



ООО "Информационно–Аналитическое Бюро"

*г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д.86, оф.804,
тел. (383)335-84-50, 335-84-52.*

Директор

А.Ф. Гладкий

«21» декабря 2018 г.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕРОВ КОЭФФИЦИЕНТОВ

**ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ
УЧАСТКИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ
НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, А ТАКЖЕ НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ
ТОПЧИХИНСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**Новосибирск
2018 г.**

Оглавление

1. Общие сведения	3
1.1 Сведения о заказчике и исполнителях	3
1.2 Основания, цели и задачи работ	4
1.3 Нормативно-правовая база.....	11
1.4 Анализ диапазона коэффициента для определения арендной платы	12
1.5 Анализ структуры земель, переданных в аренду в границах Топчихинского района в разрезе видов разрешенного использования земель.....	13
1.6. Основные принципы и этапы расчета арендной платы	17
2. Анализ рынка	18
2.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране	18
2.2 Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае в январе-октябре 2018 г.	24
2.3 Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов Алтайского края	26
3. Расчетная часть	29
3.1 Обоснование коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов.	29
3.2 Обоснование коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения.	103
4. Заключение	180
3. Перечень источников информации	188

Приложения

1. Общие сведения

1.1 Сведения о заказчике и исполнителях

Заказчик работ – Комитет по экономике и управлению муниципальным имуществом администрации Топчихинского района Алтайского края. Место нахождения: Алтайский край, Топчихинский район, с.Топчиха, ул.Куйбышева, д. 18. ИНН 2279004188, КПП 227901001.

Исполнитель работ - общество с ограниченной ответственностью «Информационно-Аналитическое Бюро», Место нахождения: 630005, г.Новосибирск, ул.Фрунзе, д.86, оф.804. ОГРН 1025442449383, ИНН 5406152155.

В работах по экономическому обоснованию размеров коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки принимали участие:

Гладкий Александр Федорович – директор.

Косачев Александр Геннадьевич – ответственный исполнитель работ, эксперт-оценщик.

Сведения, подтверждающие статус оценщика: член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», включена в реестр оценщиков НП НКСО 29 мая 2007 года за регистрационным № 00730.

Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000016-010 в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков. Выдан на основании протокола от 28.10.2013 г. №3. Экзамен проведен Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №011594-1 от 28.04.2018 г., полученный в соответствии с ФЗ от 02.06.2016г. №172-ФЗ о внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 28.07.1998г. № 135-ФЗ в части требований к членству в СРОО.

Трудовой договор на постоянной основе заключен с ООО «Информационно-Аналитическое Бюро, место нахождения 630005, г.Новосибирск, ул.Фрунзе, д.86, оф.804.

Томилова Людмила Викторовна – сбор и обработка информации.

Материалы для анализа рынка предоставлены НП «Алтайская РКО», г.Барнаул, ул.Союза Республик, д.38.

Основание для производства работ – муниципальный контракт на выполнение работ по экономическому обоснованию размеров коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за использование земельных участков, от «12 » ноября 2018 года №58.

Период проведения работ – 12 ноября 2018 г. – 21 декабря 2018 г.

Исходная информация, предоставленная заказчиком:

Техническое задание (Приложение 1 к Контракту).

Сведения о договорах аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в границах муниципального образования Топчихинский район на 01 января 2016 г, на 01 января 2017 г, на 01 января 2018 г.

Сведения о торгах (конкурсах, аукционах) по продаже права собственности, права на заключение договоров аренды на земельные участки государственная собственность на которые не разграничена на территории Топчихинского района по состоянию на 01.01.16, на 01.01.17 и 01.01.18.

Решение от 25 марта 2016 года №8 Топчихинского районного Совета депутатов Алтайского края «Об утверждении коэффициентов для определения размера арендной платы за использование земельных участков и порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности района, порядке, условиях и сроках ее внесения». Изменения и дополнения №30 от 15.11.2016г.

Средство для проведения расчетов

Расчеты выполнены с помощью лицензионного программного обеспечения, общераспространенной программы Microsoft Excel с максимально возможной точностью. Отображаемое количество знаков может не учитывать округления, поэтому при проведении пересчета результат может незначительно отличаться от представленного в силу возникающей математической погрешности. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на получаемый результат.

1.2 Основания, цели и задачи работ

На основании постановления Администрации Алтайского края от 24.12.2007 № 603 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за использование находящихся на территории Алтайского края земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, порядке, условиях и сроках ее внесения», а также с учетом изменений № 493 от 28.12.2017 г, арендная плата устанавливается исходя из кадастровой стоимости земельных участков с применением дифференцированных коэффициентов, зависящих от видов разрешенного использования земель и категорий арендаторов.

Комитет по экономике и управлению муниципальным имуществом планирует разработку нормативного правового акта, актуализирующего коэффициенты, применяемые при расчете арендной платы.

- Выполнение работ по экономическому обоснованию коэффициентов обусловлено необходимостью соответствия устанавливаемых коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы, основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, закрепленным в Постановлении Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582, а также "Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности", утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582, а также Приказа от 29 декабря 2017 года N 710 Министерства Экономического развития Российской Федерации, в том числе:
 - принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке(далее - Принцип N 1);
 - принципа 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 (далее - Принцип N 2);
 - принципа предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости (далее - Принцип N 3);
 - принципа 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 два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков (далее - Принцип N 4);

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

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

принципа учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют (далее - Принцип N 7).

принципу 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.

Экономическое обоснование будет являться доказательной базой устанавливаемых коэффициентов.

Целью проведения работ является получение расчетным путем размеров коэффициентов, применяемых при установлении арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Топчихинский район и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах муниципального образования Топчихинский район Алтайского края (с учетом норм Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582) и формирование по итогам работ заключения в виде сводного отчета по экономическому обоснованию.

Порядок определения размера арендной платы утвержден по формуле:

$A = S * KC * K * K1$, где

A – сумма арендной платы за полный год, руб;

S – общая площадь земельного участка, кв.м.;

KC – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб.;

K – коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка;

K1 – коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории к которой относятся арендаторы.

Расчет коэффициентов осуществляется в разрезе следующих видов разрешенного использования земельных участков и составов в рамках одного вида разрешенного использования приведены ниже в таблице №1.

Таблица 1. Расчет коэффициентов осуществляется в разрезе следующих видов разрешенного использования земельных участков и составов в рамках одного вида разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
Земли населенных пунктов,	
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка

Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции

Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства
Земли сельскохозяйственного назначения	
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных куль-	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур

тур	
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11 Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);
Скотоводство	сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)

Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства
Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений
Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений

1.3 Нормативно-правовая база

Выполнение работ осуществлялось с учетом положений следующих нормативных документов:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»;
- Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582, Приказа от 29 декабря 2017 года N 710.Министерства Экономического Развития Российской Федерации.
- Постановление Администрации Алтайского края от 24.12.2007 № 603 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за использование находящихся на территории Алтайского края земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, порядке, условиях и сроках ее внесения».
- Постановление Администрации Алтайского края от 28.12.2017 № 493 " О внесении изменения в постановление Администрации Алтайского края от 24.12.2007 №603"
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Приказ Министерства Экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014г. №540 (с изменениями на 06.10.2017г.).
- Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2(2015)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015)- Вопрос №7.

Статья 5 «Объекты оценки» федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» устанавливает круг объектов, которые могут являться объектами оценки и правовые основы деятельности в отношении объектов оценки, которые регулируются настоящим законом. Коэффициенты, применяемые при расчете арендной платы, не являются объектами оценки, в отношении которых применяется этот закон. Экономическое обоснование данных коэффициентов проводится на основе экономических исследований. Исполнители работ учитывали требования закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» там где это возможно, однако данная работа по сути является экономическим исследованием а не оценкой какого либо конкретного объекта.

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

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

1.2. 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;

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

1.4. 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;

1.5. 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.

1.6. 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.

Вместе с тем в силу п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ принципы определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, должны утверждаться Правительством Российской Федерации.

Таким образом, постановление Правительства N 582 в части установления Основных принципов определения арендной платы является общеобязательным при использовании всех земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях, когда в соответствии с законом размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами.

Следует также иметь в виду, что Законом о введении в действие ЗК РФ установлен определенный уровень размера арендной платы за пользование:

1) земельными участками, право аренды которых возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования (п. 2 ст. 3);

2) земельными участками, предоставленными членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в аренду в соответствии с п. 2.7 ст. 3;

3) земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности и предоставленными для жилищного строительства в соответствии с п. 15 ст. 3.

Поскольку содержащиеся в Законе о введении в действие ЗК РФ ставки утверждены непосредственно федеральным законом, они являются обязательными при определении размера арендной платы для всех публичных собственников.

1.4 Анализ диапазона коэффициента для определения арендной платы

Исследования, посвященные проблеме обоснования арендной платы за землю, опубликованы авторами Зельдиным М.А., Грибовским С.В., Бариновым Н.П. в журнале Имущественные отношения в Российской Федерации №6(93) 2009 г. «Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком».

По мнению авторов, «...если допустить в первом приближении равенство рыночной и кадастровой стоимостей земельного участка, то обоснованная величина ставки аренды земли для большинства функций коммерческого использования при рассмотренных исходных данных может составить 1,4 – 5,4%... Каковы значения экономически приемлемых (с точки зрения арендатора) уровней арендных ставок для собственников улучшений, не

имеющих права льготного выкупа земли (в предположении о возможности ее выкупа по рыночной стоимости). Вероятный диапазон значений 1,75-3,3 %.»

Точный расчет, по формулам, приведенным в исследовании, зависит от следующих переменных величин: ставка капитализации доходов и «скидка», побуждающая платежеспособного собственника улучшений отказаться от выкупа земельного участка в пользу долгосрочной аренды. Авторы рассматривают диапазон коэффициента капитализации от 0,02 до 0,05 и диапазон скидок от 0,1 до 0,25.

Поскольку использованный диапазон переменных величин широк, а «скидка» может быть определена только экспертным путем, субъективно, результаты исследования могут быть использованы только как общий экономический ориентир приемлемого размера арендной платы, исчисленного от кадастровой стоимости земли.

Для земель федеральной собственности в общем случае, если порядок расчета не указан отдельно, арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

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

$$A = C \times P,$$

где:

A - арендная плата;

C - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

P - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

С 2016 года по 2018 года ключевая ставка рефинансирования составляла 10,50-7,75 %%% соответственно.

Таким образом, в общем случае, если участок или вид экономической деятельности для ведения которой он предназначен, не имеют существенных особенностей, коэффициент для определения величины арендной платы от кадастровой стоимости земель с большой долей вероятности находится в диапазоне от ставки земельного налога до ключевой ставки Банка России (0,3% - 11%).

1.5 Анализ структуры земель, переданных в аренду в границах Топчихинского района в разрезе видов разрешенного использования земель

Для наиболее оптимального исследования и верного расчета коэффициента арендной платы необходимо знать структуру переданных в аренду земельных участков.

Данные сведения способствуют правильному и оптимальному поиску соответствующей целям и задачам сбору необходимой информации. На основании предоставленных данных заказчиком, представленные в таблицах 2-4, переданных в аренду земельных участков исполнитель можно сделать следующие выводы:

Таблица 2.

Площадь и поступления от переданных в аренду земель населенных пунктов в МО Топчихинский район по категориям земель (на 01.01.2018 г)

В аренде	га
Земли сельскохозяйственного назначения	62122,1118
Земли под ЛПХ и ИЖС	24,53

Земли под горжами и автостоянками	0,3565
Земли под объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания	0,1127
Земли под административными, офисными зданиями и объектов образования, науки	0,4782
Земли под производственными и административными зданиями, строениями, сооружениями промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного назначения	29,27
Земли предназначенными для сельскохозяйственного использования в черте населенных пунктов	13,10

Таблица 3.

