом кумулятивного построения.

При использовании метода рыночной экстракции следует иметь в виду структуру исходных данных. Земельная рента и цена продажи земельных участков (рыночная стоимость права долгосрочной аренды) могут быть взяты для расчета K с учетом налогов, коммунальных платежей и прочих расходов или без их учета. После выяснения этой конкретики следует принимать решение о необходимости проведения соответствующих корректировок исходных данных при осуществлении расчетов K .

При недостаточном количестве рыночных данных или их несоответствии решаемой задаче метод экстракции рекомендуется применять как проверочный, для установления граничных (максимально и минимально возможных) значений K . При этом для определения точечного значения K_L можно пользоваться способом увеличения безрисковой нормы отдачи на капитал с учетом известных существенных недостатков этого метода. Рекомендуется безрисковую норму отдачи на капитал увеличивать на величину премии за риск, непосредственно связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Исследования, посвященные проблеме обоснования арендной платы за землю, опубликованы авторами Зельдиным М.А., Грибовским С.В., Бариновым Н.П. в журнале Имущественные отношения в Российской Федерации №6(93) 2009 г. «Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком». По мнению авторов, «...если допустить в первом приближении равенство рыночной и кадастровой стоимостей земельного участка, то обоснованная величина ставки аренды земли для большинства функций коммерческого использования при рассмотренных исходных данных может составить 1,4 – 5,4%... Каковы значения экономически приемлемых (с точки зрения арендатора) уровней арендных ставок для собственников улучшений, не имеющих права льготного выкупа земли (в предположении о возможности ее выкупа по рыночной стоимости). Вероятный диапазон значений 1,75-3,3 %.» Точный расчет, по формулам, приведенным в исследовании, зависит от следующих переменных величин: ставка капитализации доходов и «скидка», побуждающая платежеспособного собственника улучшений отказаться от выкупа земельного участка в пользу долгосрочной аренды. Авторы рассматривают диапазон коэффициента капитализации от 0,02 до 0,05 и диапазон скидок от 0,1 до 0,25. Поскольку использованный диапазон переменных величин широк, а «скидка» может быть определена только экспертным путем, субъективно, результаты исследования могут быть использованы только как общий экономический ориентир приемлемого размера арендной платы, исчисленного от кадастровой стоимости земли. Для земель федеральной собственности в общем случае, если порядок расчета не указан отдельно, арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в

соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

$A = C \times P$, где: A - арендная плата; C - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка; P - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. С 2016 года по 2019 года ключевая ставка рефинансирования составляла 10,50-6,25 %% соответственно (<https://bancrf.ru/analitika/klyuchevaya-stavka-tsb-rf-segodnya-2019.php>). Таким образом, в общем случае, если участок или вид экономической деятельности для ведения которой он предназначен, не имеют существенных особенностей, коэффициент для определения величины арендной платы от кадастровой стоимости земель с большой долей вероятности находится в диапазоне от ставки земельного налога до ключевой ставки Банка России (0,3% - 11%). условиях среднесрочной, а тем более - долгосрочной аренды.

В расчетах следует учитывать еще одно важное обстоятельство, заключающееся в том, что местоположение земельного участка не должно оказывать существенное влияние одновременно на значения V и K : местоположение должно определять только на V .

При принятии управленческого решения в отношении вариантов дальнейшего использования земельного участка необходимо провести оценку доходности его использования (анализ наилучшего и наиболее эффективного использования). В качестве основного критерия эффективности принимаемого управленческого решения служит увеличение стоимости объекта недвижимости, то есть, в соответствии с теорией оценки, прежде всего, земельного участка и дохода от его использования.

Итак, основная формула доходного подхода выглядит следующим образом:

$$V = NOI / R, (2)$$

где:

NOI - чистый операционный доход относящийся к объекту оценки;

R - коэффициент капитализации для оцениваемого объекта.

Данная формула справедлива, как для объекта недвижимости в целом, так и для улучшений или земельного участка, то есть стоимость земельного участка может быть рассчитана по формуле:

$$V_{зем.} = NOI_{зем.} / R_{зем.}, (3)$$

где:

$NOI_{зем.}$ - чистый операционный доход, относящийся к земельному участку;

$R_{зем.}$ - коэффициент капитализации для земли.

Чистый операционный доход, относящийся к земельному участку, в условиях недостаточности достоверной информации достаточно точно рассчитывается с использованием техники остатка для земли, по формуле:

$$NOI_{зем.} = NOI_{нед.} - NOI_{улуч.}, (4)$$

где:

$NOI_{нед.}$ - чистый операционный доход, относящийся к объекту недвижимости в целом;

$NOI_{улуч.}$ - чистый операционный доход, относящийся к улучшениям (зданиям, сооружениям и т.п.).

Нами была определена $NOI_{нед.}$ как среднерыночная годовая ставка арендной платы для аналогичных объектов недвижимости за вычетом потерь на недоиспользование, несвоевременные платежи и операционные расходы, а $NOI_{улуч.}$, как произведение стоимости строительства улучшений на среднерыночную величину

доходности на вложенный капитал с учетом нормы возврата капитала, то есть среднерыночный коэффициент капитализации для улучшений аналогичного функционального назначения. Он может быть приравнен к коэффициенту капитализации для недвижимости, который определяется по выборке не менее чем из 10 объектов аналогичного функционального назначения (при наличии), как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости $NOI_{нед.}$ к его стоимости $V_{нед.}$, так как потенциальный инвестор, рассматривая варианты строительства тех или иных улучшений прежде всего ориентируется на среднерыночную доходность объектов недвижимости в целом.

Достоинство данной методики в том, что она опирается на фактические данные и среднестатистические показатели, то есть она в достаточной мере объективна и лишена предвзятости. Во-вторых, прозрачность расчетов и научное обоснование полученных результатов. Что позволит получать меньшее количество критики в адрес администрации города в отношении предвзятости и необъективности расчетов стоимости. В-третьих, и это самое важное, методика позволяет объективно оценивать потенциальную доходность использования городских земель и принимать соответствующие управленческие решения, в том числе и о дифференциации ставок земельного налога, арендной платы за землю и собственно стоимости прав долгосрочной аренды земельных участков.

В соответствии с Законом Приморского края от 29.12.2003 года № 90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае», утвержден порядок определения размера арендной платы за земли, находящиеся в распоряжении органов местного самоуправления, в том числе и Михайловского района.

Порядок определения $Caп$, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории муниципального образования:

При определении размера арендной платы учитываются вид разрешенного использования земельного участка. При определении размера арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для жилищного строительства), учитывается также срок (определяемый с даты предоставления в аренду земельного участка), по истечении которого арендатором земельного участка, предоставленного для строительства (за исключением земельного участка, предоставленного для жилищного строительства), не введен в эксплуатацию объект, для строительства которого был предоставлен в аренду такой земельный участок.

Размер арендной платы за использование земельных участков муниципальной собственности рассчитывается по формуле:

$A = K \times Caп$, где:

A - размер арендной платы за использование земельного участка, рублей в год;

K - кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

$Caп$ - ставка арендной платы за использование земельного участка.

В соответствии с абз.2 п.2 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления в отношении земельных участков, расположенных на территории муниципального образования.

Расчет годовой суммы арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для жилищного строительства), производится по формуле:

$A = K \times Caп$, (6)

Величина рыночной стоимости объекта $V_{зем.} = NOI_{зем.} / R_{зем.}$ определяется общепринятыми методами оценки, исходя из доступной рыночной информации.

Таким образом, учитывая условное равенство $NOI_{зем.}$ и A из формул (1), (3), (5) с учетом того, что для проведения экономического обоснования S земельного участка принимается за 1 кв.м., получаем следующую формулу для расчета коэффициента $K1$:

$$V_{зем.} * R_{зем.} = Kc * K1 \quad (7)$$

$$K1 = (V_{зем.} * R_{зем.}) / Kc \quad (8)$$

Тогда формула расчета коэффициента K примет вид:

$$K1 = (V_{зем.} * R_{зем.}) / Kc, \quad (9)$$

при условном равенстве $V_{зем.}$ и Kc согласно ФСО, величина Cap равна коэффициенту капитализации $R_{зем.}$.

$R_{зем.}$ - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки, в нашем случае между доходностью и стоимостью земельного участка и его арендной платой.

Различают два вида капитализации:

- прямая капитализация;
- капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход и ставка капитализации. Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу. Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течении периода владения недвижимостью. Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

С другой стороны, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с действующими на период проведения работ результатами государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства Приморского края, указывается в кадастровом паспорте земельного участка либо в выписке из государственного кадастра недвижимости. Приняв допущение, что $K2=1$, получим, что

$$Cap = A : Kc, \quad (10)$$

что и является по своей сути величиной коэффициента капитализации. Основным требованием при установлении коэффициентов для определения платы за землю является их экономическое обоснование. Такая дифференциация должна основываться на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, характеризующих земельный участок в конкретной зоне. Данный подход соответствует принципам 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 (Принцип N 2) и принципу предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости (Принцип N 3).

Таким образом, коэффициент $K1$ рассчитывается по формуле:

$$Cap = R_{зем.} = A / Kc \quad (11)$$

Для определения экономически обоснованных коэффициентов $K1$ позволяющих расчет арендной платы с учетом кадастровой стоимости земельного участка, выполнены следующие этапы:

1 этап : Анализ экономики в Российской Федерации. Анализ экономики в Приморском крае. Анализ рынка земли в Приморском крае.

2 этап: Определение величин арендной платы для интегральных групп земельных участков по видам использования земель; определение соотношения рыночных величин арендной платы и их кадастровой стоимости.

3 этап: Определение (обоснование) Сап устанавливаемых в зависимости от вида разрешенного использования земельных участков, учитывающих экономические факторы развитие рынка аренды земельных участков и доходность земельных участков в Михайловском муниципальном районе.

Анализ экономики в Российской Федерации. Анализ экономики в Приморском крае. Анализ рынка земли в Михайловском муниципальном районе Приморского края.

Социально-экономическое состояние Российской Федерации¹

В данном разделе приведены показатели, характеризующие рыночную ситуацию, включающие обзор социально-экономической ситуации в России и в регионе, в котором проводится государственная кадастровая оценка - Приморский край.

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована динамика около 0). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было

¹ Источник: [20220209.pdf \(economy.gov.ru\)](https://20220209.pdf (economy.gov.ru))

обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

<https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2023/02/21/963746-2022-god-zavershilsya-luchshe-ozhidanii>

ВВП России в 2022 г. в абсолютном выражении составил 151,5 трлн руб. в текущих ценах, следует из данных Росстата. Спад экономики составил 2,1% – это меньше, чем предполагал прогноз социально-экономического развития России (минус 2,9%). Еще в середине января президент России Владимир Путин отмечал, что, по предварительным данным, ВВП в 2022 г. снизился на 2,5%. Банк России также оценивал спад ВВП в 2,5%. Снижение ВВП из-за санкций оказалось не таким глубоким, как в пандемийном 2020 году (тогда показатель сократился на 2,7%).

В отраслевом разрезе рост индекса физического объема добавленной стоимости показали сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство (на 6,6%), строительство (на 5%), гостиницы и рестораны (на 4,3%), государственное управление (на 4,1%), информация и связь (на 0,6%), добыча полезных ископаемых (на 0,4%), отмечается в материалах. На снижении показателя сказалось сокращение в оптовой и розничной торговле (на 12,7%), водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов (на 6,8%), обрабатывающих производствах (на 2,4%), в транспортировке и хранении (на 1,8%), следует из данных ведомства.

Оценка ВВП по итогам 2022 г. оказалась намного лучше, чем ожидалось весь прошлый год, отметила главный экономист «Ренессанс капитала» по России и СНГ Софья Донец. Ожидаемо наибольший вклад в минус внесли транспорт и торговля, а в плюсе оказались сельское хозяйство и строительство, заметила она. Можно выделить устойчивый экспорт и очень нетипичные для кризиса высокие инвестиции, добавила эксперт.

Примерно одинаковые по величине положительные вклады в ВВП дали сельское хозяйство, строительство и госуслуги (включая военную деятельность) – по 0,22–0,25 п. п., оценил директор группы суверенных и региональных рейтингов АКРА Дмитрий Куликов. Примерно в 2 раза меньший вклад, но все равно положительный у финансов и страхования, отметил он. Снижение ВВП в 2022 г. оказалось не таким глубоким, во-первых, потому что России удалось избежать финансового шока, сохранялся стабильный рост кредитования, считает экономист Александр Исаков. Во-вторых, уровень добычи нефти остался высоким, поскольку был сделан выбор в пользу объемов, несмотря на выросшие дисконты по Urals, отмечает экономист. В-третьих, рост госрасходов как в области обороны, так и поддержки строительства компенсировал спад в частном секторе, указывает эксперт.

По словам директора аналитического департамента ИК «Регион» Валерия Вайсберга, ВВП в прошлом году поддержал нефтегазовый сектор. По итогам девяти месяцев наблюдался заметный прирост в нефтегазовом секторе (около 3,6% год к году) при снижении на 3% в ненефтегазовом – прежде всего в торговле, добавляет он.

Доля расходов домашних хозяйств на конечное потребление (отражает потребительский спрос населения) сократилась до 46,9% в 2022 г. по сравнению с 49,2% в 2021 г., следует из данных Росстата. Расходы на конечное потребление сектора госуправления, напротив, выросли на 2,8%.

В структуре основных компонентов ВВП в 2022 г. увеличилась доля чистого экспорта (с 9,3 до 12,8%) за счет существенного превышения цен экспортируемых топливно-энергетических продуктов над ценами импорта, говорится в комментарии ведомства. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля оплаты труда до 39,6% в 2022 г. с 40,1% в 2021 г. и доля чистых налогов на производство и импорт – до 8,2% с 10,0%, отмечается в данных Росстата. Доля валовой прибыли возросла до 52,2% с 49,9%.

2,1% составил спад российской экономики в 2022 г. Это меньше, чем предполагал прогноз социально-экономического развития России. Результаты оказались лучше во многом благодаря росту госрасходов, высоким показателям нефтегазового сектора, строительства и сельского хозяйства.

Расчет ВВП выполнен на основе оперативных данных о результатах деятельности крупных и средних предприятий, отчета об исполнении консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов, оценки показателей платежного баланса, индексов внешней торговли за январь – декабрь 2022 г., отмечается в материалах ведомства.

При этом информация не учитывает статистику по Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областям, поясняется в материалах Росстата. Ранее «Ведомости» писали, что Росстат стал собирать статистику в четырех новых регионах с начала 2023 г.

Прогнозы на текущий год

Прогноз на 2023 г. пока остается достаточно консервативным – спад ВВП будет на уровне 1,5%, оценила Донец. Есть вероятность, что в течение года эта оценка будет улучшена,

добавила она. С одной стороны, госрасходы останутся на повышенном уровне, но с другой – есть много неопределенности относительно, например, инвестиционной активности, прежде всего частного сектора, указала эксперт. Экспорт тоже остается в зоне неопределенности и будет зависеть от глобальных прогнозов, добавила она.

Если уровень добычи и экспорта нефти останется выше 10 млн барр. в сутки, то ВВП скорее вырастет, чем сократится, – как предполагает прогноз МВФ, примерно на 0,3%, считает Исаков. При этом к уровню 2021 г. экономика вернется только к концу 2024 г., полагает эксперт. Вайсберг ожидает, что восстановления экономики до докризисного уровня не следует ждать раньше 2026 г.

В 2023 г. рост ВВП будут сдерживать сокращение госрасходов (с коррекцией на инфляцию текущий план предполагает их сокращение более чем на 10% к уровню 2022 г.), снижение добычи и замедление роста кредитования физических лиц, считает Исаков.

По итогам 2023 г. спад ВВП не превысит 1%, но динамика может оказаться и положительной, отмечал в феврале первый вице-премьер Андрей Белоусов. Представитель Минэкономразвития допускает, что ряд показателей действующего прогноза на 2023–2025 гг. (подготовлен в сентябре 2022 г.) могут быть пересмотрены в лучшую сторону. Согласно действующему прогнозу, в 2023 г. экономика снизится на 0,8%, а в 2024 г. вырастет на 2,6%. По оценкам ЦБ, рост ВВП в этом году будет в диапазоне от минус 1% до плюс 1%, в 2023 г. – в районе 0,5–2,5%.

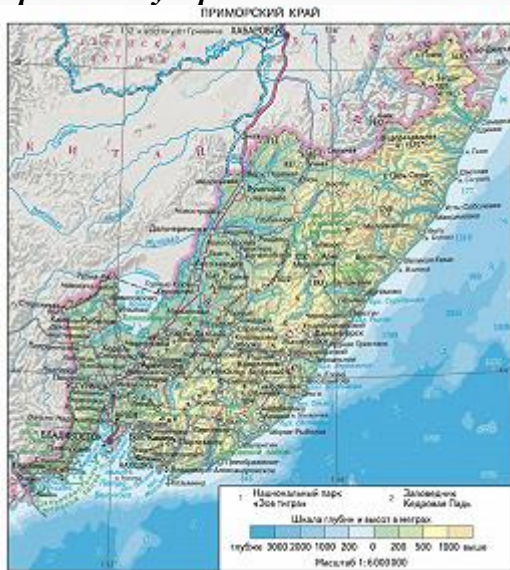
Основные тенденции социально-экономического развития Приморского края в 2023 году

Общая характеристика Приморского края

<https://old.bigenc.ru/geography/text/3167396>

ПРИМОРСКИЙ КРАЙ, субъект Рос. Федерации. Расположен на крайнем юго-востоке России. На востоке и юге омывается водами Японского м.; в зал. Петра Великого – многочисл. острова, в т. ч. Русский, Попова, Путятина, Рейнеке, Аскольд. Граничит на западе с Китаем, на крайнем юго-западе – с КНДР. Входит в состав Дальневосточного федерального округа. Пл. 164,7 тыс. км². Нас. (тыс. чел.) 1938,5 (2014; 1381,0 в 1959; 2296,7 в 1989). Адм. центр – г. Владивосток. Адм.-терр. деление: 22 района, 12 городов, 27 посёлков гор. типа.

Органы государственной власти



Система органов гос. власти края определяется Конституцией РФ и Уставом Приморского края (1995). Гос. власть в крае осуществляется Законодат. собранием, администрацией края во главе с губернатором, иными органами исполнит. власти в соответствии с Уставом и краевым законом. Законодат. собрание – постоянно действующий высший и единственный орган законодат. власти П. к. Состоит из 40 депутатов, избираемых на 5 лет (20 депутатов избира-

ются на основе пропорциональной избират. системы по единому избират. округу, включающему в себя всю территорию края, 20 депутатов – на основе мажоритарной избират. системы относительного большинства по одномандатным избират. округам). Губернатор – высшее должностное лицо края, избирается гражданами РФ, проживающими на территории П. к. (порядок проведения выборов и требования к кандидатам устанавливаются федеральным законом, 2012). Губернатор формирует краевую администрацию – высший исполнит. орган гос. власти и принимает решение о её отставке, определяет структуру исполнит. органов гос. власти и исполняет др. полномочия.

Природа



Побережье Японского моря. Фото Н. В. Пожидаевой

Берега Японского м. крутые, местами обрывистые, их расчленённость возрастает к югу. Самый крупный залив – Петра Великого разделён на ряд небольших заливов – Посъета, Амурский, Уссурийский, Восток, Находка; на юго-востоке – заливы Ольги, Владимира. В юж. части вдоль побережья расположены острова Русский, Рейнеке, Путятина, Аскольд и др.

Рельеф



Сихотэ-Алинь. Фото Н. В. Пожидаевой

80% территории П. к. занято горами, гл. обр. среднегорным массивом Сихотэ-Алинь (выс. до 1932 м, гора Аник – высшая точка П. к.). Его вост. макросклон крутой, глубоко расчленённый, с денудационными уступами; широко распространены обвальные, осыпные и оползневые процессы. На участках базальтовых плато (Самаргинское на севере, Артёмовское на юге) преобладает столовообразный рельеф, краевые части изрезаны узкими глубокими долинами. Зап. макросклон более широкий и пологий с системой небольших параллельных друг другу хребтов юго-зап. – сев.-вост. ориентации (Синий, Восточный Синий, Холодный, Первый Перевал – выс. до 1412 м). Разделяющие их межгорные впадины дренируются реками бассейна р. Усури. В юж. части П. к. протягиваются хребты Ливадийский, Партизанский, горы Пржевальского (выс. до 1854 м, гора Облачная), а также Шкотовское базальтовое плато. В зап. и юго-зап. частях простираются Приханкайская (состоит из озёрной поймы и трёх террас) и Уссурийская равнины, Хасанская прибрежная низменность, а также вост. отроги Восточно-Маньчжурских гор (ср. выс. 600–800 м), включающие Чёрные горы, хребет Пограничный и Борисовское базальтовое плато.

Геологическое строение и полезные ископаемые

Б. ч. территории П. к. относится к Сихотэ-Алинской складчатой системе; в зап. части края, в районе оз. Ханка, расположен древний Ханкайский массив. Этот массив сложен глубокометаморфизов. породами архея (гнейсы, кристаллич. сланцы, амфиболиты), менее метаморфи-

зов. породами нижнего протерозоя и рифея; широко развиты протерозойские и палеозойские гранитоиды; на юж. часть массива наложены прогибы, заполненные кремнисто-терригенно-карбонатными отложениями кембрия.

Сихотэ-Алинская система разделяется Центральным Сихотэ-Алинским разломом (сдвигом) сев.-вост. простирания на две мегазоны. Зап. мегазона имеет сложное чешуйчато-надвиговое строение; образована аккреционным комплексом пород девона, карбона, перми, триаса, юры (офиолиты, вулканогенные, терригенные, кремнистые и карбонатные толщи), более древние породы присутствуют преим. в составе широко распространенных олистостромов и меланжа. В виде тектонич. клиньев и чешуй гл. обр. в юж. части края выступают метаморфич. и интрузивные породы протерозоя. Образования комплекса прорваны гранитами раннего мела и середины мела, перекрыты нижнемеловым флишем (преим. на юге и севере). Вост. мегазона сложена смятыми в складки и нарушенными разрывами терригенными и карбонатными толщами триаса, юры, нижнего мела и полого залегающими вулканитами (андезиты, дациты, риолиты и туфы) верхнего мела – палеогена, сочетающимися с интрузиями гранитов, гранодиоритов, диоритов и др. краевого вулканоплутонического пояса. Вулканиты также образуют поля развития к западу от Центрального разлома. На Ханкайский массив наложена одноим. впадина, заполненная кайнозойскими отложениями. В юго-вост. части П. к. имеется ряд очагов глубокофокусных землетрясений, приуроченных к юж. окончанию Курило-Камчатской сейсмофокальной зоны.

В недрах П. к. заключено ок. 100% запасов РФ руд бора (на уникальном Дальнегорском месторождении), св. 60% флюорита, 13% руд олова, 9% вольфрама, 8% свинца (2000-е гг.) Наиболее крупные месторождения: редкометалльно-флюоритовые – Вознесенское, Пограничное; оловянных руд – Хрустальное, Дубровское, Арсеньевское, Тернистое, Искра; олово-вольфрамовых руд – Забытое, Тигриное; вольфрамовых руд – Лермонтовское и Восток-2 (медь-золотосодержащие), Скрытое; свинцово-цинковых руд – Николаевское, Верхнее, Партизанское, Южное, Майминовское и др. месторождения Дальнегорского рудного района. Известны месторождения каменных углей (Липовецкое, Партизанское и др.), бурых углей (Бикинское, или Нижнебикинское; Павловское, Раковское, Шкотовское и др.; содержат пром. концентрации германия), золота россыпные (рек – Комиссаровка, Фадеевка, Рудневка, Коробковка, Соболиная Падь и др.), золотосеребряные коренные (Приморское, Салют, Аскольдовское и др.), руд титана (Ариадненское), железа (Липовское), редких металлов (Пограничное, Вознесенское); известняков (Длинногорское), цементного сырья (Спасское), благородного опала (Радужное), гранатов (Синереченское), вермикулита (Кокшаровское), графита (Тамгинское), талька, цеолитов, полевого шпата, огнеупорных глин, облицовочных и поделочных камней, природных строит. материалов, лечебных грязей (Ясное, в зал. Угловой), подземных вод пресных и минеральных (Шмаковское, Горноводненское). Имеются перспективы выявления месторождений руд меди, марганца, ртути, сурьмы, мышьяка; барита, алмазов, нефтегазовых залежей.

Климат

П. к. расположен в муссонной области умеренного пояса. С зимним муссоном связана сухая ветреная холодная погода. Ср. темп-ра января от -20°C до -24°C на севере (абсолютный минимум -45°C) и от -10°C до -12°C на юге. Сихотэ-Алинь является естеств. климатич. границей, ср. темп-ра января на зап. макросклоне на $10-12^{\circ}\text{C}$ ниже, чем на восточном. Количество осадков зимой невелико (40 мм на Приханкайской равнине, 125–150 мм на юге Сихотэ-Алиня, 200 мм на севере и побережье Японского м.). Выс. снежного покрова 3–10 см вблизи оз. Ханка, 30–50 см в центр. части и на севере Сихотэ-Алиня. Ср. темп-ра июля на вост. макросклоне Сихотэ-Алиня и на побережье $13-16^{\circ}\text{C}$, на зап. макросклоне $17-19^{\circ}\text{C}$, на Приханкайской равнине $19-20^{\circ}\text{C}$. Ср. продолжительность безморозного периода от 90 дней на севере до 195 дней на юге. Летом наиболее увлажнены (800–900 мм) зап. побережье зал. Петра Великого, побережье Японского м. и сев. районы Сихотэ-Алиня, что связано с прохождением циклонов и тайфунов. Наибольшее количество осадков выпадает в августе и начале

сентября. Продолжительные туманы на востоке П. к. обусловлены прохождением вдоль побережья холодного течения.

Реки и озёра

В П. к. ок. 6000 рек длиной более 10 км, большинство из них принадлежит бассейну р. Амур, наиболее крупная – Уссури с притоками Бикин, Большая Уссурка, Арсеньевка, Сунгача и др. Ср. коэффициент густоты речной сети 0,6–0,8 км/км². Реки вост. макросклона Сихотэ-Алиня, впадающие в Японское м. (Кема, Самарга, Серебрянка, Киевка), короткие, имеют горный характер. В оз. Ханка впадают реки Илистая, Мельгуновка, Комиссаровка и др. Питание рек преим. дождевое. Катастрофич. паводки наблюдаются в августе – сентябре, затапливаются значит. площади на Приханкайской и Уссурийской равнинах. Зимой сток резко сокращается и часть водотоков в горах промерзает до дна. Ряд рек, впадающих в Японское м., служит нерестилищами для лососёвых (кеты, горбуши). Озёра распространены в юго-зап. части края. Самое крупное озеро – Ханка. Много небольших пресных озёр в долинах рек Уссури, Раздольная (Утиное, Сазанье), солоноватых – в пределах береговой полосы Японского м. (напр., лагуна Тальми). Болот мало, в осн. они сосредоточены к востоку и югу от оз. Ханка и вблизи устья р. Сунгача.

Почвы, растительный и животный мир

Растит. покров разнообразен, своеобразен и сочетает в своём составе сев. и юж. элементы. Много реликтовых растений из представителей маньч. флоры: кедр корейский (кедровая корейская сосна), тисс остроконечный, орех маньчжурский, бархат амурский, аралия маньчжурская, элеутерококк колючий и др. Распространены представители охотской флоры: ель аянская, пихта белокорая; из восточносибирской флоры – лиственница Гмелина; из беренгийских элементов – кедровый стланик, берёза каменная. Монголо-даурские виды представлены арундинеллой, ковылём байкальским, астрагалами, полынями, шлемником байкальским. В распределении почвенно-растит. покрова на Сихотэ-Алине проявляется высотная поясность. До выс. 400 м на зап. макросклоне и до 600 м на южном господствуют многоярусные хвойно-широколиств. леса маньчжурского типа на бурых горно-лесных почвах (бурозёмах), местами оподзоленных, особенно под кедрово-широколиств. насаждениями. Среди хвойных пород преобладают кедр корейский, пихта цельнолистная, образующие первый ярус. Высота деревьев достигает 40–45 м, диаметр 1,5–2 м, возраст 400–600 лет (это наиболее высокопродуктивные формации). Во втором ярусе – липа амурская, клён мелколистный, ильм, ясень маньчжурский, бархат амурский, орех маньчжурский, в третьем – граб сердцелистный (на юге), клён маньчжурский, берёза чёрная, дуб монгольский; широкое распространение последних связано с вырубками и пожарами. В кустарниковом ярусе представлены лещина маньчжурская, дикий перец, барбарис. Обильны лианы (амурский виноград, лимонник, актинидия). Из реликтовых травянистых растений встречается женьшень, диоскорея. Выше осн. часть склонов занимает пояс темнохвойной пихтово-еловой тайги на иллювиально-гумусовых бурозёмах. На севере значительна примесь лиственницы. Верхние части склонов среднегорий покрыты зарослями кедрового стланика с небольшими участками каменноберёзовых лесов, развитых на подбурах. Выше 1400–1500 м распространены тундры на литозёмах и криозёмах. В пределах Приханкайской равнины господствует влажная маньч. лесостепь. На плоских заболоченных берегах оз. Ханка распространены заросли тростника, рогоза, камыша на гумусово-глеевых почвах. Среди лугово-болотных почв озёрной поймы и низких террас встречаются осолоделые разности, а на относительно дренированных участках – подбелы. В реках и озёрах распространены лотос, рдесты, чилим. Степные участки сохранились лишь на юж. склонах останцов и возвышенностей, на равнинах они распаханы.

В целом лесистость составляет 79,3% (92% на севере, 6% на юго-западе). Велики запасы недревесных ресурсов (орехи, грибы, ягоды), лекарственного сырья (женьшень, лимонник, элеутерококк и др.). Своеобразна травянистая растительность, насчитывающая 2592 вида сосудистых высших растений, 3,4% из них эндемики, 500 видов не встречается в др. районах Дальнего Востока; 89 видов внесено в Красную книгу РФ.

Животный мир разнообразен по видовому составу. Из 283 видов 102 относятся к эндемикам. Характерно сочетание юж. и сев. видов животных. Ведущую роль на юге играют виды маньч. фауны широколиственных и смешанных лесов. Здесь обычны пятнистый олень, горал; среди рептилий – узорчатый полоз, тигровый уж; среди хищников – белогрудый медведь; изредка встречается леопард. Уникальны бабочки (напр., хвостоносец альциной). К северу, в кедрово-широколиственных и пихтово-еловых лесах, распространены изюбр, косуля, лось, кабан; из хищников – уссурийский тигр, рысь, волк, росомаха, медведь, соболь, лисица, уссурийский кот; из грызунов – белка, маньчжурский заяц, бурундук, полёвки и др. Ряд видов имеет промысловое значение – олень, соболь, лисица, белка, колонок. Широко распространены иксодовые клещи, укусы которых нередко приводят к заболеванию клещевым энцефалитом. У скалистых берегов на побережье Японского м. встречается сивуч, из птиц – уссурийский баклан, чернохвостая чайка, синий каменный дрозд, очковый чистик, скалистый голубь и др. В лагунах на побережье обитают морская и хохлатая чернети, лебедь-кликун; в устьях рек – белый аист. Богата и разнообразна фауна прибрежной зоны Японского м. (моллюски, морские звёзды и ежи, трепанги, актинидии, крабы, креветки). Среди промысловых рыб – минтай, скумбрия, дальневосточная сардина, сайра, анчоус.

