



ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

КУПИНА НАТАЛЬЯ ВЛАДИМИРОВНА

Юридический адрес: 306230 Курская обл., г. Обоянь ул. 3 Интернационала, дом 40 А,
тел./факс (07141) 2-60-12 ИНН 461600242468 ОГРН 308461900300052 Член
некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»,
г. Москва, пер.Фурманский, 9 офис 506. Свидетельство №167 от 03 ноября 2009 г. (рег. №360)

О Т Ч Е Т № 351/5-11-15

*об определении экономически обоснованных значений коэффициентов,
применяемых для определения арендной платы при аренде земельных участков,
находящихся в муниципальной собственности на территории г. Обояни
Курской области, государственная собственность на которые не разграничена*

ДАТА ОЦЕНКИ: 18.11.2015 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 30.11.2015 г.

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:

- **Земельный фонд территории МО «город Обоянь»**

ЗАКАЗЧИК: Администрация города Обояни
Курской области

г. Обоянь 2015 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Главе города Обояни
Локтионову А.А.
Курская область, Обоянский район,
г. Обоянь, ул. Ленина, дом 28**

Уважаемый Александр Александрович!

В соответствии с заключенным муниципальным контрактом № 38 от 18.11.2015 года оценщиком Купиной Натальей была выполнена работа по определению экономически обоснованных значений коэффициентов, применяемых для определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности на территории г. Обояни Курской области, государственная собственность на которые не разграничена.

Задачей проведения работ является определение специальной стоимости. Целью проведения работ является определение экономически обоснованных значений коэффициентов, применяемых для определения арендной платы при аренде земельных участков, на территории г. Обояни Курской области, и находящихся в муниципальной собственности (собственности муниципального образования «город Обоянь»), а так же земельных участков, расположенных на территории г. Обояни Курской области, государственная собственность на которые не разграничена, а именно:

- коэффициентов вида разрешенного (функционального) использования земельных участков;
- коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка.

Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческого решения, для последующего утверждения указанных коэффициентов Собранием депутатов г. Обояни.

Отчет об определении экономически обоснованных значений коэффициентов, применяемых для определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности на территории г. Обояни Курской области, государственная собственность на которые не разграничена (далее – отчет) составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. N145-ФЗ от 08.07.2015 г.); Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297); Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 298); Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299), стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных НП «Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», а так же нормативно – правовых актов (см. раздел отчета №2).

Отчет состоит из 1 тома, на 51 листах, содержит 16 таблиц, 13 рисунков, 3 приложения (Приложения №1 и №2 в электронном виде) и включает следующие основные разделы: «Введение», «Основная часть» и «Заключение».

Раздел «Введение» содержит общую информацию о предпосылках пересчета и экономического обоснования коэффициентов, применяемых для определения арендной платы.

Раздел «Основная часть» содержит информацию о результатах сбора, обработки, анализа исходных данных, результатах расчета значений коэффициентов вида разрешенного (функционального) использования земельных участков и значений коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка, по нескольким сценариям и выборе оптимального сценария изменения начислений арендной платы.

Раздел «Заключение» содержит информацию о полученных результатах и рекомендациях.

В соответствии со ст. 12, часть 2 Федерального Закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. N145-ФЗ от 08.07.2015 г.) рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне: тел. (471-41)2-26-02.

Благодарим Вас за возможность, оказать услуги для Вашей фирмы, и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

**С уважением,
оценщик**

М.П.

Купина Н.В.



Оглавление

Раздел 1-й. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.2.Сведения о Заказчике	5
1.3.Сведения об Исполнителе (Оценщике)	5
1.4.Результаты Оценки.....	6
1.5.Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	8
Раздел 2-й. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	9
Раздел 3-й. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	11
Раздел 4-й. ОПИСАНИЕ ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	12
Раздел 5-й. СБОР ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	13
5.1.Информация о земельных участках, переданных в аренду	13
5.2.Информация о кадастровой стоимости земельных участков, переданных в аренду	15
Раздел 6-й.ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЯ ХАРАКТЕРИСТИК, ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КУРСКОЙ ОБЛАСТИ В 2011 ГОДУ.....	18
6.1.Статистическая информация о социально-экономическом развитии Курской области	18
6.2.Анализ социально-экономического развития Курской области	19
Раздел 7-й.ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	27
Раздел 8-й.ИЗМЕНЕНИЕ ЗНАЧЕНИЙ УДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ.....	28
Раздел 9-й.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕЛЕЙ ИЗМЕНЕНИЯ НАЧИСЛЕНИЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПЕРЕДОВАЕМЫЕ В АРЕНДУ, ФОРМИРОВАНИЕ СЦЕНАРИЕВ ИЗМЕНЕНИЯ НАЧИСЛЕНИЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ОПРЕДЕЛЕННЫХ ЦЕЛЕЙ.....	30
9.1.Принципы расчета арендной платы.....	30
9.2.Анализ существующего порядка начисления арендной платы показал следующее	31
9.3.Формирование сценариев изменения начислений арендной платы	32
Раздел 10-й.РАСЧЕТ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО (ФУНКЦИОНАЛЬНОГО) ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПЕРЕДАННЫХ В АРЕНДУ, И ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ПО ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АРЕНДАТОРОВ ВНУТРИ ОДНОГО ВИДА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПЕРЕДАННОГО В АРЕНДУ, ПО РАЗЛИЧНЫМ СЦЕНАРИЯМ.....	33
Раздел 11-й.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СООТНОШЕНИЙ «ВЫИГРАВШИХ» И «ПРОИГРАВШИХ» КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	43
Раздел 12-й.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО УРОВНЯ СБОРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА 2015 ГОД ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ ПРЕДСТАВЛЕННЫМ В АРЕНДУ	44
Раздел 13-й.ВЫБОР ОПТИМАЛЬНОГО СЦЕНАРИЯ ИЗМЕНЕНИЯ НАЧИСЛЕНИЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	45
Раздел 14-й.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	46
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКИ.....	44
Глоссарий.....	45
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	52
Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА (копии).....	Ошибка! Закладка не определена.53
Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА(копии).....	Ошибка! Закладка не определена.54



ИП Купина Наталья Владимировна
306230: Курская обл., г. Обоянь, ул. 3-го Интернационала, дом 40 А,
ИНН:461600242468, ОГРН:308461900300052. Тел./факс (847141) 2-26-02



Раздел 1-й. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основание для проведения работ:	Муниципальный контракт от 18.11.2015 года №38 заключенный между Администрацией города Обояни Курской области в лице Главы города Обояни Курской области Локтионова А.А и независимым оценщиком ИП Купиной Н.В.
Месторасположение:	Муниципальное образование «город Обоянь» Обоянского района Курской области.
Объекты оценки:	Земельный фонд территории МО «город Обоянь».
Цель оценки:	<p>Целью проведения работ является определение экономически обоснованных значений коэффициентов, применяемых для определения арендной платы при аренде земельных участков, на территории г. Обояни Курской области, и находящихся в муниципальной собственности (собственности муниципального образования «город Обоянь»), а так же земельных участков, расположенных на территории г. Обояни Курской области, государственная собственность на которые не разграничена, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none">- коэффициентов вида разрешенного (функционального) использования земельных участков;- коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка.
Вид определяемой стоимости:	Специальная.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для принятия управленческого решения, для последующего утверждения указанных коэффициентов Собранием депутатов г. Обояни.
Дата оценки:	18.11.2015 г.
Период проведения оценки:	с 18.11.2015 до 01.12.2015 г.
Нормативно – правовые акты, стандарты оценки:	См. раздел отчета №2.
Вид отчета:	Полный письменный повествовательный отчет.
Порядковый номер отчета:	№ 351/5-11-15.
Срок действия отчета:	6 месяцев.



1.2 Сведения о Заказчике

Полное наименование исполнительно-распорядительного органа местного самоуправления:	Администрация муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области.
Юридический адрес:	306230: Курская область, Обоянский район, г. Обоянь, ул. Ленина, дом 28.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1024600730461.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	4616002161.
Глава МО «город Обоянь»	Локтионов Александр Александрович.
Телефон:	(8471-41) 2-34-46
E-mail:	web@oboyan.org

1.3 Сведения об Исполнителе (Оценщике)

Фамилия, имя, отчество оценщика:	ИП Купина Наталья Владимировна
Адрес регистрации:	306230: Курская область, Обоянский район, г. Обоянь, пер. Железнодорожный, дом 4, кв. 2.
Паспортные данные Оценщика:	38 653830, дата выдачи 03.09.2009 года отделением УФМС России по Курской области в Обоянском районе код: 460-025.
Место нахождение:	306230: Курская область, Обоянский район, г. Обоянь, ул. 3-го Интернационала, дом 40А.
Телефон:	8(47141) 2-26-02
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)/(КПП):	461600242468/461601001, свидетельство: серия 46 №0061191, дата выдачи 22.05.2000 г.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРНип):	308461900300052, свидетельство: серия 46 №001347169, дата регистрации 03.01.2008 г.
Банковские реквизиты:	Р/счет:40802810733310100205, в ДО №8596/415 Курского отделения №8596, к/счет: 30101810300000000606, БИК 043807606.
Сведения о квалификации оценщика	Купина Наталья Владимировна – профессиональная переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Белгородский университет потребительской кооперации, год окончания 2002. Диплом ПП № 412689, выдан 17.10.2002. (рег.№ 259). Свидетельство о повышении квалификации от 27.04.2012 г. (рег. № 68/2012) по программе: «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности» (АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики и права»). Стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет.
Сведения о саморегулируемой организации:	Является членом Некоммерческого партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», г. Москва, пер. Фурманский, 9, офис 506. Свидетельство №167 от 03 ноября 2009 г. (рег. №360).
Сведения о страховании профессиональной ответственности оценщика	Курский филиал СОАО «ВСК» Страховой полис № 15513В4000356 от 12.02.2015 г., Срок действия договора с 12.02.2015 по 11.02.2016 г.



1.4 Результаты Оценки

КОЭФФИЦИЕНТ видов разрешенного (функционального) использования земельных участков (Кви)

№ п./п.	Виды разрешенного (функционального) использования земельных участков		Значение коэффициента Кви
1	Земли под домами многоэтажной застройки		0,3641
2	Земли под домами индивидуальной жилой застройки		0,0145
3	Земли дачных и садоводческих объединений граждан		0,0154
4	Земли гаражей и автостоянок	4.1. для строительства и реконструкции	0,6048
		4.2. гаражи	0,4187
		4.3. автостоянки (платные)	0,6328
		4.4. автостоянки служебного автотранспорта	0,3164
5	Земли учреждений и организации народного образования	5.1. для строительства и реконструкции учреждений и организаций народного образования, объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, спорта и искусства	0,1514
		5.2. для обслуживания и эксплуатации учреждений и организаций народного образования, объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, спорта и искусства	0,1514
6	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	6.1. для строительства и реконструкции торговых точек (магазины, супермаркеты, торсовые центры и т.д.)	0,1264
		6.2. для обслуживания и эксплуатации действующих торговых точек (магазины, супермаркеты, торговые центры и т.д.)	2,8982
		6.3. для обслуживания и эксплуатации временных торговых точек	2,8798
		6.4. для обслуживания и эксплуатации объектов бытового обслуживания (ателье, бани, химчистки, мастерские по ремонту обуви, часов, пункты проката и т.д.)	0,3614
		6.5. для размещения парикмахерских	0,3687
		6.6. для размещения объектов развлекательной сферы	1,9023
		6.7. для обслуживания и эксплуатации гостиниц	0,1231
		6.8. кафе, бары, рестораны	0,3414
		6.9. для размещения киосков по ремонту обуви, часов, изготовлению ключей и т.д.	0,4232
		6.10. для обслуживания и эксплуатации станций автотехнического обслуживания, моечных постов	0,3424
		6.11. для обслуживания и эксплуатации АЗС и АГЗС	3,1389
		6.12. для установки, обслуживания и эксплуатации объектов рекламного бизнеса	1,7311
7	Земли под промышленными объектами	7.1. для строительства и реконструкции объектов производственного назначения	0,175
		7.2. для обслуживания и эксплуатации объектов производственного назначения (капитальных зданий, строений, сооружений)	0,2419
		7.3. для обслуживания и эксплуатации, объектов энергетики, транспорта, связи, газификации и т.п.	0,2442
		7.4. для добычи общераспространенных полезных ископаемых	-
		7.5. для обслуживания и эксплуатации пунктов приема вторсырья	0,3499