Площадь и поступления от преданных в аренду земель населенных пунктов в МО Топчихинский район по категориям земель (на 01.01.2017 г)

В аренде	га
Земли сельскохозяйственного назначения	63057,9791
Земли под многоэтажной жилой застройки	0,1923
Земли под ИЖС	24,6818
Земли под горжами и автостоянками	0,4486
Земли под объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания	0,4596
Земли под административными, офисными зданиями и объектов образования, науки, здравоохранения, социального обеспечения, физкультуры, спорта, культуры, искусства, религии	0,4782
Земли под производственными и административными зданиями, строениями, сооружениями промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного назначения	20,7026
Земли предназначенными для сельскохозяйственного использования в черте населенных пунктов	21,5912
Земли промышленности и иного специального назначения	0,0200

Таблица 4.

Площадь и поступления от преданных в аренду земель населенных пунктов в МО Топчихинский район по категориям земель (на 01.01.2016 г)

В аренде	га
Земли сельскохозяйственного назначения	64228,2079
Земли под ИЖС	21,3772
Земли под горжами и автостоянками	0,3635
Земли под объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания	0,5665
Земли под административными, офисными зданиями и объектов образования, науки, здравоохранения, социального обеспечения, физкультуры, спорта, культуры, искусства, религии	0,4534
Земли под производственными и административными зданиями, строениями, сооружениями промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного назначения	26,1307
Земли предназначенными для сельскохозяйственного использования в черте населенных пунктов	18,0369
Земли промышленности и иного специального назначения	0,0200

Наиболее существенны по площади и объему поступлений для экономики района земли сельскохозяйственного назначения. Площадь арендуемых земель в границах населенных пунктов значительно меньше, но объем поступлений также велик из-за высокой кадастровой и рыночной стоимости этих земель по сравнению с другими категориями. На втором месте по площади задаваемых в аренду иду земли ИЖС.

Как видно из таблиц №2-4 объем площадей задаваемых в аренду колеблется от года к году не значительно, также меняются и виды разрешенного использования земельных участков задаваемых в аренду (далее по тексту ВРИ). Однако наиболее постоянный спрос имеют семь видов ВРИ.

В целях реализации принципа экономической обоснованности и принципам №1 - №7, первичная группировка по ВРИ проведена, в разрезе ВРИ по 2017 году в силу того что данный год наиболее информативный (см. таблицу № 3), указанных в пунктах 1.2.1 – 1.2.16 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, а также проведено согласование с классификатором ВРИ участков (Приказ № 540 от 01.09.2014г с изменениями на 06.10.2017г. Министерства Экономического развития РФ) Таблица 1.

Земельные участки разделены на следующие ВРИ:

Таблица 5.**Площадь преданных в аренду земель населенных пунктов в МО Топчихинский район (на 01.01.2017 г)**

Код вида	Участки в составе вида	Площадь, га
ВРИ 1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.	0,1923
ВРИ 2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.	24,6818
ВРИ 3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.	0,4486
ВРИ 4	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.	-
ВРИ 5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	0,4596
ВРИ 6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.	-
ВРИ 7; ВРИ 17	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	0,4782
ВРИ 8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.	-
ВРИ 9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.	20,7226
ВРИ 10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;	
ВРИ 11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.	
ВРИ 12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.	
ВРИ 13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.	-
ВРИ 14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.	
ВРИ 15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.	
ВРИ 16	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.	-

Источник – составлено исполнителем на основе информации Заказчика.

Для видов разрешенного использования, указанных в пункте 1.2.16 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов коэффициент не определяется, поскольку к данной группе отнесены участки, используемые для общественных нужд и не вовлеченные в хозяйственный оборот. Кадастровая стоимость земельных участков данной группы не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок. Исчисление арендной платы на основе кадастровой стоимости для данных участков целесообразно после изменения разрешенного использования и определения их кадастровой стоимости.

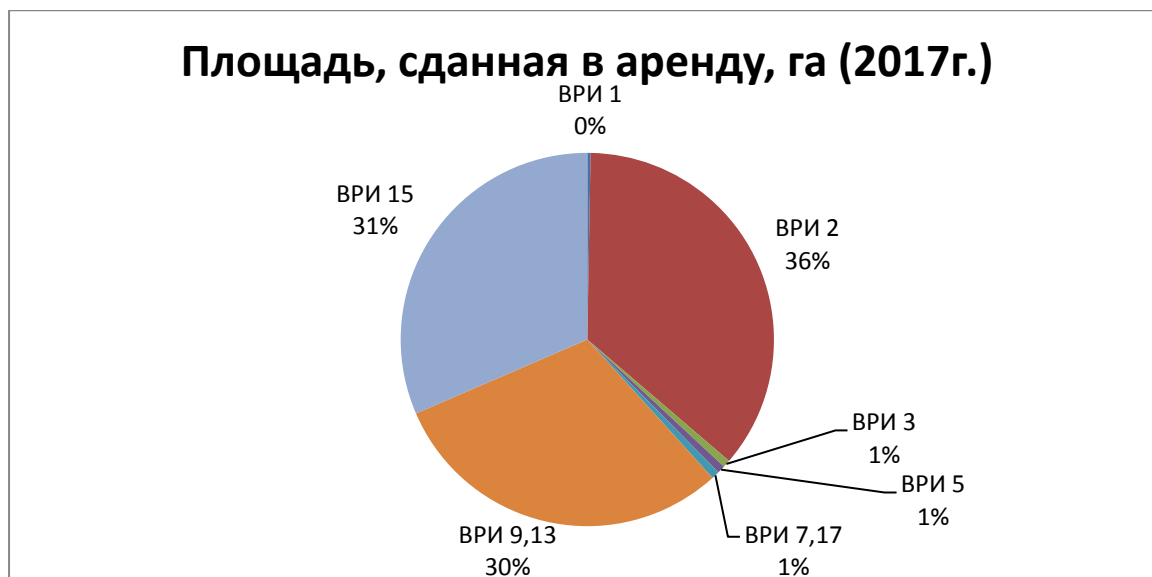


Рисунок 1

Анализ соотношения площадей участков в населенных пунктах по видам использования показывает, что 36% земель, переданных в аренду в границах Топчихинского района это земли индивидуальной жилой застройки. Также существенна доля 30% и 31 % соответственно для земель, используемых в производственных и сельскохозяйственных целях. Определение адекватного размера арендной платы для таких участков является наиболее важной задачей.

Доли земли прочих видов использования изменяются в пределах от 0 до 1%.

Поскольку земельные участки внутри вида использования имеют разную доходность, обусловленную типичными масштабами площади, конструктивными особенностями улучшений, отраслевым преимуществом, для целей исчисления арендной платы проведена детализация участков внутри вида использования. Детализация видов разрешенного использования проведена с учетом доходности земельных участков в зависимости от конструктивных особенностей объектов, расположенных на участках, или особенностей видов экономической деятельности, связанных с типовыми характеристиками земельных участков, необходимых для обеспечения данного вида деятельности.

Исполнителем в ходе данного исследования определяются средние, имеющие экономическое обоснование, коэффициенты, отражающие сложившийся на рынке недвижимости уровень арендной платы. Исполнитель работ не имеет достаточно полномочий для решения социальных задач по определению социально значимых видов деятельности и групп населения, нуждающихся в поддержке путем предоставления льготных условий по аренде земли. Величина льгот носит не экономическую природу и не может быть определена путем анализа экономических величин.

По мнению исполнителя, любой коэффициент, установленный на меньшем чем обоснованный в данном исследовании уровне, может рассматриваться как обеспечивающий в том или ином размере поддержку виду деятельности или социальной группе. Размер этой поддержки должен определяться уполномоченными органами власти.

1.6. Основные принципы и этапы расчета арендой платы

В целях реализации принципа предельно допустимой простоты расчета арендной платы в районе предусмотрена возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости земельных участков.

Размер годовой арендной платы, определяемой на основании кадастровой стоимости земельных участков, рассчитывается по формуле:

$$A = S \cdot KC \cdot K \cdot K1, \text{ где}$$

A – сумма арендной платы за полный год, руб;

S – общая площадь земельного участка, кв.м.;

KC – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб.;

K – коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка;

K1 – коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории к которой относятся арендаторы.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с действующими на период проведения работ результатами государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Администрации Алтайского края, указывается в кадастровом паспорте земельного участка либо в выписке из государственного кадастра недвижимости.

В период проведения работ на сайте Главного управления имущественных отношений Алтайского края (Главалтайимущество) опубликован проект постановления «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Алтайского края» в котором проведена кадастровая оценка участков по состоянию на 01.01.2015 г. Адрес страницы в Интернете http://www.altaregion-im.ru/zemlya/kadastr/zkshhule_2015.html. Исполнитель использовал эти данные.

Приняв допущение, что $K1=1$, получим, что $K = A : KC$.

Основным требованием при установлении коэффициентов для определения платы за землю является их экономическое обоснование. Такая дифференциация должна основываться на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, характеризующих земельный участок в конкретной зоне.

Данный подход соответствует принципам предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя (Принцип N 2) и принципу предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости (Принцип N 3).

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

1 этап	Анализ экономики в Российской Федерации. Анализ экономики в Алтайском крае. Анализ рынка сельскохозяйственных земель и населенных пунктов в Алтайского края.
2 этап	Определение величин арендной платы для интегральных групп земельных участков по видам использования земель; определение соотношения рыночных величин арендной платы и их кадастровой стоимости.
3 этап	Определение (обоснование) коэффициентов устанавливаемых в зависимости от вида разрешенного использования земельных участков, учитывающих экономические факторы развитие рынка аренды земельных участков населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения в Топчихинском районе.

2. Анализ рынка

2.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2018 г. рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г. Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль, сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8-2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесечном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Производственная активность.

Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с за-

медлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре – наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вырос на 11,9 % г/г после спада на 6,0 % в сентябре и на 11,3 % г/г в августе.

Существенный вклад в рост производства в сельском хозяйстве в октябре внесло продолжающееся увеличение сбора подсолнечника. По данным Росстата, в октябре текущего года в хозяйствах всех категорий подсолнечника было намолочено 6,8 млн. тонн против 4,7 млн. тонн в октябре 2017 года. В результате сбор данной культуры на 1 ноября превосходил показатель на аналогичную дату прошлого года на 27,2 % (на 1 октября положительный разрыв составлял 6,7 %). Существенный рост намолота подсолнечника в текущем году связан с первой очередью с активизацией уборочной кампании: по состоянию на 1 ноября было обработано 83,4 % засеянных площадей по сравнению с 72,9 % на аналогичную дату прошлого года.

По сбору зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий сохраняется отставание от показателей прошлого года, однако к 1 ноября оно сократилось до 16,0 % с 19,5 % на 1 октября. Улучшение динамики относительно прошлого года наблюдалось также по овощам и картофелю, в то время как разрыв по сбору сахарной свеклы сохранился практически на уровне прошлого месяца (около 13 % на 1 ноября).

Помимо увеличения сбора основных культур в хозяйствах текущего года, определенную роль в улучшении годовой динамики сельского хозяйства также сыграла низкая база 2017 года. Она была обусловлена особенностями прошлогодней уборочной кампании, когда активная фаза уборки пришлась на август-сентябрь, в то время как в октябре, наоборот, по большинству культур наблюдалось замедление из-за неблагоприятных погодных условий. В октябре уборочная кампания была практически завершена по зерновым и зернобобовым культурам (по состоянию на 1 ноября обработано 93,9 % площадей), картофелю (98,2 %), овощам (92,8 %). В то же время сбор подсолнечника в ноябре продолжался. По оперативным данным Минсельхоза России, сохраняется существенный положительный разрыв по

сбору данной культуры в сельскохозяйственных организациях – 39,4 % на 26 ноября (по сравнению с 36,1 % на 29 октября).

В животноводстве в октябре продолжилось замедление роста производства скота и птицы (до 0,5 % г/г после 0,8 % г/г в сентябре) и сокращение производства яиц (на 1,1 % г/г против 0,6 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем рост производства молока в октябре ускорился до 1,3 % г/г с 0,3 % г/г в сентябре.

Внутренний спрос. Данные Росстата в октябре указывали на дальнейшее охлаждение потребительской активности.