Состояние и охрана окружающей среды

Особенно напряжённая экологич. ситуация сложилась на юге и юго-западе края. Наиболее высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается в городах Уссурийск, Владивосток, высокий – в городах Партизанск, Дальнегорск, Находка. Общий объём выбросов загрязняющих веществ в атмосферу составляет 426 тыс. т, в т. ч. от стационарных источников – 224 тыс. т, от автомобильного транспорта – 202 тыс. т (2011). ПДК по бензопирену, диоксиду азота, формальдегиду превышены в несколько раз. Отмечается снижение качества питьевых вод, что связано со сбросом сточных вод без очистки (более 400 млн. м³ в год), увеличением забора вод на рисосеяние. Возросли площади эродированных (св. 300 тыс. га) и заболоченных (до 366 тыс. га) земель. Сокращаются площади высокопродуктивных лесных насаждений за счёт перерубов и пожаров. С 2010 введён запрет на вырубку кедра корейского. Изменение состава древостоя и особенно браконьерство способствовали уменьшению численности уссурийского тигра, леопарда, копытных. Для дальнейшего сохранения популяции уссурийского тигра (более 250 особей, самая большая популяция в мире) 29 сент. объявлен Днём тигра, ужесточены меры наказания за его отстрел. Для сохранения леопарда (исчезающий вид, осталось 30 особей) создан нац. парк «Земля леопарда».

Особо охраняемые природные территории занимают 14% пл. края и включают 6 заповедников (Лазовский заповедник, Сихотэ-Алинский заповедник, Ханкайский заповедник, заповедник Кедровая Падь, Уссурийский заповедник, Дальневосточный морской заповедник), нац. парки («Зов тигра», «Удэгейская легенда», «Земля леопарда»), 1 природный парк, региональный заповедник Хасанский, 11 заказников (Верхнебикинский, Горалий, Чёрные скалы и др.), 204 памятника природы.

Население

Русские составляют 92,5% нас. края. Проживают также украинцы (2,8%), корейцы (1%), татары (0,6%), узбеки (0,5%), белорусы (0,3%), китайцы (0,2%), армяне, азербайджанцы, а также удэгейцы (0,8 тыс. чел.), нанайцы (0,4 тыс. чел.), тазы (0,2 тыс. чел.) и др. (2010, перепись).

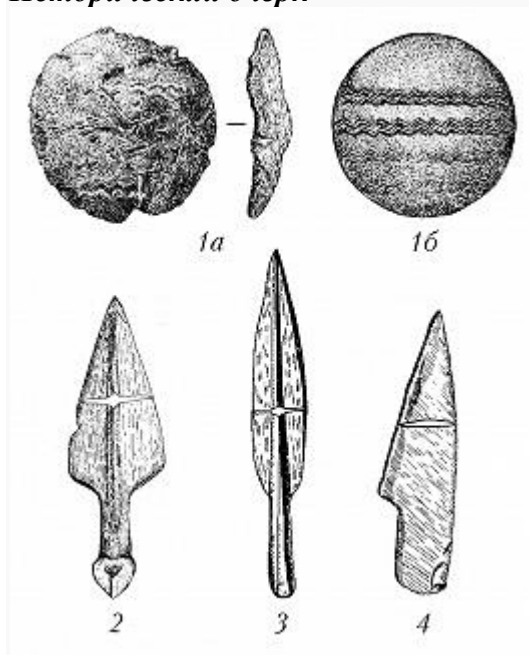
С нач. 1990-х гг. демографич. ситуация П. к. характеризуется устойчивым снижением численности населения (за 1990–2014 более чем на 360 тыс. чел.) из-за естеств. убыли (макс. показатель 5,8 на 1000 жит. в 2005) и миграц. оттока (117 на 10 тыс. жит. в 2001). До нач. 1990-х гг. осн. источником роста численности населения являлся миграц. приток людей трудоспособного возраста (обеспечивал до 30% прироста в 1970-е гг.), вследствие чего были характерны относительно высокая рождаемость и пониженная смертность. В нач. 2010-х гг. рождаемость 12,6 на 1000 жит. (2012), смертность 13,7 на 1000 жит.; младенч. смертность высокая – 10,4 на 1000 родившихся живыми. Доля лиц моложе трудоспособного возраста (до 16

лет) составляет 15,9%, старше трудоспособного возраста – 22,5%. Доля женщин 52,2%. Ср. ожидаемая продолжительность жизни 67,8 года (мужчины – 62,2, женщины – 73,6). Ср. плотность нас. 11,8 чел./км²; ок. 1/3 территории края не имеет постоянного населения. Наиболее плотно заселены юж. районы. Доля гор. нас. 76,7% (2014; 77,3% в 1989). Крупные города (тыс. чел., 2014): Владивосток (603,2), Уссурийск (166,8), Находка (156,4), Артём (102,4), Арсеньев (54,1).

Религия

Большинство верующих – православные. Зарегистрированы (на 1.9.2014) 93 православные религ. организации, принадлежащие Приморской митрополии РПЦ (епархия образована в 1899 как Владивостокская и Камчатская, в 1930-х гг. упразднена, возобновлена в 1991, с 2011 митрополия); среди них 4 монастыря (1 мужской, 3 женских). Одна из главных православных святынь П. к. – икона «Торжество Пресвятой Богородицы» (Порт-Артурская, 1904), находящаяся в храме во имя прп. Сергия Радонежского при епархиальном управлении. В П. к. зарегистрированы также 164 протестантские организации разл. деноминаций (евангельские христиане, пресвитериане, адвентисты седьмого дня, евангельские христиане-баптисты, методисты, пятидесятники, лютеране и др.), 13 организаций свидетелей Иеговы, 7 мусульм., 6 иудаистских, 5 католич., 4 старообрядческие, 4 буддийские организации, 4 – Междунар. об-ва сознания Кришны, 2 – неканонич. РПЦЗ (митр. Виталия), 2 – Церкви Иисуса Христа святых последних дней (мормоны), по 1 – Арм. апостольской церкви, бахаитов, Новоапостольской церкви, Армии Спасения.

Исторический очерк



Находки реплик бронзовых изделий: 1 – зёркала на поселении Лидовка I (а – оригинал, б – реконструкция); 2 – кинжала на поселении Лидовка I; 3 – наконечника копья близ се...

Древнейшие памятники человеческой деятельности на территории П. к., выделяемые в протоустиновскую культуру, представлены переотложенными каменными орудиями и следами их обработки, нередко встречающимися среди материалов устиновской культуры конца верхнего палеолита – мезолита. Памятники раннего неолита относятся к бойсмановской культуре на юге региона и руднинской культуре в его центр. и сев. части, позднего – к зайсановской культуре; выделяют и др., отчасти синхронные им, группы (см. Неолитические культуры Дальнего Востока, Рудная Пристань). Бронзовый век представлен синегайской культурой, лидовской культурой и др. группами памятников; ранний и «развитый» железный век – янковской культурой, кроуновской культурой, польцевской культурой.



Средневековое укрепление с каменным валом на реке Заболоченная (Тернейский район). Фото В. И. Дьякова

В 1-м тыс. н. э. на территории П. к. распространяются найфельдская и троицкая группы мохэ культуры, соотносимые с тунгусо-маньч. племенами мохэ. Юж. группами мохэ в 698 было основано гос-во Чжэнь (в 713 переименовано в Бохай); его префектуры Янь (её столицу соотносят с Краскинским городищем) и Шуайбинь располагались на территории П. к. За их пределами продолжалось развитие традиций, восходящих к польцевской культуре, о чём свидетельствуют памятники смольнинского типа. После разгрома Бохай киданиями в 926 консолидация хэйшуй мохэ (чжурчжэней) привела к образованию империи Цзинь (1115–1234); часть земель П. к. вошла в её губернию Сюйпинь (Субинь). При завоевании Цзинь монголами от империи отложилось созданное чжурчжэньским военачальником Пусянем Ваньну гос-во Восточное Ся (Дун Ся; 1215–33, по др. версии, 1217–34). При монг. владычестве на территории П. к. сохранялось разрозненное тунгусо-маньч. население. В 1580-е гг. Нурхац консолидировал маньч. племена, что положило начало владычеству на Дальнем Востоке династии Цин.

В связи со сближением границ Рус. гос-ва и Китая в сер. 17 в. несколько рус. экспедиций (В. Д. Пояркова, Е. П. Хабарова) прошли в непосредств. близости от Уссурийского края, однако заключение Нерчинского договора 1689 надолго приостановило освоение этого региона русскими. Решающую роль в изучении и подготовке присоединения территории совр. П. к. к России сыграла Амурская экспедиция 1849–55 под рук. Г. И. Невельского, деятельную поддержку которому оказал ген.-губернатор Вост. Сибири Н. Н. Муравьев (впоследствии Муравьев-Амурский). Согласно рус.-кит. Айгунскому договору 1858 и Тяньцзиньскому трактату 1858, территория совр. П. к. оказалась в совместном неразделённом владении Рос. империи и Китая, по Пекинскому трактату 1860 – в составе Рос. империи.

Территория совр. П. к. вошла в Приморскую область. В 1880–88 существовало выделенное из П. к. Владивостокское воен. губернаторство, включавшее п-ов Муравьева-Амурского с г. Владивосток и о. Русский. В 1889 из состава Амурского казачьего войска выделено самостоят. Уссурийское казачье войско.

Формирование населения региона во 2-й пол. 19 – нач. 20 вв. шло гл. обр. за счёт переселенчества. Первые воен. посты возникли на берегу оз. Ханка (пост Турий Рог) и в бухте Св. Ольги (оба 1859), бухте Новгородской (1860) и др. Особое место в заселении края принадлежало казакам, перед которыми ставились задачи хозяйств. освоения новых земель и их оборона. К 1862 на Амуре и Уссуре обосновалось ок. 14 тыс. казаков, в 1879 часть казаков, проживавших на р. Уссуре, переехали на территорию пограничной полосы южнее оз. Ханка. В 1895–1914 шло переселение на Дальний Восток из казачьих войск Европ. России (св. 5 тыс. чел., гл. обр. на земли совр. П. к.).

26.3(7.4).1861 территории Амурской и Приморской областей были объявлены открытыми для заселения крестьянами, не имеющими земли, и предприимчивыми людьми всех сословий, желающими переселиться за свой счёт. Переселенцам отводилось в бесплатное пользование до 100 дес. (ок. 109 га) земли на каждое семейство; они навсегда освобождались от подушной подати и на 10 лет – от рекрутской повинности; за плату [3 руб. за 1 дес. (0,9 га)] поселенцы могли дополнительно приобретать землю в частную собственность. В 1861–1881 на территории совр. П. к. переселились 3,7 тыс. чел., в 1883–1901 – 56 тыс. чел. Наряду с земледельческой, развивалась и неземледельч. колонизация благодаря притоку рабочих-отходни-

ков, приезду по контрактам квалифициров. рабочих из Европ. России, оседанию в крае запасных солдат и матросов, переселению промыслового населения, напр. рыбаков. Своеобразной формой колонизации были каторга и ссылка (ок. 4 тыс. чел. в 1900). В регионе развивались золотодобывающая и угледобывающая пром-сть, с 1890-х гг. – лесопереработка.

В 1860–70-х гг. периодически действовало пароходное сообщение по р. Уссури и оз. Ханка. Регулярное пароходное сообщение открыто в 1897 после создания полувоенной Амурско-Уссурийской казачьей флотилии (база – Иман, ныне г. Дальнереченск). Мор. перевозки во Владивосток в кон. 1860-х – 1870-е гг. осуществлялись воен. транспортами Сибирской флотилии и иностр. судами, с 1871 пароходами Русского общества пароходства и торговли. С 1880 суда Добровольного флота связали дальневосточную окраину с портами Чёрного м., стали возникать и частные пароходные компании.

После поражения в рус.-япон. войне 1904–05 рос. правительство уделяло большое внимание укреплению обороноспособности и экономич. развитию региона. Значительно увеличился приток крестьян, рабочих-отходников, а также миграция из-за рубежа (в 1916 на территории совр. П. к. насчитывалось ок. 145 тыс. чел., из них св. 75% – китайцы, ок. 20% – корейцы, 3,2% – японцы, чуть более 1% – европейцы и др.). Во время 1-й мировой войны Владивостокский торговый порт стал одной из важнейших гаваней России.

В 1922–26 Приморье входило в состав Приморской губернии ДВР (с нояб. 1922 РСФСР). Во Владивостоке размещалась база Мор. сил Дальнего Востока (1922–26, 1932–35), с 1935 – Тихоокеанского флота ВМФ СССР (с 1992 России). В 1926–38 территория совр. П. к. входила в Дальневосточный край РСФСР, где составляла Владивостокский окр. (1926–30), а позднее частично входила в Приморскую обл. (1932–39) и Уссурийскую область (1934–43). В регионе базировались войска, участвовавшие в Хасанском конфликте 1938.

Указом Президиума ВС СССР от 20.10.1938 при разукрупнении Дальневосточного края образован П. к., в который вошли Приморская и Уссурийская области, а также Калининский, Красноармейский и частично Бикинский районы Хабаровской обл. С кон. 1930-х гг. статус городов получили Артём и Лесозаводск (оба 1938), Находка (1950), Арсеньев (1952), Фокино (1980), Большой Камень и Дальнегорск (оба 1989). Накануне Вел. Отеч. войны оперативно введены в строй ж.-д. линии Манзовка – Варфоломеевка (1940), Барановский – Гвоздево, Гвоздево – Краскино, Гвоздево – Посьет, Смоляниново – Дунай, Сучан – Сергеевка (позднее продлена до порта Врангель) (все 1941). С территории П. к. в ходе сов.-япон. войны 1945 вели наступление части 1-го Дальневосточного фронта Красной Армии. В 1940–1970-е гг. введены в строй ж.-д. линии Комсомольск – Сов. Гавань (1947), Екатериновка – Бухта Врангеля (1974). В 1948 г. Сов. Гавань с прилегающей территорией (общей пл. 41,8 км²) передан из П. к. в Хабаровский край. В 1930–1980-х гг. в П. к. получили развитие электроэнергетика, угольная пром-сть и металлургия, лесная и деревообрабатывающая пром-сть, судостроение и судоремонт, машино- и приборостроение.

Хозяйство

П. к. входит в Дальневосточный экономич. р-н. Объём пром. продукции почти в 8 раз превышает объём с.-х. продукции (2012). В экономике РФ лидирует по произ-ву борсодержащей продукции (100% рос. произ-ва, 2012), флюорита (св. 90%), свинцового и вольфрамового концентратов. На территории края добывается ок. 3% угля. Важный рос. производитель рафиниров. свинца (ок. 8%), необработанной древесины; обеспечивает значит. часть рос. улова рыбы, добычи водных биоресурсов и произ-ва рыбной продукции (в т. ч. консервов).

Структура ВРП по видам экономич. деятельности (2011, %): строительство 20,3, транспорт и связь 19,2, оптовая и розничная торговля, бытовые услуги 15,7, обрабатывающие произ-ва 8,1, операции с недвижимым имуществом, аренда и услуги 7,7, гос. управление и обеспечение воен. безопасности, социальное страхование 7,2, сельское и лесное хозяйство 4,4, рыболовство и рыбоводство 4,0, здравоохранение и социальные услуги 3,9, произ-во и распределение электроэнергии, газа и воды 3,8, образование 2,7, добыча полезных ископаемых 1,2, др. отрасли 1,8. Соотношение предприятий по формам собственности (по числу организаций,

2012, %): частная 87,3, муниципальная 3,4, обществ. и религ. организаций (объединений) 3,2, гос. 2,2, прочие формы собственности 3,9.

Экономически активное нас. 1061 тыс. чел., из них в экономике занято ок. 93%. Структура занятости населения по видам экономич. деятельности (2012, %): оптовая и розничная торговля, бытовые услуги 19,1, транспорт и связь 11,5, обрабатывающие произ-ва 10,6, сельское и лесное хозяйство, рыболовство, рыбоводство 9,9, образование 8,2, строительство 7,4, операции с недвижимым имуществом 6,7, здравоохранение и социальные услуги 6,3, произ-во и распределение электроэнергии, газа и воды 3,9, пр. коммунальные, социальные и персональные услуги 3,4, гостиницы и рестораны 2,3, добыча полезных ископаемых 1,2, др. виды деятельности 9,5. Уровень безработицы 6,9%. Денежные доходы на душу населения 21,3 тыс. руб. в месяц (2012; 92,4% от среднего по РФ); 14,6% нас. края имеет доходы ниже прожиточного минимума.

Промышленность

Объём пром. продукции 217,8 млрд. руб. (2012); из них 68,9% приходится на обрабатывающие произ-ва, 24,7% – на произ-во и распределение электроэнергии, газа и воды, 6,4% – на добычу полезных ископаемых. Отраслевая структура обрабатывающих производств (%): машиностроение 50,3, пищевая пром-сть 27,0, произ-во стройматериалов 6,8, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная и полиграфич. пром-сть 5,9, химич. пром-сть 3,3, металлургич. произ-во 2,9, др. отрасли 3,8.

Добыча каменного угля ведётся на Липовецком месторождении (шахтоуправление «Восточное»), бурого – на Павловском, Нежинском (оба эксплуатирует разрезуправление «Новошахтинское») и Бикинском («Лучегорский угольный разрез») месторождениях.

Объём произ-ва электроэнергии 10,5 млрд. кВт·ч (2012). Крупнейшие электростанции (работают в осн. на угле): Приморская ГРЭС (пос. гор. типа Лучегорск; установленная мощность 1467 МВт – самая крупная на рос. Дальнем Востоке), Владивостокская ТЭЦ-2 (ок. 500 МВт; с 2010 осуществляется её поэтапный перевод на природный газ), Артёмовская ТЭЦ (400 МВт), Партизанская ГРЭС (200 МВт). Действует также Владивостокская ТЭЦ-1 (специализируется на произ-ве тепловой энергии; с 2008 на её территории действуют 2 мобильных газотурбинные электростанции суммарной мощностью 45 МВт); важное значение имеют дизельные электростанции небольшой мощности.

Ведущее предприятие цветной металлургии – горно-металлургич. комплекс «Дальполиметалл» (г. Дальнегорск). Разрабатываются месторождения Николаевское, Верхнее, Партизанское, Южное, Майминовское и Силинское; осн. продукция – свинцовый (14,4 тыс. т, 2012) и цинковый (30,4 тыс. т) концентраты (в т. ч. на экспорт). Крупнейший рос. производитель вольфрамового концентрата – группа компаний «Приморский ГОК» и «Горнорудная компания АИР» (пос. гор. типа Восток Красноармейского р-на; месторождение Лермонтовское, готовится к пром. освоению месторождение Скрытое).



Сборка автомобилей «Mazda» на заводе компании «Соллерс» (Владивосток). ООО «МАЗДА СОЛЛЕРС Мануфэкчуринг Рус»

Осн. специализация машиностроит. предприятий – судостроение и судоремонт, приборостроение, авиастроение (гл. обр. продукция для нужд оборонного комплекса), автомобиле-

строение. Важнейшее предприятие – «Дальневосточный центр судостроения и судоремонта» (дочерняя структура гос. холдинга «Объединённая судостроительная корпорация»), в его составе: Дальневосточный завод «Звезда» (г. Большой Камень; единственное предприятие на рос. Дальнем Востоке по ремонту, переоборудованию и модернизации воен. кораблей, атомных подводных лодок Тихоокеанского флота), Центр судоремонта «Дальзавод» (Владивосток; ремонт воен. кораблей и дизель-электрич. подводных лодок). Действуют также: во Владивостоке – «Восточная Верфь» (строительство скоростных катеров для нужд ВМФ, катамаранов и др.); в Находке – судоремонтный завод (ремонт судов; произ-во разл. металлоконструкций, в т. ч. для строительства трубопроводов, мостов, буровых платформ, а также несамоходных барж, понтонов), судоремонтный комплекс компании «Приморский завод» (на базе компании также реализуется рос.-кор. проект по созданию судовой верфи, кон. 2014). Ведущие приборостроит. предприятия – «Дальприбор» (гидроакустич. оборудование для нужд ВМФ, единственный рос. производитель авиац. средств поиска) и «Радиоприбор» (радиоэлектронная техника для нужд ВМФ; оба – во Владивостоке). Один из крупных производителей авиац. продукции – «Арсеньевская авиац. компания "Прогресс" им. Н. И. Сазыкина» (г. Арсеньев; в составе холдинга «Вертолёты России»; боевые вертолёты Ка-50 «Чёрная акула», Ка-52 «Аллигатор», а также спортивные самолёты Як-54 и др.). С кон. 2009 во Владивостоке действует автосборочное произ-во компании «Соллерс» (сборка нескольких моделей автомобилей «SsangYong», «Mazda», а также «Toyota Land Cruiser Prado»; св. 68,5 тыс. автомобилей, 2013); на его базе разрабатывается проект создания производств. мощностей по выпуску автокомпонентов (кон. 2014).

Крупнейшее предприятие химич. пром-сти – «Горно-химическая компания Бор» (Дальнегорск) осуществляет разработку Дальнегорского месторождения бора; является единственным в России и одним из крупнейших в мире производителей высококачеств. борсодержащей продукции (борная кислота, борат кальция, борный ангидрид, датолитовый концентрат). Ведущий рос. производитель флюорита (245 тыс. т, 2011) – «Ярославская горнорудная компания» (пос. гор. типа Ярославский Хорольского р-на; разработка Вознесенского и Пограничного редкометалльно-флюоритовых месторождений; произ-во законсервировано до 2016).

Лесная и деревообрабатывающая пром-сть развита гл. обр. в сев.-зап., вост. и центр. частях края (б. ч. лесозаготовок ведётся в Красноармейском, Пожарском, Дальнереченском, Спасском, Чугуевском, Тернейском и Ольгинском районах) и в значит. степени ориентирована на экспорт. Ведущие предприятия: «Тернейлес» (пос. гор. типа Пластун; произ-во шпона, переработка мягких и твёрдых сортов древесины), «Лес Экспорт» и «Приморский лесокombинат» (оба – в г. Дальнереченск; комплексная переработка древесины), «Приморские лесопромышленники» (пос. гор. типа Светлая и с. Чугуевка; произ-во пиломатериалов), «Форест-Стар» (г. Спасск-Дальний; произ-во товарных сухих пиломатериалов, черновых мебельных и паркетных заготовок).

Среди ведущих производителей стройматериалов – «Спасскцемент» (г. Спасск-Дальний), бутощебёночный завод (Владивосток), «Дробильно-сортировочный завод» (г. Артём; щебень), «Спасский комбинат асбестоцементных изделий» (Спасск-Дальний).

В пищевой пром-сти наибольшее значение имеет рыбная отрасль. Б. ч. улова (св. 830 тыс. т, 2012) перерабатывается на специализиров. судах; на территории П. к. действует св. 130 предприятий по переработке рыбы (осн. промысловые виды: минтай, сельдь, лосось, камбала, терпуг, краснопёрка, корюшка) и морепродуктов (гл. обр. морской гребешок, морской ёж, ламинария). В структуре произ-ва св. 65% занимают консервы, ок. 20% приходится на мороженую рыбу, 15% – на копчёные, солёные, сушёно-вяленые продукты и пресервы. Крупнейшие компании рыбной пром-сти (осуществляют лов, переработку рыбы и др. морепродуктов, произ-во готовой продукции, в т. ч. консервов): «Южморрыбфлот» (пос. Южно-Морской Находкинского гор. округа), «Преображенский рыбокомбинат» (пос. гор. типа Преображение Лазовского р-на), «Находкинская база активного морского рыболовства» (Находка), «Даль-

морепродукт» (Владивосток), «Зарубинская база флота» (пос. гор. типа Зарубино Хасанского р-на), «Тройка» (Тернейский р-н). В П. к. также получила развитие марикультура: функционирует св. 30 хозяйств, которым принадлежит св. 60 «мор. огородах» общей площадью ок. 12 тыс. га. Ведущее предприятие – Научно-производств. компания аквакультуры «Нереида» (осн. производств. база – в прибрежной акватории зал. Посыета, Хасанский р-н; с 2007 начато освоение технологий выращивания трепанга и устрицы гигантской). Среди крупных предприятий др. подотраслей пищевой пром-сти – «Приморский сахар» (единственный на рос. Дальнем Востоке сахарный завод; мощность 150 тыс. т сахара в год), масложировой комбинат «Приморская соя» (оба – в Уссурийске).

Крупные пром. центры: Владивосток, Дальнегорск, Находка, Спасск-Дальний, Арсеньев, Большой Камень.

Внешнеторговый оборот П. к. 8683,2 млн. долл. США (2012), в т. ч. экспорт 1984,2 млн. долл. Экспортируются (% от стоимости) продовольств. товары и с.-х. сырьё (св. 45), древесина (св. 19), продукция машиностроения (св. 14), металлы и изделия из них (св. 12). Импортируются (% от стоимости) продукция машиностроения (ок. 55), продовольств. товары и с.-х. сырьё (ок. 19), продукция химич. пром-сти (св. 13), металлы и изделия из них (ок. 10).

Сельское хозяйство

Стоимость с.-х. продукции 27,8 млрд. руб. (2012), на долю растениеводства приходится ок. 65%. С.-х. угодья составляют ок. 5% территории П. к. (св. половины – пашня). Выращивают технические (45,2% посевных площадей), зерновые (31,3%), кормовые (12,0%) культуры, картофель и овощи (11,5%; табл. 1). Осн. специализация животноводства – мясо-молочное скотоводство; развито также птицеводство, свиноводство (табл. 2, 3), оленеводство, пчеловодство. Большая часть с.-х. угодий (св. 80%) относится к землям разл. с.-х. организаций; по 8% составляют земли фермерских (крестьянских) хозяйств и находящиеся в личном пользовании граждан. Б. ч. зерна (св. 80%, 2012), св. 70% скота и птицы на убой, св. 30% овощей, ок. 25% молока производится с.-х. организациями; св. 85% картофеля, св. 65% молока, св. 50% овощей – в хозяйствах населения.

Социально-экономическое положение Михайловского муниципального района
<https://www.mikhprim.ru/index.php/2014-02-13-06-49-32/ekonomicheskoe-razvitie/460-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-rajona/19033-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-mikhajlovskogo-munitsipalnogo-rajona-za-2022-god>

Итоги социально-экономического развития Михайловского муниципального района за 2022 год

Таблица 3.

Показатель	2021 год	2022 год	Динамика к прошлому году, %
Численность населения, тыс. чел. (на начало отчетного года)	27739	27083	97,6
Численность занятых в экономике, тыс. чел.	*	*	*
Площадь территории, кв. км	2741,4	2741,4	100
Оборот крупных и средних организаций, %	120,2	141,3	117,6
Доля в обороте организаций края, %	0,7	0,8	114,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ, услуг собственными силами по чистым видам деятельности крупными и средними организациями млн. рублей (темпы в действующих ценах)	10 964,2	15 413,2	140,6

Показатель	2021 год	2022 год	Динамика к прошлому году, %
Доля в объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ услуг собственными силами по чистым видам деятельности крупными и средними организациями края, %	1,2	1,5	125,0
Строительство, млн рублей	*	*	64,5
Производство продукции сельского хозяйства, млн рублей (в сопоставимых ценах)	4 749,8	10 973,9	231,0
Рыболовство, рыбоводство, млн рублей	-	-	-
Лесозаготовки, млн рублей	-	-	-
Оборот розничной торговли, млн рублей (в сопоставимых ценах)	143,4	278,8	в 1,7 р.
Оборот общественного питания, млн рублей (в сопоставимых ценах)	59,0	85,9	127,3
Объем платных услуг населению, млн рублей (в сопоставимых ценах)	246,9	262,0	98,4
Малый бизнес			
Малый бизнес, оборот малых предприятий (без учета ИП), млн рублей (темп роста в действующих ценах)	*	*	*
Доля малых предприятий (без учета ИП) в числе хозяйствующих субъектов, %	54,9	54,4	99,1
Количество малых предприятий (без учета ИП), ед.	145	147	101,4
Число индивидуальных предпринимателей (ИП), чел.	622	594	95,5
Численность занятых в малом бизнесе (без учета ИП), тыс. чел.	1,9	2,2	115,8
Доля занятых в малом бизнесе (без учета ИП) в общей численности занятых в экономике, %	27,3	29,0	106,2
Социальные индикаторы			
Среднемесячная заработная плата по крупным и средним организациям, рублей	49598,4	57797,5	116,4
Просроченная задолженность по заработной плате, млн. рублей	0	0	0
Инвестиционное развитие			
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей (по крупным и средним организациям)	10860,9	6581,7	60,6
Введено жилья, кв. м	8275	7634	92,3
Обеспеченность жильем на душу населения, кв. м	27,7	28,5	102,9
Занятость населения			
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению, %	1,4	1,0	71,4
Нагрузка незанятого населения на 100 заявленных вакансий, человек	37,8	46,3	122,5

* - Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Приморскому краю данные не размещаются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ (п. 5 ст. 4, п. 1, ст. 9

** - срок предоставления информации Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Приморскому краю не наступил.

1. Краткая характеристика экономики муниципального образования

1.1. Основные отрасли экономики муниципального образования:

- угольная промышленность;
- сельскохозяйственное производство.

1.2. Бюджет

Объём налоговых поступлений в местный бюджет района по итогам 2022 года составил 708,9 млн. рублей. Рост к уровню предыдущего года - 119,8 %. Основными сферами, обеспечивающими налоговые поступления в районный бюджет, являются:

1. Предприятия агропромышленного комплекса. В бюджет района поступило 191,9 млн. рублей или 27,1 % общего объема. Резидентами ТООР «Михайловский» уплачено 160,4 млн. рублей.

2. Предприятия, ведущие добычу полезных ископаемых. В районный бюджет уплачено 102,2 млн. рублей или 14,4 % общего объёма.

3. Учреждения образования. В бюджет района поступило 59,4 млн. рублей (8,4 %).

4. Строительные организации – 4,7 млн. рублей или 0,7 %.

5. Предприятия транспорта, связи, электроэнергетики, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства – 44,4 млн. рублей или 6,3 %.

6. Учреждения здравоохранения – 31,9 млн. рублей или 4,5 %.

7. Обрабатывающие производства – 33,2 млн. рублей или 4,7 %.

8. Предприятия торговли – 37,4 млн. рублей или 5,3 %.

1.3. Характеристика ситуации

- По информации государственных органов статистики на территории района проживает 28,9 тыс. человек. По итогам 2022 года в 1,5 раза сократились темпы естественной убыли населения, и в 3 раза замедлились темпы миграционного оттока населения к уровню предыдущего года.

- Среднесписочная численность работающих в крупных и средних организациях выросла к уровню 2021 года более чем на 6 % и составила 5,3 тыс. человек.

- Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работающих в организациях увеличилась на 16,8 %, в реальном выражении с учётом уровня инфляции – на 3,7 %. Размер среднемесячной заработной платы 1 работника по итогам года составил 60 тыс. рублей.

- Уровень регистрируемой безработицы в Центре занятости населения Михайловского – 1 %. Численность официально зарегистрированных безработных на 1 января 2023 года составляла 147 человек, что в 1,4 раза ниже аналогичного периода прошлого года.

- Рост объёмов отгруженных товаров составил 170 %. Всего отгружено товаров собственного производства по чистым видам деятельности на сумму 15,4 млрд. рублей, в том числе продукции обрабатывающих производств – 4,5 млрд. рублей, что в 9 раз выше уровня 2021 года.

- В 12,1 раз увеличилось производство свинины парной охлаждённой, в 2,5 раза – производство комбикормов.

1.4. Меры поддержки

В целях предоставления имущественной поддержки субъектам малого бизнеса разработан и опубликован на официальном сайте администрации района Перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления его во владение или в пользование на долгосрочной основе для ведения бизнеса. На сегодняшний день в него включены 22 объекта, из них 8 объектов свободные для предоставления.