		7.6. для размещения полигонов промышленных и бытовых отходов	0,175
		7.7. железнодорожные вокзалы, автовокзалы	0,2781
		7.8. земельные участки предприятий жилищно-коммунального хозяйства	0,175
		7.9. земельные участки предприятий транспорта	0,2494
		7.10. складские помещения, производственных баз и г.п.	0,2013
8	Земли под административно-управленческими и общественными объектами	8.1. для строительства и реконструкции административных объектов коммерческих организаций	0,3011
		8.2. для обслуживания и эксплуатации административных объектов коммерческих организаций	0,2259
		8.3. для строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений банков и иных кредитных учреждений	0,7529
		8.4. для обслуживания и эксплуатации зданий, строений, сооружений банков и иных кредитных учреждений	0,6024
		8.5. земельные участки для размещения офисов юридических служб, нотариата, органов судопроизводства	0,3011
		8.6. для строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений и т.п. некоммерческих организаций	0,3027
		8.7. для обслуживания и эксплуатации зданий, строений, сооружений и т.п., некоммерческих организаций	0,1514
		8.8. для эксплуатации и обслуживания аптек, аптечных павильонов, аптечных киосков	3,1943
9	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения		0,0144
10	Земли сельскохозяйственного использования		0,0159
11	Земли под обособленными водными объектами	11.1. для строительства и реконструкции и обслуживания ГГС	-
		11.2. для коммерческой деятельности	-
12	Прочие земли населенных пунктов		0,0105

КОЭФФИЦИЕНТ

дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельных участков (Ка)

№ п./п.	Вид деятельности арендаторов / Категория арендаторов			Значение коэффициента Ка
1	Юридические лица	Организации и учреждения, являющиеся получателями средств муниципального бюджета Обоянского района Курской области и бюджетов муниципальных образований Обоянского района Курской области		0,10
		Деятельность по производству и переработке сельскохозяйственной продукции		0,20
		Торговая деятельности на территории:	городского поселения	0,01
			сельского поселения	0,01
		Прочие		0,20
2	Физические лица	Деятельность по производству и переработке сельскохозяйственной продукции		0,20
		Торговая деятельность на территории:	городского поселения	0,01
			сельского поселения	0,01
		Индивидуальное жилищное строительство		0,15
		Прочие		0,10



1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Вся информация, полученная от *Заказчика* и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом *Оценщика*, рассматривалась как достоверная.
2. 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 и во всех возможных случаях указывает источник информации и приводит ксерокопию первоисточника либо распечатку (при получении информации из телекоммуникационной сети Интернет).
3. *Оценщик* не несет ответственность за отсутствие этих данных на сайте, поскольку информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от *Оценщика* причинам.
4. *Оценщик* исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции *Оценщика*, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.
5. Оцениваемая собственность считается свободной от каких, либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.
6. Все иллюстративные материалы, которые будут использованы в Отчете, приведены исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
7. Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни *Оценщик*, ни *Заказчик* не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
8. *Заказчик* принимает на себя обязательства заранее освободить *Оценщика* от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящей от иска третьих лиц к *Оценщику*, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленного неправомерных действий со стороны *Оценщика* в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. От *Оценщика* не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Мнение *Оценщика* относительно величины расчетных коэффициентов рассчитаны на дату оценки 14.10.2015 года.
11. *Оценщик* не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.
12. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом.
13. Любое соотнесение части стоимости, к какой – либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
14. Настоящий Отчет содержит профессиональное мнение *Оценщика* относительно наиболее вероятного значения оцениваемых коэффициентов на дату оценки и не является гарантией того, что они будут изменяться во времени.
15. Итоговая величина определенных коэффициентов, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для принятия управленческого решения Администрацией МО «Ивановский сельсовет».
16. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.



Раздел 2-й. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Законодательные акты

- Гражданский кодекс Российской Федерации;¹
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;²
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;³
- Федеральный закон РФ №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;⁴
- Федеральный закон от 30.11.2011 № 371-ФЗ «О федеральном бюджете на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов»;
- Приказ Минфина Российской Федерации от 27.08.2004 № 243 «О методических рекомендациях субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям по регулированию межбюджетных отношений»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г. № 582 «Об обоснованных 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»;
- Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 29.10.2014 № 685 «Об установлении коэффициента-дефлятора К1 на 2015 год»;
- Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 01.11.2011 № 612 «Об установлении коэффициента-дефлятора К1 на 2012 год»;
- Закон Курской области от 28.12.2007 года № 137-ЗКО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной

¹ Принят Государственной Думой 21 октября 1994 года

² Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года

³ Принят Государственной Думой 4 июля 2008 года Одобрен Советом Федерации 11 июля 2008 года

⁴ В редакции 2015 г.



собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Закон Курской области);

- Постановление Правительства Курской области от 30.11.2006 г. № 234 «Об утверждении результатов актуализации государственной кадастровой оценки земель поселений Курской области»;
- Постановление администрации Курской области от 17.01.2012 №15-па «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Курской области»;
- Постановление Правительства Курской области от 14.09.2011 г. №147-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Курской области»;
- Решение Представительного Собрания Обоянского района Курской области от 08 февраля 2008 года № 12/8 «Об утверждении коэффициента для расчета ставки арендной платы за единицу площади земельного участка» (в редакции от 19 декабря 2008 года № 10/75).

Федеральные стандарты оценки

- ФСО № 1. «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»;⁵
- ФСО № 2. «Цель оценки и виды стоимости»;⁶
- ФСО № 3. «Требования к отчету об оценке»;⁷
- ФСО № 4. «Определение кадастровой стоимости»;⁸

Стандарты оценки ССО РОО⁹

- ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки;
- ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке;
- ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества.

Официальные источники министерств и ведомств

Министерство экономического развития и торговли РФ
Министерство финансов РФ

www.economy.gov.ru
www.minfin.ru

Сайты по оценке

Сайт Российского общества оценщиков

www.mrsa.ru

⁵ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05. 2015 г. N 297.

⁶ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05. 2015 г. N 298.

⁷ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05. 2015 г. N 299.

⁸ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. №508.

⁹ Согласно статьи 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Оценщик должен выполнить обязанность – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой он является. 2010



Раздел 3-й. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Оценка¹⁰ - это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости объекта.

Процесс оценки стоимости предприятия представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта (прав на него).

Он состоит из следующих основных этапов:

- 1) Заключение с Заказчиком Договора об оказании услуг по оценке.
- 2) Определение целей, задач оценки, определения вида стоимости и даты оценки.
- 3) Сбор исходной информации, необходимой для выполнения работ по определению коэффициентов;
- 4) Экономический анализ изменения характеристик, влияющих на определение размера арендной платы в результате проведения государственной кадастровой оценки земельных участков в Курской области в 2011 году.
- 5) Определение целей изменения начислений арендой платы за земельные участки, переданные в аренду, формирование сценариев изменения начислений арендой платы в зависимости от определенных целей.
- 6) Расчет значений коэффициентов вида разрешенного (функционального) использования земельных участков, переданных в аренду, и значений коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка, переданного в аренду по различным сценариям.
- 7) Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, анализ предоставленных документов.
- 8) Изучение предприятия и выявление факторов, существенно влияющих на его стоимость.
- 9) Определение потенциального уровня сбора арендной платы за 2014 год по земельным участкам, переданным в аренду.
- 10) Выбор оптимального для муниципального района (городского округа) сценария изменения начислений арендой платы по земельным участкам, переданным в аренду.
- 11) Разработка проекта нормативно-правового акта об утверждении рассчитанных значений коэффициентов.
- 12) Подготовка отчета и передача Заказчику.

¹⁰ По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данную полезность (расстаться с ней) за уместную (по их представлениям) сумму денег. Строго говоря, предметом оценки всегда является не само имущество, а те или иные права на него (полное право собственности или совокупность частичных прав). Методы и технологии оценки фиксируются в форме тех или иных стандартов оценки.



Раздел 4-й. ОПИСАНИЕ ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Расчет коэффициентов $K_{ви}$ и K_a осуществляется в соответствии со следующим порядком:

1. Определение коэффициентов $K_{ви}$

- 1.1. Расчет суммарной кадастровой стоимости, действовавшей до её актуализации, для каждого вида использования земельных участков, соответствующих действующему коэффициенту $K_{ви}$:

$$\sum_i (УПКСЗ_i \times S_i).$$

- 1.2. Расчет суммарной актуализированной кадастровой стоимости для каждого вида использования земельных участков, соответствующих действующему коэффициенту $K_{ви}$:

$$\sum_i (УПКСЗ_i^{2015} \times S_i).$$

- 1.3. Расчет отношения сумм кадастровых стоимостей для каждого вида использования земельных участков, соответствующих действующему коэффициенту $K_{ви}$:

$$\frac{\sum_i (УПКСЗ_i \times S_i)}{\sum_i (УПКСЗ_i^{2015} \times S_i)}.$$

- 1.4. Определение коэффициента изменения прогнозных суммарных платежей арендной платы кизм по сравнению с текущими. Различные варианты изменения прогнозных суммарных платежей арендной платы представляют собой сценарии изменения начислений арендой платы.

- 1.5. Расчет коэффициента $K_{ви}$ для каждого вида использования земельных участков:

$$K_{ви}^{нов} = K_{ви} \times \frac{\sum_i (УПКСЗ_i \times S_i)}{\sum_i (УПКСЗ_i^{2015} \times S_i)} \times k_{изм}$$

- 1.6. Определение коэффициентов $K_{ви}$ для тех видов использования, по которым Заказчиком не предоставлены сведения о земельных участках на основе средних значений кадастровой стоимости земельных участков.



Раздел 5-й. СБОР ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КОЭФФИЦИЕНТОВ

5.1. Информация о земельных участках, переданных в аренду

Письмом от 15.10.2015 г. № 1510/15 Заказчиком предоставлен перечень земельных участков переданных в аренду, расположенных на территории МО «город Обоянь» Обоянского района Курской области и находящихся в муниципальной собственности МО «город Обоянь» Курской области, а также земельных участков, расположенных на территории МО «город Обоянь» Обоянского района Курской области государственная собственность на которые не разграничена с указанием кадастровых номеров (32 участка).

Переданные сведения содержат информацию о виде разрешенного использования земельного участка и категории земель, а так же информацию о начислениях арендой платы, о коэффициенте вида разрешенного (функционального) использования, о виде деятельности арендатора, о коэффициенте дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка, размере годовой арендной платы, размере льгот, фактической уплате арендных платежей арендаторами.

По результатам анализа вышеуказанных сведений выявлено, что предоставленные земельные участки относятся к категории земель:

- «Земли населенных пунктов»

На основании собранных данных определен общий объем фактически поступивших платежей за период с 01.01.2015 года до даты оценки 14.10.2015 года, которые составили 100% от начисленного размера арендной платы.

Перечень земельных участков представленных Заказчиком представлен в таблице 1.

Таблица 1 Сведения по земельным участкам представленных Заказчиком

№ п/п	Кадастровый номер	Местоположение	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	46:16:010134:9	ул. Ленина, 15.	земли населенных пунктов	многоквартирный дом	17,30
2	46:16:010102:158	пер. Кирова, 10.	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1200,00
3	46:16:010101:40	ул. Кирова, 39.	земли населенных пунктов	для эксплуатации и обслуживания жилого дома	1967,00
4	46:16:010101:151	ул. Льва Толстого, 5А.	земли населенных пунктов	под индивидуальное жилищное строительство	1361,00
5	46:16:010102:318	ул. Кирова, 67.	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1200,00
6	46:16:010135:17	ул. Река Обоянка, 6.	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1500,00
7	46:16:010105:13	ул. Союзная, 3.	земли населенных пунктов	для индивидуального (коттеджного) жилого дома, в том числе с местами приложения труда	1069,00



ИП Купина Наталья Владимировна
306230: Курская обл., г. Обоянь, ул. 3-го Интернационала, дом 40 А,
ИНН:461600242468, ОГРН:308461900300052. Тел./факс (847141) 2-26-02