В октябре темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился – до 2,5 % г/г в октябре с 3,9 % г/г месяцем ранее. В помесечном выражении с устранением сезонности оба показателя в течение последних четырех месяцев демонстрируют околонулевую динамику.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса в октябре демонстрировали более позитивную динамику. В то время как годовой темп роста продаж новых легковых автомобилей по-прежнему существенно уступает показателям первой половины года, в октябре и ноябре он вырос до 8,2 % г/г и 10,1 % г/г соответственно с 6,2 % г/г в сентябре. В последние месяцы наблюдается ускорение роста пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в последние два месяца демонстрирует умеренно позитивную динамику, хотя и остается на низких уровнях. В ноябре значение показателя (с устранением сезонности) увеличилось до 93,6 п.п. SA по сравнению с 93,2 п.п. SA в октябре и 92,2 п.п. SA в сентябре.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются.

По отчетным данным Росстата, в сентябре темп роста номинальных заработных плат в целом по экономике составил 8,4 % г/г (в августе – 10,1 % г/г). В реальном выражении замедление роста оказалось чуть больше (до 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее) из-за ускорения потребительской инфляции в октябре. Таким образом, сентябрьские темпы роста заработных плат оказались заметно ниже предварительных оценок Росстата, опубликованных в октябре (10,8 % г/г в номинальном выражении, 7,2 % г/г – в реальном).

В социальном секторе номинальные заработные платы в сентябре увеличились на 19,1 % г/г по сравнению с 24,7 % г/г в августе. Во внебюджетном секторе замедление было менее выраженным – до 8,0 % г/г с 8,8 % г/г месяцем ранее. В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России о нормализации роста заработных в конце года из-за изменения их внутригодового профиля.

Предварительная оценка Росстата за октябрь указывает на дальнейшее замедление роста заработных плат (до 8,1 % г/г в номинальном выражении и до 4,4 % г/г – в реальном).

Безработица в октябре незначительно выросла, при этом оставаясь на рекордно низких уровнях.

Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в октябре снизилась на 149,4 тыс. чел. SA после околонулевой динамики месяцем ранее. При этом общая численность безработных выросла на 41,2 тыс. чел. SA. В результате совокупная численность рабочей силы в октябре сократилась на 108,1 тыс. чел. SA (-0,1 % м/м SA), а уровень безработицы вернулся на уровни апреля-августа (4,8 % SA) после достижения исторического минимума 4,7 % SA месяцем ранее.

В годовом выражении сокращение рабочей силы в октябре ускорилось до -0,6 % г/г (-0,3 % г/г в сентябре). При этом численность занятого населения в октябре показала отрицательную годовую динамику (-0,3 % г/г) впервые с 4кв16. С учетом продолжающегося расширения экономической активности наблюдаемые тенденции на рынке труда свидетельствуют о нарастающих ограничениях со стороны предложения трудовых ресурсов.

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. Динамика потребительских цен совпала с верхней границей оценки Минэкономразвития России. В помесечном выражении (с исключением сезонного фактора) инфляция в ноябре также ускорилась – до 0,41 % м/м SA по сравнению с 0,35 % м/м SA в октябре.

Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63 % м/м

SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары также сохранялись на повышенном уровне на фоне неблагоприятной динамики выпуска сельского хозяйства в текущем году.

Темпы роста цен на непродовольственные товары снизились до 0,30 % м/м SA в ноябре с 0,34 % м/м SA в октябре. Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции сохранились на уровне октября (0,28 % м/м SA). В частности, на фоне стабильной курсовой динамики в ноябре замедлился рост цен на персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы, в то время как цены на телерадиотовары и средства связи ускорили падение. Вклад в замедление непродовольственной инфляции также внесло снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22 % м/м в ноябре с 0,39 % м/м месяцем ранее).

В секторе услуг в ноябре также наблюдалось замедление инфляции – до 0,24 % м/м SA по сравнению с 0,32 % м/м SA в октябре. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесло удешевление услуг зарубежного туризма (-0,4 % м/м SA в ноябре после роста на 0,6 % м/м SA месяцем ранее). Темпы роста цен на другие виды услуг сохранились на уровне предыдущего месяца.

Монетарная инфляция в ноябре замедлилась до 0,27 % м/м SA с 0,31 % SA в октябре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, остается ниже целевого уровня Банка России (3,23 % м/м SAAR в ноябре после 3,75 % м/м SAAR в октябре).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

Для более репрезентативности выше приведенных данных, также необходимо привести данные Росстата в октябре 2018г. (см. Таблица 6)

Таблица 6. Основные экономические и социальные показатели.

	Октябрь 2018г.	В % к		Январь- октябрь 2018г. в % к январю- октябрю 2017г.	Справочно		
		октябрю 2017г.	сентябрю 2018г.		октябрь 2017г. в % к		январь- октябрь 2017г. в % к январю- октябрю 2016г.
					октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.	
Валовой внутренний продукт		101,5 ^{1),2)}			101,8 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,5	98,5	102,4	101,3	95,9	102,9
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,7	105,8	103,0	100,2	104,2	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	819,5	111,9	77,1	98,7	97,8	64,7	102,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	488,0	99,9	105,4	102,6	106,4	107,7	106,7
в том числе железнодорожного транспорта	222,2	103,2	105,9	104,3	106,1	105,6	106,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	143,7	99,4	96,6	100,5	95,9	99,0	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2746,2	101,9	100,3	102,6	103,4	100,6	100,8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	803,3	102,4	102,1	102,7	101,1	101,4	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	58,4 ⁵⁾	113,7 ⁶⁾	98,8 ⁷⁾	119,6 ⁸⁾	118,5 ⁶⁾	99,7 ⁷⁾	125,7 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	38,4	124,8	102,7	127,8	121,4	105,9	126,0
импорт товаров	20,0	97,1	92,2	107,5	114,5	91,7	125,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ⁹⁾	104,1 ²⁾			103,0 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,5	100,4	102,6	102,7	100,2	103,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		116,9	103,3	111,4	107,6	101,2	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		101,4	104,3	101,6 ¹¹⁾	98,6	100,2	97,6 ¹¹⁾

	Октябрь 2018г.	В % к		Январь- октябрь 2018г. в % к январю- октябрю 2017г.	Справочно		
		октябрю 2017г.	сентябрю 2018г.		октябрь 2017г. в % к		январь- октябрь 2017г. в % к январю- октябрю 2016г.
					октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42000 ¹⁰⁾	108,1 ¹⁰⁾	100,5 ¹⁰⁾	110,4 ¹⁰⁾	108,3	100,8	107,0
реальная		104,4 ¹⁰⁾	100,1 ¹⁰⁾	107,6 ¹⁰⁾	105,4	100,6	103,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,6	93,6	105,2	91,7	94,1 ¹²⁾	101,0	93,3 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,6	89,3	97,3	87,0	84,9	96,6	85,1
1) Предварительная оценка. 2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года. 3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за сентябрь 2018 года. 6) Сентябрь 2018г. и сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Сентябрь 2018г. и сентябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за январь-сентябрь 2018 года. 10) Оценка. 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-октябре 2018г. в % к январю-октябрю 2017г. составили 101,0%, в январе-октябре 2017г. в % к январю-октябрю 2016г. - 98,2%. 12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.							

В октябре усилился отток ликвидности по бюджетному каналу (-298 млрд. рублей после -148 млрд. рублей месяцем ранее). Превышение налоговых изъятий над бюджетными расходами в октябре, как и в сентябре, не компенсировалось операциями по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила, которые приостановлены Банком России до конца года. Кроме того, в октябре приток ликвидности по операциям Федерального казначейства сократился до 81 млрд. рублей с 457 млрд. рублей месяцем ранее.

В результате структурный профицит ликвидности в октябре продолжил сокращаться. На 1 ноября он составил 2,9 трлн. рублей по сравнению с 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При относительно стабильной величине остатков на корреспондентских счетах наблюдалось снижение объема депозитов банков в Банке России, а также облигаций Банка России в обращении. При этом в условиях неравномерного распределения ликвидности в банковской системе задолженность отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств в октябре сохранялась на повышенном уровне.

Рост ставок по депозитам оказывает поддержку депозитной базе банков, в то время как долгосрочные кредитные ставки в основных сегментах банковского рынка демонстрируют разнонаправленную динамику.

В основных сегментах рынка рублевых депозитов в сентябре-октябре наблюдался рост ставок. Так, ставки по вкладам населения в рублях на срок свыше 1 года выросли до 6,02 % в сентябре и 6,56 % в октябре с уровнем приблизительно 5,7 % в июне-августе. Ставки по розничным и корпоративным депозитам, номинированным в долларах США, в сентябре-октябре также росли.

Динамика ставок по кредитам в последние месяцы была менее равномерной. Процентные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года начиная с августа закрепились выше 9 % (9,16 % в октябре), что выше уровней апреля-июля (8,4-8,6 %). Снижение ипотечных ставок в сентябре и октябре приостановилось. В то же время за счет удешевления заимствований в других сегментах рынка потребительского кредитования ставки по кредитам населению на срок свыше 1 года (включая ипо-

течные) в целом продолжили снижение (до 12,50 % в сентябре и октябре с уровнем около 13 % в летние месяцы).

В октябре наблюдалось восстановление динамики вкладов населения, в то время как корпоративные депозиты продолжали расти.

Прирост рублевых вкладов населения ускорился до 244 млрд. рублей SA в октябре по сравнению с 41 млрд. руб. SA в сентябре и 92 млрд. руб. SA в августе. По валютным депозитам населения⁷ (с устранением сезонности) в октябре сохранялась негативная динамика, однако темп оттока снизился более чем в два раза по сравнению с предшествующими месяцами (до 34 млрд. руб. SA с 67-70 млрд. долл. США в августе-сентябре). В целом наблюдаемая динамика вкладов населения

⁷ Здесь и далее объемные показатели кредитов и депозитов приводятся с исключением валютной переоценки, где это применимо.

в иностранной валюте укладывается в понижительный тренд, сформировавшийся с начала 2017 года.

В результате совокупные розничные депозиты (с устранением сезонности) в октябре выросли на 210 млрд. рублей SA после слабой динамики в предыдущие два месяца. В годовом выражении рост ускорился до 6,5 % г/г с 6,0 % г/г месяцем ранее. Корпоративные депозиты (с устранением сезонности) в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику как в поквартальном, так и в годовом выражении.

Ускорение роста кредитования в годовом выражении продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте.

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами (на 22,0 % г/г в октябре после 21,4 % г/г в сентябре). Увеличение годовых темпов роста наблюдается как в сегменте ипотечного кредитования, так и в сегменте прочих потребительских ссуд (включая автокредиты). Вместе с тем в последние два месяца динамика потребительских кредитов, за исключением ипотеки, в терминах последовательных приростов стабилизировалась на уровне около 24 % м/м SAAR после периода последовательного ускорения.

Годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля продолжили увеличиваться. Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в октябре выросла на 5,9 % г/г (в сентябре – на 5,6 % г/г). Рост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, ускорился до 6,8 % г/г в октябре с 6,5 % г/г в сентябре. При этом рынок корпоративных облигаций в последние месяцы демонстрирует слабую динамику после двузначных темпов роста в первой половине года. В результате кредитование компаний с учетом корпоративных облигаций растет более умеренными темпами – на 5,4 % г/г в октябре, как и в сентябре.

Растущие опасения участников рынка относительно избытка предложения на мировом рынке нефти привели к обвалу ее котировок более чем на 20 % в ноябре.

По сравнению с четырехлетним пиком, достигнутым в начале октября (около 85 долл. США за баррель нефти марки «Юралс»), падение нефтяных котировок составило более чем 30 %⁸. В конце ноября – начале декабря цены на нефть марки «Юралс» стабилизировались на уровнях ниже 60 долл. США за баррель в преддверии очередной встречи ОПЕК+ в Вене. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре составила 64,4 долл. США за баррель по сравнению с 79,6 долл. США за баррель в октябре.

Валюты развивающихся стран в ноябре демонстрировали разнонаправленную динамику. Индекс валют стран с формирующимися рынками JM Morgan в ноябре умеренно вырос (+1,6 %). Наиболее значительное укрепление относительно доллара США продемонстрировали турецкая лира (6,4 % в ноябре), южноафриканский ранд (6,3 %) и индийская рупия (5,9 %). Валюты восточноазиатских стран в ноябре также умеренно укрепились на фоне стабилизации китайского юаня. Валюты латиноамериканских стран, за исключением чилийского песо, в ноябре демонстрировали тенденцию к ослаблению, в то время как курсы основных валют восточноевропейских стран с формирующимися рынками относительно доллара США в целом изменились незначительно.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. В целом по итогам месяца курс российской валюты относительно доллара США продемонстрировал умеренное ослабление (на 1,3 %), при этом диапазон его колебаний в течение ноября не превышал 4 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб примерно на треть в номинальном выражении относительно доллара США. Наблюдаемая

динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешне-экономической конъюнктуры.¹

2.2 Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае в январе-октябре 2018 г.