1.5. Проблемные вопросы:

- неудовлетворительное состояние автомобильных дорог краевого значения, что является существенным препятствием при организации транспортного обслуживания

населения между населёнными пунктами района;

- отсутствие детского дошкольного учреждения в с. Осиновка (1809 человек жителей).

2. Указать:

2.1. Наличие документов стратегического планирования муниципального образования Приморского края:

- Стратегия социально-экономического развития Михайловского муниципального района на период 2012-2025 гг. (утв. решением думы Михайловского муниципального района от 28.06.2012 г. № 305);

- Прогноз социально-экономического развития района на 2023 год и на период до 2025 года (утв. распоряжением администрации Михайловского муниципального района от 09.08.2022 № 481-ра).

- Муниципальные программы;

1. Обеспечение жильем молодых семей Михайловского муниципального района на 2021-2023 годы (постановление от 26.10.2020 № 929-па);

2. Развитие дополнительного образования в сфере культуры и искусства на 2022-2024 гг. (постановление от 16.02.2022 № 167-па);

3. Программа развития образования Михайловского муниципального района на 2021 - 2025 годы (постановление от 01.02.2021 г. № 103-па);

4. Развитие муниципальной службы в администрации Михайловского муниципального района на 2022-2024 годы (постановление от 06.12.2021 № 1247-па);

5. Доступная среда для инвалидов на территории Михайловского муниципального района на 2022-2024 годы (постановление от 14.09.2021 № 986-па);

6. Комплексные меры противодействия употреблению наркотиков в Михайловском муниципальном районе на 2022 - 2024 годы (постановление от 14.09.2021 № 985-па);

7. Программа профилактики правонарушений в Михайловском муниципальном районе на 2021-2023 гг. (постановление от 08.10.2020 г. № 887-па);

8. Содействие развитию малого и среднего предпринимательства на территории Михайловского муниципального района на 2021 - 2023 годы" (постановление от 20.10.2020 № 918 – па);

9. Обеспечение содержания, ремонта автомобильных дорог, мест общего пользования (тротуаров, скверов, пешеходных дорожек и переходов) и сооружений на них Михайловского муниципального района на 2021 - 2023 годы (постановление от 26.11.2020 № 284-па);

10. Патриотическое воспитание граждан Михайловского муниципального района на 2020 - 2022 годы (постановление от 02.10.2019 № 855-па);

11. Молодежная политика Михайловского муниципального района на 2020-2022 годы (постановление от 02.10.2019 г. № 856-па);

12. Развитие физической культуры и спорта Михайловского муниципального района на 2021 - 2023 годы (постановление от 13.10.2020 № 893-па);

13. Развитие культуры Михайловского муниципального района 2022-2024 годы (постановление от 21.12.2021 № 1312-па);

14. Профилактика терроризма и противодействие экстремизму на территории Михайловского муниципального района в 2021 - 2025 годах (постановление от 19.10.2020 г. № 915-па);

15. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Михайловского муниципального района на 2012 - 2031 годы (постановление от 09.02.2022 № 151-па);

16. Обеспечение безопасности дорожного движения в Михайловском муниципальном районе на 2022-2024 годы (постановление от 10.12.2021 № 1278-па);

17. Содержание и ремонт муниципального жилого фонда в Михайловском муниципальном районе на 2021-2023 годы (постановление от 16.09.2020 г. № 828-па);

18. Противодействие коррупции на территории Михайловского муниципального района на 2021 - 2024 годы (постановление от 06.12.2021 № 1246-па);

19. Управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами Михайловского муниципального района на 2021- 2023 годы (постановление от 09.11.2020 № 951-па);

20. Развитие и поддержка социально-ориентированных некоммерческих организаций Михайловского муниципального района на 2020-2022 годы (постановление от 17.02.2020 № 130-па);

21. Укрепление общественного здоровья в Михайловском муниципальном районе на 2020-2024 годы (постановление от 28.07.2020 № 661-па);

22. Организация транспортного обслуживания населения Михайловского муниципального района на 2021 - 2023 годы" (постановление от 09.10.2020 № 889-па);

23. Программа комплексного развития социальной инфраструктуры Михайловского муниципального района на 2020 – 2029 годы» (постановление от 19.06.2020 № 549-па).

24. Развитие малоэтажного жилищного строительства на территории Михайловского района на территории Михайловского муниципального района на 2022-2024 годы (постановление от 24.12.2018 № 1283-па).

2.2. Наличие инвестиционных проектов, реализуемых и планируемых к реализации (наименование проекта, параметры проекта, объемы освоения, планируемый ввод и др.):

- В 2022 году на территории Михайловского муниципального района началась реализации приоритетного инвестиционного проекта Приморского края «Создание Единого центра по демонстрации, продаже и обслуживанию белорусской сельскохозяйственной техники в Приморском крае». Инициатор проекта – ООО «Минские трактора», общий объем инвестиций 59,2 млн. рублей, сроки реализации – до конца 2024 года. Будет создано 12 новых рабочих мест, и, самое главное, реализация проекта будет способствовать дальнейшему развитию сельскохозяйственного производства;

- Резидентом ТОР «Михайловский» (ООО «АТ Группа «Терминал») осуществлён ввод в эксплуатацию склада для хранения сельскохозяйственного инвентаря объемом 13,5 тыс. куб. м.

- Осуществлён ввод в эксплуатацию первой очереди Сервисного центра по обслуживанию грузового автотранспорта и спецтехники общей площадью 1,5 тыс. кв. м (инвестор – ООО «Ренессанс Приморье»).

Анализ рынка земельных участков Михайловского муниципального района

В соответствии с ФСО № V: п. 6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

П. 7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В соответствии с ответом Минэкономразвития рекомендуется применять цены сделок, по данным сайта торги.гов:

**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 123112
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

Т. Г. Радеева

radeeva2011@yandex.ru

07.10.2022 № ОГ-Д20-10514

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Уважаемая Татьяна Григорьевна!

Минэкономразвития России рассмотрело Ваше обращение от 6 сентября 2022 г., касающееся вопросов использования информации при оценке объектов недвижимости, и сообщает.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности, и не наделено полномочиями для исследования и квалификации спорных правоотношений, полномочиями по осуществлению правоохранительной деятельности и отправлению правосудия. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений законодательства. В соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное разъяснение или толкование положений нормативного правового акта должно приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для таких актов. В связи с этим Минэкономразвития России вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Вместе с тем отмечаем, что согласно подпункту «в» пункта 11 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7), оценщик

осуществляет анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

В соответствии с пунктом 13 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №N 297, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Целесообразно отметить, что, например, информацию о совершенных сделках, размещенную в официальных источниках (официальные источники информации государственных органов и органов местного самоуправления, организаций), в том числе на официальном сайте www.torgi.gov.ru, можно считать достоверной.

Также отмечаем, что согласно подпункту «а» пункта 22 ФСО № 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Дополнительно обращаем внимание, что положениями статьи 14 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщику предоставлено право запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете.

Заместитель директора Департамента
корпоративного регулирования



И.М. Филиппова

Для проведения анализа рынка земельных участков исследованы открытые источники информации о предложениях к продаже земельных участков.

Имеются предложения к продаже в собственность земельных участков, расположенных в Михацловском муниципальном районе преимущественно под индивидуальное жилищное строительство и сельскохозяйственного назначения.

Данные сайтов объявлений не позволяют точно идентифицировать объекты и не содержат сведений об арендной плате за земельные участки.

Выше изложенные примеры и анализ рынка земельных участков не позволяют использовать данные сведения и объявления для целей данной работы. Данные сведения можно использовать только как справочный материал. Иным источником данных о рынке аренды земельных участков различного назначения могут служить данные о проводившихся торгах (аукционах), права аренды земельных участках различного назначения, информация о уже заключенных договорах аренды земельных участков. Эти данные можно получить на сайте www.torgi.gov. Используя информацию о заключенных договорах аренды земельных участков различного назначения и торгов (аукционов) исполнитель полностью проводит идентификацию каждого земельного участка, определяет их характеристики, местоположение, размер, вид законодательного и фактического разрешенного использования, а так же уточняет соответствие данных о фактическом использовании по снимкам земельных участков,

публикуемым на кадастровой карте Росреестра. Это позволяет исполнителю использовать информацию о земельных участках в данной работе с достаточно высокой степенью достоверности, и обеспечить проверяемость расчетов. Данный подход в работе позволяет в полном объеме выполнить требования принципов, изложенных в Постановлении правительства РФ №582 от 16.07.2009г. и приказа Министерства экономического развития РФ от 29.12.2017г N 710. Использование данных о величине годовой арендной платы за земельные участки различного назначения, полученные по данным действующих договоров аренды и данных о проводившихся торгах (аукционах) обусловлен следующими условиями: 1) при проведении аукционов (торгов) объект продажи/аренды проходит проверку на соответствие рыночной стоимости (величине арендной платы) рыночным условиям; 2) объект торгов (продажи/аренды) оценивается независимым оценщиком, в соответствии с ФЗ И ФСО и такой отчет признается соответствующим требованиям российского законодательства. В связи с выше изложенным, исполнитель пришел к выводу, что использование данных о заключенных договорах аренды и данных о торгах по заключению таких договоров в расчетах по обоснованию размеров коэффициентов ставок аренды является достаточно полным и обоснованным и соответствует всем принципам изложенным в "Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности".

В соответствии с ФСО №7 п.11б : « определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта», таким образом, при проведении расчетов и экономическом обосновании , в случае отсутствия информации о видах разрешенного использования, исполнитель считает допустимым применить сведения о земельных участках, расположенных в Михайловском муниципальном районе с применением соответствующих корректировок, учитывающих местоположение земельных участков».

Исполнителем проанализированы данные о продаже и сдаче в аренду земельных участков на сайте www.torgi.gov по Приморскому краю, установлены следующие данные о продаже и сдаче в аренду ЕОН и земельных участков . Анализ проведен в отношении всех видов разрешенного использования, поскольку при недостаточности информации возможно проведение расчетов с применением корректировки на вид разрешенного использования.

Таблица 4. Рыночный показатель Сап до введения корректировок.

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
198/2019 Аукцион	11.12.2019	11.12.2019	10.12.2027	804,00	25:09:010801:3	Аренда земельного участка	Приморский, р-н Михайловский, с. Михайловка, хутор Бакарасевский, дом 3	321907,64	Земли населённых пунктов	10642,47
34/2020 Аукцион	01.06.2020	01.06.2020	31.05.2030	1000,00	25:09:010901:167	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Песчаное, ул. Советская, д 27, кв 1	144180,00	Земли населённых пунктов	2883,60
46/2020 Аукцион	02.06.2020	02.06.2020	01.06.2040	5000,00	25:09:320701:588	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Ляличи, ул. Буденовская, д. 3а, кв. 2	767600,00	Земли населённых пунктов	19190,00
43/2020 Аукцион	02.06.2020	02.06.2020	01.06.2040	3500,00	25:09:170101:281	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Ляличи, ул. Буденовская, д. 3а, кв. 2	559440,00	Земли населённых пунктов	8391,60

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
47/2020 Аукцион	02.06.2020	02.06.2020	01.06.2030	482,00	25:09:120101:2869	Аренда земельного участка	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 200 м от ориентира по направлению на северо-восток.	1378,52	Земли населённых пунктов	995,86
42/2020 Аукцион	02.06.2020	02.06.2020	01.06.2040	3500,00	25:09:320901:356	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Васильевка, ул. Рабочий посёлок, д. 13	531125,00	Земли населённых пунктов	7966,88
45/2020 Аукцион	02.06.2020	02.06.2020	01.06.2040	5000,00	25:09:320701:587	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Ляличи, ул. Буденовская, д. 3а, кв. 2	767600,00	Земли населённых пунктов	19190,00

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
51/2020 Аукцион	02.06.2020	02.06.2020	01.06.2030	325,00	25:09:250101:1671	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Первомайское, ул. Дубковская, д. 1	308178,00	Земли населённых пунктов	15408,90
50/2020 Аукцион	02.06.2020	02.06.2020	01.06.2030	1196,00	25:09:020101:823	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Абрамовка, ул. Октябрьская, д. 81	354984,76	Земли населённых пунктов	17749,24
48/2020 Аукцион	02.06.2020	02.06.2020	01.06.2030	18,00	25:09:120101:3017	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с. Ивановка, пер Косой, д.6	21407,40	Земли населённых пунктов	8562,96
49/2020 Аукцион	02.06.2020	02.06.2020	01.06.2040	5000,00	25:09:320701:589	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Ляличи, ул. Буденовская, д. 3а, кв. 2	767600,00	Земли населённых пунктов	19190,00

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
55/2020 Аукцион	02.07.2020	19.06.2020	18.06.2030	2276,00	25:09:320801:2392	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Осиновка, ул. Краснознаменная, д. 34	2399677,84	Земли населённых пунктов	47993,56
59/2020 Аукцион Архит	14.07.2020	14.07.2020	14.07.2040	1000,00	25:09:010401:602	Аренда земельного участка	с. Михайловка, ул. Тихоокеанская, д. 158	242380,00	Земли населённых пунктов	3635,70
70/2020 Аукцион	18.08.2020	31.07.2018	30.07.2028	5538,00	25:09:010702:193	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Ленинская, дом 182а	7379994,18	Земли населённых пунктов	155486,16
68/2020 Аукцион Архитектура	17.08.2020	17.08.2020	16.08.2025	94,00	25:09:010102:394	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Заводская, дом 1	125265,34	Земли населённых пунктов	552125,20

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
71/2020 Аукцион	25.08.2020	25.08.2020	24.08.2026	4430,00	25:09:010203:268	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Колхозная, д. 3	1676910,05	Земли населённых пунктов	67076,40
98/2020 Аукцион архит	16.11.2020	16.11.2020	15.11.2040	665,00	25:09:000000:2736	Аренда земельного участка	с. Михайловка, ул. Южная аллея, д. 6	107038,40	Земли населённых пунктов	25218,89
12/2021 Аукцион Архит	11.03.2021	11.03.2021	10.03.2031	2019,00	25:09:010701:268	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Привокзальная, д. 19	1381080,56	Земли населённых пунктов	39059,57
16/2021 Аукцион	17.03.2021	01.01.2021	01.01.2036	29999,00	25:09:320401:203	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Первомайское, ул. Школьная, д. 27	92996,90	Земли сельскохозяйственного назначения	6503,78

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
23/2021 (Аукцион)	10.04.2021	12.07.2017	11.07.2066	712089,00	25:09:320701:16	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, п. Новошахтинский, ул. Первомайская, дом 25	1211800,00	Земли сельскохозяйственного назначения	142775,27
50/2021 (Аукцион архитектура)	11.05.2021	11.05.2021	10.05.2031	336719,00	25:09:320601:1313	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Некруглово, ул Приморская, д 1А	73896351,74	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	1141698,64
48/2021 (Аукцион Архитектура)	11.05.2021	11.05.2021	10.05.2031	20505,91	25:09:010701:5	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Михайловка	3803415,45	Земли населённых пунктов	76068,31

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
51/2021 (Аукцион архитектура)	11.05.2021	11.05.2021	10.05.2026	55,00	25:09:010601:502	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Комсомольская, дом 43	25189,28	Земли населённых пунктов	3192,09
52/2021 (Аукцион Архитектура)	11.05.2021	11.05.2021	10.05.2031	2000,00	25:09:290101:520	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Степное, ул. Бонивура, д. 2.	297787,13	Земли населённых пунктов	53198,40
68/2021 (Аукцион)	08.07.2021	08.07.2021	07.07.2026	50,00	25:09:210101:117	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Новожатково, ул. Набережная, 1	3018,64	Земли населённых пунктов	905,59
69/2021 (Аукцион)	09.07.2021	09.07.2021	08.07.2041	1000,00	25:09:010301:506	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Калининская, дом 14	276600,48	Земли населённых пунктов	6915,01

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
71/2021 (Аукцион)	08.07.2021	08.07.2021	07.07.2041	1001,00	25:09:010401:585	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Тихоокеанская, дом 158	277070,55	Земли населённых пунктов	6926,76
70/2021 (Аукцион)	08.07.2021	08.07.2021	07.07.2031	994661,00	25:09:000000:2388	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Некруглово, ул Приморская, д 1А	75932420,74	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	1138986,31
83/2018 (Аукцион)	28.05.2018	28.05.2018	27.05.2028	1306,00	25:09:010801:243	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с.Михайловка, ул.Паровозная, дом 29	1146772,48	Земли населённых пунктов	68806,35

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
88/2021 (Аукцион)	20.09.2021	20.09.2021	19.09.2070	10199,00	25:09:010601:255	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Дубининская, д.38	1891700,21	Земли населённых пунктов	75668,00
86/2021 (аукцион)	20.09.2021	20.09.2021	19.09.2024	500,00	25:09:010901:175	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Гагарина, д. 14, кв. 1	119978,68	Земли населённых пунктов	2399,57
94/2018 Аукцион (наша собст)	24.05.2018	24.05.2018	23.05.2067	4310000,00	25:09:320701:15; 25:09:320701:19	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, п. Новошахтинский, ул. Первомайская, дом 25; край Приморский, р-н Михайловский, с. Тарасовка, (антенное поле и дорога в/ч 55282)	2111200,00	Земли сельскохозяйственного назначения	57739,50

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
89/2021 (аукцион)	04.10.2021	17.08.2020	16.08.2030	5533,00	25:09:320601:1332	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Новое, ул. Центральная, строение № 9	422389,22	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	63358,39
94/2018 Аукцион (новый ар)	24.05.2018	24.05.2018	23.05.2067	3400000,00	25:09:320701:15	Аренда земельного участка	край Приморский, район Михайловский, п. Новошахтинский, ул. Первомайская, дом 25	2924000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	215730,00
2/2022 (Аукцион)	10.01.2022	10.01.2022	09.01.2029	2237,00	25:09:010203:269	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Колхозная, д. 3	1984712,41	Земли населённых пунктов	99235,62

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
1/2022 (Аукцион)	10.01.2022	10.01.2022	09.01.2027	3000,00	25:09:010203:263	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, кв-л 5, д. 5	2661661,70	Земли населённых пунктов	105401,80
198/2018 (339/2013) Аукцион	22.11.2018	12.11.2013	12.11.2023	152942,00	25:09:320501:453	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Калининская, д. 3	37070081,96	Земли населённых пунктов	662818,09
7а/2016 Аукцион Мих посел	01.03.2016	01.03.2016	01.03.2036	1500,00	25:09:010201:280	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Красноармейская, д.8, лит.А, кв.1	363570,00	Земли населённых пунктов	2060,10
13а/2016 Аукцион Михайл посел	09.03.2016	09.03.2016	09.03.2026	2400,00	25:09:050101:622	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Васильевка, ул Ленинская, д.35	124056,00	Земли населённых пунктов	1860,84

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
14а/2016 Аукцион Михайл посел	09.03.2016	09.03.2016	09.03.2026	2400,00	25:09:050101:623	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Васильевка, ул Ленинская, д.35	963912,00	Земли населённых пунктов	1860,84
15а/2016 Аукцион Мих посел	09.03.2016	09.03.2016	09.03.2026	2400,00	25:09:050101:624	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Васильевка, ул Ленинская, д.35	963912,00	Земли населённых пунктов	1860,84
12а/2016 Аукцион Мих посел	09.03.2016	09.03.2016	09.03.2026	2400,00	25:09:050101:621	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Васильевка, ул Ленинская, д.35	3576,00	Земли населённых пунктов	53,64
6/2016/1 Аукцион григ пос	05.04.2016	05.04.2016	10.04.2024	700,00	25:09:020101:796	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Абрамовка, ул Октябрьская, д.114	249531,26	Земли населённых пунктов	4828,80

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
6/2016/2 Аукцион Осин посел	15.04.2016	15.04.2016	14.04.2036	3500,00	25:09:220101:1627	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Осиновка, ул Нахимова, д.38	592795,00	Земли населённых пунктов	3556,77
15/2016 Аукцион Ивано пос	09.08.2016	09.08.2016	09.08.2065	200,00	25:09:321101:256	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, п Горный, ул Макаренко, д.3, кв.2	56526,00	Земли населённых пунктов	960,93
20/2016 Аукцион Ивановск посел	19.08.2016	19.08.2016	18.08.2026	300,00	25:09:120101:2940	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Ивановка, ул Пушкинская, д.13, лит.а	57315,00	Земли населённых пунктов	2865,75
58а/2016 Аукцион мих посел	19.09.2016	19.09.2016	19.09.2026	2000,00	25:09:010901:415	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Пушкинская, д.21	926060,00	Земли населённых пунктов	13890,90

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
3/2016 Аукцион Осин пос	28.10.2016	28.10.2016	27.10.2016	476,00	25:09:220101:1637	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Осиновка, ул Рабочая, д 2а	186030,32	Земли населённых пунктов	2790,46
5/2016 Аукцион Осин пос	19.12.2016	19.12.2016	18.12.2016	3908,00	25:09:220101:1638	Аренда земельного участка	Местоположение участка установлено примерно в 120 м по направлению на восток относительно ориентира жилой дом, расположенного за границами участка. Адрес ориентира: Приморский край, Михайловский район, с.Осиновка, ул.Гагарина д.27	661897,96	Земли населённых пунктов	9928,46
67а/2016 Аукцион Михайл посел	23.12.2016	23.12.2016	23.12.2016	5000,00	25:09:010301:1065	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Михайловская, д.45	2315150,00	Земли населённых пунктов	34727,25

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
1/2016 Аукцион крем посел	30.12.2016	30.12.2016	29.12.2036	3500,00	25:09:170101:674	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Ляличи, ул Набережная, д.34	559440,00	Земли населённых пунктов	8391,60
9/2017 Аукцион Григ посе	09.01.2017	09.01.2017	08.01.2037	2140,00	25:09:100101:227	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Дубки, ул Октябрьская, д.40, кв.1	305570,60	Земли населённых пунктов	4583,56
1/2017-2 Аукцион Сунат посел	20.01.2017	20.01.2017	19.01.2037	5000,00	25:09:250101:1630	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Колхозная, д.96	756851,05	Земли населённых пунктов	12935,25
2/2017 Аукцион Сунят посел	20.01.2017	20.01.2017	19.01.2037	5000,00	25:09:250101:1631	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Первомайское, ул Новая, д.31	756965,56	Земли населённых пунктов	12935,25

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
1а/2017 Аукцион Мих посел	30.01.2017	30.01.2017	30.01.2037	624,00	25:09:010301:1231	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Уссурийская, д.41	151001,76	Земли населённых пунктов	2265,03
6а/2017 Аукцион Михайл посел	31.01.2017	31.01.2017	31.01.2037	1500,00	25:09:010901:419	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Заречная, д.1, лит.б	359355,00	Земли населённых пунктов	5390,33
5а/2017 Аукцион Мих посел	31.01.2017	31.01.2017	31.01.2037	1500,00	25:09:010901:418	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Заречная, д.1, лит.б	359355,00	Земли населённых пунктов	5390,33
1/2017 Аукцион Крем посел	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2037	5000,00	25:09:140101:1672	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Кремово, ул Первомайская, д.2	848100,00	Земли населённых пунктов	12721,50

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
2/2017 Аукцион Кремово посел	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2037	5000,00	25:09:140101:1671	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Кремово, ул Партизанская, д.13	848100,00	Земли населённых пунктов	12721,50
1/2017 Аукцион Иван посел	08.02.2017	08.02.2017	07.02.2037	3200,00	25:09:120101:2952	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Ивановка, ул Краснознаменная, д.63	611360,00	Земли населённых пунктов	9170,40
2/2017 Аукцион Иванов посел	08.02.2017	08.02.2017	07.02.2037	4000,00	25:09:000000:2369	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Николаевка, ул Ленинская, д.138	643840,00	Земли населённых пунктов	9657,50
1/2017 пос Осиновка Аукцион	24.02.2017	24.02.2017	23.02.2037	3500,00	25:09:220101:1643	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Осиновка, ул Лазо, д.6	426297,25	Земли населённых пунктов	1705,19

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
12/2017 Аукцион Григор посел	13.03.2017	13.03.2017	12.03.2037	5000,00	25:09:070101:925	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Григорьевка, ул. Шевченко, д. 19	767600,00	Земли населённых пунктов	11514,00
105/2017 Аукцион	21.11.2017	21.11.2017	20.11.2027	1000,00	25:09:010501:513	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Колхозная, д.103	124800,00	Земли населённых пунктов	69454,50
68/2018 Аукцион	18.04.2018	16.04.2018	15.04.2023	32,00	25:09:320501:955	Аренда земельного участка	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир нежилое здание, участок находится примерно в 98 м от ориентира по направлению на северо-восток	47,68	Земли населённых пунктов	47,20

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
81/2018 Аукцион	28.05.2018	28.05.2018	27.05.2028	9500,00	25:09:010801:226	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Паровозная, д.26	3675740,00	Земли населённых пунктов	294059,20
82/2018 Аукцион	28.05.2018	28.05.2018	27.05.2028	164,00	25:09:010401:1469	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Ленинская, д.147	247449,76	Земли населённых пунктов	14847,00
138/2018 Аукцион	06.08.2018	06.08.2018	05.08.2025	30,00	25:09:010102:15	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Красноармейская, д.25, лит.а	27234,02	Земли населённых пунктов	31218,81
143/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	30000,00	25:09:320501:33	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турый Рог"	174600,00	Земли сельскохозяйственного назначения	12588,66

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
149/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	11977,00	25:09:320501:31	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог	68987,52	Земли сельскохозяйственного назначения	4974,00
152/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	30000,00	25:09:320501:38	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог	163800,00	Земли сельскохозяйственного назначения	20753,46
150/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12052,00	25:09:320501:26	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог".	65321,84	Земли сельскохозяйственного назначения	4709,71
151/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	29908,00	25:09:320501:32	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог	162998,60	Земли сельскохозяйственного назначения	20309,70

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
144/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12000,00	25:09:320501:34	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог".	69840,00	Земли сельскохозяйственного назначения	5035,46
142/2018 аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12324,00	25:09:320501:35	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог".	71725,68	Земли сельскохозяйственного назначения	5171,42
141/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12002,00	25:09:320501:36	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог"	69851,64	Земли сельскохозяйственного назначения	5036,31
147/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12009,00	25:09:320501:40	Аренда земельного участка	развилки автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток"	69892,38	Земли сельскохозяйственного назначения	5039,24

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
145/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	20032,00	25:09:320501:30	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турый Рог"	116385,92	Земли сельскохозяйственного назначения	8391,43
146/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12002,00	25:09:320501:39	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турый Рог".	65050,84	Земли сельскохозяйственного назначения	4690,17
148/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12026,00	25:09:320501:48	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турый Рог".	69871,06	Земли сельскохозяйственного назначения	5037,71
34/2019 Аукцион наша собс	08.04.2019	08.04.2019	07.04.2029	1000000,00	25:09:320501:462	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Уссурийская, д. 45	4230000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	105750,00

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
45/2019 Аукцион	06.05.2019	06.05.2019	05.05.2024	20,00	25:09:010102:74	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Красноармейская, д. 27а,	30478,57	Земли населённых пунктов	78330,13
137/2019 Аукцион	23.08.2019	23.08.2019	22.08.2024	50,00	25:09:010301:1261	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Уссурийская, д.54, лит.а	75442,00	Земли населённых пунктов	15088,40
136/2019 Аукцион	23.08.2019	23.08.2019	22.08.2024	129,00	25:09:190101:792	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Николаевка, ул Ленинская, д.82	121764,39	Земли населённых пунктов	18264,66
12/2022 (аукцион архит)	09.03.2022	09.03.2022	08.03.2032	150,00	25:09:140101:1936	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Кремово, ул. Кирова, дом 6	18441,39	Земли населённых пунктов	5532,42

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
32/2022 (Аукцион Архитектура)	17.06.2022	17.06.2022	16.06.2032	25000,00	25:09:010701:90	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Осиновка, ул Ленинская, д 254	5287651,85	Земли населённых пунктов	105753,03
34/2022 (АУКЦИОН АРХИТЕКТУРА)	17.06.2022	17.06.2022	16.06.2027	257,00	25:09:010106:443	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Заречная, 1Е	145432,10	Земли населённых пунктов	140487,49
№33/2022 (Аукцион Архитектура)	17.06.2022	17.06.2022	16.06.2032	3256,00	25:09:320501:1350	Аренда земельного участка	Приморский край, с. Михайловка, ул. Уссурийская, 2 Б	1224358,41	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	344289,57

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
37/2022 Аукцион	21.06.2022	21.06.2022	20.06.2032	600000,00	25:09:320701:78	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Ляличи, ул. Советская, дом 30	1650000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	41250,00
39/2022 Аукцион	24.06.2022	24.06.2022	23.06.2032	531370,00	25:09:320101:228	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Григорьевка, ул. Калинина, д. 34	403841,20	Земли сельскохозяйственного назначения	97325,56
38/2022 Аукцион	24.06.2022	24.06.2022	23.06.2071	3620,00	25:09:010801:466	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Некрасовская, дом 36	449702,25	Земли населённых пунктов	81305,94
40/2022 Аукцион	24.06.2022	24.06.2022	23.06.2032	39907,00	25:09:321201:454	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Ивановка, ул. Впередовская, д. 23	45094,91	Земли сельскохозяйственного назначения	12121,50

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
1/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	854320,00	25:09:320101:97	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	649283,20	Земли сельскохозяйственного назначения	36522,18
102/2017 (Аукцион)	07.11.2017	07.11.2017	06.11.2066	305965,40	25:09:320901:233	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Васильевка, ул. Ленинская, дом 30а	749615,23	Земли сельскохозяйственного назначения	50120,89
67/2018 Аукцион	18.04.2018	16.04.2018	15.04.2038	462642,00	25:09:320901:238	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Васильевка, ул. Ленинская, дом 30а	1040944,50	Земли сельскохозяйственного назначения	135091,46
196/2018 (Аукцион)	22.11.2018	22.11.2018	21.11.2067	2000000,00	25:09:320701:329	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Кремово, ул. Кирова, д 34	7640000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	205800,00

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
10/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	184180,00	25:09:320101:55	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	139976,80	Земли сельскохозяйственного назначения	15084,35
195/2018 (аукцион)	22.11.2018	22.11.2018	21.11.2067	760400,00	25:09:320701:29	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	1901000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	74595,24
11/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	271820,00	25:09:320101:89	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	206583,20	Земли сельскохозяйственного назначения	11905,72
6/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	141800,00	25:09:320101:27	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Григорьевка, ул. Ленина, дом 26	106350,00	Земли сельскохозяйственного назначения	4530,51

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
8/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	137350,00	25:09:320101:52	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	104386,00	Земли сельскохозяйственного назначения	11269,57
7/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	357210,00	25:09:320101:37	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	271479,60	Земли сельскохозяйственного назначения	15645,80
9/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	268870,00	25:09:320101:54	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	204341,20	Земли сельскохозяйственного назначения	12220,14
106/2018 (Аукцион)	19.06.2018	18.08.2017	17.08.2020	600000,00	25:09:320701:540	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с.Ляличи, ул.Сахалинская, д.13	1650000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	62460,00

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
25/2020 (Аукцион)	20.03.2020	20.03.2020	19.03.2030	90581,00	25:09:320301:391	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Дубки	145835,41	Земли сельскохозяйственного назначения	7806,10
156/2018 (Аукцион)	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2067	21000,00	25:09:320501:429	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Михайловка, ул Паровозная, д 5	7867096,22	Земли сельскохозяйственного назначения	59658,48
191/2019 (Аукцион)	01.11.2019	01.11.2019	01.11.2029	262411,30	25:09:320601:414	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, п. Новошахтинский, ул. Ленинская, дом 2	307021,22	Земли сельскохозяйственного назначения	32014,18
190/2019 (Аукцион)	01.11.2019	01.11.2019	01.11.2029	300000,00	25:09:320401:45	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Первомайское, ул. Школьная, дом 20	609000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	23175,00