8	46:16:010102:93	ул. Льва Толстого, 73	земли населенных пунктов	под индивидуальное жилищное строительство	1200,00
9	46:16:010105:431	ул. Есенина, 14 Б.	земли населенных пунктов	для индивидуального (коттеджного) жилого дома, в том числе с местами приложения труда	1200,00
10	46:16:010137:168	ул. 3-го Интернационала.	земли населенных пунктов	малоэтажная жилая застройка(индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	494,00
11	46:16:010149:1043	ул. Ленина, квартал №49.	земли населенных пунктов	для размещения гаражей индивидуального автотранспорта	18,00
12	46:16:010149:1042	ул. Микрорайон, квартал №49.	земли населенных пунктов	для размещения гаражей индивидуального автотранспорта	25,00
13	46:16:010167:58	ул. Микрорайон, квартал №67.	земли населенных пунктов	для размещения гаражей автотранспорта	22,00
14	46:16:010127:128	ул. Ленина, 106.	земли населенных пунктов	для размещения гаражей автотранспорта	6012,00
15	46:16:010126:26	Квартал №26.	земли населенных пунктов	для индивидуального гаражного строительства	29,00
16	46:16:010149:1044	ул. Ленина, 88Г.	земли населенных пунктов	для размещения объектов розничной торговли	141,00
17	46:16:010142:28	ул. Ленина, квартал №42.	земли населенных пунктов	для обслуживания и эксплуатации киоска	11,00
18	46:16:010142:27	ул. Ленина, квартал №42	земли населенных пунктов	для обслуживания и эксплуатации временного торгового киоска	8,00
19	46:16:010144:30	ул. Ленина, 34	земли населенных пунктов	для обслуживания и эксплуатации временного торгового киоска	6,00
20	46:16:010113:183	ул. Комсомольская, квартал №13, рядом с существующим жилым домом №1а.	земли населенных пунктов	для размещения объектов инженерной инфраструктуры	12,00
21	46:16:010126:218	ул. Ленина, 104.	земли населенных пунктов	для производственных целей	14397,00
22	46:16:010100:5	пер. Железнодорожный, 17.	земли населенных пунктов	для производственных целей	23620,00
23	46:16:010127:19	ул. Ленина, 102.	земли населенных пунктов	под промышленными объектами	12,00
24	46:16:010122:48	ул. Московская.	земли населенных пунктов	под промышленными объектами	9,00
25	46:16:010138:58	угол улиц 3-го Интернационала и Красноармейской.	земли населенных пунктов	под промышленный объект	59,00
26	46:16:010140:13	ул. Луначарского , 20а, 22а.	земли населенных пунктов	для производственных целей	678,00
27	46:16:010173:20	ул. Посадская, 4.	земли населенных пунктов	под промышленные объекты	3339,00
28	46:16:010126:220	ул. Ленина, 94И, 94К.	земли населенных пунктов	для размещения промышленных объектов V класса опасности	8096,00
29	46:16:010126:3	ул. Ленина, 94А.	земли населенных пунктов	для производственных целей	1017,00
30	46:16:010144:30	ул. Ленина, 34.	земли населенных пунктов	для бытового обслуживания населения	85,22



5.2. Информация о кадастровой стоимости земельных участков, переданных в аренду

На основании распоряжения Правительства Курской области от 18.06.2010 г. № 269-рп «О мерах по проведению государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Курской области» (в редакции постановлений от 13.12.2010 № 624-рп, от 15.08.2011 г. № 361-рп) в 2011 году на территории Курской области в рамках государственного контракта проведены работы по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (далее – оценка).

Результаты оценки утверждены постановлением Администрации Курской области от 17.01.2012 г. № 15-па «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Курской области».

Также в 2011 году утверждены результаты оценки земель промышленности и иного специального назначения Постановлением Правительства Курской области от 14.09.2011 №147-пп и результаты оценки земель особо охраняемых территорий Постановлением Администрации Курской области от 30.12.2011 № 734-па.

Источниками для определения кадастровой стоимости земельных участков являлись:

- переданная Заказчиком информация по кадастровой стоимости земельных участков, сдаваемых в аренду.
- информация, размещенная на публичной кадастровой карте портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>
- информация, содержащаяся в базе данных ГКН, размещенная на портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: <http://rosreestr.ru/Portal/>



**Таблица 2 Сведения о кадастровой стоимости земельных участков
представленных Заказчиком**

№ п./п.	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	УПКСЗ руб./кв.м.	Кадастровая стоимость, в 2015 году, руб.
1	46:16:010134:9	17,30	872,71р.	15 097,88р.
2	46:16:010102:158	1200,00	474,58р.	569 496,00р.
3	46:16:010101:40	1967,00	476,53р.	937 334,51р.
4	46:16:010101:151	1361,00	476,80р.	648 924,80р.
5	46:16:010102:318	1200,00	474,58р.	569 496,00р.
6	46:16:010135:17	1500,00	544,61р.	816 915,00р.
7	46:16:010105:13	1069,00	525,61р.	561 877,09р.
8	46:16:010102:93	1200,00	474,58р.	569 496,00р.
9	46:16:010105:431	1200,00	525,94р.	631 128,00р.
10	46:16:010137:168	494,00	541,73р.	267 614,62р.
11	46:16:010149:1043	18,00	507,79р.	9 140,22р.
12	46:16:010149:1042	25,00	507,70р.	12 692,50р.
13	46:16:010167:58	22,00	507,77р.	11 170,94р.
14	46:16:010127:128	6012,00	387,14р.	2 327 485,68р.
15	46:16:010126:26	29,00	502,46р.	14 571,34р.
16	46:16:010149:1044	141,00	1 809,62р.	255 156,42р.
17	46:16:010142:28	11,00	1 821,18р.	20 032,98р.
18	46:16:010142:27	8,00	1 821,05р.	14 568,40р.
19	46:16:010144:30	6,00	1 819,66р.	10 917,96р.
20	46:16:010113:183	12,00	226,30р.	2 715,60р.
21	46:16:010126:218	14397,00	288,19р.	4 149 071,43р.
22	46:16:010100:5	23620,00	297,62р.	7 029 784,40р.
23	46:16:010127:19	12,00	321,00р.	3 852,00р.
24	46:16:010122:48	9,00	473,90р.	4 265,10р.
25	46:16:010138:58	59,00	330,56р.	19 503,04р.
26	46:16:010140:13	678,00	322,85р.	218 892,30р.
27	46:16:010173:20	3339,00	322,78р.	1 077 762,42р.
28	46:16:010126:220	8096,00	310,23р.	2 511 622,08р.
29	46:16:010126:3	1017,00	311,58р.	316 876,86р.
30	46:16:010144:30	85,22	1 819,66р.	155 071,43р.



Таблица 3 Сведения о размере начисленной годовой арендной плате

№ п./п.	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость земельного участка, в 2015 году, руб.	Кви	Ка	Размер начисленной годовой арендной платы за 2015 год, руб./год
1	46:16:010134:9	15 097,88р.	0,3641	0,100	548,28р.
2	46:16:010102:158	569 496,00р.	0,0138	0,145	1 136,88р.
3	46:16:010101:40	937 334,51р.	0,0138	0,145	1 863,53р.
4	46:16:010101:151	648 924,80р.	0,0138	0,145	1 289,41р.
5	46:16:010102:318	569 496,00р.	0,0138	0,145	1 136,88р.
6	46:16:010135:17	816 915,00р.	0,0138	0,145	1 630,52р.
7	46:16:010105:13	561 877,09р.	0,0138	0,145	11 215,07р.
8	46:16:010102:93	569 496,00р.	0,0138	0,145	1 140,00р.
9	46:16:010105:431	631 128,00р.	0,0138	0,145	1 256,55р.
10	46:16:010137:168	267 614,62р.	0,0138	0,145	30 529,20р.
11	46:16:010149:1043	9 140,22р.	0,3641	0,1	331,91р.
12	46:16:010149:1042	12 692,50р.	0,3641	0,1	115,20р.
13	46:16:010167:58	11 170,94р.	0,3641	0,1	195,00р.
14	46:16:010127:128	2 327 485,68р.	0,3641	0,1	84 536,96р.
15	46:16:010126:26	14 571,34р.	0,3641	0,1	528,96р.
16	46:16:010149:1044	255 156,42р.	2,4561	0,01	6 248,87р.
17	46:16:010142:28	20 032,98р.	2,4405	0,01	487,61р.
18	46:16:010142:27	14 568,40р.	2,4405	0,01	354,55р.
19	46:16:010144:30	10 917,96р.	2,4405	0,1	265,73р.
20	46:16:010113:183	2 715,60р.	0,221	0,2	120,00р.
21	46:16:010126:218	4 149 071,43р.	0,2298	0,2	190 237,62р.
22	46:16:010100:5	7 029 784,40р.	0,2298	0,2	323 121,60р.
23	46:16:010127:19	3 852,00р.	0,221	0,2	170,28р.
24	46:16:010122:48	4 265,10р.	0,221	0,2	188,55р.
25	46:16:010138:58	19 503,04р.	0,221	0,2	861,99р.
26	46:16:010140:13	218 892,30р.	0,2298	0,2	10 033,95р.
27	46:16:010173:20	1 077 762,42р.	0,2298	0,2	49 381,71р.
28	46:16:010126:220	2 511 622,08р.	0,2298	0,1	57 724,48р.
29	46:16:010126:3	316 876,86р.	0,2298	0,1	7 261,77р.
30	46:16:010144:30	155 071,43р.	0,3641	0,1	2 815,18р.



Раздел 6-й. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЯ ХАРАКТЕРИСТИК, ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КУРСКОЙ ОБЛАСТИ В 2011 ГОДУ

6.1. Статистическая информация о социально-экономическом развитии Курской области

Статистическая информация о социально-экономическом развитии Курской области в данном разделе отчета относится на дату расчета кадастровой стоимости земельных участков Курской области.

В целях проведения анализа социально-экономического развития Курской области собраны следующие сведения:

- Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток);
- Объем платных услуг населению;
- Оборот розничной торговли;
- Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата;
- Индекс производства;
- Индекс потребительских цен.

Источником сведений по показателям прогноза социально-экономического развития Курской области является сайт Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Курской области <http://kurskstat.gks.ru/default.aspx>



6.2. Анализ социально-экономического развития Курской области

В целях анализа социально-экономического развития Курской области рассмотрена ретроспективная статистика собранных показателей:

1. Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организации Курской области - конечный финансовый результат, выявленный на основании бухгалтерского учета всех хозяйственных операций организаций.

Представляет сумму прибыли (убытка) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), основных средств, иного имущества организаций и доходов от прочих операций, уменьшенных на сумму расходов по этим операциям. Прочие доходы и расходы - штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; прибыль (убыток) прошлых лет, выявленная в отчетном году, курсовые разницы и др.

Таблица 4 Изменение сальдированного финансового результата

Показатели	2007г.	2008г.	2009г.	2010г.	2011г
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организации, млн. руб.	19655	26345	4209	15307	сведения отсутствуют
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организации, % к предыдущему году	143.4	134.0	16.0	363.7	сведения отсутствуют

Диаграмма 1. Сальдированный финансовый результат

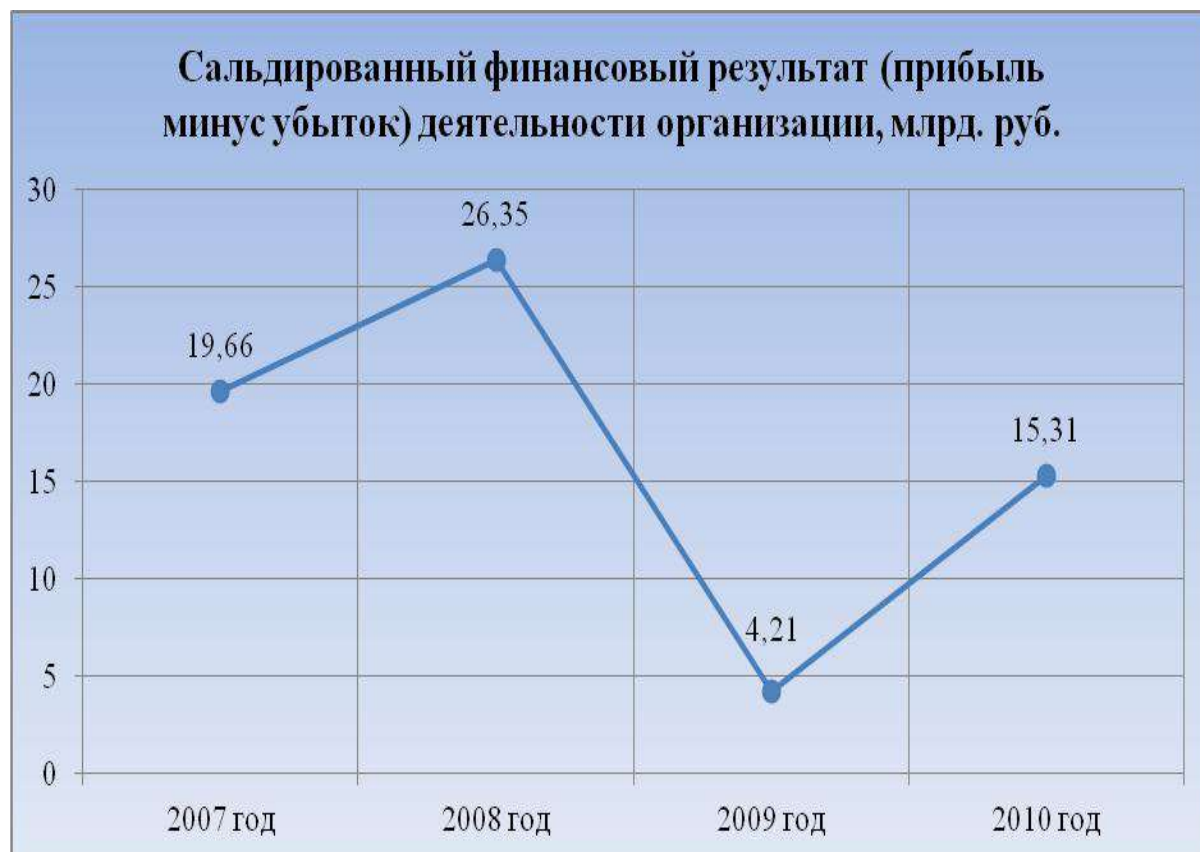




Диаграмма 2. Сальдированный финансовый результат



В январе - марте 2012 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) в действующих ценах составил +7945.9 млн. руб. (335 организаций получили прибыль 9110.1 млн.руб., 150 организаций имели убыток на сумму 1164.2 млн.руб.).