В январе-октябре 2018 года зафиксирована положительная динамика социально-экономических показателей, характеризующих развитие Алтайского края.

Промышленное производство. В январе-октябре 2018 года объем отгруженной продукции предприятиями составил 295,8 млрд. рублей, сводный индекс промышленного производства – 100,8%.

В *добывающем секторе* индекс производства составил 140,9%, объем отгруженных товаров по данному виду деятельности – 3,9 млрд. рублей.

В *обрабатывающей промышленности* объем отгруженной продукции отраслей промышленности увеличился на 2,1% и составил 250,0 млрд. рублей.

Наибольший рост производства демонстрируют предприятия, осуществляющие выпуск: прочих транспортных средств и оборудования (ИПП – 140,3%), машин и оборудования (102,9%), древесины и изделий из дерева (108,3%), бумаги и бумажных изделий (103,2%), лекарственных средств и материалов (101,1%), одежды (157,5%) и текстильных изделий (109,1%). Положительная динамика наблюдается также в производстве прочих неметаллической минеральной продукции, электрического оборудования, мебели.

В производстве пищевых продуктов (ИПП – 100,5%) наибольший рост объемов выпуска зафиксирован в производстве мясных консервов (130,4%), субпродуктов пищевых КРС (119,9%), мяса КРС (117,6 %), пищевых комплексных добавок (115,8 %), сыворотки (116,8 %), молока жидкого обработанного (111,4 %), сыра (110,0 %). Производство напитков (ИПП – 100,6 %) характеризуется увеличением объемов выпуска минеральных и питьевых вод (на 17,0%) и прочих безалкогольных напитков (на 10,5%).

Сельское хозяйство. По итогам января-октября 2018 года Алтайский край сохраняет лидирующие позиции в СФО в *сельском хозяйстве* по производству во всех категориях хозяйств скота и птицы на убой (в живом весе) – 228,3 тыс. тонн, молока – 1200,6 тыс. тонн. За 10 месяцев 2018 года в Алтайском крае произведено 937,9 млн. штук яиц – это 3 место среди регионов СФО. В январе-октябре 2018 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе превысил 107,8 млрд. рублей, или 106,8% к январю-октябрю 2017 года. Рост производства продукции наблюдался как в крестьянских (фермерских) хозяйствах (на 10,5%), так и в сельхозорганизациях (на 10,7%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «*строительство*», в январе-октябре 2018 года составил 31,3 млрд. рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построено 9542 новые квартиры общей площадью 601,9 тыс. кв. метров, что на 47,9% больше января-октября 2017 года. Увеличен ввод жилья в 30 муниципальных районах и 6 городских округах края. Индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств построено и введено в действие 249,6 тыс. кв. метров жилых домов, что составляет 41,5 % общего ввода по краю.

Уровень жизни и рынок труда. Заработная плата работников организаций края в январе-сентябре 2018 года составила 24,8 тыс. рублей, темп роста – 112,3%, в том числе в сельском хозяйстве – 108,3% к уровню соответствующего периода прошлого года, добывающей промышленности – 116,1%, обрабатывающей промышленности – 110,6%, образовании – 121,6%, в области здравоохранения и социальных услуг – 122,1%, культуры, спорта, организации досуга и развлечений – 142,5%. По состоянию на 01.11.2018 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 12,9 тыс. человек, или 1,1 % от численности рабочей силы. За январь-октябрь текущего года трудоустроены 55,4 тыс. человек, в том числе к общественным и временным работам приступили 18,1 тыс. человек.

¹ Источник - Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в ноябре 2018 года», опубликован 12 декабря 2018 года на сайте Министерства экономического развития Российской Федерации, адрес страницы в Интернете http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215
http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-10-2018.pdf

Потребительский рынок. Состояние потребительского рынка в текущем году характеризуется положительной динамикой развития: оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января-октября 2018 года составил 273,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,1% больше, чем за аналогичный период 2017 года. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, составил 49,0%, непродовольственных товаров – 51,0%. Оборот непродовольственных товаров увеличился на 1,0% в сопоставимых ценах. Платные услуги, предоставленные населению, выросли на 2,3% в сопоставимых ценах. В январе-октябре 2018 года зарегистрирована положительная динамика объема оказанных туристических, санаторно-курортных, коммунальных, ветеринарных, телекоммуникационных услуг, услуг образования и учреждений культуры.

Уровень потребительских цен. В октябре 2018 года индекс потребительских цен в Алтайском крае по отношению к сентябрю 2018 года составил 100,4%, что соответствует среднероссийскому уровню. В целом уровень потребительских цен на продукты питания в крае остается одним из самых низких среди российских регионов: по 20 из 24 социально значимых продуктов питания цены ниже, чем в среднем по России. По итогам октября текущего года Алтайский край стабильно занимает 2 место среди регионов Сибири по наименьшей стоимости минимального набора продуктов питания (3347,63 рубля). В крае зафиксированы самые низкие средние цены в Сибири на кур охлажденных и мороженных, масло подсолнечное, яйца, соль, муку пшеничную, крупу гречневую-ядрицу и капусту.

Финансы и бюджет. В январе-сентябре 2018 года крупными и средними организациями получен положительный сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) в размере 19,3 млрд. рублей. За 9 месяцев 2018 года около 69,5 % предприятий края завершили отчетный период с прибылью. Доля прибыльных предприятий в сельском, лесном хозяйстве – 86,2 %, добывающей промышленности – 66,7 %, обрабатывающей промышленности – 74,5%, в области информации и связи – 88,9%, строительстве – 80,0%. По итогам отчетного периода общая сумма прибыли предприятий составила 24,1 млрд. рублей.²

Топчихинский район расположен в центральной части Алтайского края. Село Топчиха является районным центром Топчихинского района и административным центром сельсовета. Село Топчиха от краевого центра находится на расстоянии 90 км. Через район проходят автомобильная трасса и железнодорожная магистраль федерального значения.

Природно-климатические показатели:

Климат континентальный. Средняя температура января - 15°С, июля – +20°С. Годовая норма атмосферных осадков - 450 мм. Рельеф - равнинный, местами холмистый (Приобское плато). Разведаны запасы строительных материалов, добываются песок, глина. На территории района 10 рек (Обь, Алей, Барнаулка, Калманка, Камышенка и др.), район богат озёрами, наиболее крупные: Песчаное, Сухое, Травное. На северо-западе района проходит Барнаульский ленточный бор, на юго-восточной части расположен лесной массив. Растут береза, тополь, сосна, осина, черемуха, калина, боярка, шиповник. Обитают виды животных: лось, косуля, волк, лиса, барсук, бобр, заяц, хорек, ондатра, норка; птиц: различные виды уток, цапля, журавль, выпь, чайка, глухарь, тетерев, куропатка, вальдшнеп; рыб: карась, карп, линь, щука, окунь, чебак, лещ, язь, осетр, стерлядь, судак.

На территории Топчихинского района расположено 38 населенных пунктов, 18 муниципальных образований.

Общая площадь района составляет 330098 га (1,96% территории Алтайского края), протяжённость с севера на юг – 50 км, с запада на восток – около 100 км.

Дата образования муниципального образования Топчихинский район - 01.04.1996, дата внесения в Государственный реестр муниципальных образований Российской Федерации - 04.07.2001, № свидетельства 004520, № регистрации 004124, дата регистрации Устава муниципального образования Топчихинский сельсовет Топчихинского района Алтайского края - 16.07.2008, № регистрации RU 225490002008099;

² Источник - сайт Главного управления экономики и инвестиций Алтайского края, адрес страницы в Интернете <http://www.econom22.ru/economy/se-monitoring/Мониторинг%202018/sotsialno-ekonomicheskaya-situatsiya-v-altayskom-krae-v-yanvare-oktyabre-2018-goda.php>

Численность населения Топчихинского района на 01.01.2009 года составляет 25961 человек.

Промышленность района в основном представлена предприятиями по переработке сельскохозяйственного сырья местного производства.

Перерабатывающий комплекс района представлен ООО «Топчихинский мелькомбинат», ООО «Технология», ЗАО «Топчихинский молочный завод», ООО «Мясная линия Топчихинских хозяйств» и рядом подсобных производств сельхозпредприятий и крестьянско-фермерских хозяйств.

Сельское хозяйство - основное направление экономики района. Производятся зерно, сахарная свекла, подсолнечник, молоко, мясо.

Сельскохозяйственный комплекс района представлен 11-ю коллективными сельхозпредприятиями, в том числе одним государственным предприятием, одним акционерным обществом, и девятью сельскохозяйственными производственными кооперативами. Кроме того, на территории района действует 70 крестьянских - фермерских хозяйств. Общая площадь используемых ими сельхозугодий составляет 183204 га, в том числе 135962 га пашни, 12154 га сенокосов и 33754 га пастбищ. Из общей площади сельхозугодий - 21955 га, или 12 % используется крестьянскими - фермерскими хозяйствами, в том числе 21529 га пашни.

Для оказания медицинской помощи населению района функционируют центральная районная больница на 165 коек, районная поликлиника на 350 посещений в смену, две участковые больницы, 19 фельдшерско-акушерских пунктов. Фармацевтическую деятельность осуществляет районная аптека и 5 аптечных пунктов.

В образовании функционирует 24 дневные общеобразовательные школы (15 средних и восемь основных, одна начальная), одна вечерняя общеобразовательная, ДЮОЦ, ДЮКФП, 10 дошкольных образовательных учреждений, Топчихинский детский Дом.

Розничная торговля в районе представлена 210 действующими магазинами, в том числе осуществляющими торговлю продовольственными товарами - 31, промышленными товарами - 62 и смешанными товарами 117. В районе имеется один стационарный рынок.

Общественное питание представлено в районе 5 столовыми, 3 закусочными, 12 кафе и одним баром. Имеется два летних кафе.

Бытовые услуги в районе оказывают как юридические лица - 14 предприятий, так и физические лиц - 25 предпринимателей. Услуги представляются по 11 видам.

Транспортные услуги населению Топчихинского района оказывает ОАО «Топчихинское автотранспортное предприятие». Услуги связи оказывают 2 организации: Управление Федеральной почтовой связи Алтайского края «Филиал ФГУП «Почта России» Топчихинский почтамт», Алтайский филиал ОАО «Сибирьтелеком» Топчихинский РУЭС.

Территория Топчихинского района охвачена сетями сотовой связи: «Билайн», «МТС», «Мегафон».

Функционирует дополнительный офис ОАО «Россельхозбанк», дополнительные офисы Усть - Пристанского ОСБ и операционные кассы в сельских поселениях, Топчихинский филиал ЗАО АКБ Зернобанк.³

2.3 Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов Алтайского края

Целью данного исследования (работы) является "экономическое обоснование размеров коэффициентов применяемых при расчете арендной платы за использование земельных участков....." сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, различных видов разрешенного использования.

³ Источник – официальный сайт Топчихинского района, адрес страницы в Интернете <http://www.top-rayon.ru/oraione.html> <http://www.top-rayon.ru/o-rajone/istoriya-rajona/>

С учетом цели работы был проведен анализ рынка земельных участков в Топчихинском и иных районах Алтайского края.

Объем рынка предложений к продаже прав собственности земельных участков во 2-3 квартале 2018 года по Алтайскому Краю составил 117 земельных участков (Топчихинский р-н - 1); 2-3 кварталы 2015 - 70; 2-3 кварталы 2016г. - 137; 2-3 кварталы 2017г. - 132; 4кв.-2017 - 1 кв. 2018г. - 112 штук предложений соответственно.⁴

При анализе рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов изучалась информация о предложениях к продаже (аренде) земельных участках опубликованная в следующих общедоступных источниках: Журнал Недвижимость Алтая, Журнал Сто объявлений, Газета Купи-продай, Газета Из рук в руки, Газета Заринска реклама, Мониторинг Аналитическое агентство RID Analytics.