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
188/2019 (Аукцион)	01.11.2019	01.11.2019	01.11.2029	53290,00	25:09:320501:1006	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Михайловка, ул Вокзальная, д 64	187047,90	Земли сельскохозяйственного назначения	5635,42
193/2018 (Аукцион)	22.11.2018	22.11.2018	21.11.2067	260630,00	25:09:000000:2637	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с.Кремово, ул. Калинина, д.36	562960,80	Земли сельскохозяйственного назначения	27561,62
2/2018 (Аукцион)	10.01.2018	10.01.2018	11.01.2067	293740,00	25:09:320301:463	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Дубки, ул 40 лет Победы, д 1-а	187993,60	Земли сельскохозяйственного назначения	71299,47
27/2020 (Аукцион)	20.03.2020	20.03.2020	19.03.2030	97277,00	25:09:321201:538	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Ивановка, ул Впередовская, 23	71012,21	Земли сельскохозяйственного назначения	6542,57

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
26/2020 (Аукцион)	20.03.2020	20.03.2020	19.03.2030	139388,00	25:09:321201:537	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Ивановка, ул Впередовская, д 23	104541,00	Земли сельскохозяйственного назначения	9374,83
3/2017:337 (Аукцион)	29.03.2017	30.01.2017	29.01.2066	112604,00	25:09:320401:337	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Первомайское, ул. Новая, д.40	362584,88	Земли сельскохозяйственного назначения	7144,73
31/2018 (Аукцион)	15.02.2018	15.02.2018	14.02.2067	551591,00	25:09:320701:467	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Кремово, ул. Партизанская, д. 50	623297,83	Земли сельскохозяйственного назначения	61830,59
52/2017 (Аукцион)	29.08.2017	18.08.2017	17.08.2066	84948,00	25:09:320301:513	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с Абрамовка, ул Октябрьская, 118	68807,88	Земли сельскохозяйственного назначения	5551,65

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
54/2017 (Аукцион)	29.08.2017	18.08.2017	17.08.2066	312090,00	25:09:320101:41	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	234067,50	Земли сельскохозяйственного назначения	23488,52
74/2020 (Аукцион)	25.08.2020	25.08.2020	24.08.2030	70037,00	25:09:320501:300	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Паровозная, дом 5	128868,08	Земли сельскохозяйственного назначения	9139,83
69/2018 (Аукцион)	18.04.2018	16.04.2018	15.04.2028	336,00	25:09:320601:411	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, п. Новошахтинский, ул. Ленинская, дом 2	56108,03	Земли сельскохозяйственного назначения	7408,80
90/2020 (Аукцион)	22.10.2020	22.10.2020	21.10.2023	40954,00	25:09:000000:2741	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Дубки, ул. Октябрьская, д. 8	58154,68	Земли сельскохозяйственного назначения	6929,42

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
88/2020 (Аукцион)	22.10.2020	22.10.2020	21.10.2030	120000,00	25:09:320701:324	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Кремово, ул. Кирова, 34	150000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	18432,00
89/2020 (Аукцион)	22.10.2020	22.10.2020	21.10.2030	98829,80	25:09:320301:337	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Дубки, ул. 40 лет Победы, дом 1а	159115,98	Земли сельскохозяйственного назначения	20517,07
91/2020 (Аукцион)	22.10.2020	22.10.2020	21.10.2023	58308,00	25:09:320301:572	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Дубки, ул. Октябрьская, д. 8	76383,48	Земли сельскохозяйственного назначения	9865,71
81/2019 (Аукцион)	21.06.2019	21.06.2019	20.06.2029	30000,00	25:09:320201:3	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Степное, ул. Совхозная, дом 38	56100,00	Земли сельскохозяйственного назначения	3066,00

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
82/2017 (Аукцион)	20.10.2017	07.02.2017	04.02.2066	100000,00	25:09:000000:2418	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Первомайское, ул. Новая, д. 10	113000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	55640,00
93/2020 (Аукцион)	22.10.2020	22.10.2020	21.10.2030	397885,00	25:09:000000:2740	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Степное, ул. Школьная, д. 33	501335,10	Земли сельскохозяйственного назначения	58906,87
92/2020 (Аукцион)	22.10.2020	22.10.2020	21.10.2023	40514,00	25:09:100101:250	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Дубки, ул. Октябрьская, д. 8	58340,16	Земли сельскохозяйственного назначения	6903,59
85/2019 (Аукцион)	21.06.2019	21.06.2019	20.06.2029	1046300,00	25:09:320301:49	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Дубки, ул. 40 лет Победы, дом 1а	1266023,00	Земли сельскохозяйственного назначения	501774,03

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
82/2019 (Аукцион)	21.06.2019	21.06.2019	20.06.2029	50000,00	25:09:320201:1	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Степное, ул. Совхозная, дом 38	93500,00	Земли сельскохозяйственного назначения	5110,00
09-А-СХ-0024 (Аукцион)	15.04.2022	15.04.2022	14.04.2071	1210270,00	25:09:320801:16	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Осинковка	786675,50	Земли сельскохозяйственного назначения	60573,96
5/2023 (Аукцион)	18.01.2023	18.01.2023	17.01.2033	528816,00	25:09:000000:3083	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Ляличи, ул. Ленинская, д. 54	444205,44	Земли сельскохозяйственного назначения	62188,76
4/2023 (Аукцион)	18.01.2023	18.01.2023	17.01.2033	134328,00	25:09:320401:643	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Первомайское, ул. Луговая, д. 26	424476,48	Земли сельскохозяйственного назначения	33958,12

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
7/2023 (Аукцион)	01.02.2023	01.02.2023	31.01.2072	120000,00	25:09:320501:1370	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Восточная, д. 8	422400,00	Земли сельскохозяйственного назначения	46041,60
35/2020 Аукцион	01.04.2020	01.04.2020	30.03.2030	2597,00	25:09:020101:821	Аренда земельного участка	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир здание нежилое, участок находится примерно в 37 м от ориентира по направлению на юг, почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Михайловский, с. Абрамовка, ул. Советская, зд. 56	770815,57	Земли населённых пунктов	23124,47

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
20/2023 (АУКЦИОН ОИЗО)	04.04.2023	04.04.2023	03.04.2033	370000,00	25:09:320201:140	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Григорьевка, ул. Пионерская, 22	1147000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	45880,00
19/2023 (Аукцион ОИЗО)	04.04.2023	04.04.2023	03.04.2033	950000,00	25:09:320201:139	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Григорьевка, ул. Пионерская, 22	3087500,00	Земли сельскохозяйственного назначения	108062,50
200/2019 Аукцион	11.12.2019	11.12.2019	10.12.2024	1200,00	25:09:120101:2758	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Ивановка, ул. Краснознаменная, 20	1427160,00	Земли населённых пунктов	21407,40
116/2020 Аукцион Архит	28.12.2020	28.12.2020	27.12.2040	5000,00	25:09:320701:714	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Ляличи, ул. Буденовская, д. 55	767600,00	Земли населённых пунктов	15352,00

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
117/2020 Аукцион архит	28.12.2020	28.12.2020	27.12.2040	5000,00	25:09:320701:715	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Ляличи, ул. Буденовская, д. 55	767600,00	Земли населённых пунктов	15352,00
28/2020 Аукцион	25.03.2020	25.03.2020	24.03.2030	1571,00	25:09:010801:245	Аренда земельного участка	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир здание (нежилое), участок находится примерно в 95 м от ориентира по направлению на северо-запад, почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Паровозная, д. 33а.	1379463,68	Земли населённых пунктов	331761,58

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
33/2020 Аукцион	01.06.2020	01.06.2020	31.05.2030	1000,00	25:09:010201:127	Аренда земельного участка	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир здание нежилое, участок находится примерно в 53 м от ориентира по направлению на юго-восток, почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Красноармейская, д. 12-б	242380,00	Земли населённых пунктов	4847,60
112/2020 Аукцион Архит	28.12.2020	28.12.2020	27.12.2040	1500,00	25:09:010901:365	Аренда земельного участка	с. Михайловка, пер. Безымянный, д. 7, Михайловский район, Приморский край.	363570,00	Земли населённых пунктов	12724,95

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
113/2020 Аукцион Архитектура	28.12.2020	28.12.2020	27.12.2040	1500,00	25:09:010901:406	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Михайловка, ул Колхозная, д 26	359355,00	Земли населённых пунктов	12577,43
111/2020 Аукцион Архит	28.12.2020	28.12.2020	27.12.2030	803,00	25:09:010501:2272	Аренда земельного участка	Приморский край, с. Михайловка, ул. Колхозная, д 95	371813,09	Земли населённых пунктов	26026,92
114/2020 Аукцион Архитектура	28.12.2020	28.12.2020	27.12.2030	24,00	25:09:010105:716	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский р-н, с Михайловка, ул Новая, д.32	31982,64	Земли населённых пунктов	1119,39
49/2021 (Аукцион архитектура)	11.05.2021	11.05.2021	10.05.2031	263891,00	25:09:000000:2973	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Некруглово, ул Приморская, д 1А	20145438,94	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного	1317511,98

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
									специального назначения	
47/2021 (Аукцион архитектура)	11.05.2021	11.05.2021	10.05.2031	209874,52	25:09:010701:4	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Михайловка	26521270,94	Земли населённых пунктов	397819,06
47/2023 (Аукцион)	03.07.2023	03.07.2023	02.07.2043	2168,00	25:09:010401:1871	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Михайловская, дом 11а	407830,42	Земли населённых пунктов	16313,22
45/2023 (Аукцион)	03.07.2023	03.07.2023	02.07.2043	2500,00	25:09:010401:1869	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Михайловская, дом 11а	481103,67	Земли населённых пунктов	19244,15

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
46/2023 (Аукцион)	03.07.2023	03.07.2023	02.07.2043	2500,00	25:09:010401:1870	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Михайловская, дом 11а	476830,03	Земли населённых пунктов	19073,20
67/2023 (Аукцион)	28.08.2023	28.08.2023	27.08.2028	4093,00	25:09:010203:523	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, квартал 5, дом 4А	2648936,49	Земли населённых пунктов	185425,50
09-А-СХ-0023 (Аукцион)	01.04.2022	01.04.2022	31.03.2071	1507770,00	25:09:320801:20	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Осиновка	1372070,70	Земли сельскохозяйственного назначения	68603,54
1/2016 (Аукцион)	17.05.2016	17.05.2016	16.05.2056	3075,00	25:09:320701:402	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Осиновка, ул. Ленинская, д. 58	5719,50	Земли сельскохозяйственного назначения	8002,09

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.
66/2023 (Аукцион)	28.08.2023	28.08.2023	27.08.2033	674,00	25:09:220101:2025	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Осиновка, ул. Краснознаменная, д. 28	374007,37	Земли населённых пунктов	59841,20
140/2018 (аукцион Нов арен1)	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2067	260000,00	25:09:000000:2291	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Первомайское, ул. Новая, дом 41	629200,00	Земли сельскохозяйственного назначения	57739,50

Одним из источников информации о предложениях на рынке объектов недвижимости являются данные сайтов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

В качестве источников информации о ценах предложений использовались интернет-сайты для размещения объявлений о товарах и услугах от частных лиц и компаний (Таблица 5).

Таблица 5- Источники информации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

№ п/п	Наименование источника	Формат предоставления сведений
1	https://www.avito.ru	Электронный
2	https://multilisting.su	Электронный
4	https://www.domofond.ru	Электронный
5	https://kvartelia.ru	Электронный
6	http://varteme.ru	Электронный
7	https://onrealt.ru	Электронный
8	https://rosndv.ru	Электронный
9	https://www.ribri.ru	Электронный
10	https://ru.m2bomber.com	Электронный
11	https://www.mirkvartir.ru	Электронный
12	https://nedvizhimost.mitula.ru	Электронный
13	https://tvoyadres.ru	Электронный
14	https://zakupki.gov.ru	Электронный
15	https://dom.mirkvartir.ru	Электронный
16	https://100realt.ru	Электронный
17	https://vsu.ru	Электронный
18	https://www.cian.ru	Электронный
19	https://vsu.ru	Электронный
20	https://ruads.org/	Электронный
21	https://www.reformagkh.ru	Электронный
22	https://www.farpost.ru/	Электронный
23	https://www.realtymag.ru	Электронный
24	http://po-krupnomu.ru	Электронный
25	https://rosndv.ru	Электронный

Сбор информации о рынке недвижимости

Вся собранная рыночная информация структурирована единообразно.

При сборе рыночной информации из источников в обязательном порядке учитывалось наличие следующих данных:

1. тип объекта недвижимости (земельный участок, здание, помещение, сооружение, единый недвижимый комплекс);
2. тип рыночной информации (сделка, предложение);
3. тип сделок/предложений (предложение-продажа, сделка-продажа, предложение-аренды, сделка-аренды)
4. дата сделки/предложения;
5. текст объявления (для предложений);
6. наименование и номер источника;
7. общая площадь;
8. полная цена;

9. местоположение.

Верификация информации о рынке недвижимости

При сборе информации о рынке недвижимости внимание уделялось на соответствие характеристик объектов недвижимости, указанных в источниках, характеристикам данных объектов данным Росреестра (веб-приложение «Публичная кадастровая карта»).

Собранная рыночная информация проверена на наличие дублей.

При дублировании информации в источниках о ценах сделок/предложений, предпочтение отдавалось источниками с наиболее полными характеристиками и датой ближе к дате оценки.

Верификация информации о рынке недвижимости осуществлялась по следующим критериям:

- правильность собранной рыночной информации (проверка собранной рыночной информации на грамматические или фактологические ошибки);
- достоверность собранной рыночной информации (проверка существования указанных источников информации; проверка на достоверность информации о местоположении объекта; проверка на непротиворечивость данных об объекте (одинаковая размерность, правильность соотношений между ценообразующими факторами); проверка даты объявления на актуальность)
- полнота собранной рыночной информации (проверка на наличие значений всех ценообразующих факторов у всех объектов-аналогов)

Обеспечение сопоставимости рыночной информации

В ходе анализа собранной рыночной информации, все объекты недвижимости учитывая сегменты (группы), приведены к сопоставимому виду путем внесения в цены сделок/предложений корректировок на выделенные различия (элементы сравнения).

По типу элементов сравнения, корректировки классифицированы в две группы: ценовые, и параметрические. По первой группе элементами сравнения являются: условия финансирования, условия рынка (уторговывание, изменение цены во времени (дата)), качество прав (состав передаваемых прав, наличие ограничений (обременений)), вид сделки и т.д., корректировки по данным элементам применяются в первую очередь. По второй группе элементами сравнения являются местоположение, физические характеристики, а также сервис и дополнительные элементы: вид использования объекта, местоположение (комплексный фактор), площадь, наличие коммуникаций, наличие улучшений на земельном участке и т.д., и применяются следом за корректировками по первой группе элементов.

Представленный ниже анализ выполнен на рыночной информации собранной на территории Приморского края, обработанной, проверенной на достаточность, достоверность и непротиворечивость. Анализ цен проведен с учетом приведения их к сопоставимости на дату экономического обоснования, с учетом корректировок на торг (для цен предложений), на тип передаваемых прав, состав коммуникаций, наличия дополнительных отделимых улучшений.

Для расчета цены 1 кв. м застроенных земельных участков использовалась информация о ценах единых объектов недвижимости и среднего значения доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости соответствующего сегмента.

Расчет и экономическое обоснование ставок арендной платы

В соответствии с требованиями технического задания муниципального контракта : Ставка арендной платы рассчитывается для каждого вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом

Росреестра от 10.11.2020 №П/0412. Коды видов разрешенного использования земельных участков определены для каждого земельного участка и представлены в таблицах Приложения Г к настоящему отчету.

Одной из наиболее эффективных форм дохода с земли является арендная плата. Но применительно к муниципальной земельной политике необходимо внести существенные коррективы в данное определение – наиболее эффективна для органов местного самоуправления арендная форма использования земли лишь тогда, когда используется непосредственно муниципальная земля. В этом случае поступления арендной платы за землю в местный бюджет будут в 100 % -ном объеме. В случае же приватизации указанных земель земельный налог с них будет поступать в местный бюджет в полном объеме вне зависимости от органа, осуществившего продажу земель в собственность. Таким образом, для муниципалитета в экономическом плане в значительной степени выгодно, если в земельном обороте задействованы муниципальные земли либо земли, находящиеся в частной собственности, особенно с учетом планируемого внедрения единого налога на недвижимость. Кроме того, активная приватизация земельных участков способствует развитию рынка земли и повышению инвестиционной привлекательности территории, в первую очередь за счет обеспечения дополнительных гарантий имущественных прав, что также соответствует поставленной стратегической цели муниципального управления.

Кроме того, стратегическая линия муниципального управления должна быть направлена на активное вовлечение новых земельных ресурсов в активный хозяйственный оборот для устойчивого экономического и социального роста поселения. Развитие экономики всегда предъявляет спрос на свободные земельные участки для их застройки промышленными, коммерческими или социальными объектами. В итоге именно незастроенный земельный участок должен давать для муниципалитета больше дохода, чем сданные в аренду под существующими объектами недвижимости. Кроме того, это является ещё одним из главных и основных механизмов активного привлечения муниципалитетом инвестиций в развитие поселения.

Арендная плата за землю, наряду с земельным налогом, является основной формой поступления земельных платежей. Как уже отмечалось, арендные отношения наиболее полно соответствуют сути рыночных отношений, так как предполагают переговоры между сторонами по поводу свободного заключения арендного договора.

Наиболее существенным условием арендного договора является вопрос о размере арендной платы. По своей сути арендная плата есть экономическая форма реализации собственности на землю. Собственник земли в рыночных условиях должен компенсировать свои вложения в землю. При этом земля как имущество имеет свою рыночную стоимость, обязано приносить доход своему владельцу. Одной из наиболее распространенных форм дохода с земли является арендная плата.

Но арендные отношения в сфере землепользования реализуют не только экономическую функцию, связанную с получением дохода, но и направлены на оптимизацию всей системы земельных отношений. Данные функции обеспечивают:

- рациональное использование земли;
- стимулирование развития рынка земли;
- выполнение градостроительных планов развития города;
- поддержку наиболее необеспеченных жителей города;
- стимулирование природоохранных мероприятий.

Все эти функции играют в силу современной ситуации с наполнением городского бюджета второстепенную роль. Тем не менее городские власти через предоставление различных льгот конкретным арендаторам проводят активную

социальную политику. Посредством установления по отдельным категориям плательщиков дифференцированных ставок арендной платы муниципалитет стимулирует выкуп земель в собственность и тем самым воздействует на развитие рынка земли. Применение повышающего коэффициента к арендной ставке при нарушении нормативных сроков строительства объектов стимулирует выполнение градостроительных планов. Использование высоких арендных ставок для экологически грязных видов деятельности позволяет частично компенсировать наносимый, например АЗС, экологический ущерб.

Экономическая функция была и будет основной при определении арендной платы. В условиях когда арендные платежи фактически полностью зачисляются в бюджеты различного уровня и стоит задача путем максимизации сборов арендной платы закрыть бюджетный дефицит, эта экономическая функция становится во многом чисто фискальной.

При экономическом обосновании арендной платы за земельные участки различного вида использования, рекомендуемых к установлению в 2020 году исполнитель исходил из следующих исходных положений:

1. Арендная плата за земельные участки определяется на основании их кадастровой стоимости.

2. Арендная плата за земельные участки определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 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", Закона Приморского края «О регулировании земельных отношений».

3. Прогнозирование размера арендной платы осуществляется с учетом его текущего уровня (в условиях на 01.01.2023 г.).

Обоснование перечня видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 не содержит категорирования по категориям земли, а только по видам разрешенного использования. Для каждого земельного участка из перечня установлен вид разрешенного использования.

Экономическое обоснование и расчет ставок арендной платы Сап

По итогам исследования рынка аренды земельных участков, исполнители, отобрали для проведения расчетов, доступную и достоверную информацию о заключенных сделках аренды и предложениях к аренде земельных участков указанной категории.

Описание и расчет корректировок ценовой информации

Исследование рынка с целью сбора достоверной рыночной информации проводилось для объектов недвижимости сегменты, которых активно представлены на открытом рынке.

В ходе анализа собранной рыночной информации все объекты недвижимости, учитывая сегменты (группы), приведены к сопоставимому виду путем внесения в цены сделок/предложений корректировок на выделенные различия (элементы сравнения).

По типу элементов сравнения, корректировки можно классифицировать в две группы: ценовые, и параметрические. По первой группе элементами сравнения являются: условия финансирования, условия рынка (уторговывание, изменение цены во времени (дата)), качество прав (состав передаваемых прав, наличие ограничений (обременений)), вид сделки и т.д., корректировки по данным элементам применяются в первую очередь. По второй группе элементами сравнения являются местоположение, физические характеристики, а также сервис и дополнительные элементы: вид использования объекта, местоположение (комплексный фактор), площадь, наличие коммуникаций, наличие улучшений на земельном участке и т.д., и применяются следом за корректировками по первой группе элементов. Результаты обработки собранной рыночной информации показали, что по элементу «условия финансирования» объекты-аналоги имеют типичные условия; по данным элементам при оценке кадастровой стоимости объектов оценки корректировка не проводилась.

Корректировка по каждому элементу сравнения рассчитана, как среднее арифметическое по корректирующим значениям, приведенным в справочниках, а также статистических и аналитических источниках для каждого сегмента. Корректирующие значения, принятые в справочниках, статистических и аналитических источниках в виде процентной поправки учтены в расчете кадастровой стоимости объектов оценки в виде коэффициента. Исходные данные для расчета корректировок представлены в виде сохраненных и обработанных для удобства восприятия снимков экрана ПЭВМ (скриншотов), содержащих информацию с web-страниц интернет-порталов, справочников, а также статистических и аналитических источников.

Описание корректировок по элементам сравнения участвующих в оценке кадастровой стоимости объектов оценки приведено ниже.

Описание корректировок, вносимых по объектам-аналогам

Уторговывание (корректировка на торг)

Анализ перечня объектов-аналогов показал, что основное их количество по типу сделки является предложением-сделкой. Корректировка на торг не применяется.

Изменение цены во времени (корректировка на дату)

Корректировка на дату определена по источнику информации <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>. Согласно условий муниципального контракта определить расчетной значение коэффициента ставок арендной платы необходимо по состоянию на 01.01.2023 года.

Согласно источника информации: Вольнова В. А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. Новосибирск: СГУВТ, 2015. 53 с. Допускается использование при расчетах данных по инфляции.

Состав передаваемых прав (корректировка на вид права)

Значения корректировок, используемых для объектов-аналогов, отличающихся от объектов оценки передаваемыми имущественными правами, определены в соответствии с источником информации – «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 68-70, табл. 12». На сегодняшний день существуют два варианта оформления земли во временное пользование:

Краткосрочная аренда подразумевает оформление договора на незначительный временной промежуток (обычно 5-10 лет) с возможностью продления по завершении срока действия договора. Условия пролонгации и особенности пользования участком оговариваются в соглашении между сторонами. Краткосрочная аренда земли часто

оформляется для строительства или восстановления имеющихся объектов, возведения новых сооружений, обустройства парковок, благоустройства парков и так далее.

Долгосрочная аренда. Особенность договора - оформление земли на длительный период (обычно 49 лет). Как и в случае с краткосрочной арендой в договоре должны оговариваться основные моменты сотрудничества и пролонгации соглашения. Земельная аренда на столь большой срок необходима в случае длительной эксплуатации выбранного объекта, организации предпринимательской деятельности, а также при дальнейших планах оформления участка в личную собственность.

Кроме этого, выделяют еще бессрочную аренду, которая не имеет фиксированных ограничений по сроку, кроме одного – верхнего предела, который составляет 49 лет (как в случае с долгосрочной арендой). Любая из сторон имеет право расторгнуть такое соглашение в любой момент при условии заблаговременного согласования своих действий.

Вид права на объекты-аналоги принимался в соответствии с текстами объявлений, в которых предлагались к продаже данные объекты-аналоги. В случае отсутствия в тексте объявления информации о виде права на земельный участок информация уточнялась из открытых источников (например, Публичная карта).

При этом в соответствии с допущениями при невозможности точно установить вид права на незастроенный земельный участок либо участок, входящий в ЕОН, объектам-аналогам устанавливался вид права – «Собственность».

По незастроенным земельным участкам, находящимся в аренде с неустановленным сроком аренды, устанавливался вид права – «Краткосрочная аренда».

По застроенным земельным участкам, находящимся в аренде с неустановленным сроком аренды, устанавливался вид права – «Долгосрочная аренда».

По объектам оценки устанавливался вид права – «Собственность».

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Рисунок 1. Таблица коэффициентов корректировок на вид передаваемых имущественных прав, доверительный интервал²

² «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 68-70, табл. 12.

Таблица 12 (продолжение)			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,79	0,81
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,77

Рисунок 2. Таблица коэффициентов корректировок на вид передаваемых имущественных прав (продолжение), доверительный интервал³

Таблица 12 (продолжение)			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Рисунок 3. Таблица коэффициентов корректировок на вид передаваемых имущественных прав (продолжение), доверительный интервал⁴

Значение корректировок для объектов-аналогов, находящихся в аренде, определены по среднему значению интервалов как обратная величина соответствующего коэффициента, расчет и итоговые значения приведены ниже (Таблица 6).

Таблица 6- Определение корректировок на вид права собственности по сегментам

Сегмент	Частная собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»	1	1,176=1/0,85	1,299=1/0,77
6 сегмент «Производственная деятельность»	1	1,176=1/0,85	1,299=1/0,77
6 сегмент «Производственная деятельность». Объекты придорожного сервиса	1	1,163=1/0,86	1,299=1/0,77
7 сегмент «Транспорт». Служебные гаражи и стоянки	1	1,176=1/0,85	1,299=1/0,77

³ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 68-70, табл. 12. 2

⁴ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 68-70, табл. 12.

Сегмент	Частная собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»	1	1,176=1/0,85	1,299=1/0,77

Условия продажи (корректировка по виду сделки)

В связи с отсутствием достаточной рыночной информации, в качестве исходных данных использовалась рыночная информация о сделках долгосрочной и краткосрочной аренды незастроенных земельных участков. Для приведения данной информации к сопоставимому виду с объектами оценки, проведена процедура капитализации годовой арендной ставки объектов-аналогов.

Стоимость земли посредством метода капитализации арендной платы определяется как соотношение арендной платы (доход собственника минус налоги на землю и другие издержки, связанные с владением земельным участком) к коэффициенту капитализации:

$$V = (PA - ПН - ОР) / R,$$

где V – стоимость земельного участка, руб.;

РА – арендная плата, руб./год;

ПН – потери от недозагрузки, руб./год;

ОР – операционные расходы (налоги на землю и другие издержки, связанные с владением земельным участком), руб./год;

R – коэффициент капитализации.

Так как в рассматриваемой рыночной информации арендодателем выступает муниципалитет, то в расчетах налог на землю учитываться не должен и операционные расходы принимались равными 0.

При этом, исходя из того, что рассматриваемые сделки аренды заключались на долгосрочный период, коэффициент недозагрузки также принимался равным 0.

Ниже приведено описание определения ставок капитализации для различных сегментов.

Определение ставок капитализации для капитализации арендной платы земельных участков.

Коэффициент капитализации определяется как ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода от аренды земельного участка к его стоимости.

Значения коэффициентов капитализации определены в соответствии с источником информации – «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2». Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 198, табл. 86» (Рисунок 4).

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений коэффициента капитализации

Таблица 86

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	10,0%	18,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,2%	8,7%	17,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	11,2%	22,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,6%	9,4%	15,7%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	8,3%	14,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,2%	10,3%	18,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5%	10,0%	19,0%

Рисунок 4. Таблица коэффициентов капитализации, расширенный интервал⁵

Значения коэффициентов капитализации отражают привлекательность инвестирования в объекты предложения. Низкие коэффициенты капитализации свидетельствуют о высокой потенциальной доходности приобретаемого земельного участка, высокие коэффициенты показывают, что величина текущего дохода от стоимости земельного участка находится на низком уровне. Поэтому, для объектов, расположенных в сельских населенных пунктах (как для самых инвестиционно непривлекательных), использованы максимальные значения из расширенного интервала. (Таблица 7).

Таблица 7. Определение коэффициентов капитализации по сегментам

Сегмент	Владивосто к	Прочие ГНП Приморского края	СНП Приморского края
1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»	11,20%	16,70%	22,10%
6 сегмент «Производственная деятельность»	10,00%	14,30%	18,60%
7 сегмент «Транспорт»	10,00%	14,30%	18,60%

Определение величины доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости – объекты производственной и специальной деятельности.

В связи с неоднородностью доли стоимости зданий, сооружений в стоимости ЕОН в 6 сегменте «Производственная деятельность», 12 сегменте «Специальное, ритуальное использование, запас» доля стоимости земельных участков в различных объектах может существенно отличаться. В связи с этим принято решение определить зависимость доли земельного участка в ЕОН от ценообразующих факторов. При этом осуществлялись следующие действия:

- сбор и формирование данных для анализа;
- расчет доли земельного участка в ЕОН;
- поиск зависимостей показателя доли по ценообразующим факторам;
- построение регрессионной модели, проверка;
- вывод данных.

⁵ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 198, табл. 86

На первом этапе сбора и формирования данных для анализа использована собранная рыночная информация. далее в каждой паре ЕОН и ЗУ введены корректировки, позволяющие сопоставить стоимость ЗУ со стоимостью ЕОН по следующим параметрам: площадь, вид права на земельный участок, дата предложения, наличие улучшений (наличие заборов и ж/д тупика).

К стоимости ЗУ применены корректировки на площадь, коммуникации, собственность и дату, если они требовались (Величина корректировки взята по справочнику Л.А.Лейфер: «Справочник оценщика – 2020: Земельные участки. Часть 2») (Таблица 8).

Таблица 8. Корректировка стоимости ЗУ, производственные объекты

№ п/п	Стоимость, руб.	Корректировки					Стоимость с учетом корректировок, руб.
		площадь	коммуникации	вид права	наличие улучшений	дата	
1	850 000,00	1,000	0,917	1,000	1,000	1,023	797 536,55
2	850 000,00	1,000	0,917	1,000	1,000	0,952	741 885,64
3	700 000,00	1,000	0,952	1,000	1,000	1,030	686 309,17
4	7 000 000,00	1,000	1,000	1,299	1,000	1,014	9 222 700,69
5	1 200 000,00	0,650	1,000	1,000	1,000	0,948	739 517,49
6	300 000,00	0,810	1,000	1,176	0,952	0,977	265 929,76
7	10 000 000,00	1,131	0,832	1,000	0,893	0,954	8 018 392,95

Далее по каждой паре определены доля стоимости ЗУ в стоимости ЕОН. Для этого полученная удельная стоимость ЗУ, входящего в пару, умножена на площадь ЗУ соответствующего ему ЕОН, таким образом определена стоимость ЗУ в каждом ЕОН.

Также по каждому ЕОН определена плотность застроенности. Застроенность земельного участка – отношение общей площади зданий, сооружений к площади земельного участка (Таблица 9).