Сальдированный финансовый результат носит «положительный» характер на протяжении последних лет. Во время кризиса наблюдалось резкое сокращение сальдированного финансового результата, а после кризиса - увеличение.

2. Объем платных услуг населению - представляет собой денежный эквивалент объема услуг, оказанных резидентами российской экономики (юридическими лицами, гражданами, занимающимися предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, зарегистрированными на территории Российской Федерации) гражданам Российской Федерации, а также гражданам других государств (нерезидентам), потребляющим те или иные услуги на территории Российской Федерации. Этот показатель формируется на основании данных форм федерального статистического наблюдения и оценки скрытой и неформальной деятельности на рынке услуг по утвержденной методике.

Таблица 5 Изменение объема платных услуг населению

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Объем платных услуг населению, млн. руб.	18644	23828	26153	29025	32203.8
Объем платных услуг населению, % к предыдущему году	122.6	127.8	109.8	111.0	111.0



Диаграмма 3. Объем платных услуг населению



Диаграмма 3. Объем платных услуг населению



В апреле 2012г. населению было оказано платных услуг во всех секторах реализации на 2815.2 млн. руб. или 100.7% к апрелю 2011 г., за январь – апрель 2012г. – на 11132.7 млн.руб. или 103.2% к январю – апрелю 2011 г.



На протяжении последних лет наблюдается стабильный рост объема платных услуг населению, незначительный спад роста во время кризиса и последующее увеличение.

3.Оборот розничной торговли - стоимость товаров, проданных населению за наличный расчет для личного потребления или использования в домашнем хозяйстве. Он отражает фактическую выручку торгующих организаций от продажи товаров населению, включая товары, частично или полностью оплаченные органами социальной защиты. Стоимость товаров, проданных отдельным категориям населения со скидкой, включается в оборот розничной торговли в полном объеме. В оборот розничной торговли не включается стоимость товаров, отпущенных из розничной торговой сети юридическим и физическим лицам (в том числе организациям социальной сферы, спецпотребителям и т.п.), с оплатой по безналичному расчету, и оборот общественного питания.

Таблица 6 Изменение оборота розничной торговли

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Оборот розничной торговли, млн. руб.	63264	79795	86939	97695	115979.1
Оборот розничной торговли, % к предыдущему году	129.6	126.1	109.0	112.4	118.7

Диаграмма 4. Оборот розничной торговли





Диаграмма 5. Оборот розничной торговли



В апреле 2012 г. оборот розничной торговли составил 9906.2 млн. руб., что в товарной массе на 0.5% больше, чем за соответствующий период предыдущего года, в январе - апреле 2012 г. – 37921.4 млн.руб. и больше на 3.6%.

На протяжении последних лет наблюдается стабильный рост оборота розничной торговли, незначительный спад роста во время кризиса и последующее увеличение.

4.Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций - исчисляется делением фонда начисленной заработной платы работников на среднесписочную численность работников и на количество месяцев в периоде. В фонд заработной платы включаются начисленные работникам суммы оплаты труда в денежной и неденежной формах за отработанное и неотработанное время, компенсационные выплаты, связанные с режимом работы и условиями труда, доплаты и надбавки, премии, единовременные поощрительные выплаты, а также оплата питания и проживания, имеющая системный характер. Пособия, получаемые работниками из государственных внебюджетных фондов, не включаются в фонд заработной платы и среднемесячную заработную плату.

Таблица 7 Изменение средней номинальной начисленной заработной платы

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб.	8856.8	11437.4	12487.7	14006.5	16280.49
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, % к предыдущему году	127.9	129.1	109.2	112.2	116.2



Диаграмма 6. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата



Диаграмма 7. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата



Среднемесячная начисленная заработная плата в марте 2012 г. с учетом перерасчета составила 17163.1 руб. и по сравнению с мартом 2011 г. выросла на 17.8%. Реальная



заработная плата, скорректированная на индекс потребительских цен, в марте 2012г. выросла на 13.2% к уровню марта 2011г.

На протяжении последних лет наблюдается стабильный рост средней номинальной начисленной заработной платы, незначительный спад роста во время кризиса и последующее увеличение.

5.Индекс промышленного производства – относительный показатель, характеризующий изменение масштабов производства в сравниваемых периодах. Различаются индивидуальные и сводные индексы производства. Индивидуальные отражают изменение выпуска одного продукта и исчисляются как отношение объемов производства данного вида продукта в натурально-вещественном выражении в сравниваемых периодах. Сводные – характеризуют совокупные изменения производства всех видов продукции и отражают изменение создаваемой в процессе производства стоимости в результате изменения только физического объема производимой продукции.

Агрегированный индекс производства рассчитывается по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

Таблица 8 Изменение индекса промышленного производства

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Индекс промышленного производства, % к предыдущему году	104,1	95,0	100,0	107,5	104,7

Диаграмма 8. Индекс промышленного производства





Индекс промышленного производства в январе - апреле 2012г. по сравнению с январем - апрелем 2011 г. составил 101.7 %.

На протяжении последних лет наблюдается стабильный рост средней номинальной начисленной заработной платы, незначительное уменьшение во время кризиса и последующее увеличение.

6) индекс потребительских цен характеризует изменение во времени общего уровня цен на товары и услуги, приобретаемые населением для непроизводственного потребления. Он измеряет отношение стоимости фиксированного набора товаров и услуг в текущем периоде к его стоимости в базисном периоде. Индекс потребительских цен является важнейшим показателем, характеризующим уровень инфляции, и используется для анализа и прогноза ценовых процессов в экономике, пересмотра минимальных социальных гарантий, решения правовых споров.

Таблица 9 Изменение индекса потребительских цен

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Индекс потребительских цен, % к предыдущему году	115,9	117,5	110,9	109,5	105.5

Диаграмма 9. Индекс потребительских цен



Индекс потребительских цен в апреле 2012г. составил 104,6% к апрелю 2011г.

На протяжении последних лет индекс потребительских цен удерживается на одном уровне, также наблюдается планомерное снижение темпа роста.

На основании анализа показателей социально-экономического развития Курской области можно сделать вывод о стабильном росте промышленного производства, увеличении объемов торговли, повышении доходов населения



Раздел 7-й. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

В соответствии с Порядком определения арендной платы за использование земельных участков на территории Рыльского района, Утвержденным Решением (далее – Порядок), арендная плата определяется путем умножения ставки арендной платы на площадь земельного участка и рассчитывается по следующей формуле:

$$A = A_c \times S, \text{ где:}$$

- **A** – величина арендной платы, руб., рассчитываемая за 12 месяцев;
- **A_c** – ставка арендной платы, руб./кв.м;
- **S** – площадь земельного участка, кв.м.

Ставка арендной платы устанавливается в расчете на год в рублях за единицу площади земельного участка и рассчитывается по следующей формуле:

$$A_c = \text{УПКСЗ} \times K_{\text{ви}} \times K_{\text{а}}, \text{ где:}$$

- **УПКСЗ** – удельный показатель кадастровой стоимости земли данного вида использования, руб./кв.м. Определяется как кадастровая стоимость единицы площади 1 кв.м земель кадастрового квартала по виду разрешенного (функционального) использования земель;
- **K_{ви}** – коэффициент вида разрешенного (функционального) использования земель;
- **K_а** – коэффициент дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка.

Как видно из Порядка, изменяемой характеристикой, влияющей на определение размера арендной платы, **является кадастровая стоимость.**

Анализ изменения кадастровой стоимости представлен в разрезе территорий, указанных при утверждении коэффициентов в Решении.



Раздел 8-й. ИЗМЕНЕНИЕ ЗНАЧЕНИЙ УДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Для проведения анализа изменения средних значений УПКСЗ использовались данные, утвержденные постановлением Правительства Курской области от 30.11.2006 г. № 234, а также данные, утвержденные Постановлением администрации Курской области от 17.01.2012 №15-па.

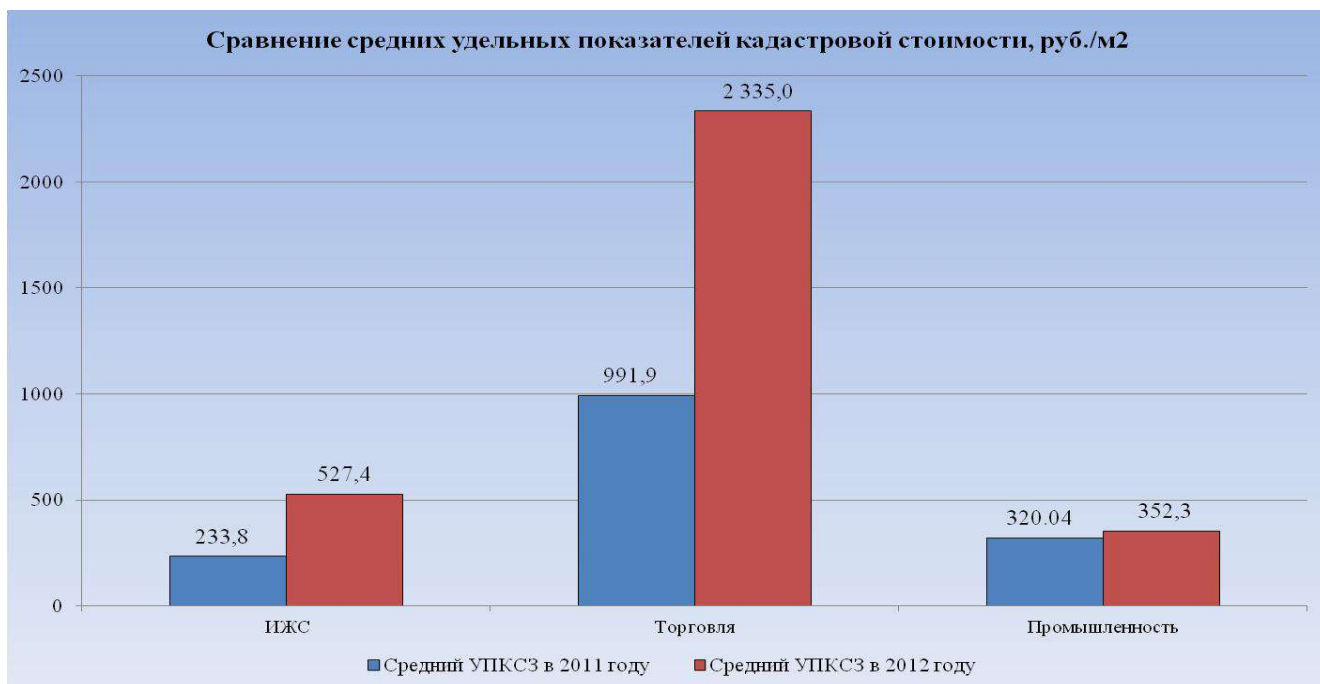
Сравнение УПКСЗ было проведено по населенному пункту г. Обоянь (кадастровым кварталам №№: от 46:16:010101 до 46:16:010190), после чего было определено среднее значение УПКСЗ для каждого вида разрешенного использования.

В таблице 10 представлены результаты сравнения средних значений УПКСЗ в разрезе трех видов разрешенного использования земельных участков по г. Обоянь Обоянского района Курской области.

Таблица 10 Изменение значений средних УПКС по кадастровым кварталам

ВРИ	Средний УПКСЗ в 2011 году	Средний УПКСЗ в 2012 году	Изменение среднего уровня УПКС
ИЖС ¹¹	11.15	33.58	3.01
Торговля ¹²	35.83	266.28	7.43
Промышленность ¹³	32.05	80.9	2.52

Диаграмма 9. Сравнение средних показателей кадастровой стоимости



Как видно из приведенного анализа по всем основным видам использования земельных участков наблюдается существенный рост кадастровой стоимости.