В результате проведенного анализа было установлено, что в данных источниках публикуется информация по различным сегментам рынка земли. Рассматривая сегментацию рынка земель Алтайского края, следует отметить, что она в целом не отличается от сегментации рынков как иных регионов Сибири (Томская, Кемеровская, Новосибирская области и т.п.), так и в целом по Российской Федерации.

В объявлениях выделяются следующие сегменты рынка земельных участков:

- земельные участки для жилищного строительства (для размещения индивидуальных, малоэтажных многоквартирных, многоэтажных жилых домов, дачных домов и т.п.);
- земельные участки для размещения объектов коммерческого назначения (офисных, торговых, производственно-складских зданий, объектов общественно-делового назначения);
- земельные участки сельскохозяйственного назначения (пашни, сенокосы, пастбища и т.п.).

В открытых источниках имеются предложения как по продаже права собственности, так и права аренды на данные земельные участки.

Необходимо отметить, что в данных источниках публикуется информация без уточняющих характеристик земельных участков, например: точного места расположения, законодательно разрешенного использования, кадастрового номера, данных об обеспеченности земельных участков коммуникациями, без указания сроков права аренды по договору и т.п.

Предлагаемые земельные участки сельскохозяйственного назначения предлагаются за частую с предполагаемым последующим переоформлением вида разрешенного использования, которые зачастую не связаны с сельскохозяйственным производством (под коммерческую или жилую застройку, поместья и т.п.).

Далее приводится анализ ценовых предложений, опубликованных в открытых источниках информации.

По данным Аналитическое агентство RID Analytics средняя цена продажи, находилась в пределах от 383 - до 422 руб./кв.м в различные годы. В таблице №7 -№8 приведены цены по годам и по площади.⁵

Таблица 7. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, в динамике (приросты к предыдущему указанному периоду)

Период/Показатель	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
2-3 кварталы 2014 г.*	12	30	3 583	422	128%
2-3 кварталы 2015 г.	67	30	5 000	389	-7,8%
2-3 кварталы 2016 г.	134	16	5 645	391	0,5%
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	105	28	4 000	397	1,5%
2-3 кварталы 2017 г.	129	21	6 000	394	-0,8%
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	110	24	5 079	391	-0,8%
2-3 кварталы 2018 г.	114	29	3 904	383	-2,0%

⁴ На основе обобщения данных Мониторингов RID Analytics.

⁵ На основе обобщения данных Мониторингов RID Analytics.

Таблица 8. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике, руб./кв.м.

Период/Площадь участка	До 1 тыс. кв. м.	От 1 до 5 тыс. кв. м.	От 5 до 10 тыс. кв. м.	От 10 до 30 тыс. кв. м.	От 30 до 100 тыс. кв. м.	Более 100 тыс. кв. м. (10 га)
2-3 кварталы 2015 г.	1 373	817	356	332	100*	-
2-3 кварталы 2016 г.	1 510	851	276	458	155	-
2-3 кварталы 2017 г.	1 068	603	658	1 011	242	76
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	808	609	497	333	151	422
2-3 кварталы 2018 г.	910	737	239	538	69	33*
Прирост**	13%	21%	-52%	62%	-54%	-92%*

Выше изложенные примеры и анализ рынка земельных участков не позволяют использовать данные сведения и объявления для целей данной работы. Данные сведения можно использовать только как справочный материал.

Иным источником данных о рынке аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов могут служить данные о проводившихся торгах (аукционах), права аренды земельных участках различного назначения, информация о уже заключенных договорах аренды земельных участков.

Эти данные можно получить как в администрациях районов Алтайского края, на сайтах публикующих извещения о проведении торгов и их результатах и на сайте Росреестра.

Используя информацию о заключенных договорах аренды земельных участков различного назначения и торгов (аукционов) исполнитель полностью проводит идентификацию каждого земельного участка, определяет их характеристики, местоположение, размер, вид законодательного и фактического разрешенного использования, а так же уточняет соответствие данных о фактическом использовании по снимкам земельных участков, публикуемым на кадастровой карте Росреестра. Это позволяет исполнителю использовать информацию о земельных участках в данной работе с достаточно высокой степенью достоверности, и обеспечить проверяемость расчетов.

Данный подход в работе позволяет в полном объеме выполнить требования принципов изложенных в Постановлении правительства РФ №582 от 16.07.2009г. и приказа Министерства экономического развития РФ от 29.12.2017г N 710.

Использование данных о величине годовой арендной платы за земельные участки различного назначения, полученные по данным действующих договоров аренды и данных о проводившихся торгах (аукционах) обусловлен следующими условиями:

- 1) при проведении аукционов (торгов) объект продажи/аренды проходит проверку на соответствие рыночной стоимости (величине арендной платы) рыночным условиям;
- 2) объект торгов (продажи/аренды) оценивается независимым оценщиком, в соответствии с ФЗ И ФСО и такой отчет признается соответствующим требованиям российского законодательства.

В связи с выше изложенным, исполнитель пришел к выводу ,что использование данных о заключенных договорах аренды и данных о торгах по заключению таких договоров в расчетах по обоснованию размеров коэффициентов ставок аренды является достаточно полным и обоснованным и соответствует всем принципам изложенные в "Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности".

3. Расчетная часть

3.1 Обоснование коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов.

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

Всего отобрано 418 объектов с соответствующими видами разрешенного использования. Из них 147 участка располагаются в пределах Топчихинского района (103 действующие договора аренды, 44 предложения торгов/аукционов). 32 участка располагаются в других районах Алтайского края.

Расчет коэффициентов осуществляется в разрезе следующих видов разрешенного использования земельных участков и составов в рамках одного вида разрешенного использования:

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
	производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **жилая застройка**, были использованы данные величине арендной платы 60 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах).

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7.1

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 9 . тоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – жилая застройка в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010002:391	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 45 09.10.2012 19.06.2012 19.06.2022	551,43036	2151	137857,59	с.Песчаное, ул. Школьная, 42	0,0040
22:49:020106:349	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 64 12.08.2008 12.08.2018	914,38296	1059	228595,74	с.Топчиха, ул. Островского, 62	0,0040
22:49:020001:2436	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 47 16.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	960,96	2100	240240	с. Фунтики,м ул. Солнечная,21 22-22-34/002/2013-960	0,0040
22:49:020001:2438	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 45 06.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	959,1296	2100	239782,4	с. Фунтики, ул. Солнечная,17 22-22-34/002/2013-942	0,0040
22:49:020002:145	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№15 11.03.2014 24.01.2014 24.01.2024	1295,16	1500	323790	село Топчиха, улица Парковая,30	0,0040
22:49:020002:116	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 7 от 21.03.2017 с 20.02.2017 по 20.02.2020	1208,816	1400	302204	село Топчиха, улица Сиреневая,2	0,0040
22:49:020001:2456	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 27 29.04.2014 21.04.2014 21.04.2024	959,1296	2096	239782,4	село Фунтики, улица Солнечная,11	0,0040
22:49:020110:351	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 13 11.03.2013 16.01.2013 16.01.2023	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, улица Карнакова, 1 6	0,0040
22:49:020110:385	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 26 28.04.2014 с 14.10.2015 по 26.03.2024	1036,128	1200	259032	село Топчиха, улица Карнакова, 2 а	0,0040
22:49:040302:567	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 6 22.01.2013 15.05.2012 15.05.2022	569,1	2500	142275	с. Листвянка, улица Заречная, 27	0,0040
22:49:020107:419	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 23 15.03.2013 15.03.2013 15.03.2023 перенайм	1295,16	1500	323790	с. Топчиха, пер. Школьный,12	0,0040
22:49:040302:572	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 39 24.06.2013 15.03.2013 15.03.2023	569,1	2500	142275	село Листвянка, улица Заречная, 9 22-22-34/011/2013-82 от 28.08.2013	0,0040
22:49:020003:67	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 59 26.09.2013 28.05.2013 28.05.2023	1036,128	1200	259032	село Топчиха, улица Заводская,11	0,0040
22:49:020002:102	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 26 от 09.06.2016 с 11.06.2016 по 11.06.2019	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул.Парковая,26	0,0040
22:49:020002:47	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№5 от 27.01.2014 24.03.2016 27.01.2024	1288,25248	1492	322063,12	село Топчиха, улица Парковая,16	0,0040
22:49:020105:325	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 67 08.12.2009 04.12.2009 04.12.2019	1295,16	1500	323790	с.Топчиха ул. Титова, 46	0,0040
22:49:020002:144	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№14 11.03.2014 24.01.2014 24.01.2024	1295,16	1500	323790	село Топчиха, улица Парковая, 32	0,0040
22:49:020107:386	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№58 27.09.2017 31.08.2017 31.08.2037	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул. Куйбышева, 2 а	0,0040

22:49:020104:432	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№36 20.05.2014 02.10.2012 02.10.2022	863,44	1000	215860	село Топчиха, улица Октябрьская, 23 б	0,0040
22:49:040302:568	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 9 от 21.02.2013 21.09.2012 21.09.2022	569,1	2500	142275	с.Листвянка, улица Центральная, 5 а	0,0040
22:49:040302:565	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 59 27.12.2012 21.09.2012 21.09.2022	494,20644	2171	123551,61	с. Листвянка, улица Центральная, 56	0,0040
22:49:020006:1017	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 10 26.02.2014 27.01.2014 27.01.2024	607,2352	1327	151808,8	село Фунтики, улица Интернациональная, 51 а	0,0040
22:49:020108:271	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 26 25.06.2012 03.05.2012 03.05.2022	642,39936	744	160599,84	с.Топчиха, ул.Яблочная, 3а	0,0040
22:49:020117:293	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 47 25.10.2012 25.10.2012 25.10.2022	1190,68376	1379	297670,94	с.Топчиха, ул.Весенняя, 15	0,0040
22:49:020002:90	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 70 18.12.2009 18.12.2009 18.12.2019	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул. Парковая, 22	0,0040
22:49:020105:328	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 72 18.12.2009 18.12.2009 18.12.2019	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул. Титова, 28	0,0040
22:49:020001:2440	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№46 16.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	960,96	2100	240240	с. Фунтики, ул. Солнечная,19 22-22-34/002/2013-941 от 14.08.2013	0,0040
22:49:020001:2439	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 48 16.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	960,96	2100	240240	с. Фунтики, ул. Солнечная,23 22-22-34/002/2013-939 от 14.08.2013	0,0040
22:49:040202:417	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 7 28.01.2013 28.01.2013 28.01.2023	675,5	2500	168875	село Володарка, улица Партизанская, 17	0,0040
22:49:020105	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 36 27.08.2012 19.06.2012 19.06.2022	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул.Титова, 34	0,0040
22:49:020006:254	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 9 25.02.2014 20.01.2014 20.01.2024	696,0096	1521	174002,4	село Фунтики, улица Интернациональная, 27	0,0040
22:49:020116:338	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№14 с 05.06.2016 по 05.06.2019	1043,89896	1209	260974,74	с.Топчиха, улица Пролетарская, 1 б	0,0040
22:49:020001:2435	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 42 16.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	960,96	2100	240240	с. Фунтики, ул. Солнечная, 9 22-22-34/004/2013-946	0,0040
22:49:020107:486	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№1 от 13.01.2015 по 13.01.2025	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул.Интернациональная, 24	0,0040
22:49:030005:1553	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№80 с 01.10.2013 по 01.10.2023	852,6	2500	213150	п.Кировский улица Солнечная,6	0,0040
22:49:020116:364	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№2 с 13.01.2015 по 13.01.2025	865,16688	1002	216291,72	с.Топчиха, ул.Пролетарская 1, е	0,0040
22:49:020116:365	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№4 от 13.01.2015 по 13.01.2025	885,88944	1026	221472,36	с.Топчиха, ул.Пролетарская, 1 д	0,0040
22:49:020002:151	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№7 с 13.11.2014 по 13.11.2024	777,096	900	194274	село Топчиха, улица Путиловская, 8 а	0,0040
22:49:020109:261	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№18 16.04.2015 с 13.11.2014 по 13.11.2024	863,44	1000	215860	село Топчиха, улица Мичурина, 34/1	0,0040
22:49:020109:262	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№19 16.04.2015 с 13.11.2014 по 13.11.2024	863,44	1000	215860	село Топчиха, улица Мичурина, 34/2	0,0040