Таблица 9. Определение доли стоимости ЗУ в стоимости ЕОН и плотности застроенности ЕОН, производственные объекты

№ п/п	Удельная стоимость ЗУ с учетом корректировок, руб./кв.м	Стоимость ЕОН, руб.	Площадь здания в ЕОН, кв.м	Площадь ЗУ в ЕОН, кв.м	Стоимость ЗУ в ЕОН, руб.	Доля стоимости ЗУ в ЕОН	Плотность застроенности ЗУ
1	2	3	4	5	$6 = (2) * (4)$	$7 = (6) / (3)$	$8 = (4) / (5)$
1	363	1900000,0	117,4	3036,0	1 100 600,43	0,579	0,039
2	337	3500000,0	1500,0	1887,0	636 335,54	0,182	0,795
3	336	500000,0	65,0	822,0	276 542,22	0,553	0,079
4	1153	9 900 000	800	2903	3 346 687,51	0,338	0,276
5	370	20 000 000	4022,6	17453	6 453 399,38	0,323	0,230
6	76	1 500 000	500	10082	766 029,67	0,511	0,050
7	267	14 000 000	5700	16136	4 312 826,29	0,308	0,353

Далее выявлена зависимость доли стоимости ЗУ от плотности застроенности земельного участка, которая говорит о связи этих показателей.

На графике явно прослеживается обратно пропорциональная зависимость доли земельного участка в стоимости ЕОН (Рисунок 5). Установив тесноту такой связи по показателю «плотность застроенности» построена регрессионная модель.

Полученные результаты зависимости доли земельного участка в стоимости ЕОН от плотности застроенности участка представлены ниже.

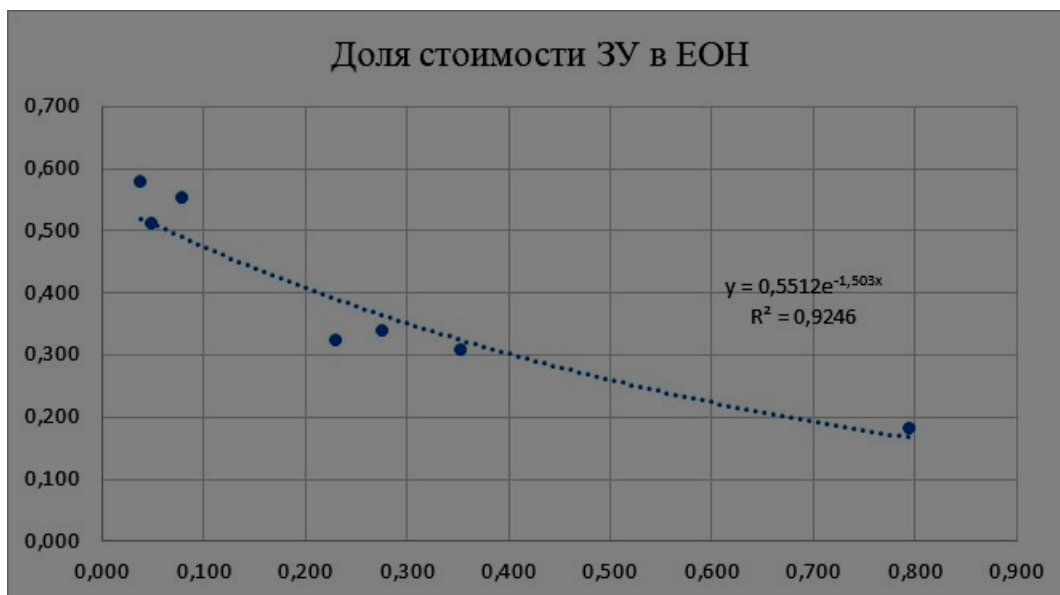


Рисунок 5. Зависимость стоимости доли земельного участка в стоимости ЕОН от плотности застроенности участка, производственные объекты

По итогам анализа показателей качества модели, определенной по уравнению регрессии, наиболее четкой интерпретации параметров поддается экспоненциальная модель. Она показывает взаимосвязь между экономическими параметрами и позволяет найти линию, максимально приближенную к точкам наблюдения. Экспоненциальная модель во всех представленных группах имеет высокие показатели качества.

Таким образом значение доли стоимости земельного участка в общей стоимости ЕОН для объектов-аналогов 6 сегмента «Производственная деятельность» определяется по следующей формуле в зависимости от плотности застроенности (параметр x):

$$0,5512e^{-1,503x}$$

Определение величины доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости – объекты транспорта.

В связи с однородностью доли стоимости земельных участках в стоимости ЕОН в 7 сегменте «Транспорт», доля стоимости определялась как среднее значение данного показателя по нескольким сопоставимым парам земельных участков и ЕОН.

При этом осуществлялись следующие действия:

- сбор и формирование данных для анализа;
- расчет доли земельного участка в ЕОН;
- определение среднего значения доли земельного участка в ЕОН;
- вывод данных.

На первом этапе сбора и формирования данных для анализа использована собранная рыночная информация. Так как рыночная информация о продаже незастроенных земельных участков в 7 сегменте «Транспорт» в Михайловском муниципальном районе отсутствует, анализ проводился по рыночной информации прочих городских населенных пунктов Приморского края. После сопоставления объектов ЕОН и ЗУ по местоположению определены пары.

Описание корректировок на вид права, дату предложения, наличие коммуникаций приведено далее.

Далее по каждой паре определена доля стоимости ЗУ в стоимости ЕОН (Таблица 10).

Таблица 10. Определение доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН, объекты транспорта

№ п/п	Удельная стоимость ЕОН, приходящаяся на 1 кв.м ОКС, руб./кв.м	Стоимость ЗУ, руб./кв.м.	Корректировка на коммуникации	Корректировка на вид права	Корректировка на дату	Удельная стоимость ЗУ, руб./кв.м	Доля стоимости ЗУ в стоимости ЕОН
1	2	3	4	5	6	9 = (3)*(4)*(5)*(6)	10 = (9) / (2)
1	17368,4	2 222,2	1	1	0,975	2166,7	0,125
2	19444,4	2 222,2	1	1	0,975	2166,7	0,111
3	11666,7	1 333,3	1	1,25	0,995	1658,3	0,142
4	15416,7	1 739,1	1	1	1,001	1740,8	0,113
5	11434,5	1 842,1	1	1	1	1842,1	0,161
Среднее значение							0,13

Таким образом значение доли стоимости земельного участка в общей стоимости ЕОН для объектов по 7 сегменту «Транспорт» определяется в размере 0,13.

Вид разрешенного использования объекта (корректировка на ВРИ)

Вид разрешенного использования земельного участка определяется с учетом категории земель и градостроительного зонирования. По причине ограниченности предложения на рынке земельных участков тех или иных видов разрешенного использования, зависящей от того в каком населенном пункте или месте они находятся с присущими этому месту особенностями расположения общественно значимых объектов, делового окружения, транспортной и инженерной доступности, возможностью создания различных видов экономической деятельности, в качестве объектов-аналогов могут использоваться земельные участки по виду использования, отличные от оцениваемого объекта. Чтобы сопоставить такой объект-аналог с объектом оценки используется корректировка на вид разрешенного использования - Корректировка на ВРИ. Корректировка на ВРИ рассчитана как отношение удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Информация предоставлена Ассоциацией СтатРиелт (Таблица 11).

Корректировка применялась к объектам-аналогам в случае необходимости приведения к сопоставимому виду с оцениваемыми объектами. Величина корректировки на ВРИ определялась как отношение среднего значения корректирующего коэффициента по сегменту и/или виду разрешенного использования объекта оценки и среднего значения корректирующего коэффициента по сегменту и/или виду разрешенного использования объекта-аналога:

$$K = \frac{K_{oo}}{K_{oa}},$$

где:

K- корректировка на ВРИ

K_{oo}- среднее значение корректирующего коэффициента по сегменту и/или виду разрешенного использования объекта оценки,

K_{oa}- среднее значение корректирующего коэффициента по сегменту и/или виду разрешенного использования объекта-аналога.

Расчет и итоговые значения корректировок на ВРИ, используемых в Отчете, приведен ниже (Таблица 11).

Таблица 11. Итоги расчета корректирующих коэффициентов на основе актуальных рыночных данных земельных участков по наименованию и виду разрешенного использования⁶

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0			
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2	0,0008	0,0024	0,0015
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3	0,0028	0,0091	0,0055
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5	0,013	0,043	0,026
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8	0,0026	0,0082	0,0050
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10	0,019	0,067	0,040
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11	0,031	0,088	0,056
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для	1.13	0,022	0,082	0,048

⁶ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2091-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	осуществления рыбоводства (аквакультуры)				
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15	0,049	0,166	0,100
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения зданий, сооружений	1.16	0,006	0,018	0,011
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17	0,027	0,081	0,050
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18	0,077	0,222	0,14
Сенокошение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	1.19	0,0007	0,0019	0,0012
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	0,0003	0,0010	0,00063
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением помещений), - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).	2.0			

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1				
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1	0,23	0,58	0,40
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0,29	0,79	0,53
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,10	0,33	0,21
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	0,24	0,80	0,51
Передвижное жильё	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4	0,09	0,53	0,30
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и	2.5	0,36	0,94	0,64

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома				
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и 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	2.6	0,44	1,62	1,00
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1	0,17	0,63	0,39
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2	3.0			
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	0,17	0,68	0,41
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2	0,33	0,96	0,63
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	0,36	0,80	0,55
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	0,21	0,60	0,38

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0			
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,79	1,31	1,04
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	0,67	1,45	1,04
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,41	1,77	1,06
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0,60	1,55	1,05
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	0,84	1,37	1,09
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	0,61	1,19	0,89
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	0,62	1,16	0,88
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8	0,38	1,36	0,85
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного	4.9	0,23	0,67	0,44

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо				
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	0,18	0,79	0,47
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	0,20	0,47	0,33
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	0,28	0,57	0,42
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	0,25	0,76	0,49
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10	0,21	0,70	0,44
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	5.0			
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1	0,05	0,18	0,11
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1	0,063	0,309	0,18
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3	0,025	0,183	0,10
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4	0,115	0,462	0,28

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	6.0			
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2	0,024	0,142	0,08
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	6.2.1	0,062	0,204	0,13
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3	0,090	0,237	0,16
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	0,130	0,424	0,27
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5	0,066	0,264	0,16
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	0,052	0,174	0,11
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	0,27	1,11	0,67
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки,	6.9	0,07	0,32	0,19

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов				
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1	0,04	0,18	0,11
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5	7.0			
Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	7.1.2	0,07	0,38	0,22
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	7.2.2	0,08	0,29	0,18
Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	9.0			
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бьюеты, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	9.2.1	0,11	0,30	0,17
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0			
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового	11.1	0,05	0,42	0,21

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)				
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1	0,02	0,07	0,04
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	13.2	0,07	0,40	0,21

Таблица 12- Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам. Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже на 01.10.2021 г.⁷

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код ВРИ земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.1	0,0006	0,0019	0,0012
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3	0,0022	0,0084	0,0049
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8	0,0022	0,0064	0,004
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5	0,009	0,041	0,023
Сенокошение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	1.19	0,0004	0,0013	0,0008
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	0,0003	0,001	0,0006
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	0,028	0,082	0,049
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17	0,025	0,077	0,048
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10	0,021	0,074	0,044

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2624-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код ВРИ земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11	0,025	0,094	0,055
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15	0,059	0,2	0,12
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18	0,094	0,269	0,17
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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	2.5	0,27	0,87	0,56
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и 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	2.6			1
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1	0,17	0,51	0,33
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для	2.1.1	0,23	0,7	0,45

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код ВРИ земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома				
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1	0,01	0,06	0,03
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	13.2	0,09	0,45	0,25
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2	0,37	0,88	0,61
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	0,27	0,71	0,46
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	0,17	0,49	0,31
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1	0,05	0,2	0,12
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	7.2.2	0,07	0,26	0,16
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,6	1,47	1,01
Объекты торговли (торговые центры, торгово-	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций,	4.2	0,49	1,6	1,02

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код ВРИ земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
развлекательные центры (комплексы)	осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра				
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,4	1,7	1,02
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0,52	1,57	1,02
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	0,77	1,44	1,09
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	0,53	0,91	0,71
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	0,19	0,5	0,34
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1	0,09	0,34	0,21
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	9.2.1	0,12	0,36	0,2
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	0,18	0,54	0,35

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код ВРИ земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	0,14	0,46	0,29
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	0,1	0,33	0,21
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	0,11	0,45	0,27
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	0,18	0,81	0,48
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	0,17	0,44	0,3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	0,24	0,81	0,51
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1	0,17	0,51	0,33
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9	0,17	0,59	0,37

Таблица 13- Определение корректировки на ВРИ

Таблица 15. Определение коэффициентов на ВРИ						
№ п/ п	№ сегмента	Наименование вида разрешенного использования	Код расчета ВИ	Значение корректирующего коэффициента на ВРИ	Среднее значение корректирующего коэффициента на ВРИ	Итоговое значение корректировки на ВРИ (=ОО/ОА)
	ОО ⁸					
	ОА ⁹					
ОО_Сегмент 3. Общественное использование						
1	ОО_3 ¹⁰	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	03:010	0,88	0,693	0,672
		Бытовое обслуживание	03:030	0,71		
		Объекты культурно-досуговой деятельности	03:060	0,49		
	ОА_4	Деловое управление	04:010	1,01	1,032	
		Объекты торговли (торговые центры, развлекательные центры (комплексы))	04:020	1,02		
		Рынки	04:030	1,02		
		Магазины	04:040	1,02		
		Банковская и страховая деятельность	04:050	1,09		
2	ОО_3 ¹¹	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	03:010	0,61	0,460	2,244
		Бытовое обслуживание	03:030	0,46		
		Объекты культурно-досуговой деятельности	03:060	0,31		
	ОА_5	Туристическое обслуживание	05:022	0,21	0,205	
		Санаторная деятельность	09:021	0,2		
ОО_Сегмент 5. Отдых (рекреация)						
3	ОО_5	Гостиничное обслуживание	04:070	0,71	0,710	0,688
	ОА_4	Деловое управление	04:010	1,01	1,032	
		Объекты торговли (торговые центры, развлекательные центры (комплексы))	04:020	1,02		
		Рынки	04:030	1,02		
		Магазины	04:040	1,02		
		Банковская и страховая деятельность	04:050	1,09		

⁸ ОО - объект оценки (объект, для которого рассчитывается стоимость)⁹ ОА - объект-аналог (объект, к стоимости которого применяется корректировка на ВРИ)¹⁰ Сотрудниками ООО «ЭТАЛОН» принято решение использовать значения корректирующих коэффициентов на ВРИ (Значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков) по данным Ассоциации СтатРиелт для объектов под общественное использование в черте населенных пунктов на уровне верхней границы, так как при сопоставлении рыночной информации объектов под общественное использование и предпринимательства сотрудниками ООО «ЭТАЛОН» установлено не столь высокое влияние вида разрешенного использования под общественное использование, чтобы использовать значение корректирующего коэффициента на среднем уровне. В связи с тем, что рынок объектов недвижимости именно под общественное использование на территории Приморского края ограничен, при расчете корректировки на ВРИ для сегмента 3 предпочтение отдано аналитическим данным Ассоциации СтатРиелт.¹¹ Корректировка рассчитана для объектов, расположенных за чертой населенных пунктов, в связи с этим значения соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков 3 и 5 сегментов приняты на среднем уровне.

№ п/ п	№ сегмента	Наименование вида разрешенного использования	Код расчета ВИ	Значение корректирующего коэффициента на ВРИ	Среднее значение корректирующего коэффициента на ВРИ	Итоговое значение корректировки на ВРИ (=ОО/ОА)
	ОО ⁸					
	ОА ⁹					
4	ОО_5 ¹²	Туристическое обслуживание	05:022	0,34	0,350	0,339
		Санаторная деятельность	09:021	0,36		
	ОА_4	Деловое управление	04:010	1,01	1,032	
		Объекты торговли (торговые центры, развлекательные комплексы)	04:020	1,02		
		Рынки	04:030	1,02		
		Магазины	04:040	1,02		
		Банковская и страховая деятельность	04:050	1,09		
5	ОО_5	Обеспечение дорожного отдыха	04:097	0,5	0,500	0,484
	ОА_4	Деловое управление	04:010	1,01	1,032	
		Объекты торговли (торговые центры, развлекательные комплексы)	04:020	1,02		
		Рынки	04:030	1,02		
		Магазины	04:040	1,02		
		Банковская и страховая деятельность	04:050	1,09		
6	ОО_5 ¹³	Гостиничное обслуживание	04:070	0,91	0,910	0,882
	ОА_4	Деловое управление	04:010	1,01	1,032	
		Объекты торговли (торговые центры, развлекательные комплексы)	04:020	1,02		
		Рынки	04:030	1,02		
		Магазины	04:040	1,02		
		Банковская и страховая деятельность	04:050	1,09		
ОО_Сегмент 6. Производственная деятельность						
7	ОО_6	Предоставление коммунальных услуг	03:012	0,35	0,280	0,271
		Пищевая промышленность	06:040	0,29		
		Строительная промышленность	06:060	0,21		
		Склады	06:090	0,27		
	ОА_4	Деловое управление	04:010	1,01	1,032	
		Объекты торговли (торговые центры, развлекательные комплексы)	04:020	1,02		
		Рынки	04:030	1,02		

¹² Значения соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков рекреационно-туристического назначения (включая код расчета 04:097, см. следующую корректировку) в СНП приняты на уровне верхней границы, исходя из того, что объекты туристического направления функционируют на территории небольших населенных пунктов при финансовой оправданности своей деятельности, что сказывается на уровне рыночной стоимости недвижимости..

¹³ Сотрудниками ООО «ЭТАЛОН» принято решение использовать значения корректирующих коэффициентов на ВРИ (Значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков) по данным Ассоциации СтатРиелт для объектов под гостиничное обслуживание на уровне верхней границы, так как в столице субъекта рынок гостиничных услуг находится на более высоком уровне, чем по краю в целом, в последние годы на рынок зашли крупные российские и международные сети, наблюдается конкуренция на рынке услуг, что соответственно отражается и на стоимости недвижимости.

№ п/ п	№ сегмента	Наименование разрешенного использования	вида	Код расчета ВИ	Значение корректиру ющего коэффициен та на ВРИ	Среднее значение корректирую щего коэффициента на ВРИ	Итоговое значение корректиро вки на ВРИ (=ОО/ОА)	
	ОО ⁸							
	ОА ⁹							
8		Магазины		04:040	1,02			
		Банковская и страховая деятельность		04:050	1,09			
	ОО_6	Предоставление коммунальных услуг		03:012	0,35	0,280	2,879	
		Пищевая промышленность		06:040	0,29			
		Строительная промышленность		06:060	0,21			
		Склады		06:090	0,27			
	ОА_6 СХ	Птицеводство		01:100	0,044	0,097		
		Свиноводство		01:110	0,055			
		Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции		01:150	0,12			
		Обеспечение сельскохозяйственного производства		01:180	0,17			
Сельскохозяйственное производство								
9	ОО_6 СХ	Птицеводство		01:100	0,044	0,097		4,485
		Свиноводство		01:110	0,055			
		Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции		01:150	0,12			
		Обеспечение сельскохозяйственного производства		01:180	0,17			
	ОА_1	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур		01:020	0,0012	0,022		
		Овощеводство		01:030	0,0049			
		Садоводство		01:050	0,023			
		Скотоводство		01:080	0,004			
		Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках		01:160	0,049			
		Питомники		01:170	0,048			
Объекты придорожного сервиса								
10	ОО_6 ОПС	Заправка транспортных средств		04:095	0,48	0,430	1,536	
		Автомобильные мойки		04:098	0,3			
		Ремонт автомобилей		04:099	0,51			
	ОА_6	Предоставление коммунальных услуг		03:012	0,35	0,280		
		Пищевая промышленность		06:040	0,29			
		Строительная промышленность		06:060	0,21			
		Склады		06:090	0,27			
Объекты придорожного сервиса в СНП								
11	ОО_6 ОПС	Заправка транспортных средств		04:095	0,48	0,430	1,387	
		Автомобильные мойки		04:098	0,3			
		Ремонт автомобилей		04:099	0,51			
	ОА_6 ^{14*}	Предоставление коммунальных		03:012	0,35	0,310		

¹⁴ * Корректировка рассчитана для объектов, расположенных в СНП. В расчет среднего значения корректирующего коэффициента на ВРИ по данным Ассоциации СтатРиелт по объектам производственного назначения на территории СНП включены только виды разрешенного использования земельных участков «Склады» и «Предоставление коммунальных услуг», составляющие основную массу объектов оценки; остальные ВРИ, описанные в аналитическом обзоре, представлены на территории сельских населенных

№ п/ п	№ сегмента	Наименование разрешенного использования	вида	Код расчета ВИ	Значение корректиру ющего коэффициен та на ВРИ	Среднее значение корректирую щего коэффициента на ВРИ	Итоговое значение корректиро вки на ВРИ (=ОО/ОА)
	ОО ⁸						
	ОА ⁹						
		услуг					
		Склады		06:090	0,27		
ОО_Сегмент 7. Транспорт							
Межселенная территория							
12 15	ОО_7	Хранение автотранспорта		02:071, 04:092, 04:093	0,33	0,330	1,179
	ОА_6	Предоставление коммунальных услуг		03:012	0,35	0,280	
		Пищевая промышленность		06:040	0,29		
		Строительная промышленность		06:060	0,21		
		Склады		06:090	0,27		
СНП							
13	ОО_7	Служебные гаражи		04:090	0,37	0,370	1,194
	ОА_6*	Предоставление коммунальных услуг		03:012	0,35	0,310	
		Склады		06:090	0,27		
ОО_Сегмент 12. Специальное, ритуальное использование, запас ¹⁶							
14	ОО_12 ¹⁷	Ритуальная деятельность		12:010	0,25	0,250	0,708
	ОА_6 ¹⁸	Пищевая промышленность		06:040	0,49	0,353	

пунктов Приморского края единичными объектами, и учет их в расчете средних показателей наравне с указанными ВРИ ведет к искажению результатов.

¹⁵ Расчет кадастровой стоимости земельных участков 7 сегмента, расположенных за чертой населенных пунктов, проведен на основании объектов-аналогов индустриального назначения (6 сегмент), как наиболее близкого по функциональному назначению к объектам оценки и наиболее типичного вида использования недвижимости за пределами НП с имеющейся рыночной информацией. Объекты оценки 7 сегмента, расположенные за чертой населенных пунктов, представлены в большинстве гаражами и открытыми стоянками при промышленных объектах и вдоль автомагистралей, а также гаражами в гаражных обществах вблизи населенных пунктов. Для объектов оценки за чертой населенных пунктов, представленными частными гаражами (индивидуальными и заблокированными), с кодами расчета 02:071, 04:092, 04:093 внесена корректировка на ВРИ в размере 1,179. Для объектов оценки за чертой населенных пунктов, представленными гаражами и открытыми стоянками транспортных средств, с кодами расчета 07:000, 04:090, 04:091, 04:094, 07:023, 07:024 корректировка на ВРИ равна 1, так как в данном случае вид разрешенного использования не оказывает влияния на стоимость недвижимости, все объекты оценки на 01.01.2022 г. с кодами расчета 04:090, 04:091, 07:023 расположены на категории земель промышленности, и объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению.

¹⁶ Расчет кадастровой стоимости земельных участков 12 сегмента проведен на основании объектов-аналогов индустриального назначения (6 сегмент), как наиболее близкого по функциональному назначению к объектам оценки с развитым рынком. Расчет корректировки на ВРИ для 12 сегмента «Специальное, ритуальное использование, запас» проведен на основании данных Ассоциацией СтатРиелт «Корректировки рыночной стоимости земельных участков на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.07.2017 года», так как в аналитических данных, начиная с 01.10.2017 г., отсутствует значение корректирующего коэффициента на ВРИ для земельных участков под «Специальное, ритуальное использование, запас».

¹⁷ В аналитических данных Ассоциации СтатРиелт на 01.07.2017 г. приведена корректировка на ВРИ для объектов 12 сегмента только для кода ВРИ 12.1. Расчет корректировки на ВРИ для всех объектов оценки 12 сегмента произведен на данных по объектам под ритуальную деятельность, исходя из того, что в МУ по ГКО земельные участки сгруппированы в сегменты, предполагающие в целом единый метод расчета внутри одного сегмента (п. 62.1 МУ).

№ п/ п	№ сегмента	Наименование разрешенного использования	вида	Код расчета ВИ	Значение корректиру ющего коэффициен та на ВРИ	Среднее значение корректирую щего коэффициента на ВРИ	Итоговое значение корректиро вки на ВРИ (=ОО/ОА)
	ОО ⁸						
	ОА ⁹						
		Строительная промышленность		06:060	0,25		
		Склады		06:090	0,32		
ОО_Сегмент 13. Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка							
15	ОО_13 13:021	Ведение садоводства		13:021	0,25	0,250	4,167
	ОА_13 13:011 ¹⁹	Ведение огородничества		13:011	0,06	0,060	
16	ОО_13 13:021	Ведение садоводства		13:021	0,25	0,250	0,758
	ОА_13 02:010	Для индивидуального жилищного строительства		02:010	0,33	0,330	

¹⁸ Из расчета среднего значения корректирующего коэффициента на ВРИ для объектов производственного назначения на 01.07.2017 исключен код 3.1, так как величина корректирующего коэффициента в размере 0,66 соответствует уровню 3 сегмента 03:010, 03:013 - здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг. В аналитических данных Ассоциации СтатРиелт на 01.10.2021 г. код 3.1 представлен более подробно, двумя корректирующими коэффициентами для кода ВРИ 3.1.1 и 3.1.2 для 3 и 6 сегментов.

¹⁹ Сотрудниками ООО «ЭТАЛОН» принято решение использовать значения корректирующих коэффициентов на ВРИ (Значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков) по данным Ассоциации СтатРиелт для объектов под огородничество на уровне верхней границы, так как при сопоставлении рыночной информации сотрудниками ООО «ЭТАЛОН» установлено не столь высокое влияние вида разрешенного использования под огородничество на территории Красноярского края, чтобы использовать значение корректирующего коэффициента на среднем уровне. В связи с тем, что рынок объектов недвижимости под ведение огородничества на территории Михайловского муниципального района ограничен, при расчете корректировки на ВРИ для кода расчета ВИ 13:011 13 сегмента предпочтение отдано аналитическим данным Ассоциации СтатРиелт.

Местоположение (комплексная корректировка)

Местоположение – основной элемент ценообразования земельных участков и в целом объектов недвижимости. Имея абсолютное сходство по всем параметрам, объекты недвижимости не могут использоваться как объекты-аналоги для расчета стоимости, если они находятся в разных регионах, городах, районах населенного пункта. Однако, существующие отличия в местонахождении объектов, с целью использования их в расчете стоимости в рамках сравнительного подхода, можно нивелировать с помощью корректирующих коэффициентов на местоположение. Местоположение имеет комплексный характер, для того чтобы выявить полную разницу между объектами по этому элементу необходимо учесть такие параметры как статус населенного пункта, а также его численность, расстояние до столицы субъекта и нахождение объекта в определенной зоне внутри самого населенного пункта. Таким образом, чтобы привести объект-аналог по элементу местоположение к объекту оценки сотрудники ООО «ЭТАЛОН» используют корректировки на местоположение, определяющиеся по указанным выше параметрам. Для расчета использовались данные справочника оценщика недвижимости-2020 Земельные участки часть I под редакцией Лейфера Л. А. Корректировки применялась к объектам-аналогам для приведения к сопоставимому виду с объектами оценки путем умножения стоимости объекта-аналога на установленный коэффициент.

Согласно ФСО №7 (п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Для реализации этого пункта использовался источник информации – «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020.

Коэффициенты для участков, расположенных в разных населенных пунктах, определялись с использованием двух корректировок совместно: на статус населенного пункта и на местоположение внутри одной территориальной зоны с использованием зависимостей по численности, что позволило увеличить точность расчета. Для этого итоговый коэффициент корректировки определялся как среднее между значениями корректировок на статус населенного пункта и на численность в населенном пункте.

Коэффициенты для участков, расположенных вне черты населенных пунктов в разных муниципальных районах, сегмента определялись по зависимостям от заработной платы в МО, расстояния от столицы субъекта, расстояния от ближайшего промышленного центра. Выбор зависимости обосновывается особенностями сегмента, к которым отнесены объекты недвижимости, и характеристиками подгрупп, к которым они относятся.

Статус населенного пункта (корректировка на статус НП)

Для расчета корректировок на статус населенного пункта предварительно определены статусы населенных пунктов Михайловского муниципального района, объекты-аналоги из которых использованы в рамках расчетов в данном отчете.

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)		
Таблица 6		
Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Рисунок 6. Классификация типовых территориальных зон

Коэффициенты для расчета корректировки по статусу определялись согласно источнику информации – «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, раздел 9, п. 9.1. стр. 80, табл. 14 и стр. 82, табл. 16-19.

В каждом случае размер корректировки рассчитывался как отношение значения территориального коэффициента, определенного для населенного пункта, в котором расположен объект оценки, к значению территориального коэффициента, определенного для населенного пункта, в котором расположен объект-аналог. Значения территориальных коэффициентов определялись по среднему значению интервала. Значения и матрица коэффициентов приведены ниже (Рисунок 7, Рисунок 8).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 14			
Отношения цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52

Рисунок 7. Значения территориальных коэффициентов²⁰

²⁰ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 80, табл. 14

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индуст- риальная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект	I	1,00	1,23	1,41	1,67	2,04
	II	0,81	1,00	1,14	1,35	1,65
	III	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
	IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

Таблица 17

офисно- торговая застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

Таблица 18

жилая застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,08
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,69
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,50
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,27
	V	0,48	0,59	0,67	0,79	1,00

Таблица 19

под объекты рекреации		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект	I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
	II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
	III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
	V	0,48	0,60	0,68	0,80	1,00

Рисунок 8. Матрица территориальных коэффициентов²¹

Численность в населенном пункте (корректировка на численность в НП)

Коэффициенты для расчета корректировки по численности определялись по моделям зависимости удельной цены земельного участка от численности в населенном пункте.

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке цен объектов-аналогов. Корректировка в этом случае определялась по следующей формуле:

$$K_s = (Ч_{ОО}/Ч_{ОА})^k$$

где:

ЧОО – численность в населенном пункте объекта оценки, чел.;

ЧОА – численность в населенном пункте объекта-аналога, чел.;

k – коэффициент торможения.

²¹ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 82, табл. 16 - 19

Модели определены по разным типовым (базовым) объектам, описание которых приведено ниже (Рисунок 9).

Типовые (базовые) объекты

Таблица 36

Типовой объект	Территориальная зона	Описание типового объекта
Типовой объект 1	Центр города	Участок под строительство торгового центра, расположен между домами, все коммуникации, участок в собственности. Площадь 11 000 кв.м.
Типовой объект 2	Область. Райцентр с развитой промышленностью	Участок под строительство логистического центра, рядом с автотранспортной магистралью. Все коммуникации, участок в собственности. Площадь 16 000 кв.м.
Типовой объект 3	Современный спальный микрорайон (Многоквартирная жилая застройка)	Участок под строительство МЖС с окнами на водоем, все коммуникации, участок в долгосрочной аренде. Площадь 20 000 кв.м.
Типовой объект 4	Область. Райцентр с развитой промышленностью	Участок под строительство логистического центра, рядом с автотранспортной магистралью. Все коммуникации, участок в долгосрочной аренде. Площадь 18 000 кв.м.
Типовой объект 5	Область. Райцентр с развитой промышленностью	Участок под строительство логистического центра, рядом с автотранспортной магистралью. Все коммуникации, кроме газоснабжения (нет перспектив на подключение газа в обозримом будущем). Участок в собственности. Площадь 14 000 кв.м.
Типовой объект 6	Область. Райцентр сельскохозяйственных районов	Участок под строительство производственного корпуса, рядом с автотранспортной магистралью. Все коммуникации, участок в собственности. Площадь 15 000 кв.м.
Типовой объект 7	Окраины городов, промзоны	Участок под строительство торгового центра, расположен между домами, все коммуникации, участок в собственности. Площадь 14 000 кв.м.
Типовой объект 8	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Участок под строительство административного здания с выходом на центральную улицу города, все коммуникации, участок в собственности. Площадь 9 000 кв.м.