¹¹ Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки

¹² Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания

¹³ Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

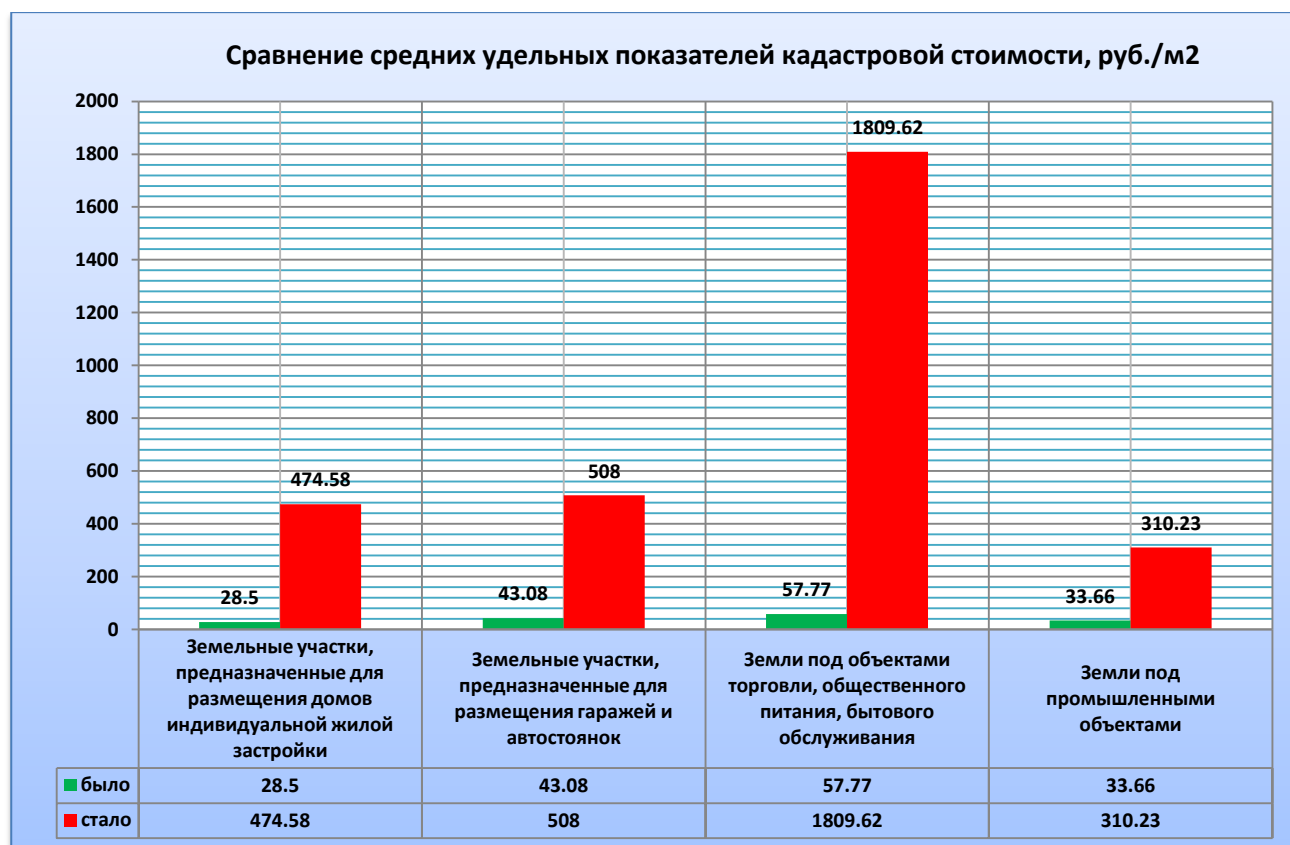


Далее был проведен анализ изменения средних значений УПКСЗ по муниципальному образованию «город Обоянь» на основании информации предоставленной Заказчиком. В таблице 11 представлены результаты сравнения средних значений УПКСЗ в разрезе видов разрешенного использования земельных участков по муниципальному образованию «город Обоянь» Обоянскому району Курской области

Таблица 11 Изменение значений средних УПКС по кадастровым кварталам

ВРИ	было	стало	изменение
Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	28,5	474,58	16,7
Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	43,08	508	11,8
Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	57,77	1809,62	31,3
Земли под промышленными объектами	33,66	310,23	9,2

Диаграмма 9. Сравнение средних показателей кадастровой стоимости



Как видно из приведенного анализа по всем основным видам использования земельных участков представленных Заказчиком наблюдается существенный рост кадастровой стоимости.



Раздел 9-й. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕЛЕЙ ИЗМЕНЕНИЯ НАЧИСЛЕНИЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПЕРЕДОВАЕМЫЕ В АРЕНДУ, ФОРМИРОВАНИЕ СЦЕНАРИЕВ ИЗМЕНЕНИЯ НАЧИСЛЕНИЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ОПРЕДЕЛЕННЫХ ЦЕЛЕЙ

9.1. Принципы расчета арендной платы

В соответствии с Постановлением правительства № 582 от 16.07.2009г, в целях предупреждения негативных последствий изменения кадастровой стоимости земельных участков при формировании сценариев изменения начислений арендной платы учитывалось следующие принципы:

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

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

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

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

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

6. Принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, 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.



9.2. Анализ существующего порядка начисления арендной платы показал следующее

1. Принцип экономической обоснованности действующих коэффициентов соблюдается исходя из сложившегося порядка уплаты арендной платы в муниципальному образованию «город Обоянь» Обоянскому району Курской области, уровень собираемости платежей за арендную плату составляет 100%.

2. Принцип предсказуемости расчета размера арендной платы соблюдается при неизменности значений кадастровой стоимости. В целях недопущения непредсказуемости изменения размера арендной платы необходимо изменить значения коэффициентов **Кви** и **Ка** таким образом, чтобы изменения размера арендной платы в следствие изменения кадастровой стоимости сводились к минимуму.

3. Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы соблюдается исходя из действующего порядка определения размера арендной платы, установленного Законом Курской области.

4. Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки соблюдается исходя из п. 5 ст.1 Закона Курской области.

5. Принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности соблюдается исходя из размера коэффициентов, установленных Решением.

6. Принцип запрета необоснованных предпочтений соблюдается исходя из того, что Решением не предусмотрено дифференциации размера арендной платы на основании индивидуализирующих характеристик арендаторов.

Также при **расчете коэффициентов заложен принцип соответствия расчетных начислений от арендной платы в бюджет текущим начислениям.**



9.3. Формирование сценариев изменения начислений арендой платы

Исходя из вышеизложенного, сформированы три сценария изменения начислений арендной платы:

Сценарий №1 (базовый).

Размер суммарных начислений по арендной плате по видам разрешенного использования земельных участков соответствует текущему размеру арендной платы.

Сценарий №2.

Размер суммарных начислений по арендной плате по видам разрешенного использования земельных участков ниже текущего размера арендной платы.

Необходимость уменьшения суммарного поступления в бюджет от арендной платы связана с затруднениями оплаты арендной, для арендаторов муниципального образования «город Обоянь» и планами органов местного самоуправления муниципального образования «город Обоянь» по уменьшению арендной нагрузки на арендаторов, повышению спроса на аренду земельных участков, стимулирования различных видов их деятельности.

В этом случае выпадающие доходы от арендной платы будут компенсироваться за счет сдачи в аренду земельных участков, которые в настоящее время не пользуются спросом, а также альтернативных дополнительных источников поступления средств в бюджет например в результате привлечения дополнительных инвестиций.

Уменьшение платежей может на дату оценки является следствием объективной невозможности арендаторов уплачивать существующий уровень арендных платежей.

Величина, на которую начисления арендной платы должны быть ниже текущего размера арендной платы в сценарии №2, определена экспертно на уровне индекса инфляции на дату оценки 11,17%. Инфляция рассчитывается на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики

http://уровень-инфляциии.рф/таблица_инфляциии.aspx

Сценарий №3.

Размер суммарных начислений по арендной плате по видам разрешенного использования земельных участков превышает текущий размер арендной платы.

Величину, на которую начисления арендной платы должны превышать текущий размер арендной платы в сценарии №3, необходимо рассматривать, как ежегодное изменение цен на товары и услуги, обусловленное инфляционными процессами.

Размер такого повышения должен соответствовать коэффициенту инфляции и коэффициенту дефлятора.

Коэффициент инфляции принят для оценки на основании опубликованных данных Федеральной службы государственной статистики-11,17%.

http://уровень-инфляциии.рф/таблица_инфляциии.aspx

Коэффициент - дефлятор определяется Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 29 октября 2014 года N 685 «Об установлении коэффициентов-дефляторов на 2015 год». Значение данного коэффициента равно -1,798.



Раздел 10-й. РАСЧЕТ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО (ФУНКЦИОНАЛЬНОГО) ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПЕРЕДАННЫХ В АРЕНДУ, И ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ПО ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АРЕНДАТОРОВ ВНУТРИ ОДНОГО ВИДА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПЕРЕДАННОГО В АРЕНДУ, ПО РАЗЛИЧНЫМ СЦЕНАРИЯМ

10.1. Расчет значений коэффициентов Кви

Расчет значений коэффициентов производился в соответствии с порядком определения экономически обоснованных коэффициентов по каждому из трех сценариев изменения начисления арендной платы, изложенному в Разделе 4 Отчета.

Сценарий №1 (базовый)

При расчете коэффициентов по сценарию №1 размер суммарных начислений по арендной плате по видам разрешенного использования земельных участков в 2015 году должен соответствовать текущему размеру арендной платы (**К_{изм} = 1**). Исходя из этого условия был рассчитан новый коэффициент **К_{ви}**, как отношение текущих суммарных начислений по арендной плате к сумме кадастровых стоимостей земельных участков данного вида разрешенного использования.

Сценарий №2

При расчете коэффициентов по сценарию №2 размер суммарных начислений по арендной плате по видам разрешенного использования земельных участков после даты оценки должна быть ниже текущего размера арендной платы на **К_{изм}¹⁴ = 0,981688525**.

Сценарий №3

При расчете коэффициентов по сценарию №3 размер суммарных начислений по арендной плате по видам разрешенного использования земельных участков после даты оценки должна превышать текущий размер арендной платы на **К_{изм}¹⁵ = 1,018311475**.

В таблице 12 приведены результаты расчета коэффициента **К_{ви}** для каждого пункта Решения.

¹⁴Ки2015/ Ки2011=11,17%/6,10%=-1,83), что соответствует коэффициенту:0,981688525
http://уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx

¹⁵Ки2015/ Ки2011=11,17%/6,10%=(+1,83), что соответствует коэффициенту:0,981688525
http://уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx



ИП Купина Наталья Владимировна
306230: Курская обл., г. Обоянь, ул. 3-го Интернационала, дом 40 А,
ИНН:461600242468, ОГРН:308461900300052. Тел./факс (847141) 2-26-02

Таблица 12 Расчет коэффициентов Кви по сценариям 1-3.