22:49:040102:473	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№32 от 07.09.2015 с 07.09.2015 по 07.09.2035	959,3	2500	239825	село Хабазино, улица Ленина, 64	0,0040
22:49:010002:407	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№3 от 10.03.2016 по 10.03.2036	642,5	2500	160625	село Песчаное, ул.Набережная, 14 а	0,0040
22:49:010002:408	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№2 от 10.03.2016 по 10.03.2036	642,5	2500	160625	село Песчаное, ул.Набережная, 14 б	0,0040
22:49:040202:436	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№15 от 05.12.2016 с 25.11.2016 по 25.11.2036	675,5	2500	168875	с.Володарка, ул.Чапаева, 18 а	0,0040
22:49:020107:557	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№37 от 31.03.2017 с 29.03.2017 по 29.03.2037	863,44	1000	215860	с.Топчиха, ул. Октябрьская, 15 а,	0,0040
26 22:49:000000:394	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№16 от 27.06.2016 по 27.06.2026	749,56	1000	187390	с.Топчиха, ул.Путиловская,	0,0040
22:49:020001:2331	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№5 от 22.08.2016 по 22.08.2065	1121,12	2450	280280	с.Фунтики, ул.Солнечная, 14,	0,0040
22:49:020006:1056	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№8 с 14.10.2016 по 14.10.2036	685,86	1500	171465	с.Фунтики, ул.Молодежная, 2 а	0,0040
22:49:020006:1055	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№9 с 14.10.2016 по 14.10.2036	685,86	1500	171465	с.Фунтики, ул.Молодежная, 2 б	0,0040
22:49:020116:375	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	28.03.2017 с 11.12.22015 по 04.12.2018	1036,128	1200	259032	с.Топчиха, ул.Пролетарская, 1и	0,0040
22:51:110203:293	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	5 070,00	1 000	247 870,00	Алтайский край, Троицкий р-н, Троицкое с, Первомайская	0,0205
22:49:040302:583	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	7 415,00	2 500	142 275,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Листвянка с, Центральная ул	0,0521
22:55:050202:272	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	4 159,00	4 500	277 245,00	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Коробейниково с, Первомайская ул	0,0150
22:55:020405:852	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	1 607,00	1 643	107 107,17	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Клепиково с, Лесная ул	0,0150
22:55:020405:851	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	978,00	1 000	65 190,00	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Клепиково с, Новая ул	0,0150
22:55:050202:271	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	2 958,00	3 200	197 152,00	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Коробейниково с, Первомайская ул	0,0150
22:36:330015:119	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	4 263,00	1 200	242 220,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н, Ребриха с, Северный пер	0,0176
22:36:480001:445	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	752,22	438	42 740,04	Алтайский край, Ребрихинский р-н, Белово с, Кузнецкий пер	0,0176
							Минимальное значение	0,0040
							Среднее арифметическое	0,0066
							Среднее медианное	0,0040
							Максимальное значение	0,0521

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **жилая застройка**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,004 до 0,0521. Среднее медианное значение **0,004** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0066 (0,66%).

Распределение значений отношения К в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

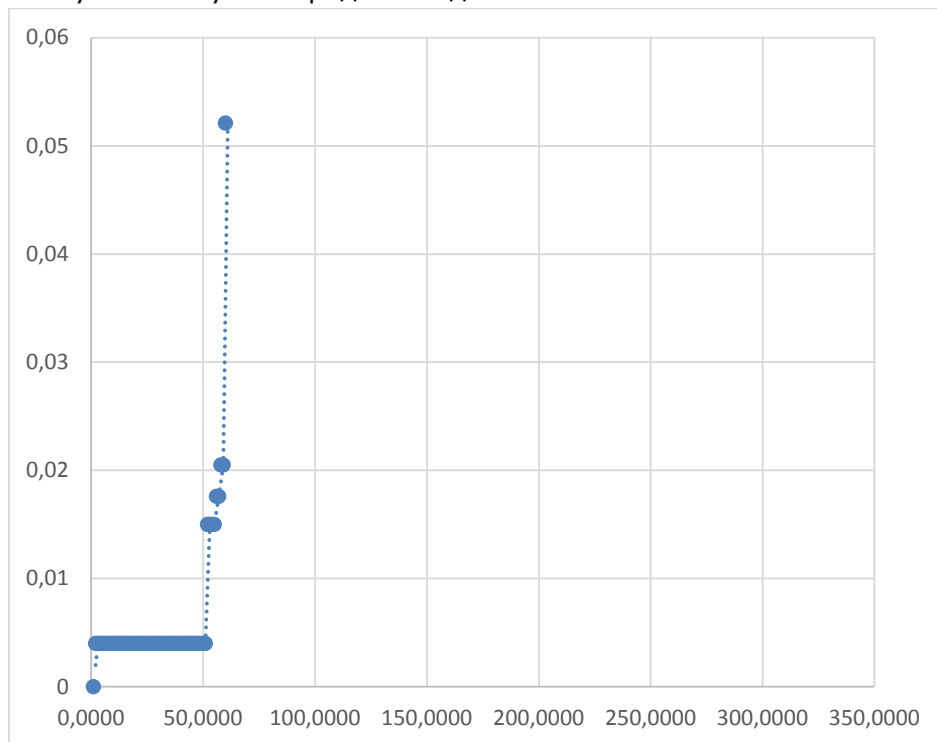


Рисунок 2. Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **жилая застройка**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,004 (0,4%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **малоэтажная многоквартирная жилая застройка**, были использованы данные величине арендной платы 60 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;
- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;
- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте

Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 10. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010002:391	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 45 09.10.2012 19.06.2012 19.06.2022	551,43036	2151	137857,59	с.Песчаное, ул. Школьная, 42	0,0040
22:49:020106:349	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 64 12.08.2008 12.08.2018	914,38296	1059	228595,74	с.Топчиха, ул. Островского, 62	0,0040
22:49:020001:2436	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 47 16.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	960,96	2100	240240	с. Фунтики, м ул. Солнечная, 21	0,0040
22:49:020001:2438	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 45 06.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	959,1296	2100	239782,4	с. Фунтики, ул. Солнечная, 17	0,0040
22:49:020002:145	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№15 11.03.2014 24.01.2014 24.01.2024	1295,16	1500	323790	село Топчиха, улица Парковая, 30	0,0040
22:49:020002:116	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 7 от 21.03.2017 с 20.02.2017 по 20.02.2020	1208,816	1400	302204	село Топчиха, улица Сиреневая, 2	0,0040
22:49:020001:2456	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 27 29.04.2014 21.04.2014 21.04.2024	959,1296	2096	239782,4	село Фунтики, улица Солнечная, 11	0,0040
22:49:020110:351	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 13 11.03.2013 16.01.2013 16.01.2023	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, улица Карнакова, 1 б	0,0040
22:49:020110:385	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 26 28.04.2014 с 14.10.2015 по 26.03.2024	1036,128	1200	259032	село Топчиха, улица Карнакова, 2 а	0,0040
22:49:040302:567	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 6 22.01.2013 15.05.2012 15.05.2022	569,1	2500	142275	с. Листвянка, улица Заречная, 27	0,0040
22:49:020107:419	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 23 15.03.2013 15.03.2013 15.03.2023 перенайм	1295,16	1500	323790	с. Топчиха, пер. Школьный, 12	0,0040
22:49:040302:572	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 39 24.06.2013 15.03.2013 15.03.2023	569,1	2500	142275	село Листвянка, улица Заречная, 9	0,0040
22:49:020003:67	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 59 26.09.2013 28.05.2013 28.05.2023	1036,128	1200	259032	село Топчиха, улица Заводская, 11	0,0040
22:49:020002:102	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 26 от 09.06.2016 с 11.06.2016 по 11.06.2019	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул.Парковая, 26	0,0040
22:49:020002:47	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№5 от 27.01.2014 24.03.2016 27.01.2024	1288,25248	1492	322063,12	село Топчиха, улица Парковая, 16	0,0040
22:49:020105:325	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 67 08.12.2009 04.12.2009 04.12.2019	1295,16	1500	323790	с.Топчиха ул. Титова, 46	0,0040
22:49:020002:144	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№14 11.03.2014 24.01.2014 24.01.2024	1295,16	1500	323790	село Топчиха, улица Парковая, 32	0,0040
22:49:020107:386	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№58 27.09.2017 31.08.2017 31.08.2037	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул. Куйбышева, 2 а	0,0040

22:49:020104:432	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№36 20.05.2014 02.10.2012 02.10.2022	863,44	1000	215860	село Топчиха, улица Октябрьская, 23 б	0,0040
22:49:040302:568	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 9 от 21.02.2013 21.09.2012 21.09.2022	569,1	2500	142275	с.Листвянка, улица Центральная, 5 а	0,0040
22:49:040302:565	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 59 27.12.2012 21.09.2012 21.09.2022	494,20644	2171	123551,61	с. Листвянка, улица Центральная, 5б	0,0040
22:49:020006:1017	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 10 26.02.2014 27.01.2014 27.01.2024	607,2352	1327	151808,8	село Фунтики, улица Интернациональная, 51 а	0,0040
22:49:020108:271	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 26 25.06.2012 03.05.2012 03.05.2022	642,39936	744	160599,84	с.Топчиха, ул.Яблочная, 3а	0,0040
22:49:020117:293	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 47 25.10.2012 25.10.2012 25.10.2022	1190,68376	1379	297670,94	с.Топчиха, ул.Весенняя, 15	0,0040
22:49:020002:90	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 70 18.12.2009 18.12.2009 18.12.2019	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул. Парковая, 22	0,0040
22:49:020105:328	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 72 18.12.2009 18.12.2009 18.12.2019	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул. Титова, 28	0,0040
22:49:020001:2440	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№46 16.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	960,96	2100	240240	с. Фунтики, ул. Солнечная,19	0,0040
22:49:020001:2439	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 48 16.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	960,96	2100	240240	с. Фунтики, ул. Солнечная,23	0,0040
22:49:040202:417	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 7 28.01.2013 28.01.2013 28.01.2023	675,5	2500	168875	село Володарка, улица Партизанская, 17	0,0040
22:49:020105	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 36 27.08.2012 19.06.2012 19.06.2022	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул.Титова, 34	0,0040
22:49:020006:254	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 9 25.02.2014 20.01.2014 20.01.2024	696,0096	1521	174002,4	село Фунтики, улица Интернациональная, 27	0,0040
22:49:020116:338	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№14 с 05.06.2016 по 05.06.2019	1043,89896	1209	260974,74	с.Топчиха, улица Пролетарская, 1 б	0,0040
22:49:020001:2435	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 42 16.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	960,96	2100	240240	с. Фунтики, ул. Солнечная, 9	0,0040
22:49:020107:486	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№1 от 13.01.2015 по 13.01.2025	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул.Интернациональная, 24	0,0040
22:49:030005:1553	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№80 с 01.10.2013 по 01.10.2023	852,6	2500	213150	п.Кировский улица Солнечная,6	0,0040
22:49:020116:364	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№2 с 13.01.2015 по 13.01.2025	865,16688	1002	216291,72	с.Топчиха, ул.Пролетарская 1, е	0,0040
22:49:020116:365	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№4 от 13.01.2015 по 13.01.2025	885,88944	1026	221472,36	с.Топчиха, ул.Пролетарская, 1 д	0,0040
22:49:020002:151	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№7 с 13.11.2014 по 13.11.2024	777,096	900	194274	село Топчиха, улица Путиловская, 8 а	0,0040
22:49:020109:261	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№18 16.04.2015 с 13.11.2014 по 13.11.2024	863,44	1000	215860	село Топчиха, улица Мичурина, 34/1	0,0040
22:49:020109:262	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№19 16.04.2015 с 13.11.2014 по 13.11.2024	863,44	1000	215860	село Топчиха, улица Мичурина, 34/2	0,0040