Рисунок 12. Типовые объекты для моделей зависимости удельной цены земельного участка от численности в населенном пункте²²

Ниже приведены модели зависимости удельной цены земельного участка от численности в населенном пункте (Рисунок 13 – Рисунок 14).

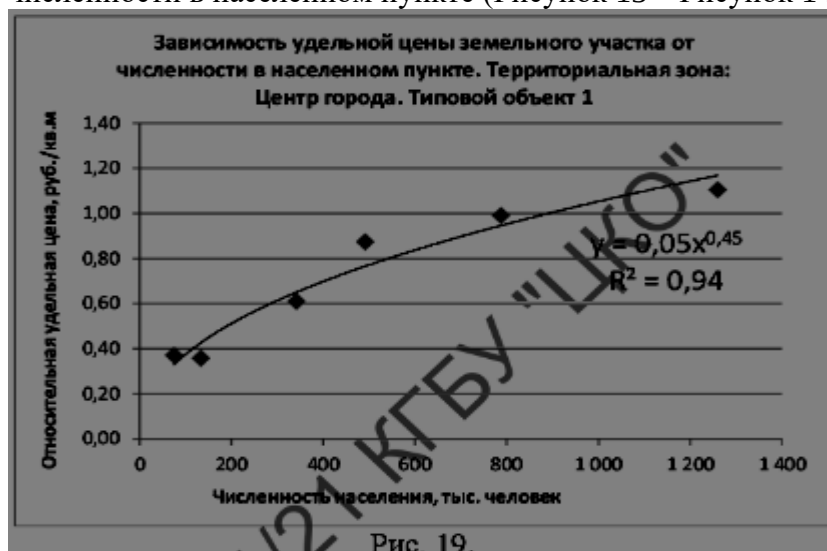


Рисунок 13. Модель зависимости удельной цены земельного участка от численности в населенном пункте для объектов коммерческого назначения (объект № 1)²³

²² Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 108, табл. 36

²³ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 110, рис. 19.

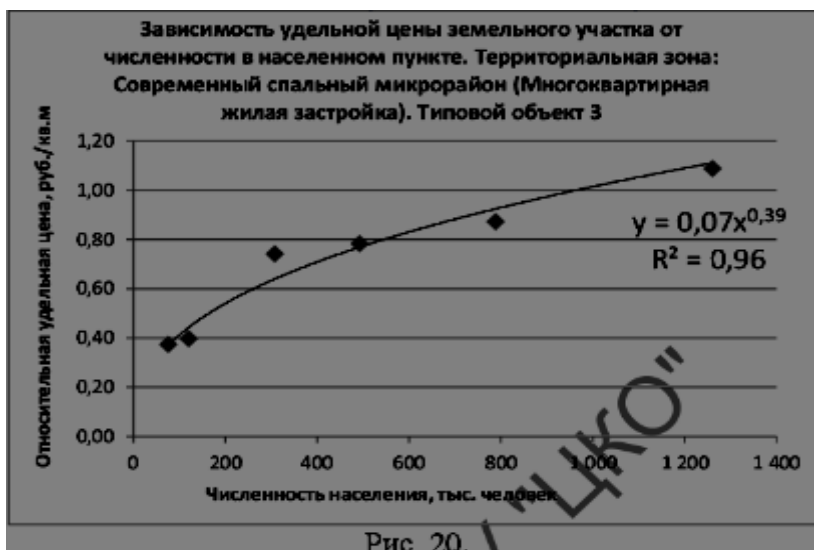


Рисунок 14. Модель зависимости удельной цены земельного участка от численности в населенном пункте для объектов жилой застройки (объект № 3)²⁴

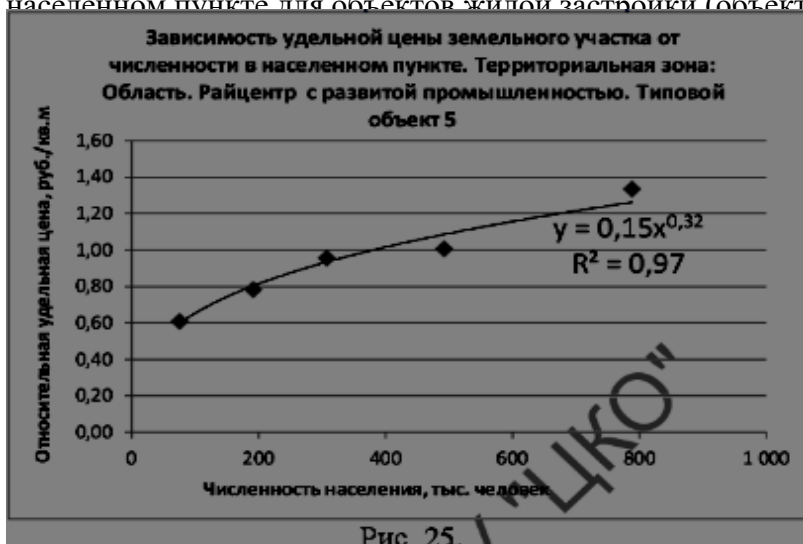


Рисунок 15. Модель зависимости удельной цены земельного участка от численности в населенном пункте (объект № 5)²⁵

В отдельных случаях, когда численность в населенных пунктах, где расположены объекты оценки и объекты-аналоги, составляет менее 15 тыс. человек, т.е. находится в диапазоне меньше минимального значения, которым ограничивается модель зависимости удельной цены от численности населения, корректировка определяется не по моделям, а по матрицам коэффициентов, приведенным ниже.

²⁴ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 111, рис. 20.

²⁵ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 118, рис. 25.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Территориальная зона: Центр города. Типовой объект 1 Таблица 37													
Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
	15-25	1,00	0,83	0,69	0,58	0,48	0,40	0,33	0,28	0,23	0,19	0,16	0,13
	25-40	1,20	1,00	0,83	0,69	0,58	0,48	0,40	0,33	0,28	0,23	0,19	0,16
	40-60	1,44	1,20	1,00	0,83	0,69	0,58	0,48	0,40	0,33	0,28	0,23	0,19
	60-90	1,73	1,44	1,20	1,00	0,83	0,69	0,58	0,48	0,40	0,33	0,28	0,23
	90-135	2,07	1,73	1,44	1,20	1,00	0,83	0,69	0,58	0,48	0,40	0,33	0,28
	135-200	2,49	2,07	1,73	1,44	1,20	1,00	0,83	0,69	0,58	0,48	0,40	0,33
	200-280	2,99	2,49	2,07	1,73	1,44	1,20	1,00	0,83	0,69	0,58	0,48	0,40
	280-420	3,59	2,99	2,49	2,07	1,73	1,44	1,20	1,00	0,83	0,69	0,58	0,48
	420-630	4,30	3,59	2,99	2,49	2,07	1,73	1,44	1,20	1,00	0,83	0,69	0,58
	630-950	5,17	4,30	3,59	2,99	2,49	2,07	1,73	1,44	1,20	1,00	0,83	0,69
	950 - 1 400	6,20	5,17	4,30	3,59	2,99	2,49	2,07	1,73	1,44	1,20	1,00	0,83
	1 400-2 100	7,44	6,20	5,17	4,30	3,59	2,99	2,49	2,07	1,73	1,44	1,20	1,00

Рисунок 16. Матрица корректирующих коэффициентов для удельной цены при различной численности населения в населенных пунктах расположения объекта оценки и объекта-аналога (типовой объект № 1)²⁶

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Территориальная зона: Современный спальный микрорайон (Многоквартирная жилая застройка). Типовой объект 3 Таблица 38													
Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
	15-25	1,00	0,85	0,73	0,62	0,53	0,45	0,39	0,33	0,28	0,24	0,21	0,18
	25-40	1,17	1,00	0,85	0,73	0,62	0,53	0,45	0,39	0,33	0,28	0,24	0,21
	40-60	1,37	1,17	1,00	0,85	0,73	0,62	0,53	0,45	0,39	0,33	0,28	0,24
	60-90	1,61	1,37	1,17	1,00	0,85	0,73	0,62	0,53	0,45	0,39	0,33	0,28
	90-135	1,88	1,61	1,37	1,17	1,00	0,85	0,73	0,62	0,53	0,45	0,39	0,33
	135-200	2,20	1,88	1,61	1,37	1,17	1,00	0,85	0,73	0,62	0,53	0,45	0,39
	200-280	2,58	2,20	1,88	1,61	1,37	1,17	1,00	0,85	0,73	0,62	0,53	0,45
	280-420	3,03	2,58	2,20	1,88	1,61	1,37	1,17	1,00	0,85	0,73	0,62	0,53
	420-630	3,54	3,03	2,58	2,20	1,88	1,61	1,37	1,17	1,00	0,85	0,73	0,62
	630-950	4,15	3,54	3,03	2,58	2,20	1,88	1,61	1,37	1,17	1,00	0,85	0,73
	950 - 1 400	4,86	4,15	3,54	3,03	2,58	2,20	1,88	1,61	1,37	1,17	1,00	0,85
	1 400-2 100	5,69	4,86	4,15	3,54	3,03	2,58	2,20	1,88	1,61	1,37	1,17	1,00

Рисунок 17. Матрица корректирующих коэффициентов для удельной цены при различной численности населения в населенных пунктах расположения объекта оценки и объекта-аналога (типовой объект № 3)²⁷

²⁶ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 113, табл. 37

²⁷ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 114, табл. 38

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Территориальная зона: Область. Райцентр с развитой промышленностью. Типовой объект 5 Таблица 43										
Город расположения	численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога								
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630
	15-25	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,40	0,35
	25-40	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,40
	40-60	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46
	60-90	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52
	90-135	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60
	135-200	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68
	200-280	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77
	280-420	2,48	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88
	420-630	2,82	2,48	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00

Рисунок 18. Матрица корректирующих коэффициентов для удельной цены при различной численности населения в населенных пунктах расположения объекта оценки и объекта-аналога (типовой объект № 5)²⁸

Для земельных участков с видом разрешенного использования – сельскохозяйственное производство/использование (код 1.0) Вид разрешенного использования земельного участка : Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (код- 1.0).

В результате анализа рынка было выявлено, что рыночных данных по аренде земельных участков под сельскохозяйственными объектами недостаточно для расчетов методом капитализации земельной ренты или методом распределения. Предложения по аренде земельных участков категории земли сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственными объектами отсутствуют. Поэтому расчет арендной платы за земельные участки под сельскохозяйственными объектами произведен с помощью расчета кумулятивным методом по аналогии с расчетом ставки капитализации кумулятивным методом.

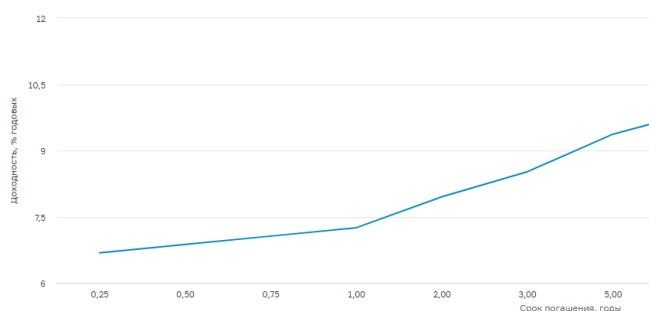
Поскольку риски вложения в земельные участки с кодом 1.0 отсутствуют, величина коэффициента капитализации и соответственно ставка арендной платы для земельных участков не должна превышать величину безрисковой ставки.

По данным Центрального Банка РФ безрисковая ставка составляет 8,52% при прогнозном периоде 5 лет.

https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=30.12.2022

²⁸ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 121, табл. 43.

Кривая бескупонной доходности



на 30.12.2022

Срок до погашения, лет	0,25	0,50	0,75	1,00	2,00	3,00
Доходность, % годовых	6,68	6,87	7,06	7,25	7,95	8,52

Классификация территориальных зон в пределах региона в зависимости от удаления от областного центра

Таблица 13

Описание типовой зоны	Расстояние до областного центра, км
Земельные участки, примыкающие к границе областного центра	-
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	<30
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	30-70
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	>70

Поскольку расстояние до краевого центра и природно-климатические условия для ведения сельского хозяйства совпадают для всех районов Михайловского муниципального района, но имеются различия в статусе населенных пунктов, количестве населения, заработной плате, расчет производится для базового населенного пункта — Михайловское сельское поселение с последующей корректировкой на ВРИ и НП для иных сельских поселений Михайловского муниципального района.

Анализируя данные проведенных торгов установлены следующие данные:

Таблица 14.

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Сap	Сap в % от КС
16/2021 Аукцион	17.03.2021	01.01.2021	01.01.2036	29999,00	25:09:320401:203	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Первомайское, ул. Школьная, д. 27	92996,90	Земли сельскохозяйственного назначения	6503,78	0,0699	6,99
23/2021 (Аукцион)	10.04.2021	12.07.2017	11.07.2066	712089,00	25:09:320701:16	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, п. Новошахтинский, ул. Первомайская, дом 25	1211800,00	Земли сельскохозяйственного назначения	142775,27	0,1178	11,78
94/2018 Аукцион (наша собст)	24.05.2018	24.05.2018	23.05.2067	4310000,00	25:09:320701:15; 25:09:320701:19	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, п. Новошахтинский, ул. Первомайская, дом 25; край Приморский, р-н Михайловский, с. Тарасовка, (антенное поле и дорога в/ч 55282)	2111200,00	Земли сельскохозяйственного назначения	57739,50	0,0273	2,73

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Сap	Сap в % от КС
94/2018 Аукцион (новый ар)	24.05.2018	24.05.2018	23.05.2067	3400000,00	25:09:320701:15	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, п. Новошахтинский, ул. Первомайская, дом 25	2924000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	215730,00	0,0738	7,38
143/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	30000,00	25:09:320501:33	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог"	174600,00	Земли сельскохозяйственного назначения	12588,66	0,0721	7,21
149/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	11977,00	25:09:320501:31	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог"	68987,52	Земли сельскохозяйственного назначения	4974,00	0,0721	7,21
152/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	30000,00	25:09:320501:38	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог"	163800,00	Земли сельскохозяйственного назначения	20753,46	0,1267	12,67

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактически предоставлена)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Сap	Сap в % от КС
150/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12052,00	25:09:320501:26	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог".	65321,84	Земли сельскохозяйственного назначения	4709,71	0,0721	7,21
151/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	29908,00	25:09:320501:32	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог"	162998,60	Земли сельскохозяйственного назначения	20309,70	0,1246	12,46
144/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12000,00	25:09:320501:34	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог".	69840,00	Земли сельскохозяйственного назначения	5035,46	0,0721	7,21
142/2018 аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12324,00	25:09:320501:35	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог".	71725,68	Земли сельскохозяйственного назначения	5171,42	0,0721	7,21

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактически предоставлена)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Сap	Сap в % от КС
141/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12002,00	25:09:320501:36	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог"	69851,64	Земли сельскохозяйственного назначения	5036,31	0,0721	7,21
147/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12009,00	25:09:320501:40	Аренда земельного участка	развилки автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток"	69892,38	Земли сельскохозяйственного назначения	5039,24	0,0721	7,21
145/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	20032,00	25:09:320501:30	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог"	116385,92	Земли сельскохозяйственного назначения	8391,43	0,0721	7,21
146/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12002,00	25:09:320501:39	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог".	65050,84	Земли сельскохозяйственного назначения	4690,17	0,0721	7,21

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактически предоставлена)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Cap	Cap в % от КС
148/2018 Аукцион	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2038	12026,00	25:09:320501:48	Аренда земельного участка	развилка автомобильных дорог "Хабаровск-Владивосток" - "Михайловка-Турий Рог".	69871,06	Земли сельскохозяйственного назначения	5037,71	0,0721	7,21
34/2019 Аукцион наша собс	08.04.2019	08.04.2019	07.04.2029	1000000,00	25:09:320501:462	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Уссурийская, д. 45	4230000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	105750,00	0,0250	2,50
37/2022 Аукцион	21.06.2022	21.06.2022	20.06.2032	600000,00	25:09:320701:78	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Ляличи, ул. Советская, дом 30	1650000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	41250,00	0,0250	2,50
39/2022 Аукцион	24.06.2022	24.06.2022	23.06.2032	531370,00	25:09:320101:228	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Григорьевка, ул. Калинина, д. 34	403841,20	Земли сельскохозяйственного назначения	97325,56	0,2410	24,10

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактически предоставлена)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Cap	Cap в % от КС
40/2022 Аукцион	24.06.2022	24.06.2022	23.06.2032	39907,00	25:09:321201:454	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Ивановка, ул. Впередовская, д. 23	45094,91	Земли сельскохозяйственного назначения	12121,50	0,2688	26,88
1/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	854320,00	25:09:320101:97	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	649283,20	Земли сельскохозяйственного назначения	36522,18	0,0563	5,63
102/2017 (Аукцион)	07.11.2017	07.11.2017	06.11.2066	305965,40	25:09:320901:233	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Васильевка, ул. Ленинская, дом 30а	749615,23	Земли сельскохозяйственного назначения	50120,89	0,0669	6,69
67/2018 Аукцион	18.04.2018	16.04.2018	15.04.2038	462642,00	25:09:320901:238	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Васильевка, ул. Ленинская, дом 30а	1040944,50	Земли сельскохозяйственного назначения	135091,46	0,1298	12,98

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Cap	Cap в % от КС
196/2018 (Аукцион)	22.11.2018	22.11.2018	21.11.2067	2000000,00	25:09:320701:329	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Кремово, ул Кирова, д 34	7640000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	205800,00	0,0269	2,69
10/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	184180,00	25:09:320101:55	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	139976,80	Земли сельскохозяйственного назначения	15084,35	0,1078	10,78
195/2018 (аукцион)	22.11.2018	22.11.2018	21.11.2067	760400,00	25:09:320701:29	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	1901000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	74595,24	0,0392	3,92
11/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	271820,00	25:09:320101:89	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	206583,20	Земли сельскохозяйственного назначения	11905,72	0,0576	5,76

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Cap	Cap в % от КС
6/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	141800,00	25:09:320101:27	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Григорьевка, ул. Ленина, дом 26	106350,00	Земли сельскохозяйственного назначения	4530,51	0,0426	4,26
8/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	137350,00	25:09:320101:52	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	104386,00	Земли сельскохозяйственного назначения	11269,57	0,1080	10,80
7/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	357210,00	25:09:320101:37	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	271479,60	Земли сельскохозяйственного назначения	15645,80	0,0576	5,76
9/2017 (Аукцион)	07.02.2017	07.02.2017	06.02.2066	268870,00	25:09:320101:54	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	204341,20	Земли сельскохозяйственного назначения	12220,14	0,0598	5,98

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Cap	Cap в % от КС
106/2018 (Аукцион)	19.06.2018	18.08.2017	17.08.2020	600000,00	25:09:320701:540	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с.Ляличи, ул.Сахалинская, д.13	1650000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	62460,00	0,0379	3,79
25/2020 (Аукцион)	20.03.2020	20.03.2020	19.03.2030	90581,00	25:09:320301:391	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Дубки	145835,41	Земли сельскохозяйственного назначения	7806,10	0,0535	5,35
156/2018 (Аукцион)	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2067	21000,00	25:09:320501:429	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Михайловка, ул Паровозная, д 5	7867096,22	Земли сельскохозяйственного назначения	59658,48	0,0076	0,76
191/2019 (Аукцион)	01.11.2019	01.11.2019	01.11.2029	262411,30	25:09:320601:414	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, п. Новошахтинский, ул. Ленинская, дом 2	307021,22	Земли сельскохозяйственного назначения	32014,18	0,1043	10,43

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактически предоставлена)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Сap	Сap в % от КС
190/2019 (Аукцион)	01.11.2019	01.11.2019	01.11.2029	300000,00	25:09:320401:45	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Первомайское, ул. Школьная, дом 20	609000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	23175,00	0,0381	3,81
188/2019 (Аукцион)	01.11.2019	01.11.2019	01.11.2029	53290,00	25:09:320501:1006	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Михайловка, ул Вокзальная, д 64	187047,90	Земли сельскохозяйственного назначения	5635,42	0,0301	3,01
193/2018 (Аукцион)	22.11.2018	22.11.2018	21.11.2067	260630,00	25:09:000000:2637	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с.Кремово, ул. Калинина, д.36	562960,80	Земли сельскохозяйственного назначения	27561,62	0,0490	4,90
2/2018 (Аукцион)	10.01.2018	10.01.2018	11.01.2067	293740,00	25:09:320301:463	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Дубки, ул 40 лет Победы, д 1-а	187993,60	Земли сельскохозяйственного назначения	71299,47	0,3793	37,93

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Cap	Cap в % от КС
27/2020 (Аукцион)	20.03.2020	20.03.2020	19.03.2030	97277,00	25:09:321201:538	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Ивановка, ул Впередовская, 23	71012,21	Земли сельскохозяйственного назначения	6542,57	0,0921	9,21
26/2020 (Аукцион)	20.03.2020	20.03.2020	19.03.2030	139388,00	25:09:321201:537	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с Ивановка, ул Впередовская, д 23	104541,00	Земли сельскохозяйственного назначения	9374,83	0,0897	8,97
3/2017:337 (Аукцион)	29.03.2017	30.01.2017	29.01.2066	112604,00	25:09:320401:337	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Первомайское, ул. Новая, д.40	362584,88	Земли сельскохозяйственного назначения	7144,73	0,0197	1,97
31/2018 (Аукцион)	15.02.2018	15.02.2018	14.02.2067	551591,00	25:09:320701:467	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Кремово, ул. Партизанская, д. 50	623297,83	Земли сельскохозяйственного назначения	61830,59	0,0992	9,92

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактически предоставлена)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Cap	Cap в % от КС
52/2017 (Аукцион)	29.08.2017	18.08.2017	17.08.2066	84948,00	25:09:320301:513	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Абрамовка, ул. Октябрьская, 118	68807,88	Земли сельскохозяйственного назначения	5551,65	0,0807	8,07
54/2017 (Аукцион)	29.08.2017	18.08.2017	17.08.2066	312090,00	25:09:320101:41	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский	234067,50	Земли сельскохозяйственного назначения	23488,52	0,1003	10,03
74/2020 (Аукцион)	25.08.2020	25.08.2020	24.08.2030	70037,00	25:09:320501:300	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Паровозная, дом 5	128868,08	Земли сельскохозяйственного назначения	9139,83	0,0709	7,09
69/2018 (Аукцион)	18.04.2018	16.04.2018	15.04.2028	336,00	25:09:320601:411	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, п. Новошахтинский, ул. Ленинская, дом 2	56108,03	Земли сельскохозяйственного назначения	7408,80	0,1320	13,20

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактически предоставлена)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Cap	Cap в % от КС
90/2020 (Аукцион)	22.10.2020	22.10.2020	21.10.2023	40954,00	25:09:000000:2741	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Дубки, ул. Октябрьская, д. 8	58154,68	Земли сельскохозяйственного назначения	6929,42	0,1192	11,92
88/2020 (Аукцион)	22.10.2020	22.10.2020	21.10.2030	120000,00	25:09:320701:324	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Кремово, ул. Кирова, 34	150000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	18432,00	0,1229	12,29
89/2020 (Аукцион)	22.10.2020	22.10.2020	21.10.2030	98829,80	25:09:320301:337	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Дубки, ул. 40 лет Победы, дом 1а	159115,98	Земли сельскохозяйственного назначения	20517,07	0,1289	12,89
91/2020 (Аукцион)	22.10.2020	22.10.2020	21.10.2023	58308,00	25:09:320301:572	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Дубки, ул. Октябрьская, д. 8	76383,48	Земли сельскохозяйственного назначения	9865,71	0,1292	12,92

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактически предоставлена)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Cap	Cap в % от КС
81/2019 (Аукцион)	21.06.2019	21.06.2019	20.06.2029	30000,00	25:09:320201:3	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Степное, ул. Совхозная, дом 38	56100,00	Земли сельскохозяйственного назначения	3066,00	0,0547	5,47
82/2017 (Аукцион)	20.10.2017	07.02.2017	04.02.2066	100000,00	25:09:000000:2418	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Первомайское, ул. Новая, д. 10	113000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	55640,00	0,4924	49,24
93/2020 (Аукцион)	22.10.2020	22.10.2020	21.10.2030	397885,00	25:09:000000:2740	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Степное, ул. Школьная, д. 33	501335,10	Земли сельскохозяйственного назначения	58906,87	0,1175	11,75
92/2020 (Аукцион)	22.10.2020	22.10.2020	21.10.2023	40514,00	25:09:100101:250	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Дубки, ул. Октябрьская, д. 8	58340,16	Земли сельскохозяйственного назначения	6903,59	0,1183	11,83

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактически предоставлена)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Cap	Cap в % от КС
85/2019 (Аукцион)	21.06.2019	21.06.2019	20.06.2029	1046300,00	25:09:320301:49	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Дубки, ул. 40 лет Победы, дом 1а	1266023,00	Земли сельскохозяйственного назначения	501774,03	0,3963	39,63
82/2019 (Аукцион)	21.06.2019	21.06.2019	20.06.2029	50000,00	25:09:320201:1	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Степное, ул. Совхозная, дом 38	93500,00	Земли сельскохозяйственного назначения	5110,00	0,0547	5,47
09-А-СХ-0024 (Аукцион)	15.04.2022	15.04.2022	14.04.2071	1210270,00	25:09:320801:16	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Осинковка	786675,50	Земли сельскохозяйственного назначения	60573,96	0,0770	7,70
5/2023 (Аукцион)	18.01.2023	18.01.2023	17.01.2033	528816,00	25:09:000000:3083	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Ляличи, ул. Ленинская, д. 54	444205,44	Земли сельскохозяйственного назначения	62188,76	0,1400	14,00

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактически предоставлена)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Cap	Cap в % от КС
4/2023 (Аукцион)	18.01.2023	18.01.2023	17.01.2033	134328,00	25:09:320401:643	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Первомайское, ул. Луговая, д. 26	424476,48	Земли сельскохозяйственного назначения	33958,12	0,0800	8,00
7/2023 (Аукцион)	01.02.2023	01.02.2023	31.01.2072	120000,00	25:09:320501:1370	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Восточная, д. 8	422400,00	Земли сельскохозяйственного назначения	46041,60	0,1090	10,90
20/2023 (АУКЦИОН ОИЗО)	04.04.2023	04.04.2023	03.04.2033	370000,00	25:09:320201:140	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Григорьевка, ул. Пионерская, 22	1147000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	45880,00	0,0400	4,00
19/2023 (Аукцион ОИЗО)	04.04.2023	04.04.2023	03.04.2033	950000,00	25:09:320201:139	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Григорьевка, ул. Пионерская, 22	3087500,00	Земли сельскохозяйственного назначения	108062,50	0,0350	3,50

Номер договора/обязательства	Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	Сумма обязательств, руб.	Сap	Сap в % от КС
09-A-CX-0023 (Аукцион)	01.04.2022	01.04.2022	31.03.2071	1507770,00	25:09:320801:20	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Осиновка	1372070,70	Земли сельскохозяйственного назначения	68603,54	0,0500	5,00
1/2016 (Аукцион)	17.05.2016	17.05.2016	16.05.2056	3075,00	25:09:320701:402	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Осиновка, ул. Ленинская, д. 58	5719,50	Земли сельскохозяйственного назначения	8002,09	1,3991	139,91
140/2018 (аукцион Нов арен1)	07.08.2018	07.08.2018	06.08.2067	260000,00	25:09:000000:2291	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Первомайское, ул. Новая, дом 41	629200,00	Земли сельскохозяйственного назначения	57739,50	0,0918	9,18

После применения корректировок на дату, местоположение, площадь, статус населенных пунктов и вид разрешенного использования получена итоговая совокупная корректировка после применения которой получены следующие результаты (подробный расчет приведен в приложении к настоящему отчету):

Таблица 15.