№п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Вид использования в соответствии с муниципальным НПА об утверждении коэффициентов Кви	Площадь, кв.м.	УПКС 2011 г.	Кадастровая стоимость в ценах 2011 г. Расчет: $Ск_{2011}=n_2*n_3$.	Начисления аренда 2011 без учета Ка Расчет: $Сар=n_4*n_8$.	УПКС 2015 г.	Кадастровая стоимость в ценах 2015 Расчет: $Сар=n_2*n_6$.	Кви	Расчитанные начисления по сценарию №1. Сар1 без учета Ка. Расчет: $Сар1=n_2*n_6*n_8$	Кви по сценарию №1. Расчет: $Кви1=\frac{n11}{(n10/n7)}$	Начисления по сценарию №2, без учета Ка. Расчет: $Сар2=Сар2011+2\%$. Сар2= $n_9*n_{Кинф}$.	Кви2 по сценарию №2 Расчет: $Кви2=\frac{Сар2}{Сар}$. Кви2= $\frac{n14}{n11}$.	Начисления по сценарию №3, без учета Ка. Расчет: $Сар3=Сар2011-10,4\%$. Сар3= $n_9*n_{Кинф}$.	Кви3 по сценарию №3 Расчет: $Кви3=\frac{Сар3}{Сар}$. Кви3= $\frac{n16}{n11}$.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	46:16:010134:9	ул. Ленина, 15.	многоквартирный дом	17,3	872,71р.	15 097,88р.	5 497,14р.	872,71р.	15 097,88р.	0,3641	5 497,14р.	0,36410	5 396,48р.	0,3574	5 597,80р.	0,3708
2	46:16:010102:158	пер. Кирова, 10.	для индивидуального жилищного строительства	1200	462,63р.	555 156,00р.	7 661,15р.	474,58р.	569 496,00р.	0,0145	8 257,69р.	0,0145	8 106,48р.	0,0142	8 408,90р.	0,0148
3	46:16:010101:40	ул. Кирова, 39.	для эксплуатации и обслуживания жилого дома	1967	462,63р.	909 993,21р.	12 557,91р.	476,53р.	937 334,51р.	0,0145	13 591,35р.	0,0145	13 342,47р.	0,0142	13 840,23р.	0,0148
4	46:16:010101:151	ул. Льва Толстого, 5А.	под индивидуальное жилищное строительство	1361	462,63р.	629 639,43р.	8 689,02р.	476,80р.	648 924,80р.	0,0145	9 409,41р.	0,0145	9 237,11р.	0,0142	9 581,71р.	0,0148
5	46:16:010102:318	ул. Кирова, 67.	для индивидуального жилищного строительства	1200	462,63р.	555 156,00р.	7 661,15р.	474,58р.	569 496,00р.	0,0145	8 257,69р.	0,0145	8 106,48р.	0,0142	8 408,90р.	0,0148
6	46:16:010135:17	ул. Река Обоянка, 6.	для индивидуального жилищного строительства	1500	528,64р.	792 960,00р.	10 942,85р.	544,61р.	816 915,00р.	0,0145	11 845,27р.	0,0145	11 628,36р.	0,0142	12 062,17р.	0,0148
7	46:16:010105:13	ул. Союзная, 3.	для индивидуального (коттеджного) жилого дома, в том числе с местами приложения труда	1069	528,64р.	565 116,16р.	7 798,60р.	525,61р.	561 877,09р.	0,0145	8 147,22р.	0,0145	7 998,03р.	0,0142	8 296,41р.	0,0148
8	46:16:010102:93	ул. Льва Толстого, 73	под индивидуальное жилищное строительство	1200	462,63р.	555 156,00р.	7 661,15р.	474,58р.	569 496,00р.	0,0145	8 257,69р.	0,0145	8 106,48р.	0,0142	8 408,90р.	0,0148
9	46:16:010105:431	ул. Есенина, 14 Б.	для индивидуального (коттеджного) жилого дома, в том числе с местами приложения труда	1200	528,64р.	634 368,00р.	8 754,28р.	525,94р.	631 128,00р.	0,0145	9 151,36р.	0,0145	8 983,78р.	0,0142	9 318,93р.	0,0148
10	46:16:010137:168	ул. 3-го Интернационала.	малоэтажная жилая застройка(индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	510	256,19р.	130 656,90р.	318 868,16р.	541,73р.	276 282,30р.	0,0154	4 254,75р.	0,0154	4 176,84р.	0,0151	4 332,66р.	0,0157
11	46:16:010149:1043	ул. Ленина, квартал №49.	для размещения гаражей индивидуального автотранспорта	18	521,45р.	9 386,10р.	3 417,48р.	507,79р.	9 140,22р.	0,4187	3 827,01р.	0,4187	3 756,93р.	0,4110	3 897,09р.	0,4264
12	46:16:010149:1042	ул. Микрорайон, квартал №49.	для размещения гаражей индивидуального автотранспорта	25	521,45р.	13 036,25р.	4 746,50р.	507,70р.	12 692,50р.	0,4187	5 314,35р.	0,4187	5 217,04р.	0,4110	5 411,66р.	0,4264
13	46:16:010167:58	ул. Микрорайон, квартал №67.	для размещения гаражей автотранспорта	22	521,45р.	11 471,90р.	4 176,92р.	507,77р.	11 170,94р.	0,4187	4 677,27р.	0,4187	4 591,62р.	0,4110	4 762,92р.	0,4264
14	46:16:010127:128	ул. Ленина, 106.	для размещения гаражей автотранспорта	6012	521,45р.	3 134 957,40р.	1 141 437,99р.	387,14р.	2 327 485,68р.	0,4187	974 518,25р.	0,4187	956 673,39р.	0,4110	992 363,12р.	0,4264



ИП Купина Наталья Владимировна
306230: Курская обл., г. Обоянь, ул. 3-го Интернационала, дом 40 А,
ИНН:461600242468, ОГРН:308461900300052. Тел./факс (847141) 2-26-02

15	46:16:010126:26	Квартал №26.	для индивидуального гаражного строительства	29	521,45р.	15 122,05р.	5 505,94р.	502,46р.	14 571,34р.	0,4187	6 101,02р.	0,4187	5 989,30р.	0,4110	6 212,74р.	0,4264
16	46:16:010149:1044	ул. Ленина, 88Г.	для размещения объектов розничной торговли	141	1 829,39р.	257 943,99р.	633 536,23р.	1 809,62р.	255 156,42р.	2,8982	739 494,34р.	2,8982	725 953,10р.	2,8451	753 035,57р.	2,9513
17	46:16:010142:28	ул. Ленина, квартал №42.	для обслуживания и эксплуатации киоска	11	1 829,39р.	20 123,29р.	49 110,89р.	1 821,18р.	20 032,98р.	2,8798	57 690,98р.	2,8798	56 634,57р.	2,8271	58 747,38р.	2,9325
18	46:16:010142:27	ул. Ленина, квартал №42	для обслуживания и эксплуатации временного торгового киоска	8	1 829,39р.	14 635,12р.	35 717,01р.	1 821,05р.	14 568,40р.	2,8798	41 954,08р.	2,8798	41 185,84р.	2,8271	42 722,32р.	2,9325
19	46:16:010144:30	ул. Ленина, 34	для обслуживания и эксплуатации временного торгового киоска	6	1 829,39р.	10 976,34р.	26 787,76р.	1 819,66р.	10 917,96р.	2,8798	31 441,54р.	2,8798	30 865,80р.	2,8271	32 017,28р.	2,9325
20	46:16:010113:183	ул. Комсомольская, квартал №13, рядом с существующим жилым домом №1а.	для размещения объектов инженерной инфраструктуры	12	223,42р.	2 681,04р.	616,10р.	226,30р.	2 715,60р.	0,2259	613,45р.	0,2259	602,22р.	0,2218	624,69р.	0,2300
21	46:16:010126:218	ул. Ленина, 104.	для производственных целей	14397	314,39р.	4 526 272,83р.	1 040 137,50р.	288,19р.	4 149 071,43р.	0,2419	1 003 660,38р.	0,2419	985 281,88р.	0,2375	1 022 038,88р.	0,2463
22	46:16:010100:5	пер. Железнодорожный, 17.	для производственных целей	23620	314,39р.	7 425 891,80р.	1 706 469,94р.	297,62р.	7 029 784,40р.	0,2419	1 700 504,85р.	0,2419	1 669 366,09р.	0,2375	1 731 643,60р.	0,2463
23	46:16:010127:19	ул. Ленина, 102.	под промышленными объектами	12	314,39р.	3 772,68р.	833,76р.	321,00р.	3 852,00р.	0,2442	940,66р.	0,2442	923,43р.	0,2397	957,88р.	0,2487
24	46:16:010122:48	ул. Московская.	под промышленными объектами	9	738,41р.	6 645,69р.	1 468,70р.	473,90р.	4 265,10р.	0,2442	1 041,54р.	0,2442	1 022,47р.	0,2397	1 060,61р.	0,2487
25	46:16:010138:58	угол улиц 3-го Интернационала и Красноармейской.	под промышленный объект	59	314,39р.	18 549,01р.	4 099,33р.	330,56р.	19 503,04р.	0,2442	4 762,64р.	0,2442	4 675,43р.	0,2397	4 849,85р.	0,2487
26	46:16:010140:13	ул. Луначарского , 20а, 22а.	для производственных целей	678	314,39р.	213 156,42р.	48 983,35р.	322,85р.	218 892,30р.	0,2419	52 950,05р.	0,2419	51 980,45р.	0,2375	53 919,64р.	0,2463
27	46:16:010173:20	ул. Посадская, 4.	под промышленные объекты	3339	314,39р.	1 049 748,21р.	241 232,14р.	322,78р.	1 077 762,42р.	0,2419	260 710,73р.	0,2419	255 936,73р.	0,2375	265 484,73р.	0,2463
28	46:16:010126:220	ул. Ленина, 94И, 94К.	для размещения промышленных объектов V класса опасности	8096	314,39р.	2 545 301,44р.	584 910,27р.	310,23р.	2 511 622,08р.	0,2442	613 338,11р.	0,2442	602 106,99р.	0,2397	624 569,24р.	0,2487
29	46:16:010126:3	ул. Ленина, 94А.	для производственных целей	1017	314,39р.	319 734,63р.	73 475,02р.	311,58р.	316 876,86р.	0,2419	76 652,51р.	0,2419	75 248,89р.	0,2375	78 056,13р.	0,2463
30	46:16:010144:30	ул. Ленина, 34.	для бытового обслуживания населения	85,22	1 803,47р.	153 691,71р.	55 959,15р.	1 819,66р.	155 071,43р.	0,3614	56 042,81р.	0,3614	55 016,59р.	0,3548	57 069,04р.	0,3680



10.2. Результаты расчета Сценарий №1 (базовый)

При расчете коэффициентов по сценарию №1 размер суммарных начислений по арендной плате по видам разрешенного использования земельных участков в 2015 году должен соответствовать текущему размеру арендной платы (**Кизм = 1**). Исходя из этого условия был рассчитан новый коэффициент **Кви**, как отношение текущих суммарных начислений по арендной плате к сумме кадастровых стоимостей земельных участков данного вида разрешенного использования.

Результаты расчета Сценарий №1 (базовый) представлены в таблице 13.

Таблица 13 Результаты расчета Сценарий №1 (базовый)

№ п.п.	Виды разрешенного (функционального) использования земельных участков		Действующий Коэффициент (Кви)	Коэффициент (Кви) сценарий №1
1	Земли под домами многоэтажной застройки		0,3641	0,3641
2	Земли под домами индивидуальной жилой застройки		0,0145	0,0145
3	Земли дачных и садоводческих объединений граждан		0,0154	0,0154
4	Земли гаражей и автостоянок	4.1. для строительства и реконструкции	0,6048	0,6048
		4.2. гаражи	0,4187	0,4187
		4.3. автостоянки (платные)	0,6328	0,6328
		4.4. автостоянки служебного автотранспорта	0,3164	0,3164
5	Земли учреждений и организации народного образования	5.1. для строительства и реконструкции учреждений и организаций народного образования, объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, спорта и искусства	0,1514	0,1514
		5.2. для обслуживания и эксплуатации учреждений и организаций народного образования, объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, спорта и искусства	0,1514	0,1514
6	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	6.1. для строительства и реконструкции торговых точек (магазины, супермаркеты, торсовые центры и т.д.)	0,1264	0,1264
		6.2. для обслуживания и эксплуатации действующих торговых точек (магазины, супермаркеты, торговые центры п т.д.)	2,8982	2,8982
		6.3. для обслуживания и эксплуатации временных торговых точек	2,8798	2,8798
		6.4. для обслуживания и эксплуатации объектов бытового обслуживания (ателье, бани, химчистки, мастерские по ремонту обуви, часов, пункты проката и т.д.)	0,3614	0,3614
		6.5. для размещения парикмахерских	0,3687	0,3687
		6.6. для размещения объектов развлекательной сферы	1,9023	1,9023
		6.7. для обслуживания и эксплуатации гостиниц	0,1231	0,1231
		6.8. кафе, бары, рестораны	0,3414	0,3414
		6.9. для размещения киосков по ремонту обуви, часов, изготовлению ключей и т.д.	0,4232	0,4232



		6.10. для обслуживания и эксплуатации станций автотехнического обслуживания, моечных постов	0,3424	0,3424
		6.11. для обслуживания и эксплуатации АЗС и АГЗС	3,1389	3,1389
		6.12. для установки, обслуживания и эксплуатации объектов рекламного бизнеса	1,7311	1,7311
7	Земли под промышленными объектами	7.1. для строительства и реконструкции объектов производственного назначения	0,175	0,175
		7.2. для обслуживания и эксплуатации объектов производственного назначения (капитальных зданий, строений, сооружений)	0,2419	0,2419
		7.3. для обслуживания и эксплуатации , объектов энергетики, транспорта, связи, газификации и т.п.	0,2442	0,2442
		7.4. для добычи общераспространенных полезных ископаемых	-	-
		7.5. для обслуживания и эксплуатации пунктов приема вторсырья	0,3499	0,3499
		7.6. для размещения полигонов промышленных и бытовых отходов	0,175	0,175
		7.7. железнодорожные вокзалы, автовокзалы	0,2781	0,2781
		7.8. земельные участки предприятий жилищно-коммунального хозяйства	0,175	0,175
		7.9. земельные участки предприятий транспорта	0,2494	0,2494
		7.10. складские помещения, производственных баз и г.п.	0,2013	0,2013
8.	Земли под административно-управленческими и общественными объектами	8.1. для строительства и реконструкции административных объектов коммерческих организаций	0,3011	0,3011
		8.2. для обслуживания и эксплуатации административных объектов в коммерческих организациях	0,2259	0,2259
		8.3. для строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений банков и иных кредитных учреждений	0,7529	0,7529
		8.4. для обслуживания и эксплуатации зданий, строений, сооружений банков и иных кредитных учреждений	0,6024	0,6024
		8.5. земельные участки для размещения офисов юридических служб, нотариата, органов судопроизводства	0,3011	0,3011
		8.6. для строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений и т.п. некоммерческих организаций	0,3027	0,3027
		8.7. для обслуживания и эксплуатации зданий, строений, сооружений и т.п., некоммерческих организаций	0,1514	0,1514
		8.8. для эксплуатации и обслуживания аптек, аптечных павильонов, аптечных киосков	3,1943	3,1943
9	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения		0,0144	0,0144
10	Земли сельскохозяйственного использования		0,0159	0,0159
11	Земли под обособленными водными объектами	11.1. для строительства и реконструкции и обслуживания ГГС	-	-
		11.2. для коммерческой деятельности	-	-
12	Прочие земли населенных пунктов		0,0105	0,0105



10.3. Результаты расчета Сценарий №2

При расчете коэффициентов по сценарию №2 размер суммарных начислений по арендной плате по видам разрешенного использования земельных участков после даты оценки должна быть ниже текущего размера арендной платы на $K_{изм}^{16} = 0,981688525$. Результаты расчета Сценарий №2 представлены в таблице 14.