22:49:040102:473	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№32 от 07.09.2015 с 07.09.2015 по 07.09.2035	959,3	2500	239825	село Хабазино, улица Ленина, 64	0,0040
22:49:010002:407	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№3 от 10.03.2016 по 10.03.2036	642,5	2500	160625	село Песчаное, ул.Набережная, 14 а	0,0040
22:49:010002:408	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№2 от 10.03.2016 по 10.03.2036	642,5	2500	160625	село Песчаное, ул.Набережная, 14 б	0,0040
22:49:040202:436	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№15 от 05.12.2016 с 25.11.2016 по 25.11.2036	675,5	2500	168875	с.Володарка, ул.Чапаева, 18 а	0,0040
22:49:020107:557	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№37 от 31.03.2017 с 29.03.2017 по 29.03.2037	863,44	1000	215860	с.Топчиха, ул. Октябрьская, 15 а,	0,0040
26 22:49:000000:394	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№16 от 27.06.2016 по 27.06.2026	749,56	1000	187390	с.Топчиха, ул.Путиловская,	0,0040
22:49:020001:2331	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№5 от 22.08.2016 по 22.08.2065	1121,12	2450	280280	с.Фунтики, ул.Солнечная, 14,	0,0040
22:49:020006:1056	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№8 с 14.10.2016 по 14.10.2036	685,86	1500	171465	с.Фунтики, ул.Молодежная, 2 а	0,0040
22:49:020006:1055	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№9 с 14.10.2016 по 14.10.2036	685,86	1500	171465	с.Фунтики, ул.Молодежная, 2 б	0,0040
22:49:020116:375	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	28.03.2017 с 11.12.2015 по 04.12.2018 переналим	1036,128	1200	259032	с.Топчиха, ул.Пролетарская,	0,0040
22:51:110203:293	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	5 070,00	1 000	247 870,00	Алтайский край, Троицкий р-н, Троицкое с, Первомайская	0,0205
22:49:040302:583	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	7 415,00	2 500	142 275,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Листвянка	0,0521
22:55:050202:272	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	4 159,00	4 500	277 245,00	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Коробейниково с, Первомайская ул	0,0150
22:55:020405:852	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	1 607,00	1 643	107 107,17	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Клепиково с	0,0150
22:55:020405:851	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	978,00	1 000	65 190,00	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Клепиково	0,0150
22:55:050202:271	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	2 958,00	3 200	197 152,00	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Коробейниково с, Первомайская ул	0,0150
22:36:330015:119	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	4 263,00	1 200	242 220,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н, Ребриха с,	0,0176
22:36:480001:445	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	752,22	438	42 740,04	Алтайский край, Ребрихинский р-н, Белово с,	0,0176
							Минимальное значение	0,0040
							Среднее арифметическое	0,0066
							Среднее медианное	0,0040
							Максимальное значение	0,0521

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **малоэтажная многоквартирная жилая застройка**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,004 до 0,0521. Среднее медианное значение **0,004** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0066 (0,66%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

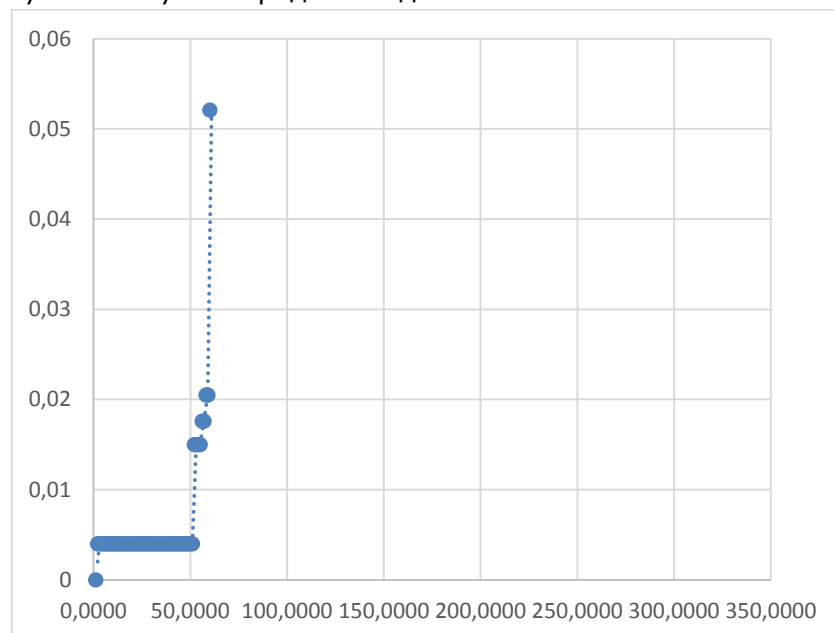


Таблица 11. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010002:391	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 45 09.10.2012 19.06.2012 19.06.2022	551,43036	2151	137857,59	с.Песчаное, ул. Школьная, 42	0,0040
22:49:020106:349	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 64 12.08.2008 12.08.2018	914,38296	1059	228595,74	с.Топчиха, ул. Островского, 62	0,0040
22:49:020001:2436	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 47 16.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	960,96	2100	240240	с. Фунтики, м ул. Солнечная, 21 22-22-34/002/2013-960	0,0040
22:49:020001:2438	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 45 06.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	959,1296	2100	239782,4	с. Фунтики, ул. Солнечная, 17 22-22-34/002/2013-942	0,0040
22:49:020002:145	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№15 11.03.2014 24.01.2014 24.01.2024	1295,16	1500	323790	село Топчиха, улица Парковая, 30	0,0040
22:49:020002:116	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 7 от 21.03.2017 с 20.02.2017 по 20.02.2020	1208,816	1400	302204	село Топчиха, улица Сиреневая, 2	0,0040
22:49:020001:2456	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 27 29.04.2014 21.04.2014 21.04.2024	959,1296	2096	239782,4	село Фунтики, улица Солнечная, 11	0,0040
22:49:020110:351	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 13 11.03.2013 16.01.2013 16.01.2023	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, улица Карнакова, 1 б	0,0040
22:49:020110:385	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 26 28.04.2014 с 14.10.2015 по 26.03.2024	1036,128	1200	259032	село Топчиха, улица Карнакова, 2 а	0,0040
22:49:040302:567	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 6 22.01.2013 15.05.2012 15.05.2022	569,1	2500	142275	с. Листвянка, улица Заречная, 27	0,0040
22:49:020107:419	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 23 15.03.2013 15.03.2013 15.03.2023 перенайм	1295,16	1500	323790	с. Топчиха, пер. Школьный, 12	0,0040
22:49:040302:572	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 39 24.06.2013 15.03.2013 15.03.2023	569,1	2500	142275	село Листвянка, улица Заречная, 9 22-22-34/011/2013-82 от 28.08.2013	0,0040
22:49:020003:67	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 59 26.09.2013 28.05.2013 28.05.2023	1036,128	1200	259032	село Топчиха, улица Заводская, 11	0,0040
22:49:020002:102	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 26 от 09.06.2016 с 11.06.2016 по 11.06.2019	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул.Парковая, 26	0,0040
22:49:020002:47	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№5 от 27.01.2014 24.03.2016 27.01.2024	1288,25248	1492	322063,12	село Топчиха, улица Парковая, 16	0,0040
22:49:020105:325	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 67 08.12.2009 04.12.2009 04.12.2019	1295,16	1500	323790	с.Топчиха ул. Титова, 46	0,0040
22:49:020002:144	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№14 11.03.2014 24.01.2014 24.01.2024	1295,16	1500	323790	село Топчиха, улица Парковая, 32	0,0040

22:49:020107:386	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№58 27.09.2017 31.08.2017 31.08.2037	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул. Куйбышева, 2 а	0,0040
22:49:020104:432	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№36 20.05.2014 02.10.2012 02.10.2022	863,44	1000	215860	село Топчиха, улица Октябрьская, 23 б	0,0040
22:49:040302:568	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 9 от 21.02.2013 21.09.2012 21.09.2022	569,1	2500	142275	с.Листвянка, улица Центральная, 5 а	0,0040
22:49:040302:565	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 59 27.12.2012 21.09.2012 21.09.2022	494,20644	2171	123551,61	с. Листвянка, улица Центральная, 5б	0,0040
22:49:020006:1017	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 10 26.02.2014 27.01.2014 27.01.2024	607,2352	1327	151808,8	село Фунтики, улица Интернациональная, 51 а	0,0040
22:49:020108:271	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 26 25.06.2012 03.05.2012 03.05.2022	642,39936	744	160599,84	с.Топчиха, ул.Яблочная, 3а	0,0040
22:49:020117:293	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 47 25.10.2012 25.10.2012 25.10.2022	1190,68376	1379	297670,94	с.Топчиха, ул.Весенняя, 15	0,0040
22:49:020002:90	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 70 18.12.2009 18.12.2009 18.12.2019	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул. Парковая, 22	0,0040
22:49:020105:328	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 72 18.12.2009 18.12.2009 18.12.2019	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул. Титова, 28	0,0040
22:49:020001:2440	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№46 16.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	960,96	2100	240240	с. Фунтики, ул. Солнечная, 19 22-22-34/002/2013-941 от 14.08.2013	0,0040
22:49:020001:2439	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 48 16.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	960,96	2100	240240	с. Фунтики, ул. Солнечная, 23 22-22-34/002/2013-939 от 14.08.2013	0,0040
22:49:040202:417	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 7 28.01.2013 28.01.2013 28.01.2023	675,5	2500	168875	село Володарка, улица Партизанская, 17	0,0040
22:49:020105	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 36 27.08.2012 19.06.2012 19.06.2022	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул.Титова, 34	0,0040
22:49:020006:254	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 9 25.02.2014 20.01.2014 20.01.2024	696,0096	1521	174002,4	село Фунтики, улица Интернациональная, 27	0,0040
22:49:020116:338	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№14 с 05.06.2016 по 05.06.2019	1043,89896	1209	260974,74	с.Топчиха, улица Пролетарская, 1 б	0,0040
22:49:020001:2435	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№ 42 16.07.2013 28.06.2013 28.06.2023	960,96	2100	240240	с. Фунтики, ул. Солнечная, 9 22-22-34/004/2013-946	0,0040
22:49:020107:486	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№1 от 13.01.2015 по 13.01.2025	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул.Интернациональная, 24	0,0040
22:49:030005:1553	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№80 с 01.10.2013 по 01.10.2023	852,6	2500	213150	п.Кировский улица Солнечная, 6	0,0040
22:49:020116:364	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№2 с 13.01.2015 по 13.01.2025	865,16688	1002	216291,72	с.Топчиха, ул.Пролетарская 1, е	0,0040
22:49:020116:365	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№4 от 13.01.2015 по 13.01.2025	885,88944	1026	221472,36	с.Топчиха, ул.Пролетарская, 1 д	0,0040
22:49:020002:151	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№7 с 13.11.2014 по 13.11.2024	777,096	900	194274	село Топчиха, улица Путиловская, 8 а	0,0040
22:49:020109:261	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№18 16.04.2015 с 13.11.2014 по 13.11.2024	863,44	1000	215860	село Топчиха, улица Мичурина, 34/1	0,0040