Дата договора/обязательства	Дата начала аренды (фактического предоставления)	Дата окончания аренды	Общая площадь по договору, кв.м.	Кадастровый номер объекта	Наименование договора/обязательства	Адрес объекта	Кадастровая стоимость земли, руб.	Категория земельного участка	ВРИ	Сумма обязательств, руб.	Сap	Сap в % от КС	Корректировка	Сap после корректировки
08.04.2019	08.04.2019	07.04.2029	100000,00	25:09:320501:462	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Уссурийская, д. 45	3690000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	1.0. с/х использование	105750,00	0,0287	2,87	0,24	0,7
01.11.2019	01.11.2019	01.11.2029	53290,00	25:09:320501:1006	Аренда земельного участка	Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Вокзальная, д. 64	206765,20	Земли сельскохозяйственного назначения	1.0. с/х использование	5635,42	0,0273	2,73	0,26	0,7
25.08.2020	25.08.2020	24.08.2030	70037,00	25:09:320501:300	Аренда земельного участка	край Приморский, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Паровозная, дом 5	149178,81	Земли сельскохозяйственного назначения	1.16.	9139,83	0,0613	6,13	0,08	0,5
01.02.2023	01.02.2023	31.01.2072	120000,00	25:09:320501:1370	Аренда земельного участка	Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Восточная, д. 8	466800,00	Земли сельскохозяйственного назначения	1.0.	46041,60	0,0986	9,86	0,09	0,9
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ Сap														0,7

Таблица 16.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (Приказ от 10 ноября 2020 г. N П/0412)	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка (Приказ от 10 ноября 2020 г. N П/0412)	Коэффициент к базовой ставке арендной платы	Ставки арендной платы за использование земельных участков муниципальной собственности				
				Сунятсенское и Григорьевское сельские поселения (села Первомайское, Родниковое, Ленинское, Степное, Дальнее, Абрамовка, Григорьевка, Дубки, Новожатково)	Коэффициент к базовой ставке арендной платы	Михайловское сельское поселение (села Михайловка, Васильевка, Песчаное, Некруглово, Зеленый Яр, Новое и деревня Кирпичное)	Коэффициент к базовой ставке арендной платы	Ивановское, Кремовское и Осиновское сельские поселения (села Ивановка, Горбатка, Николаевка, Ширяевка, Лубянка, Отрадное, Тарасовка, Кремове, Ляличи, Осиновка, Даниловка и поселок Горное)
1	Категория земель- земли населенных пунктов							
2	Растениеводство	1.1.	7,14	5	7,14	5	1,00	0,7
3	Скотоводство	1.8.	1,43	1	1,43	1	1,43	1
4	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15.	20,00	14	10,00	7	6,43	4,5
5	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16.	0,86	0,6	0,86	0,6	0,86	0,6
6	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18.	1,71	1,2	1,71	1,2	1,71	1,2
7	Сенокошение	1.19.	1,43	1	10,00	7	10,00	7
8	Для индивидуального жилищного строительства	2.1.	0,71	0,5	0,71	0,5	0,57	0,4
9	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1.	1,00	0,7	1,00	0,7	1,00	0,7
10	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2.	0,71	0,5	0,71	0,5	0,71	0,5

11	Блокированная жилая застройка	2.3.	0,71	0,5	0,71	0,5	0,57	0,4
12	Хранение автотранспорта	2.7.1.	21,43	15	21,43	15	21,43	15
13	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2.	12,86	9	21,43	15	21,43	15
14	Коммунальное обслуживание	3.1.	24,29	17	2,14	1,5	2,86	2
15	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1.	2,14	1,5	2,14	1,5	2,86	2
16	Бытовое обслуживание	3.3.	14,29	10	14,29	10	14,29	10
17	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1.	5,00	3,5	5,00	3,5	5,00	3,5
18	Предпринимательство	4.0.	12,86	9	100,00	70	12,86	9
19	Деловое управление	4.1.	5,71	4	5,71	4	5,71	4
20	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10.	19,29	13,5	19,00	13,3	19,29	13,5
21	Магазины	4.4.	14,29	10	17,14	12	221,43	155
22	Гостиничное обслуживание	4.7.	3,14	2,2	3,14	2,2	3,14	2,2
23	Служебные гаражи	4.9.	2,43	1,7	2,43	1,7	2,43	1,7
24	Объекты дорожного сервиса	4.9.1.	30,00	21	1,71	1,2	30,00	21
25	Заправка транспортных средств	4.9.1.1.	6,00	4,2	6,00	4,2	6,00	4,2
26	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2.	22,86	16	22,86	16	22,86	16
27	Ремонт автомобилей	4.9.1.4.	2,14	1,5	2,14	1,5	2,14	1,5
28	Стоянка транспортных средств	4.9.2.	24,29	17	24,29	17	24,29	17
29	Производственная деятельность	6.0.	2,29	1,6	2,86	2	2,29	1,6
30	Строительная промышленность	6.6.	10,00	7	22,86	16	10,00	7
31	Связь	6.8.	242,86	170	271,43	190	257,14	180
32	Склад	6.9.	6,00	4,2	5,71	4	6,00	4,2
33	Складские площадки	6.9.1.	17,14	12	17,14	12	17,14	12
34	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2.	14,29	10	14,29	10	14,29	10

35	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	20,00	14	20,00	14	20,00	14
36	Благоустройство территории	12.0.2	7,14	5	1428,57	1000	7,14	5
37	Ведение огородничества	13.1.	0,86	0,6	0,86	0,6	0,86	0,6
38	Ведение садоводства	13.2.	0,86	0,6	1,43	1	1,43	1
39	Категория земель- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения							
40	Производственная деятельность	6.0.	24,29	17	24,29	17	24,29	17
41	Недропользование	6.1.	2,86	2	2,86	2	2,86	2
42	Строительная промышленность	6.6.	85,71	60	85,71	60	85,71	60
43	Энергетика	6.7.	2,14	1,5	2,14	1,5	42,86	30
44	Связь	6.8.	857,14	600	857,14	600	857,14	600
45	Склад	6.9.	7,14	5	7,14	5	7,14	5
46	Коммунальное обслуживание	3.1.	4,29	3	4,29	3	4,29	3
47	Категория земель- земли сельскохозяйственного назначения							
48	Сельскохозяйственное использование	1.0.	1,00	0,7	1,00	0,7	1,00	0,7
49	Растениеводство	1.1.	1,00	0,7	1,00	0,7	1,00	0,7
50	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2.	1,00	0,7	1,00	0,7	1,00	0,7
51	Овощеводство	1.3.	1,00	0,7	1,00	0,7	1,00	0,7
52	Скотоводство	1.8.	1,00	0,7	1,00	0,7	1,00	0,7
53	Свиноводство	1.11.	15,71	11	1,00	0,7	15,71	11
54	Пчеловодство	1.12.	1,00	0,7	1,00	0,7	1,00	0,7
55	Рыбоводство	1.13.	0,57	0,4	0,57	0,4	0,57	0,4
56	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15.	1,00	0,7	5,86	4,1	1,00	0,7

57	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16.	5,71	4	7,14	5	5,00	3,5
58	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18.	1,00	0,7	1,00	0,7	1,00	0,7
59	Сенокошение	1.19.	1,00	0,7	1,00	0,7	1,43	1
60	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20.	1,00	0,7	1,00	0,7	1,00	0,7
61	Для индивидуального жилищного строительства	2.1.	1,00	0,7	1,00	0,7	1,00	0,7
62	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2.	0,71	0,5	0,71	0,5	0,71	0,5
63	Охота и рыбалка	5.3.	1,00	0,7	1,00	0,7	1,00	0,7
64	Недропользование	6.1.	2,86	2	2,86	2	2,86	2
65	Строительная промышленность	6.6.	85,71	60	14,29	10	15,71	11
66	Энергетика	6.7.	2,86	2	1,71	1,2	2,86	2
67	Связь	6.8.	857,14	600	857,14	600	857,14	600
68	Ведение огородничества	13.1.	1,00	0,7	6,00	4,2	1,00	0,7
69	Для всех категорий земель							
70	250-ФЗ жилищное строительство под отдельно стоящие жилые дома усадебного типа (молодые семьи)		0,43	0,3	0,43	0,3	0,43	0,3

Для вида разрешенного использования с кодами 3.6.1, 12.0, 12.0.2 сведений о торгах не выявлено, расчет произведен с учетом 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, для данных видов разрешенного использования величина ставки арендной платы экономически обоснована как средневзвешенное значение ставки земельного налога и ставки, рассчитанной на основе корректировки базового значения Сап.

Для видов разрешенного использования с кодами 2.7.1., 3.1, 3.3, 4.0, 4.10, 4.4, 4.9.1, 4.9.1.2, 4.9.2, 6.8, 6.9.1, 6.0, 6.6, 6.8, 1.11, не выявлены данные по торгам, расчет произведен методом кумулятивного построения, с учетом рисков для видов деятельности и арендаторов, арендующих земельные участки данного вида разрешенного использования, для данных видов разрешенного использования величина ставки арендной платы экономически обоснована как средневзвешенное значение ставки капитализации и ставки, рассчитанной на основе корректировки базового значения Сап

Ставка капитализации для недвижимости.

Это ставка прибыли, которую приносит объект недвижимости в течение ближайшего года владения, без учета затрат на его улучшение и финансовых затрат.

При оценке имущества используется формула, по которой чистая прибыль делится на стоимость недвижимости.

Ставка капитализации = Чистый операционный доход/стоимость недвижимости.

Требование ограничения интервала ставки капитализации снизу определяется, исходя из общих представлений теории инвестиций - требованием инвесторов к минимальной доходности вложений свободных денежных средств, исходя из возможных для инвестора альтернатив – сопоставляя доходность различных альтернатив с разным уровнем риска инвестор выбирает ту альтернативу, которая при сопоставимом уровне риска имеет более высокую доходность. «Выбирая приемлемый уровень риска (как вероятность потерь и степень нестабильности ожидаемых выгод) и анализируя денежные поступления по различным рыночным активам, которые соответствуют этому уровню риска, для инвесторов формируется понятие «требуемая доходность»». Согласно финансовой теории, отдача, которая ожидается от реализации инвестиционного проекта, включает две составляющих: 1. свободную от риска ставку; 2. премию за риск. Свободная от риска ставка является базовой или опорной. Она представляет собой минимально приемлемый доход от инвестиций в отсутствие практически всех рисков. Хорошим приближением для свободной от риска ставки служит доходность государственных облигаций соответствующего срока. Соответствующим сроком для определения доходности можно считать 10 лет, традиционно используемый для сопоставления ставок капитализации коммерческой недвижимости и доходности государственных облигаций. С учётом того, что речь идёт о нижней барьерной ставке величина премии за риск должна быть минимальна, но должна быть обязательно. Поэтому дальнейших обоснований её можно принять на уровне 1% годовых. В настоящее время величина верхней барьерной ставки капитализации составит примерно 0,08 отн. ед. в год.

Требование ограничения ставки капитализации сверху определяется необходимостью исключить из рассмотрения не рыночные предложения, очень вероятно определяемые ликвидационным, вынужденным характером продажи – снижение цены предложения относительно рыночно обусловленной величины операционного дохода очевидно приводит к росту ставки капитализации. В качестве верхней барьерной ставки можно использовать ипотечную постоянную рыночной ставки кредитования сделок покупки коммерческой недвижимости при сроке кредитования в те же самые 10 лет и ежемесячном аннуитетном платеже. В настоящее время величина верхней барьерной ставки капитализации составит примерно 0,18 отн. ед. в год.

<http://tmpo.su/wp-content/uploads/2020/09/МЕТОДЫ-ОПРЕДЕЛЕНИЯ-СТАВКИ-КАПИТАЛИЗАЦИИ.pdf>

По данным сайта Стат Риелт

Объекты	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,14	0,18
Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Арендуемые земельные участки расположены на первой линии, корректировка на красную линию и интенсивность транспортного потока принята по данным Справочника оценщика недвижимости



Таблица 99. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,22	1,34

Таблица 103. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,17	1,12	1,21

Для вида разрешенного использования с кодом 6.1- на основании Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582) арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 2 процентов в отношении: земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недр.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную Приказом МИЗО КК № 88-н от 11.11.2022 г., размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>). Также разрешенное использование уточнялось на сайте Росреестра.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р, основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- Метод рыночной экстракции;
- Метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции определения коэффициента

Метод рыночной экстракции: деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи.

Является самым предпочтительным, но пока слабо реализуемым методом. Дело в том, что в аренду земли сдаются преимущественно муниципалитетами, а обозначенные ставки являются контрактными величинами, исчисленными по нормативным методикам. Условиями применения метода являются:

1. Формирование ставок арендной платы на торгах;
2. Формирование ставок арендной платы на вторичном рынке сделок, когда земля получается в аренду первичным арендатором по заниженной нормативной ставке, а затем сдается в субаренду по рыночной ставке.
3. Подтвержденные договорами величины арендных платежей в натуральном выражении с последующим переводом их в денежное выражение по сложившимся ценам. В случае если землю в аренду сдает муниципалитет, а в качестве аналогов арендных ставок выбраны ставки, полученные на торгах, ставка считается «очищенной» и налог на землю из нее не вычитается. Таким образом, если есть возможность, получить официальную информацию о сделках по аренде земель частных собственников или по аукционным торгам с участием двух и более претендентов, такие ставки можно использовать в качестве аналогов для расчета права аренды, а также для определения коэффициента капитализации методом рыночной экстракции.

Метод кумулятивного построения: увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный

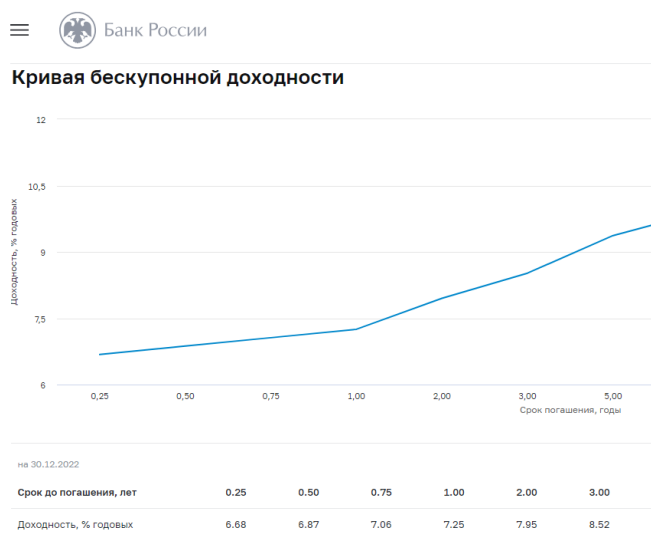
участок. При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала.

Определение безрисковой ставки.

На основании проведенного анализа существующих методик, в расчетах в качестве безрисковой ставки выбрана ставка по доходности к погашению по государственным ценным бумагам (долгосрочным ОФЗ), так как на наш взгляд, она отражает наименьший уровень риска, в отличие от ставки по депозитам не содержит уровень дохода банковских структур на операции с депозитами особенно в кризисных условиях (т.е. финансовые риски банков), однако содержит в себе страновой риск и по сроку вложений сопоставима с длительностью использования земли.

По данным Центрального Банка РФ безрисковая ставка составляет 8,52% при прогнозном периоде 5 лет.

https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=30.12.2022



Расчет уровня рисков

Земельные участки данного вида разрешенного использования – малоликвидный объект, подверженный значительному количеству внешних рисков.

Анализ рисков показал, что наиболее часто встречающимися в научно-методических источниках рисками являются – риск низкой ликвидности (6- повторений), риск на инвестиционный менеджмент (5- повторений), риск вложения в недвижимость - аналог риску на инвестиционный менеджмент.

В случае, когда собственник и предприниматель-товаропроизводитель разные лица, инвестиции в производство осуществляет предприниматель, а инвестиции в землю – собственник. Когда государство выступает собственником земель, оно по определению не покупает их, а следовательно риск для государства как собственника минимален и может определяться на уровне безрисковой ставки. К тому же земля практически неистощаемый источник дохода, срок использования которого не ограничен, на рынке наблюдается устойчивый рост цен на землю. Однако само по себе купить сельскохозяйственную землю или обладать ею в силу закона, не дает получения дохода. Требуется привлечь инвестора-товаропроизводителя, а на это нужно время.

Анализ рыночного срока экспозиции земель, показал, что средний срок продажи земель этой категории – 15 мес., что в несколько раз превышает срок экспозиции земель под ИЖС, как наиболее развитого и активного сегмента земельного рынка. Кроме того, на рынке имеется достаточное количество свободных земель. Это подтверждает мнение ведущих специалистов о низкой ликвидности земель. Риск специфики объекта встречается в литературе как измеритель риска неполучения урожая в результате воздействия климатических факторов, и практически всегда определяется как описание агроклиматических условий места

расположения объекта. Коэффициент капитализации, определенный методом кумулятивного построения равен:

$$K_k = i + r_{ликв},$$

где: K_k – коэффициент капитализации равный величине K_1 ;

i – Безрисковая ставка %;

гликв- риск низкой ликвидности, %.

Расчет уровня рисков.

При расчете уровня рисков можно выделить следующие методы:

1. Метод экспертных оценок;
2. Метод сравнения;
3. Расчетный метод.

Метод экспертных оценок заключается в определении уровня риска по шкале рисков (обычно от 0 до 5% по каждому риску) или по таблице рисков. Основным недостатком этого метода, является субъективный характер определения рисков и не возможность обосновать полученный результат. Метод сравнения заключается в применении в расчетах сложившегося уровня компенсаций за риск вложений в производство (только для рисков связанных с землей). Например, риск на агроклиматические условия может быть определен как страховой процент ведущих страховых компаний при страховании потерь от производства. Расчетный метод определения рисков основан на сопоставлении наименее рискованных условий с условиями, в которых находится объект оценки.

Расчет риска низкой ликвидности:

Риск низкой ликвидности отражает вероятность более долгого поиска покупателя товара, по сравнению с аналогичным товаром с наименьшим сроком экспозиции на рынке. Расчет можно произвести по формуле:

$$r_{ликв} = i * (C_{экс_неликв}/12мес - C_{экс_ликв}/12мес),$$

где, гликв- риск низкой ликвидности, %.

i – Безрисковая ставка %;

$C_{экс_неликв}$ и $C_{экс_ликв}$ – рыночный срок экспозиции наименее ликвидного участка и наиболее ликвидного участка, мес.

В расчете предлагается сравнивать срок экспозиции свободных земельных участков под индивидуальную жилую застройку в селах на самых активных рынках (как наиболее ликвидного товара), со сроком экспозиции исследуемых земель.

Расчет риска инвестиций в производство

Риск инвестиций в производство обусловлен тем, что от предпринимателя-товаропроизводителя требуются не малые усилия по привлечению достаточного количества производственных ресурсов соответствующего качества. То есть для получения заданной величины валового дохода он должен быть обеспечен работоспособной техникой и рабочими. Причем даже при благоприятных погодных условиях при несоблюдении технологий существует большой риск не получить (не успеть собрать, сохранить) урожай, хотя инвестиции в процесс производства будут сделаны.

Риск инвестиций в производство принят равным бескупонной доходности государственных облигаций на 30 лет

(https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=29.12.2022&UniDbQuery.To=04.08.2023/) по состоянию на начало 01.01.2023 года и составил 11,10%.

29.12.2022	6,94	7,10	7,26	7,42	8,03	8,54	9,39	9,95	10,39	10,73	10,90	11,10
------------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------

Средняя заработная плата (корректировка по среднемесячной заработной плате в МО)

Величина средней заработной – показатель, отражающий средний уровень заработной достатка населения, и значит платежеспособность потенциальных покупателей недвижимости.

Коэффициенты для расчета корректировки определялись по моделям зависимости удельной цены земельного участка от величины средней заработной платы в МО.

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции), которого можно использовать при корректировке цен объектов-аналогов. Корректировка в этом случае определялась по следующей формуле:

$$K_{ЗП\ МО} = (L_{ОО}/L_{ОА}),^k$$

где:

$L_{ОО}$ – средняя заработная плата в МО, в котором расположен объект оценки, руб.;

$L_{ОА}$ – средняя заработная плата в МО, в котором расположен объект аналог, руб.;

k – коэффициент торможения.

Для определения коэффициента торможения использованы данные справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 125, рис.28.

Корректировка по фактору «Среднемесячная ЗП в МР» применялась для объектов, расположенных вне черты населенных пунктов, в соответствии с этим выбран типовой объект 7, наиболее приближенный по характеристикам к межселенной территории (Рисунок 19).

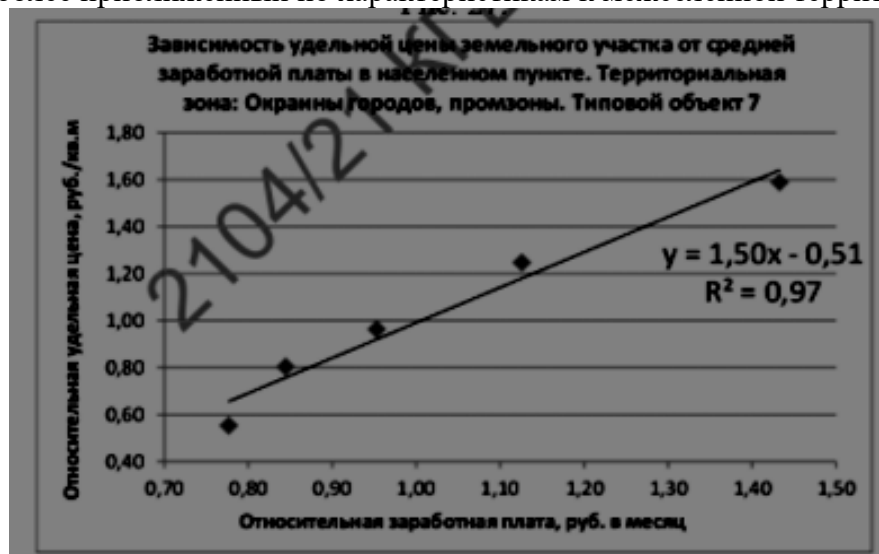


Рисунок 19. Зависимость удельной цены ЗУ от средней заработной плате в промзонах и на окраинах населенных пунктов²⁹.

Расстояние до промышленного центра (корректировка на расстояние до промышленного центра)

В связи с большой площадью, разной доступностью, недостаточной сетью дорог в Приморском крае, стоимость земельных участков в 6 сегменте «Производственная деятельность», 12 сегменте «Специальное, ритуальное использование, запас», в 7 сегменте «Транспорт», расположенных на межселенной территории, может существенно отличаться. В связи с этим для определения зависимости стоимости земельного участка промышленного назначения от удаленности от промышленного центра осуществлены следующие действия:

- определение списка промышленных центров;
- сбор и формирование данных для анализа;
- поиск зависимостей по ценообразующим факторам;
- построение регрессионной модели, проверка;
- вывод данных.

К стоимости ЗУ применены корректировки на площадь, коммуникации, собственность и дату, если они требовались.

Далее выявлена зависимость отношения среднего УПРС объектов к среднему УПР ближайшего промышленного центра от расстояния до этого промышленного центра, которая говорит о связи этих показателей.

²⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020, стр. 125, рис. 28.

На графике явно прослеживается обратно пропорциональная зависимость данных показателей. Установив тесноту такой связи по показателю «расстояние до промышленного центра» построена регрессионная модель (Рисунок 20).

Полученные результаты зависимости отношения среднего УПРС по земельным участкам промышленного назначения межселенной территории от расстояния до промышленного центра представлены ниже.

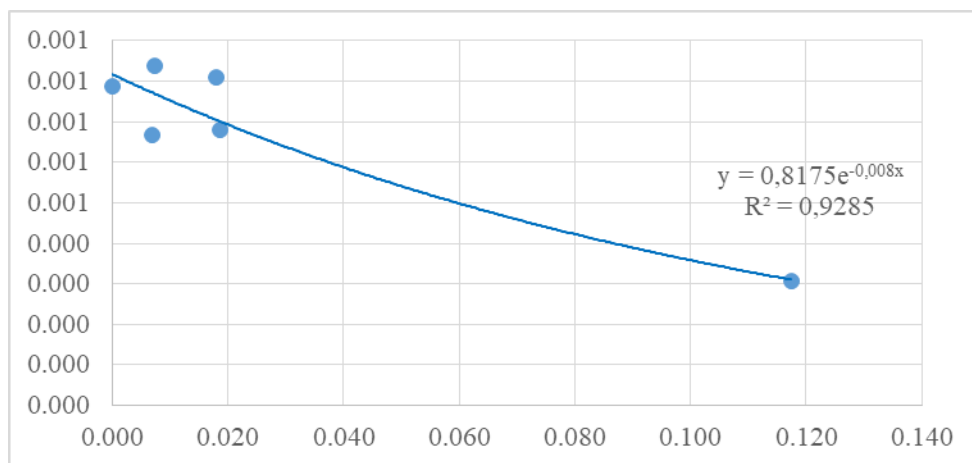


Рисунок 20. Зависимость отношения среднего УПРС по земельным участкам промышленного назначения межселенной территории от расстояния до промышленного центра

По итогам анализа показателей качества модели, определенной по уравнению регрессии, наиболее четкой интерпретации параметров поддается экспоненциальная модель. Она показывает взаимосвязь между экономическими параметрами и позволяет найти линию, максимально приближенную к точкам наблюдения.

Таким образом значение зависимости стоимости земельного участка промышленного назначения межселенной территории от расстояния до промышленного центра для объектов-аналогов 6 сегмента «Производственная деятельность» определяется по следующей формуле в зависимости от расстояния до промышленного центра (параметр x):

$$0,8175e^{-0,008x}$$

Локальные характеристики местоположения

Основным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости в пределах населенного пункта, является его местоположение в той или иной зоне, а также относительно того или иного фактора. Классификацию зон определяет в основном функциональный профиль, включающий в себя сочетание различных факторов: промышленно-производственных, организационно-культурных, оздоровительных, транспортных, социальных и т.д. Эти факторы оказывают наибольшее влияние на стоимость недвижимости территории. На сходстве функций основывается формирование ценовых зон. Как правило, выделяется несколько типовых зон, характерных для большинства населенных пунктов. Состав и количество типовых зон изменяется в зависимости от статуса населенного пункта и от сегмента, к которому относятся объекты недвижимости.

Источник

информации:

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/IZJNTwIx EIZ_iweOMlMgsPG2bJQARvEDYXsxBWrZpNs2s111_71dMSSCfNj0MjPPzPtOU-AwB27Ee6aEz6wROsQp774OHjrXLOmw8WDa72I8nIz6L8MEEXsw2wEeWC8A8Zi12QDxng H_X_8eUPfjgRNj6Oc7Er8dJK0TQG3xlMgluNJ2sXmP2CzakQJO8k2SpGZJlb323hVXDWxgJc xKfjapbOBf9NoWHuZbCNKwf-_g_hHCU21vaY0nq7UkSHVW-EfpLPmiLuWiKDbhbSjcZNpLyoxqLoWXylL1XDkJ6SU7xpIU2p9FOrJLuSpJngObMl_UjveZiV Df04SSdz_Q0UnCOV1tQkg9lfK07Hl7q_DNE7sKZKsDLp_OMZvks8hH2M6j7f2IL74ALy08Ug !!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=M Econtroller!null=/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=18241&showRep=true

Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки. Метод с использованием индекса инфляции предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Сбербанка РФ:

http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl_01112014.pdf,

и реализуется формулой:
$$K = (k_1 * k_2 * k_3 * \dots k_n) * 100\%$$

где K – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно), k1, k2, k3– индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога), kn– индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки.

В соответствии с ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утв. Приказом минэкономразвития РФ N 508 от 22.10.2010 г. : п.3 «Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности».

Таким образом, с учетом того, что коэффициент должен быть рассчитан для Михайловского муниципального района в целом, без установления конкретного местоположения, вклад которого в величину арендной платы проходит через величину кадастровой стоимости, исполнитель считает возможным провести корректировку на местоположение через отношение кадастровой стоимости для видов разрешенного использования аналогов, расположенных в территориях расположения аналогов к объектам, расположенным в Михайловском районе. Для расчетов выбраны следующие аналоги в Михайловском районе согласно данных официального сайта www.torgi.gov с последующим внесением необходимых корректировок.

Местоположение (комплексная корректировка)

Местоположение – основной элемент ценообразования земельных участков и в целом объектов недвижимости. Имея абсолютное сходство по всем параметрам, объекты недвижимости не могут использоваться как объекты-аналоги для расчета стоимости, если они находятся в разных регионах, городах, районах населенного пункта. Однако, существующие отличия в местонахождении объектов, с целью использования их в расчете стоимости в рамках сравнительного подхода, можно нивелировать с помощью корректирующих коэффициентов на местоположение. Местоположение имеет комплексный характер, для того чтобы выявить полную разницу между объектами по этому элементу необходимо учесть такие параметры как статус населенного пункта, а также его численность, расстояние до столицы субъекта и нахождение объекта в определенной зоне внутри самого населенного пункта. Таким образом, чтобы привести объект-аналог по элементу местоположение к объекту оценки сотрудники ООО «ЭТАЛОН» используют корректировки на местоположение, определяющиеся по указанным выше параметрам. Для расчета использовались данные справочника оценщика недвижимости-2020 Земельные участки часть I под редакцией Лейфера Л. А. Корректировки применялась к объектам-аналогам для приведения к сопоставимому виду с объектами оценки путем умножения стоимости объекта-аналога на установленный коэффициент.

Согласно ФСО №7 (п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Для реализации этого пункта использовался источник информации – «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение»,

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020.

Коэффициенты для участков, расположенных в разных населенных пунктах, определялись с использованием двух корректировок совместно: на статус населенного пункта и на местоположение внутри одной территориальной зоны с использованием зависимостей по численности, что позволило увеличить точность расчета. Для этого итоговый коэффициент корректировки определялся как среднее между значениями корректировок на статус населенного пункта и на численность в населенном пункте.

Коэффициенты для участков, расположенных вне черты населенных пунктов в разных муниципальных районах, сегмента определялись по зависимостям от заработной платы в МО, расстояния от столицы субъекта, расстояния от ближайшего промышленного центра. Выбор зависимости обосновывается особенностями сегмента, к которым отнесены объекты недвижимости, и характеристиками подгрупп, к которым они относятся.

Статус населенного пункта (корректировка на статус НП)

Для расчета корректировок на статус населенного пункта предварительно определены статусы населенных пунктов Михайловского района, объекты-аналоги из которых использованы в рамках расчетов в данном отчете.

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)		
Таблица 6		
Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Рисунок 21. Классификация типовых территориальных зон

Обоснование использования 1го аналога при расчетах.

Как отметил Верховный Суд, оценщик должен учитывать, что в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка.

Адвокатская Газета сообщает, что Верховный Суд вынес Определение № 305-ЭС18-3860, в котором указал, что при применении сравнительного метода оценки стоимости земельных участков эксперты должны использовать объекты-аналоги с аналогичными ценообразующими факторами, такими как сегмент рынка, площадь, местоположение и дата предложения о продаже.

Верховный Суд указал, что важными факторами стоимости земельных участков являются его местоположение и окружение, целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок и физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.). Кроме того, на стоимость влияют транспортная доступность и инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Согласно п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при

применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает, что в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В соответствии с ФСО №7 п.11 б: определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Предложения по размеру ставок арендной платы за земельные участки в зависимости от вида разрешенного использования согласно классификатора.

В общем виде, можно сформулировать следующие основные подходы к вопросу установления арендной платы за землю:

1. В предлагаемых ставках арендной платы за землю сохраняется зависимость размера арендной платы от кадастровой стоимости. По отношению к основной массе арендаторов следует рассматривать начисление арендных платежей как составную часть единой системы платежей за землю, поскольку и земельный налог и выкупная цена за землю также определяются на основании кадастровой стоимости.
2. По видам разрешенного использования земельных участков, характеризующихся развитыми рыночными отношениями установление ставок арендной платы с учетом тенденций, сложившихся на рынке.
3. Сокращение числа позиций по видам использования для упрощения восприятия установленных ставок арендной платы и упрощения администрирования договоров аренды. Итоговые предложения по установлению коэффициента вида использования для установления арендной платы приведены в таблице № 17. Таблица не содержит отдельные виды земельных участков установление арендной платы по которым предусмотрено федеральным законодательством (например, в случае переоформления права бессрочного пользования на право аренды).

ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ:

Таблица 16- Ставки арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района
(в % от кадастровой стоимости)

п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (Приказ от 10 ноября 2020 г. N П/0412)	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка (Приказ от 10 ноября 2020 г. N П/0412)	Ставки арендной платы за использование земельных участков муниципальной собственности		
			Сунятсенское и Григорьевское сельские поселения (села Первомайское, Родниковое, Ленинское, Степное, Дальнее, Абрамовка, Григорьевка, Дубки, Новожатково)	Михайловское сельское поселение (села Михайловка, Васильевка, Песчаное, Некруглово, Зеленый Яр, Новое и деревня Кирпичное)	Ивановское, Кремовское и Осиновское сельские поселения (села Ивановка, Горбатка, Николаевка, Шириевка, Лубянка, Отрадное, Тарасовка, Кремово, Ляличи, Осиновка, Даниловка и поселок Горное)
	Категория земель- земли населенных пунктов				
.1	Растениеводство	1.1.	5,00	5,00	0,70
.2	Скотоводство	1.8.	1,00	1,00	1,00
.3	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15.	14,00	7,00	4,50
.4	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16.	0,60	0,60	0,60
.5	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	1,20	1,20	1,20
.6	Сенокошение	1.19.	1,00	7,00	7,00
.7	Для индивидуального жилищного строительства	2.1.	0,50	0,50	0,40
.8	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	0,70	0,70	0,70
.9	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2.	0,50	0,50	0,50

.10	Блокированная жилая застройка	2.3.	0,50	0,50	0,40
.11	Хранение автотранспорта	2.7.1.	15,00	15,00	15,00
.12	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2.	9,00	15,00	15,00
.13	Коммунальное обслуживание	3.1.	17,00	1,50	2,00
.14	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1.	1,50	1,50	2,00
.15	Бытовое обслуживание	3.3.	10,00	10,00	10,00
.16	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1.	3,50	3,50	3,50
.17	Предпринимательство	4.0.	9,00	70,00	9,00
.18	Деловое управление	4.1.	4,00	4,00	4,00
.19	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	13,50	13,30	13,50
.20	Магазины	4.4	10,00	12,00	155,00
.21	Гостиничное обслуживание	4.7.	2,20	2,20	2,20
.22	Служебные гаражи	4.9.	1,70	1,70	1,70
.23	Объекты дорожного сервиса	4.9.1.	21,00	1,20	21,00
.24	Заправка транспортных средств	4.9.1.1.	4,20	4,20	4,20

.25	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2.	16,00	16,00	16,00
.26	Ремонт автомобилей	4.9.1.4.	1,50	1,50	1,50
.27	Стоянка транспортных средств	4.9.2	17,00	17,00	17,00
.28	Производственная деятельность	6.0.	1,60	2,00	1,60
.29	Строительная промышленность	6.6.	7,00	16,00	7,00
.30	Связь	6.8.	170,00	190,00	180,00
.31	Склад	6.9.	4,20	4,00	4,20
.32	Складские площадки	6.9.1.	12,00	12,00	12,00
.33	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2.	10,00	10,00	10,00
.34	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	14,00	14,00	14,00
.35	Благоустройство территории	12.0.2	5,00	1000,00	5,00
.36	Ведение огородничества	13.1.	0,60	0,60	0,60
.37	Ведение садоводства	13.2.	0,60	1,00	1,00
	Категория земель- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения				
.1	Производственная деятельность	6.0.	17,00	17,00	17,00

.2	Недропользование	6.1.	2,00	2,00	2,00
.3	Строительная промышленность	6.6.	60,00	60,00	60,00
.4	Энергетика	6.7.	1,50	1,50	30,00
.5	Связь	6.8.	600,00	600,00	600,00
.6	Склад	6.9.	5,00	5,00	5,00
.7	Коммунальное обслуживание	3.1.	3,00	3,00	3,00
	Категория земель- земли сельскохозяйственного назначения				
.1	Сельскохозяйственное использование	1.0.	0,70	0,70	0,70
.2	Растениеводство	1.1.	0,70	0,70	0,70
.3	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2.	0,70	0,70	0,70
.4	Овощеводство	1.3.	0,70	0,70	0,70
.5	Скотоводство	1.8.	0,70	0,70	0,70
.6	Свиноводство	1.11.	11,00	0,70	11,00
.7	Пчеловодство	1.12	0,70	0,70	0,70
.8	Рыбоводство	1.13.	0,40	0,40	0,40
	Хранение и переработка	1.15.	0,70	4,10	0,70

.9	сельскохозяйственной продукции				
.10	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16.	4,00	5,00	3,50
.11	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18.	0,70	0,70	0,70
.12	Сенокошение	1.19.	0,70	0,70	1,00
.13	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20.	0,70	0,70	0,70
.14	Для индивидуального жилищного строительства	2.1.	0,70	0,70	0,70
.15	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2.	0,50	0,50	0,50
.16	Охота и рыбалка	5.3.	0,70	0,70	0,70
.17	Недропользование	6.1.	2,00	2,00	2,00
.18	Строительная промышленность	6.6.	60,00	10,00	11,00
.19	Энергетика	6.7	2,00	1,20	2,00
.20	Связь	6.8.	600,00	600,00	600,00
.21	Ведение огородничества	13.1.	0,70	4,20	0,70
	Для всех категорий земель				
.1	250-ФЗ жилищное строительство под отдельно стоящие жилые дома усадебного типа (молодые семьи)		0,30	0,30	0,30

Обоснование границ интервала применения ставок арендной платы

Среди целого комплекса сложностей, имеющих сегодня в оценочной отрасли, особое внимание стоит уделить наиболее критичным, таким как несовершенство законодательства регулирующего отрасль, что развивает неоднозначность расчетов и выводов, выполненных экспертами в отчетах об оценке имущества, подведение результатов расчетов под ожидаемый заказчиком результат, введение закона об квалификационном экзамене ФЭ от 02.06.2016 г. №172-ФЗ внесены изменения в ФЭ «Об оценочной деятельности в РФ» от 28.07.1998 г. № 135-ФЗ в части требований к членству в СРОО, не достаточно развитые рыночные отношения в России и т.д.

В данной статье, анализируя свой практический опыт участия в проектах определения рыночной стоимости недвижимого имущества для целей залога, в процессах оспаривания кадастровой стоимости недвижимости, судебной практики, реализации недвижимости в условиях сложного рынка, эксперты компании «АВЕРТА ГРУПП» постарались собрать практические аспекты преследуя цель обратить внимание профессионального сообщества и пользователей услуг оценочной деятельности на описанную проблематику, постараться прийти к единому мнению и возможно доработать методологии используемые в расчетах.

Процессы глобализации, происходящие в стране, ставят вопрос о прозрачности рынка земельных участков и других объектов недвижимости в совершенно новый ракурс, обусловленный объективными трудностями, собственно, самим рынком и диктуемыми. А неразрывная связь с землей формирует локальность данного рынка, не позволяя непосредственно сравнивать его различные территориальные и отраслевые сегменты. При этом, растет и потребность в сравнимости отчетов об оценке, и причинами этого роста становится не только развитие инвестиционных фондов, но и растущая мобильность частных капиталов.

Проявлениями этих процессов является как необходимость в совершенствовании имеющихся стандартов оценки и методик, так и публикация аналитических материалов экспертов СРО в профильных периодических изданиях, служащий базой для оценщиков. Необходимость опубликования профессиональных суждений экспертов доказывает более детальное рассмотрение наиболее важных аспектов непосредственно в самом механизме оценки.

Одним из ключевых этапов проведения оценки, на сегодняшний день, является описание объекта процесса, позволяющее оценщику избежать некорректных расчетов и базирующееся на базовых постулатах действующих регламентов:

- ФСО 7 п. 4 «Объектами недвижимости являются застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству, доли в праве на объект недвижимости».
- Обременения, наличие или отсутствие которых на оцениваемом объекте должно быть обязательно отражено в отчете, какой бы характер они не носили. Будь то сервитут, наличие долгосрочных договоров аренды, арест или ипотека.

Несмотря на то, что проверить наличие обременений можно на портале Росреестра, где они должны отражаться в подразделе «Ограничения», лучшим решением проверки будет заказ выписки из ЕГРН. Так как сайт не всегда отражает актуальные данные.

Однако, если оценщик все же решит воспользоваться сайтом, пристальное внимание следует обратить на дату внесения последних изменений, и, если они были внесены более месяца назад – сведения портала уже не актуальны.

- Анализ рынка, проводящийся при оценке объектов недвижимости в соответствии с требованиями ФСО 7 п. 10-11, и предполагающий собой определение диапазона цены, в которой находится оцениваемый объект, итоговая стоимость которого не должна выходить за рамки заданного диапазона.

- Сравнительный подход, согласно определению ФСО 7 п. 22 «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Исходя из определения, ключевым фактором подхода является количество объектов-аналогов, минимально допустимое значение для которого – три объекта, однако в условиях активного и развитого рынка недвижимости количество объектов-аналогов увеличивается до 5-7 позиций, что существенно повышает актуальность расчетов.

При этом важнейшей составляющей подбора объектов-аналогов, безусловно, является достоверность выборки, предполагающая собой кропотливую работу оценщика по рассмотрению рынка, как набора данных, выборе критериев сравнения, сортировке найденных позиций и, собственно, подборе аналогов.

Зачастую, проверка выборки оценщиками на однородность производится с помощью коэффициента вариации – случайной величины, характеризующейся как мера ее относительного разброса, показывающая долю среднего значения этой величины, относительно среднего разброса. Подобным способом определяется относительная мера разброса значений признака в статистической совокупности. При этом значения определяемого коэффициента находятся в диапазоне от 0 до 1, и чем ближе значение к 0, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит – тем качественнее подобраны статистические данные. Критериальным, в данном случае, является значение равное 1/3.

Как правило, коэффициент вариации рассчитывается в процентах и является отношением среднеквадратического отклонения к среднеарифметическому, позволяя судить об однородности совокупности, которая может приниматься следующие значения:

- – < 17% – абсолютно однородная;
- – 17 – 33%% – достаточно однородная;
- – 35 – 40%% – недостаточно однородная;
- – 40 – 60%% – говорит о большой колеблемости совокупности

В процессе определения коэффициента вариации догматическими у оценщиков считаются материалы А.Н. Фоменко: «Как определить рыночную стоимость на основе рыночных данных?», Журнал «Вопросы оценки», №2, 2010 г. и Н.П. Барина и С.В. Грибоевского: «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» /Журнал «Вопросы оценки», №1, 2002 г.

Источник информации: ООО «АВЕРТА ГРУПП» , Денисюк Е.Е., Шаров А.А.

<https://oporamo.ru/news/97-prakticheskie-aspekty-v-ocenke-obektov-nedvizhimosti.html>

Таким образом, изменение ставок арендной платы в сторону увеличения и уменьшения на величину 17% является допустимым и обоснованным, удовлетворяющим условиям достоверности расчетов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ:

1. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей “ТАНДЕМ”. Издательство “ЭКМОС”, 2000г. – 352с.
2. Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие /Под ред. засл. деят. науки РФ, д-ра экон. наук, проф. В.Е. Есипова. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2008. – 159с.
3. В.А. Горемыкин. Российский земельный рынок /Учебное и практическое пособие.- М.: ИНФРА-М, 2006.- 176 с.
4. Н.Г.Волочков. Справочник по недвижимости.- М.: ИНФРА-М, 2006.- 672 с.
5. Организация оценки и налогообложения недвижимости, т.1 /Под ред. Дж. Эккерта.- М.: "СТАР ИНТЕР", 2007.- 382 с.
6. Тарасевич Е.Г. Оценка недвижимости /СПбГТУ, СПб., 2007.-424 с.
7. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общ. ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во “Смоленск”.
8. Принципы совершенствования государственной кадастровой оценки земель поселений с населением свыше 10 000 человек, Власов А. Д.
9. Проблемы финансов и учета. – 2005. №3(9). – с. 7980.
10. Международная научно-практическая конференция «Развитие оценки земельных участков и других объектов недвижимости при переходе на новые условия налогообложения». – Томск. – 28-29 сентября 2005 г.
11. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска. 2е изд., перераб. и доп. Новосибирск: Издво СО РАН, 2004. 142 с.
12. Математические методы оценки стоимости имущества, изд-во М.:маросейка, Книжная Линия, 2014 г.-352 с., С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина,
13. Справочники оценщика недвижимости, под ред.Лейфер Л.А., г.Нижний Новгород, 2020-2022 гг.
14. Материалы сети Internet.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Иванову Ивану Ивановичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 12 " 03 2013 г. по 10 " 04 2013 г.

повысил(а) свою квалификацию в (на) Инженерное образование
экономический и инженерно-технический персонал
по программе Программа подготовки специалистов среднего звена по специальности 08.02.01 - Экономика и бухгалтерский учет (по отраслям)
в объеме 128 академических часов (количество часов)

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Правовые основы деятельности	20	Заочно
2. Формирование организационной структуры предприятия. Экономические расчеты	32	Заочно
3. Экономические основы бухгалтерского учета	40	Заочно
4. Формирование бухгалтерского учета	20	Заочно
5. Методы экономического анализа		Заочно

Прошел(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему _____ (наименование темы)



Российский директор
И.В. Роговская А.И.
И.В. Роговская А.И.

Город Москва 12 " 03 2013 г.



Свидетельство является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0648/13

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Раденовой Лотыме
(фамилия, имя, отчество)
Триборьевне

в том, что он(а) с 01 июня 2009 г. по 25 июня 2009 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) ФГОУ ВПО Сибирского
академического университета и банковского дела
по программе "Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
в дисциплинах по выбору	<u>32</u>	
3. <u>Итоговые комплексные</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) МФ
(наименование предприятия, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)

Город Новосибирск 2009

Директор (подпись) И.И.И.
Секретарь И.И.И.

М.П. Голосов. 1996.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 209680/09

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Радзевой
Екатерине Григорьевне
в том, что он(а) с 04 июня 2012 г. по 05 июня 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) ФГОУ ВПО УГБХО
«Датский государственный технический университет им. Н.П. Жукотского»
(наименование учреждения высшего профессионального образования)
по программе «Оценочная деятельность»
в объеме 104 час. (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговой комплексный экзамен		отлично

Прочие (по усмотрению учреждения) нет (наименование дисциплины)

Выполнено (по усмотрению учреждения) нет (наименование темы)

Ректор (директор) [подпись]
Секретарь [подпись]

Город Брянск год 2012

Лист 1 из 1, Москва, 2010.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 860/2012

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 143/2003

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 323311

Настоящий диплом выдан Радеевой
Екатерине Григорьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "01" октября 2002 г. по "27" июня 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
морских и океанских исследований (наименование образовательного учреждения)

по программе "Высшая
степени предпринимателя
(бизнес)" (наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от "27" июня 2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Радеевой
Екатерине Григорьевне (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
степени предпринимателя (бизнеса) (наименование сферы деятельности)

Город Москва

Председатель государственной
аттестационной комиссии
М.П. Радеева
Ректор (директор) А. В. Ветров
Тел. 4003

МРО, Рязань, 1996.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 103774937426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел. 8 (800) 333-96-47, +7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ №2533213

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (далее – Страховщик), в лице директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Ерикиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №04-3112/2020 от 31.12.2020 г., и Общество с ограниченной ответственностью «ЭТАЛОН» (в дальнейшем по тексту – Страхователь), в лице генерального директора Радеевой Софии Вячеславовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденными Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), на основании Договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ №2533213 от 06.02.2023 г. (далее – Договор страхования) и Заявления-Анкеты о страховании от 06.02.2023 г., заключили полис страхования о нижеследующем:

1. Объект страхования	имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности.
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (сотрудника Страхователя, являющегося сертифицированным оценщиком) в результате нарушения договора на проведение оценки, нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
4. Лимит ответственности по одному страховому случаю	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
5. Франшиза	Не установлена
6. Страховая премия	4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей Оплачивается Страхователем одновременно на расчетный счет Страховщика в срок до 13.02.2023 г.
7. Срок страхования	12 мес. с 07 февраля 2023 г. по 06 февраля 2024 г.
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами и Договором страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
9. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС», Лицензия СИ №3954 от 07.07.2015 г. Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95 Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», тел.: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07
10. Страхователь	ООО «ЭТАЛОН» 660022, г. Красноярск, ул. Партизана Железняка, д. 40А, к. 1, пом. 50 ИНН 2465343011, КПП 246501001, ОГРН 1212400026794 Тел. +7 906 191-20-78
11. Дата выдачи полиса	«06» февраля 2023 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. «О персональных данных» № 152-ФЗ) на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи посредством направления уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иных доступных способов. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получил.
Представитель Страховщика: ИП Веселов М.М. ИНН 243500916398

СТРАХОВЩИК:

Директор Красноярского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

И.А. Ерикина
по Доверенности №04-3112/2020 от 31.12.2020 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Генеральный директор ООО «ЭТАЛОН»

С.В. Радеева



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел.: 8 (800) 333-86-47, *7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
КРК01ФЛ/22/ГО-ОЦ №2520047

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (далее – Страховщик), в лице Директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Еркиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №04-3112/2020 от 31.12.2020 г., с одной стороны и **Радеева Татьяна Григорьевна** (далее – Страхователь), действующая от своего имени, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденными Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), на основании Договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ФЛ/22/ГО-ОЦ №2520047 от 30.11.2022г. (далее – Договор страхования) и Заявления-Анкеты о страховании от 30.11.2022г., заключили полис страхования о нижеследующем:

1. Объект страхования	имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам.
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	300 000,00 (Триста тысяч) рублей
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,25%
6. Страховая премия	750,00 (Семьсот пятьдесят) рублей Оплачивается Страхователем одновременно на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «20» декабря 2022 г.
7. Срок страхования	12 мес. с 21 декабря 2022 г. по 20 декабря 2023 г.
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами и Договором страхования. Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей. Заявление-Анкета о страховании от «30» ноября 2022 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
9. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС», Лицензия СИ №3954 от 07.07.2015г. Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», тел.: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07
10. Страхователь	Радеева Татьяна Григорьевна ИНН: 190332511087 Тел. +7 906 191-20-78
11. Дата выдачи полиса	«01» декабря 2022 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получил.

Представитель Страховщика: ИП Веселов М.М. ИНН 243500916398



СТРАХОВЩИК:

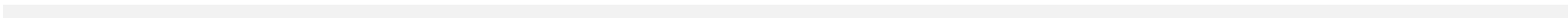
Директор Красноярского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

И.А. Еркина
по Доверенности №04-3112/2020 от 31.12.2020 г.
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Т.Г. Радеева





№ п/п	Наименование органа	№ дела	Истец	Ответчик	Исковые требования	Резолютивная часть (решение)
1	Арбитражный суд Красноярского края	A33-18009/2008	ООО "Водоканал"	Назаровский районный Совет депутатов	признание недействующими пункта 5 приложения 2, пункта 4 приложения 3 к решению от 30.06.2008 N ВЧ-285 "Об арендной плате за землю на территории Назаровского района"	признать недействующими пункт 5 приложения 2, пункта 4 приложения 3 к решению от 30.06.2008 N ВЧ-285 (не представлены доказательства, подтверждающие экономическую обоснованность установленных значений коэффициентов к кадастровой стоимости земельного участка для определения размеров арендной платы за землю)
2	Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа	№ A32-15460/2007-14/453	ООО «Армавирский торговый комплекс»	Армави́рская городская Дума	о признании недействующим пункта 11 Приложения «Поправочные коэффициенты к базовым ставкам арендной платы за земельные участки по категориям арендаторов и видам целевого использования» к решению Думы от 20.02.2003 № 236 «О порядке расчета арендной платы за землю на территории г. Армавира» (далее - Приложение) в части установления поправочного коэффициента 40 при расчете арендной платы за земельные участки, занятые временными (некапитальными) объектами торговли (киоски, ларьки, палатки, павильоны, торговые комплексы, центры, в том числе аптечные) в первой зоне градостроительной ценности (уточненные требования)	Решением от 05.03.2008, заявленные требования удовлетворены на том основании, что оспариваемый пункт Приложения не соответствует закону и Дума не предоставила доказательств экономической обоснованности размера поправочного коэффициента (экономическое обоснование коэффициента 40 представлено суду администрацией в ходе рассмотрения дела и в нем отсутствует анализ конкретных социально-экономических факторов, которые должны учитываться при установлении размера поправочного коэффициента, а пояснительная записка администрации к проекту решения Думы не содержит обоснование коэффициента 40, суд правомерно указал, что орган местного самоуправления не доказал экономической обоснованности данного коэффициента)
3	Комиссия антимонопольного органа	Дело № 179-15-07			нарушение Советом депутатов Назаровского района Красноярского края части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».	решение от 18.09.07 о признании Совета депутатов Назаровского района Красноярского края нарушившим часть 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», в части установления экономически необоснованного значения коэффициента к кадастровой стоимости земельного участка для

	по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства					определения размера арендной платы за землю, учитывающего условия использования земельного участка и вид деятельности, установленного решением Совета депутатов Назаровского района от 22.03.2007 № 22-162 «Об арендной плате за землю на территории Назаровского района» (Значения коэффициентов к кадастровой стоимости земельного участка для определения размера арендной платы за землю, учитывающие условия использования земельного участка и вид деятельности, устанавливались Советом депутатов путем сложившейся практики, с учетом дефицита объема бюджета на соответствующий год и не имеют экономического обоснования)
4	Арбитражный суд Амурской области	Дело № А04-3967/07-19/359	открытое акционерное общество «Амурнефтепродукт»	Зейский районный Совет народных депутатов, администрация Зейского района	о признании решения Зейского районного Совета народных депутатов от 26.02.2007 № 2-РР «О порядке заключения договоров аренды и определения размера арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Зейского района» не соответствующим Конституции РФ, Земельному кодексу РФ и недействующим в части установления коэффициента 15 к базовой ставке арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, под размещение стационарных и передвижных АЗС на период эксплуатации	Признать решение Зейского районного Совета народных депутатов от 28.02.2007 № 2-РР «О порядке заключения договоров аренды и определения размера арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Зейского района» в части установления коэффициента 15 к базовой ставке арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, под размещение стационарных и передвижных АЗС на период эксплуатации, не соответствующим требованиям Земельного кодекса РФ и недействующим, ввиду отсутствия экономического обоснования коэффициентов
5	Арбитражный суд Красноярского края		ООО «Разрез Ошаровский»	Нижнеингашский районный совет депутатов Краснояр	о признании недействующим решения Нижнеингашского районного совета депутатов Красноярского края от 27 мая 2008 г. № 26-483 «Об установлении коэффициентов К1, К2 при расчете годовой суммы арендной платы за использование	требования ООО «Разрез Ошаровский» законны, обоснованны и подлежат удовлетворению

				ского края	земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (опубликовано в Информационном вестнике муниципального образования «Нижеингашский район» (№ 16 (48) за 2008 г.)), в части установления коэффициента К2 для предоставленных юридическим лицам земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства	
6	Арбитражный суд Красноярского края	Дело N А33-2109/04-с6	Индивидуальный предприниматель В.	Красноярский городской Совет	о признании недействующим нормативного акта Красноярского городского Совета в части пункта 1 Решения от 25.11.2003 N В-193	признать Решение Красноярского городского Совета от 25.11.2003 N В-193 "Об установлении базовых размеров и дифференцированных ставок арендной платы за землю в г. Красноярске", в части пункта 1, утверждающего базовые размеры арендной платы арендаторам земель, занимаемых средствами наружной рекламы, в размере 3117 руб./кв. м в год, не соответствующим Конституции Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации, Закону РФ "О плате за землю" и недействующим (Ответчик не заявил доводов, не представил доказательств, подтверждающих экономическую обоснованность названного повышения базового размера арендной платы за землю, установление повышенного размера в целях, предусмотренных законом)
7	Уставный суд калинин		Долбили на Светлана	Совет депутатов Светлого	запрос о признании не соответствующими Уставу (Основному Закону) Калининградской области пункта 1 Решения	Признать пункт 1 Решения Совета депутатов Светлогорского городского округа от 10 августа 2004 года № 80 «Об установлении базовых ставок

	нградск ой области		а Ефимов на	рского городског о округа	Совета депутатов Светлогорского городского округа Калининградской области от 10 августа 2004 года № 80 «Об установлении базовых ставок арендной платы и коэффициентов, применяемых для расчёта арендной платы за землю в Светлогорском городском округе» в части утверждения базовой ставки арендной платы в размере 29, 94 рубля за квадратный метр по пятой экономико-планировочной зоне в Приложении № 1 и коэффициента K1 по видам использования объектов в размере 1,5 по коду 1.15.3.1. в Приложении № 2	арендной платы и коэффициентов, применяемых для расчёта арендной платы за землю в Светлогорском городском округе» в части утверждения базовой ставки арендной платы по пятой экономико-планировочной зоне в Приложении № 1 не соответствующим Уставу (Основному Закону) Калининградской области, поскольку нормативное установление указанной базовой ставки арендной платы произведено без соответствующего экономического обоснования, основанного на многофакторном анализе оценочных характеристик земельных участков
8			ООО «Сектор »		о признании недействующим п. 3 Положения о порядке расчета арендной платы за земельные участки как несоответствующего ст. ст. 22, 65 ЗК РФ (определение базового размера арендной платы в зависимости от кадастровой стоимости является неправомерным, не соответствующим положениям ст. ст. 22 и 65 ЗК РФ)	Отказ в удовлетворении заявленных требований
9	Арбитражный суд Читинской области	Дело № А78-6262/2006 С2-27/322	закрытое акционерное общество «РОСТЭК-Забайкальский»	Совет городского поселения «Забайкальское»	о признании недействующим решения от 4 мая 2006 г. № 40 Совета городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» Читинской области «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского поселения «Забайкальское» в части: — пункта 5 Положения в части, устанавливающей: «Изменение размера	в заявленном закрытым акционерным обществом «РОСТЭК-Забайкальск» требовании о признании недействующим решения от 4 мая 2006 г. № 40 Совета городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» Читинской области «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского поселения «Забайкальское» в части пункта 5 Положения, устанавливающего: «Изменение размера годовой арендной платы за земельные участки производится на основании

					годовой арендной платы за земельные участки производится на основании нормативных актов РФ, субъекта РФ — Читинской области, городского поселения «Забайкальское» с момента вступления их в законную силу», — таблицы 1 «Коэффициент, учитывающий вид целевого использования земельного участка (К1) в части пункта 17 «Гаражи, гаражные кооперативы — поправочный коэффициент 1»	нормативных актов РФ, субъекта РФ — Читинской области, городского поселения «Забайкальское» с момента вступления их в законную силу»; таблицы 1 «Коэффициент, учитывающий вид целевого использования земельного участка (К1) в части пункта 17 «Гаражи, гаражные кооперативы — поправочный коэффициент 1», как не соответствующего Земельному кодексу Российской Федерации, Гражданскому кодексу Российской Федерации, Федеральному закону от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», отказать
--	--	--	--	--	--	--

Приложение В. Документы основания.

Аналоги

<https://www.mikhprim.ru/index.php/torgi-po-munitsipalnomu-imushchestvu/torgi-po-arende-munitsipalnogo-imushchestva/18325-protokol-1-rassmotreniya-zayavok-na-uchastie-v-auksione-na-pravo-zaklyucheniya-dogovorov-arendy-zemelnykh-uchastkov-i-priznanii-auksiona-nesostoyavshimsya>

ООО "ЭТАЛОН"

Почтовый адрес: 660115 город Красноярск
абонентский ящик 10650
Юридический адрес: 660022, Красноярский
край, г. Красноярск, ул. Партизана Железняка,
д. 40А, корп. 1, помещ. 50
ИНН/КПП: 2465343011/246501001
Адрес эл. почты: gadeeva2011@yandex.ru
Телефон: 8 9061912078

**Администрация Михайловского
муниципального района**

Юридический и почтовый адрес: 692651,
с. Михайловка, ул. Красноармейская. 16
esonommih@mail.ru
Главе Михайловского муниципального
района – главе администрации района
Архипову Владимиру Владимировичу

Запрос о предоставлении информации
исх. № 12 от 24.08.2023 года

Уважаемый, Владимир Владимирович!

В соответствии с условиями муниципального контракт № 0120300004223000049 от 08 августа 2023 года на оказание услуг по подготовке экономического обоснования расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Михайловского муниципального района (для СМП, СОНКО) Техническое задание: Цель оценки: подготовка экономического обоснования расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Объекты оценки: земельные участки из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения в количестве 16; земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в количестве 367; земельные участки из земель населенных пунктов в количестве 615, расположенные на территории Михайловского муниципального района.

1. Просим предоставить в отношении земельных участков из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения в количестве 16; земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в количестве 367; земельные участки из земель населенных пунктов в количестве 615, расположенные на территории Михайловского муниципального района:

Сведений из договоров аренды земельных участков, содержащих информацию о:

- кадастровом номере,
- площади,
- местоположению,
- целевом назначении,
- кадастровой стоимости,
- разрешенному использованию земельного участка,
- категории земель,
- реквизитам договора аренды ЗУ (№, дата),
- сроку действия договора аренды земельного участка,
- размеру годовой арендной платы,
- наименованию арендатора (ФИО физ. лица, наименование и организационно-правовая форма организации-арендатора),
- сведения о ставке арендной платы, применяемых для расчета арендной платы, в электронном виде, в формате MS Excel по адресу электронной почты: gadeeva2011@yandex.ru.

Генеральный директор ООО ЭТАЛОН

С.В.Радесва



4

концессионным соглашением;

земельного участка, предоставленного юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица Приморского края для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законом Приморского края;

д) 1,5 процента в отношении земельного участка в случае заключения договора аренды земельного участка;

если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка;

с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Приморского края, с некоммерческой организацией, созданной Приморским краем для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления.

4. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Михайловского муниципального района и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

2. Просим предоставить сведения о населенных пунктах в отношении которых должны быть определены ставки арендной платы и указать, ограничивается ли перечень населенных пунктов Приложением № 2 к решению Думы Михайловского муниципального района от 22.04.2021г. № 62, либо будет расширен, либо еще изменен каким-либо образом.
3. Просим предоставить сведения о видах разрешенного использования земельных участков, в отношении которых должны быть определены ставки арендной платы и указать, ограничивается ли перечень видов разрешенного использования земельных участков Приложением № 2 к решению Думы Михайловского муниципального района от 22.04.2021г. № 62, либо будет расширен, либо еще изменен каким-либо образом.
4. Для соблюдения требований Постановления Правительства Приморского края № 516-пп от 29.07.2022 года п.15 просим предоставить сведения о земельных участках, удовлетворяющих требованиям п.15.

2. Просим предоставить информацию о лицах и целях предоставления земельных участков, в отношении которых в случае предоставления земельного участка в аренду для целей, указанных в пункте 3, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка.

В соответствии с Решением «О Порядке определения размера арендной платы и утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района», Принятого Думой Михайловского муниципального района от 22.04.2021г. № 62 утверждены категории арендаторов, для которых арендная плата определяется в фиксированном размере:

3. В случае предоставления земельного участка в аренду для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

а) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

б) 0,3 процента в отношении:

земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

земельного участка для освоения территории в целях строительства стандартного жилья или для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

земельного участка, предоставляемого гражданам в аренду в соответствии с Закон Приморского края от 27.09.2013 № 250-КЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Приморского края»;

в) 0,6 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных;

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

земельного участка, предоставленного гражданам, имеющим в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

г) 1 процент в отношении:

земельного участка, предоставленного в аренду для осуществления деятельности, предусмотренной соглашением о государственно-частном партнерстве, в том числе



**АДМИНИСТРАЦИЯ
МИХАЙЛОВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

ул. Красноармейская, 16, с. Михайловка, 692651
Телефон: (42346) 2-39-56, факс: (42346) 2-34-37

E-mail: priemnaya@mikhprim.ru

ОКПО 04020614, ОГРН 1022500859490

ИНН/КПП 2520006316/252001901

04.09.2023 № 4549/А/24-7

На № _____ от _____

Генеральному директору
общества с ограниченной
ответственностью «ЭТАЛОН»

Радеевой С.В.

абонентский ящик 10650,
г. Красноярск, 660022

О направлении сведений

Уважаемая София Вячеславовна!

Администрация Михайловского муниципального района в соответствии с запросом о предоставлении сведений от 24.08.2023 № 12 в рамках заключенного муниципального контракта от 08.08.2023 № 0120300004223000049 направляет следующую информацию.

1. Сведения из договоров аренды земельных участков различных категорий с запрашиваемыми данными (за исключением наименования арендатора и контактных данных), отражены в приложении № 1.

2. Сведения о земельных участках, в отношении которых арендная плата определяется в фиксированном размере, отражены в таблице № 2 (молодые семьи) и № 3 (недропользователи).

3. По местоположению земельных участков оценку следует проводить в трех направлениях:

- Михайловское сельское поселение (села Михайловка, Васильевка, Песчаное, Некруглово, Зеленый Яр, Новое и деревня Кирпичное);

- Сунятсенское и Григорьевское сельские поселения (села Первомайское, Родниковое, Ленинское, Степное, Дальнее, Абрамовка, Григорьевка, Дубки и Новожатково);

- Ивановское, Кремовское и Осиновское сельские поселения (села Ивановка, Горбатка, Николаевка, Ширяевка, Лубянка, Отрадное, Тарасовка, Кремово, Ляличи, Осиновка, Даниловка и поселок Горное).

4. Сведения о видах разрешенного использования земельных участков должны в полном объеме соответствовать видам использования, установленным Классификатором, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

5. Земельный участок с кадастровым номером 25:09:010702:24 площадью 15000 кв.м предоставлен юридическому лицу в соответствии с распоряжением Губернатора Приморского края в целях реализации масштабного инвестиционного проекта.

6. Сведения о земельных участках, предоставленных на праве аренды по результатам публичных торгов, отражены в таблице № 4.

7. Контактные данные специалистов администрации Михайловского муниципального района, ответственных за исполнение муниципального контракта:

- Балабадько Юлия Анатольевна, начальник управления по вопросам ГИЗО, тел. 8 (42346) 24757, e-mail balabadko_ua@mikhprim.ru;

- Компанец Светлана Анатольевна, и.о. начальника отдела имущественных и земельных отношений, тел. 8 (42346) 23907, e-mail svetakomp@yandex.ru.

Приложение: в электронном формате

Глава Михайловского муниципального района –
Глава администрации района

В.В. Архипов

Приложение Г. Расчетные таблицы