Таблица 14 Результаты расчета Сценарий №2

№ п./п.	Виды разрешенного (функционального) использования земельных участков	Действующий Коэффициент (Кви)	Коэффициент (Кви) сценарий №2
1	Земли под домами многоквартирной застройки	0,3641	0,3574
2	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	0,0145	0,0142
3	Земли дачных и садоводческих объединений граждан	0,0154	0,0151
4	Земли гаражей и автостоянок	4.1. для строительства и реконструкции	0,6048
		4.2. гаражи	0,4187
		4.3. автостоянки (платные)	0,6328
		4.4. автостоянки служебного автотранспорта	0,3164
5	Земли учреждений и организации народного образования	5.1. для строительства и реконструкции учреждений и организаций народного образования, объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, спорта и искусства	0,1514
		5.2. для обслуживания и эксплуатации учреждений и организаций народного образования, объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, спорта и искусства	0,1514
6	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	6.1. для строительства и реконструкции торговых точек (магазины, супермаркеты, торцовые центры и т.д.)	0,1264
		6.2. для обслуживания и эксплуатации действующих торговых точек (магазины, супермаркеты, торговые центры п т.д.)	2,8982
		6.3. для обслуживания и эксплуатации временных торговых точек	2,8798
		6.4. для обслуживания и эксплуатации объектов бытового обслуживания (ателье, бани, химчистки, мастерские по ремонту обуви, часов, пункты проката и т.д.)	0,3614
		6.5. для размещения парикмахерских	0,3687
		6.6. для размещения объектов развлекательной сферы	1,9023
		6.7. для обслуживания и эксплуатации гостиниц	0,1231
		6.8. кафе, бары, рестораны	0,3414
		6.9. для размещения киосков по ремонту обуви, часов, изготовлению ключей и т.д.	0,4232
		6.10. для обслуживания и эксплуатации станций автотехнического обслуживания, моечных постов	0,3424

¹⁶Ки2015/ Ки2011=11,17%/6,10%=-1,83), что соответствует коэффициенту:0,981688525
http://уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx



		6.11. для обслуживания и эксплуатации АЗС и АГЗС	3,1389	0,0000
		6.12. для установки, обслуживания и эксплуатации объектов рекламного бизнеса	1,7311	1,6994
7	Земли под промышленными объектами	7.1. для строительства и реконструкции объектов производственного назначения	0,175	0,1718
		7.2. для обслуживания и эксплуатации объектов производственного назначения (капитальных зданий, строений, сооружений)	0,2419	0,2375
		7.3. для обслуживания и эксплуатации , объектов энергетики, транспорта, связи, газификации и т.п.	0,2442	0,2397
		7.4. для добычи общераспространенных полезных ископаемых	-	-
		7.5. для обслуживания и эксплуатации пунктов приема вторсырья	0,3499	0,3435
		7.6. для размещения полигонов промышленных и бытовых отходов	0,175	0,1718
		7.7. железнодорожные вокзалы, автовокзалы	0,2781	0,2730
		7.8. земельные участки предприятий жилищно-коммунального хозяйства	0,175	0,1718
		7.9. земельные участки предприятий транспорта	0,2494	0,2448
		7.10. складские помещения, производственных баз и г.п.	0,2013	0,1976
8.	Земли под административно-управленческими и общественными объектами	8.1. для строительства и реконструкции административных объектов коммерческих организаций	0,3011	0,2956
		8.2. для обслуживания и эксплуатации административных объектов в коммерческих организациях	0,2259	0,2218
		8.3. для строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений банков и иных кредитных учреждений	0,7529	0,7391
		8.4.для обслуживания и эксплуатации зданий, строений, сооружений банков и иных кредитных учреждений	0,6024	0,5914
		8.5. земельные участки для размещения офисов юридических служб, нотариата, органов судопроизводства	0,3011	0,2956
		8.6. для строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений и т.п. некоммерческих организаций	0,3027	0,2972
		8.7. для обслуживания и эксплуатации зданий, строений, сооружений и т.п., некоммерческих организаций	0,1514	0,1486
		8.8. для эксплуатации и обслуживания аптек, аптечных павильонов, аптечных киосков	3,1943	3,1358
9	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения		0,0144	0,0141
10	Земли сельскохозяйственного использования		0,0159	0,0156
11	Земли под обособленными водными объектами	11.1. для строительства и реконструкции и обслуживания ГГС	-	-
		11.2. для коммерческой деятельности	-	-
12	Прочие земли населенных пунктов		0,0105	0,0103



10.4. Результаты расчета Сценарий №3

При расчете коэффициентов по сценарию №3 размер суммарных начислений по арендной плате по видам разрешенного использования земельных участков после даты оценки должна превышать текущий размер арендной платы на $K_{изм}^{17} = 1,018311475$. Результаты расчета Сценарий №3 представлены в таблице 15.

Таблица 15 Результаты расчета Сценарий №3

№ п./п.	Виды разрешенного (функционального) использования земельных участков	Действующий Коэффициент (Кви)	Коэффициент (Кви) сценарий №3
1	Земли под домами многоэтажной застройки	0,3641	0,3708
2	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	0,0145	0,0148
3	Земли дачных и садоводческих объединений граждан	0,0154	0,0157
4	Земли гаражей и автостоянок	4.1. для строительства и реконструкции	0,6048
		4.2. гаражи	0,4187
		4.3. автостоянки (платные)	0,6328
		4.4. автостоянки служебного автотранспорта	0,3164
5	Земли учреждений и организации народного образования	5.1. для строительства и реконструкции учреждений и организаций народного образования, объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, спорта и искусства	0,1514
		5.2. для обслуживания и эксплуатации учреждений и организаций народного образования, объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, спорта и искусства	0,1514
6	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	6.1. для строительства и реконструкции торговых точек (магазины, супермаркеты, торцовые центры и т.д.)	0,1264
		6.2. для обслуживания и эксплуатации действующих торговых точек (магазины, супермаркеты, торговые центры п т.д.)	2,8982
		6.3. для обслуживания и эксплуатации временных торговых точек	2,8798
		6.4. для обслуживания и эксплуатации объектов бытового обслуживания (ателье, бани, химчистки, мастерские по ремонту обуви, часов, пункты проката и т.д.)	0,3614
		6.5. для размещения парикмахерских	0,3687
		6.6. для размещения объектов развлекательной сферы	1,9023
		6.7. для обслуживания и эксплуатации гостиниц	0,1231
		6.8. кафе, бары, рестораны	0,3414
		6.9. для размещения киосков по ремонту обуви, часов, изготовлению ключей и т.д.	0,4232
		6.10. для обслуживания и эксплуатации станций автотехнического обслуживания, моечных постов	0,3424

¹⁷ $K_{и2015}/K_{и2011}=11,17\%/6,10\%=(+1,83)$, что соответствует коэффициенту: 0,981688525
http://уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx



		6.11. для обслуживания и эксплуатации АЗС и АГЗС	3,1389	3,1964
		6.12. для установки, обслуживания и эксплуатации объектов рекламного бизнеса	1,7311	1,7628
7	Земли под промышленными объектами	7.1. для строительства и реконструкции объектов производственного назначения	0,175	0,1782
		7.2. для обслуживания и эксплуатации объектов производственного назначения (капитальных зданий, строений, сооружений)	0,2419	0,2463
		7.3. для обслуживания и эксплуатации , объектов энергетики, транспорта, связи, газификации и т.п.	0,2442	0,2487
		7.4. для добычи общераспространенных полезных ископаемых	-	-
		7.5. для обслуживания и эксплуатации пунктов приема вторсырья	0,3499	0,3563
		7.6. для размещения полигонов промышленных и бытовых отходов	0,175	0,1782
		7.7. железнодорожные вокзалы, автовокзалы	0,2781	0,2832
		7.8. земельные участки предприятий жилищно-коммунального хозяйства	0,175	0,1782
		7.9. земельные участки предприятий транспорта	0,2494	0,2540
		7.10. складские помещения, производственных баз и г.п.	0,2013	0,2050
8.	Земли под административно-управленческими и общественными объектами	8.1. для строительства и реконструкции административных объектов коммерческих организаций	0,3011	0,3066
		8.2. для обслуживания и эксплуатации административных объектов в коммерческих организациях	0,2259	0,2300
		8.3. для строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений банков и иных кредитных учреждений	0,7529	0,7667
		8.4. для обслуживания и эксплуатации зданий, строений, сооружений банков и иных кредитных учреждений	0,6024	0,6134
		8.5. земельные участки для размещения офисов юридических служб, нотариата, органов судопроизводства	0,3011	0,3066
		8.6. для строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений и т.п. некоммерческих организаций	0,3027	0,3082
		8.7. для обслуживания и эксплуатации зданий, строений, сооружений и т.п., некоммерческих организаций	0,1514	0,1542
		8.8. для эксплуатации и обслуживания аптек, аптечных павильонов, аптечных киосков	3,1943	3,2528
9	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения		0,0144	0,0147
10	Земли сельскохозяйственного использования		0,0159	0,0162
11	Земли под обособленными водными объектами	11.1. для строительства и реконструкции и обслуживания ГГС	-	-
		11.2. для коммерческой деятельности	-	-
12	Прочие земли населенных пунктов		0,0105	0,0107



10.5. Определение коэффициентов **Ка**

В целях сохранения текущего порядка дифференциации арендной платы в зависимости от вида деятельности арендатора, принято решение сохранить действующие значения коэффициентов **Ка**.

Значения коэффициента **Ка** представлены в Таблице 16.

Таблица 16 Значения коэффициента **Ка**

№ п./п.	Виды деятельности арендаторов/ Категория арендаторов		Коэффициент дифференциации арендаторов (Ка)	
1	Юридические лица	Организации и учреждения, являющиеся получателями средств муниципального бюджета Обоянского района Курской области и бюджетов муниципальных образований Обоянского района Курской области	0,10	
		Деятельность по производству и переработке сельскохозяйственной продукции	0,20	
		Торговая деятельности на территории:	городского поселения	0,01
			сельского поселения	0,01
		Прочие	0,20	
2	Физические лица	Деятельность по производству и переработке сельскохозяйственной продукции	0,20	
		Торговая деятельность на территории:	городского поселения	0,01
			сельского поселения	0,01
		Индивидуальное жилищное строительство	0,15	
		Прочие	0,10	

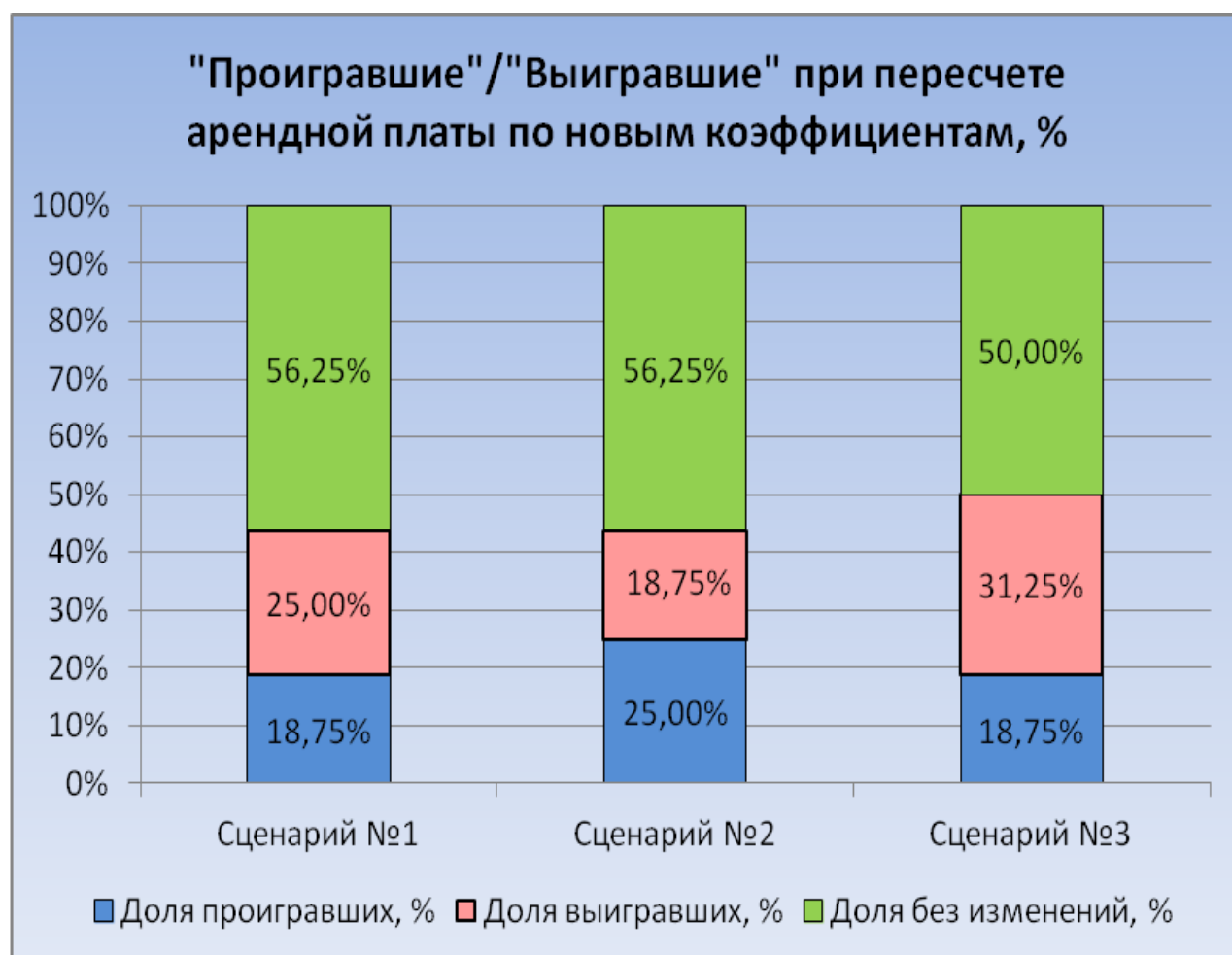


Раздел 11-й. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СООТНОШЕНИЙ «ВЫИГРАВШИХ» И «ПРОИГРАВШИХ» КОЭФФИЦИЕНТОВ

Сравнительный анализ соотношений «выигравших» и «проигравших» в результате введения пересчета арендной платы в разрезе трех сценариев изменения начислений муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области представлен на диаграмме 10.

- «Выигравшие» – земельные участки, по которым арендная плата уменьшилась более чем на 10%.
- «Проигравшие» – земельные участки, по которым арендная плата увеличилась более чем на 10%.
- «Без изменения» – земельные участки, по которым арендная плата осталась на существующем уровне – изменилась не более, чем на 10%.

Диаграмма 10. «Проигравшие»/«Выиграшные»





Раздел 12-й. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО УРОВНЯ СБОРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА 2015 ГОД ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ ПРЕДСТАВЛЕННЫМ В АРЕНДУ

Потенциальный уровень сбора арендной платы за 2015 год по земельным участкам, участвующим в анализе был определен исходя из предположения о применении нового размера кадастровой стоимости и новых коэффициентов в течение всего года, и составил:

- **Сценарию №1-802 919,90 рубля;**
- **Сценарию №2-788 217,20 рубль;**
- **Сценарию №3-817 622,55 рублей.**

Потенциальный уровень арендной платы за 2015 год по сценарию №1 не ниже уровня начислений за 2011 год.



Раздел 13-й. ВЫБОР ОПТИМАЛЬНОГО СЦЕНАРИЯ ИЗМЕНЕНИЯ НАЧИСЛЕНИЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Выбор оптимального сценария изменения начислений арендной платы в муниципальном образовании «город Обоянь» Обоянского района Курской области был основан на результатах анализа показателей прогноза социально-экономического развития Курской области и принципах расчета арендной платы.

Исполнителем не выявлено причин уменьшения поступлений от арендной платы, соответствующих Сценарию №2.

Доля фактических поступлений не указывает на необходимость снижения уровня арендной платы, возможные дополнительные источники поступлений не планируются для направления на компенсацию выпадения доходов от снижения арендной платы.

Учитывая отсутствие негативных факторов в экономике Курской области, а также необходимость компенсирования выпадающих доходов бюджета вследствие инфляционных процессов, оптимальным сценарием выбран сценарий №1.

Применений коэффициентов данного сценария не повлечет существенных изменений размеров платежей за землю и позволит в целом сохранить существующий уровень поступлений в бюджет муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области платежей от арендной платы за земельные участки.



Раздел 14-й. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ Кви и Ка

В результате проведенных работ определены новые значения коэффициентов, являющихся основой для определения размера арендной платы за земельные участки находящихся в государственной и муниципальной собственности на территории муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области.

Результатом является проект нормативно-правового акта об утверждении соответствующих коэффициентов.

Рассчитанные коэффициенты призваны минимизировать негативные последствия, как для арендаторов, так и для муниципального образования в результате существенного изменения уровня кадастровой стоимости земельных участков.

В целях поддержания актуальности экономической обоснованности порядка определения арендной платы за земельные участки Заказчику рекомендуется проводить ежегодный экономический анализ по соответствующим направлениям.

Также в целях повышения эффективности администрирования арендных платежей за земельные участки Заказчику рекомендуется использование соответствующих специализированных автоматизированных информационных систем.

КОЭФФИЦИЕНТ видов разрешенного (функционального) использования земельных участков (Кви)

№ п./п.	Виды разрешенного (функционального) использования земельных участков		Значение коэффициента Кви
1	Земли под домами многоквартирной застройки		0,3641
2	Земли под домами индивидуальной жилой застройки		0,0145
3	Земли дачных и садоводческих объединений граждан		0,0154
4	Земли гаражей и автостоянок	4.1. для строительства и реконструкции	0,6048
		4.2. гаражи	0,4187
		4.3. автостоянки (платные)	0,6328
		4.4. автостоянки служебного автотранспорта	0,3164
5	Земли учреждений и организации народного образования	5.1. для строительства и реконструкции учреждений и организаций народного образования, объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, спорта и искусства	0,1514
		5.2. для обслуживания и эксплуатации учреждений и организаций народного образования, объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, спорта и искусства	0,1514



6	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	6.1. для строительства и реконструкции торговых точек (магазины, супермаркеты, торсовые центры и т.д.)	0,1264
		6.2. для обслуживания и эксплуатации действующих торговых точек (магазины, супермаркеты, торговые центры и т.д.)	2,8982
		6.3. для обслуживания и эксплуатации временных торговых точек	2,8798
		6.4. для обслуживания и эксплуатации объектов бытового обслуживания (ателье, бани, химчистки, мастерские по ремонту обуви, часов, пункты проката и т.д.)	0,3614
		6.5. для размещения парикмахерских	0,3687
		6.6. для размещения объектов развлекательной сферы	1,9023
		6.7. для обслуживания и эксплуатации гостиниц	0,1231
		6.8. кафе, бары, рестораны	0,3414
		6.9. для размещения киосков по ремонту обуви, часов, изготовлению ключей и т.д.	0,4232
		6.10. для обслуживания и эксплуатации станций автотехнического обслуживания, моечных постов	0,3424
		6.11. для обслуживания и эксплуатации АЗС и АГЗС	3,1389
		6.12. для установки, обслуживания и эксплуатации объектов рекламного бизнеса	1,7311
7	Земли под промышленными объектами	7.1. для строительства и реконструкции объектов производственного назначения	0,175
		7.2. для обслуживания и эксплуатации объектов производственного назначения (капитальных зданий, строений, сооружений)	0,2419
		7.3. для обслуживания и эксплуатации, объектов энергетики, транспорта, связи, газификации и т.п.	0,2442
		7.4. для добычи общераспространенных полезных ископаемых	-
		7.5. для обслуживания и эксплуатации пунктов приема вторсырья	0,3499
		7.6. для размещения полигонов промышленных и бытовых отходов	0,175
		7.7. железнодорожные вокзалы, автовокзалы	0,2781
		7.8. земельные участки предприятий жилищно-коммунального хозяйства	0,175
		7.9. земельные участки предприятий транспорта	0,2494
		7.10. складские помещения, производственных баз и г.п.	0,2013
8	Земли под административно-управленческими и общественными объектами	8.1. для строительства и реконструкции административных объектов коммерческих организаций	0,3011
		8.2. для обслуживания и эксплуатации административных объектов коммерческих организаций	0,2259
		8.3. для строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений банков и иных кредитных учреждений	0,7529
		8.4. для обслуживания и эксплуатации зданий, строений, сооружений банков и иных кредитных учреждений	0,6024
		8.5. земельные участки для размещения офисов юридических служб, нотариата, органов судопроизводства	0,3011
		8.6. для строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений и т.п. некоммерческих организаций	0,3027
		8.7. для обслуживания и эксплуатации зданий, строений, сооружений и т.п., некоммерческих организаций	0,1514
		8.8. для эксплуатации и обслуживания аптек, аптечных павильонов, аптечных киосков	3,1943
9	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения		0,0144



ИП Купина Наталья Владимировна
 306230: Курская обл., г. Обоянь, ул. 3-го Интернационала, дом 40 А,
 ИНН:461600242468, ОГРН:308461900300052. Тел./факс (847141) 2-26-02

10	Земли сельскохозяйственного использования		0,0159
11	Земли под обособленными водными объектами	11.1. для строительства и реконструкции и обслуживания ГГС	-
		11.2. для коммерческой деятельности	-
12	Прочие земли населенных пунктов		0,0105

КОЭФФИЦИЕНТ

дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельных участков (Ка)

№ п./п.	Вид деятельности арендаторов / Категория арендаторов			Значение коэффициента Ка
1	Юридические лица	Организации и учреждения, являющиеся получателями средств муниципального бюджета Обоянского района Курской области и бюджетов муниципальных образований Обоянского района Курской области		0,10
		Деятельность по производству и переработке сельскохозяйственной продукции		0,20
		Торговая деятельности на территории:	городского поселения	0,01
			сельского поселения	0,01
		Прочие		0,20
2	Физические лица	Деятельность по производству и переработке сельскохозяйственной продукции		0,20
		Торговая деятельность на территории:	городского поселения	0,01
			сельского поселения	0,01
		Индивидуальное жилищное строительство		0,15
		Прочие		0,10



ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Настоящий Отчет об оценке был выполнен в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 13.12.1998 г.18 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки ФСО №1,2,3,7.
2. Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.
3. Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением Оценщика.
4. У оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, у него отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства, кроме обязательств по настоящему Договору, по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
5. Оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью, определенной в пользу клиента.
6. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии с общепринятыми стандартами оценки, согласно требованиям Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональной организации оценщиков.
7. Ни одно лицо не оказывало существенной профессиональной помощи оценщику, подписавшему данный отчет.

Отчет составил и подписал

Оценщик

30.11.2015 г.

_____Купина Наталья Владимировна

М.П.

¹⁸ В редакции 2015 г.



Глоссарий

Оценка - это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости объекта.

Процесс оценки стоимости представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта (прав на него).

Объект оценки «К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. К объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в т.ч. имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности или иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте».

Право собственности «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

К недвижимым вещам **Недвижимое имущество**, недвижимость это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Дата оценки «Датой проведения оценки, датой определения стоимости, является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки».

Подход к оценке «Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией»

Метод оценки Метод оценки являет собой «последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Кадастровая стоимость земельного участка – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость земельного участка, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения



рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного земельного участка в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (УПКС ЗУ) – кадастровая стоимость земельного участка в расчете на единицу его площади.

Сценарий изменения начислений арендой платы – совокупность параметров, влияющих на размер арендной платы.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) - конечный финансовый результат, выявленный на основании бухгалтерского учета всех хозяйственных операций организаций.



ИП Купина Наталья Владимировна
306230: Курская обл., г. Обоянь, ул. 3-го Интернационала, дом 40 А,
ИНН:461600242468, ОГРН:308461900300052. Тел./факс (847141) 2-26-02

ПРИЛОЖЕНИЯ