22:49:020109:262	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№19 16.04.2015 с 13.11.2014 по 13.11.2024	863,44	1000	215860	село Топчиха, улица Мичурина, 34/2	0,0040
22:49:040102:473	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№32 от 07.09.2015 с 07.09.2015 по 07.09.2035	959,3	2500	239825	село Хабазино, улица Ленина, 64	0,0040
22:49:010002:407	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№3 от 10.03.2016 по 10.03.2036	642,5	2500	160625	село Песчаное, ул.Набережная, 14 а	0,0040
22:49:010002:408	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№2 от 10.03.2016 по 10.03.2036	642,5	2500	160625	село Песчаное, ул.Набережная, 14 б	0,0040
22:49:040202:436	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№15 от 05.12.2016 с 25.11.2016 по 25.11.2036	675,5	2500	168875	с.Володарка, ул.Чапаева, 18 а	0,0040
22:49:020107:557	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№37 от 31.03.2017 с 29.03.2017 по 29.03.2037	863,44	1000	215860	с.Топчиха, ул. Октябрьская, 15 а,	0,0040
26 22:49:000000:394	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№16 от 27.06.2016 по 27.06.2026	749,56	1000	187390	с.Топчиха, ул.Путиловская,	0,0040
22:49:020001:2331	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№5 от 22.08.2016 по 22.08.2065	1121,12	2450	280280	с.Фунтики, ул.Солнечная, 14,	0,0040
22:49:020006:1056	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№8 с 14.10.2016 по 14.10.2036	685,86	1500	171465	с.Фунтики, ул.Молодежная, 2 а	0,0040
22:49:020006:1055	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	№9 с 14.10.2016 по 14.10.2036	685,86	1500	171465	с.Фунтики, ул.Молодежная, 2 б	0,0040
22:49:020116:375	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	договор перенайма от 28.03.2017 с 11.12.22015 по 04.12.2018	1036,128	1200	259032	с.Топчиха, ул.Пролетарская, 1и	0,0040
22:49:040302:583	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	7 415,00	2 500	142 275,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Листвянка с,	0,0521
22:51:110203:293	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	5 070,00	1 000	247 870,00	Алтайский край, Троицкий р-н, Троицкое с, Первомайская	0,0205
22:55:050202:272	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	4 159,00	4 500	277 245,00	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н,	0,0150
22:55:020405:852	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	1 607,00	1 643	107 107,17	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Клепиково	0,0150
22:55:020405:851	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	978,00	1 000	65 190,00	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Клепиково	0,0150
22:55:050202:271	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	2 958,00	3 200	197 152,00	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Коробейниково с, Первомайская ул	0,0150
22:36:330015:119	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	4 263,00	1 200	242 220,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н, Ребриха с,	0,0176
22:36:480001:445	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Состоявшийся	752,22	438	42 740,04	Алтайский край, Ребрихинский р-н, Белово с,	0,0176
						Минимальное значение		0,0040
						Среднее арифметическое		0,0066
						Среднее медианное		0,0040
						Максимальное значение		0,0521

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **для индивидуального жилищного строительства**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,004 до 0,0521. Среднее медианное значение **0,004** (середины упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0066 (0,66%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

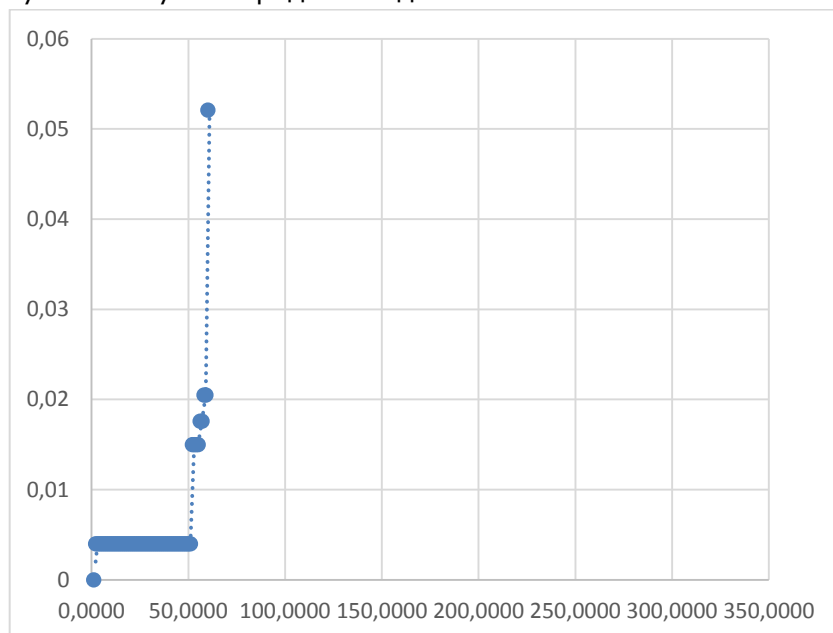


Рисунок 4 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **для индивидуального жилищного строительства**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,004 (0,4%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **для ведения личного подсобного хозяйства**, были использованы данные величине арендной платы 48 земельных участка с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);
- производство сельскохозяйственной продукции;
- размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;
- содержание сельскохозяйственных животных.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 12. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:020102:288	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 28 от 23.10.2016 с 26.10.2016 по 26.10.2036 на 20 лет	172,688	200	43172	село Топчиха, улица 40 лет Октября, 63 а	0,004
22:49:020014:179	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	15.03.2016 №6/н с 16.03.2016 по 16.03.2036	886,7	2500	221675	с.Колпаково, ул. Дорожная, 1а	0,004
22:49:020110:331	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 17 02.04.2010 27.03.2010 27.03.2020	1295,16	1500	323790	с.Топчиха, ул.Коммунальная, 1д	0,004
22:49:020105:335	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 52 18.08.2010 17.08.2010 17.08.2020	1070,6656	1240	267666,4	с.Топчиха, ул. Ворошиловская, 50	0,004
22:49:020106:352	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 46 10.08.2010 07.08.2010 07.08.2020	288,38896	334	72097,24	с.Топчиха, ул.Комарова,22	0,004
22:49:020114:306	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 55 06.10.2009 04.10.2009 04.10.2019	122,60848	142	30652,12	с.Топчиха в 10 м. от Гагарина,87-1	0,004
22:49:020101:196	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 24 25.11.2016 по 25.11.2036	63,03112	73	15757,78	Топчиха, ул. 40 лет Октября, 80а	0,004
22:49:020104:342	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№10 с 17.05.2016 по 17.05.2036	518,064	600	129516	пер.Школьный ,9а для ЛПХ	0,004
22:49:020014:186	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№43 19.06.2017 с 10.06.2017 по 10.06.2037	886,7	2500	221675	село Колпаково, улица Прудская,3 а	0,004
22:49:020113:479	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 16 02.04.2010 27.03.2010 27.03.2020	955,82808	1107	238957,02	с. Топчиха, ул. Привокзальная,1г/1	0,004
22:49:020101:251	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№41 19.05.2017 25.04.2017 25.04.2037	108,79344	126	27198,36	село Топчиха, улица Луговая,19 а	0,004
22:49:020014:188	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№64 29.11.2017 21.10.2017 21.10.2037	886,7	2500	221675	с. Колпаково, ул. Майская, 2 а	0,004
22:49:020301:480	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 57 18.09.2017 09.09.2017 09.09.2037	271,3536	720	67838,4	п.Победим, ул..Целинная, 9	0,004
22:49:020105:317	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№3 с 13.01.2015 по 13.01.2018	813,36048	942	203340,12	с.Топчиха, ул.Ворошиловская, 6	0,004
22:49:040010:596	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№__с 02.12.2017 по 02.12.2037	634,1	2500	158525	с.Чаузово ул.Лесная,15	0,004
22:49:010011:570	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№37 от 18.12.2015 по 18.12.2035	37,26928	109	9317,32	село Сидоровка, ул.Пролетарская, 27 а	0,004

22:49:010012:110	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№4 от 11.04.2016 по 11.04.2036	854,2	2500	213550	село Ракиты, улица Свердлова, 2 а	0,004
22:49:010009:740	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№5 от 11.04.2016 по 11.04.2036	854,2	2500	213550	село Ракиты, улица Свердлова, 3 а	0,004
22:49:010016:75	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№17 от 21.12.2016 с 15.12.2016 по 15.12.2065	1072,3	2500	268075	с.Михайловка, ул.Молодежная, 1-1,	0,004
22:49: 020107:418	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№3/1 с 11.07.2015 по 11.07.2035	302,204	350	75551	с.Топчиха, ул.Октябрьская,1 3 а	0,004
22:49:020113:581	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№6 от 30.07.2015 с 02.07.2015 по 02.07.2025	172,688	200	43172	с. Топчиха, ул.Привокзальная, 15 в	0,004
22:49:020014:84	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№1 с 12.11.2015 по 12.11.2035	594,089	1675	148522,25	с.Колпаково, ул.Луговая, 5	0,004
22:49:020103:489	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№2 с 12.01.2016 по 12.01.2026	24,17632	28	6044,08	с.Топчиха, ул.Куйбышева, 30 в	0,004
22:49:020002:162	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№5 с 11.04.2016 по 11.04.2036	89,79776	104	22449,44	с.Топчиха, ул.Путиловская, 20 а	0,004
22:49:020402:704	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№1 с 20.10.2015 по 20.10.2035	229,04352	536	57260,88	с.Чистюнька, ул.Партизанская, 30 кв.1	0,004
22:49:020116:341	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№3 с 11.03.2016 по 11.03.2036	421,35872	488	105339,68	с.Топчиха, ул.Губина, 20 а	0,004
22:49:020101:195	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№6 с 29.04.2016 по 29.04.2036	988,636	1145	247159	с.Топчиха, ул.Луговая, 54	0,004
22:49:020110:398	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№7 с 29.04.2016 по 29.04.2036	194,274	225	48568,5	с.Топчиха, ул.Карнакова, 26-1 а	0,004
22:49:020116:381	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	дог.№11 с 23.05.2016 по 23.05.2026	492,1608	570	123040,2	с.Топчиха, ул.Пролетарская, 28 а,	0,004
22:49:020402:692	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№1 с 29.06.2016 по 29.06.2036	1068,3	2500	267075	с.Чистюнька, ул. Алтайская, 121 а	0,004
22:49:020201:70	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№2 от 16.04.2016 по 16.04.2036	843,828	1900	210957	с.Белояровка, ул.Новая, 3-2	0,004
22:49:020109:264	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№18 от 29.07.2016 по 29.07.2036	227,08472	263	56771,18	с. Топчиха, ул.Мичурина, 10 а,	0,004
22:49:020112:412	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№23 от 11.11.2016 с 11.11.2016 по 11.11.2036	194,274	225	48568,5	с.Топчиха, ул.Солнечная, 11 а,	0,004
22:49:020105:4369	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№27 с 09.11.2016 по 09.11.2036	1003,31728	1162	250829,32	с.Топчиха, ул.Титова, 31,	0,004

22:49:020105:4371	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№29 от 09.12.2016 с 21.12.2016 по 21.12.2026	1024,90328	1187	256225,82	с.Топчиха, ул.Пушкинская, 66,	0,004
22:49:010002:409	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 42 от 02.06.2017 с 03.05.2017 по 03.05.2037	642,5	2500	160625	с. Песчаное улица Набережная, 20	0,004
22:49:000000:369	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 48 от 05.07.2017 с 29.06.2017 по 29.06.2037	395,764	528	98941	поселок Победим, переулок Пролетарский, 7а	0,004
22:49:020105:158	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 49 от 06.07.2017 с 01.07.2017 по 01.07.2037	1295,16	1500	323790	село Топчиха, улица Титова, 42	0,004
22:49:010304:613	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 51 от 08.08.2017 с 17.07.2017 по 17.07.2037	844,9	2500	211225	село Парфёново, улица Комсомольская, 2а	0,004
22:49:020105:4391	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 55 от 30.08.2017 с 21.08.2017 по 21.08.2037	259,032	300	64758	село Топчиха, улица Титова, 30а	0,004
22:49:020006:1063	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 56 от 06.09.2017 с 22.08.2017 по 22.08.2037	121,1686	265	30292,15	село Фунтики, улица Юбилейная, 126	0,004
22:49:020113:599	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	№ 66 от 19.12.2017 с 12.12.2017 по 12.12.2037	556,916	645	139229	село Топчиха, улица Кирова, 57а	0,004
22:49:000000:408	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	17.01.2018 № 1 с 17.01.2018 по 17.01.2038	1333,46724	1779	333366,81	Топчихинский район, село Фунтики, улица Солнечная, 6а	0,004
22:49:010012:233	земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	-	10200	2500	213550	Алтайский край, Топчихинский р-н, Ракиты с, Свердлова ул	0,0478
22:49:000000:389	земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	-	5320	2 500,00	468 475	Топчихинский р-н, Фунтики с, Набережная ул	0,0114
22:49:040004:628	земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	-	4180	2 500,00	197 025	Топчихинский р-н, Покровка с	0,0212
22:49:040302:584	земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	-	6400	2 178,00	123 950	Топчихинский р-н, Листвянка с, Центральная ул	0,0516
						Минимальное значение		0,004
						Среднее арифметическое		0,0065
						Среднее медианное		0,004
						Максимальное значение		0,0516

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **для ведения личного подсобного хозяйства**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,004 до 0,0065. Среднее медианное значение **0,004** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0865 (8,65%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

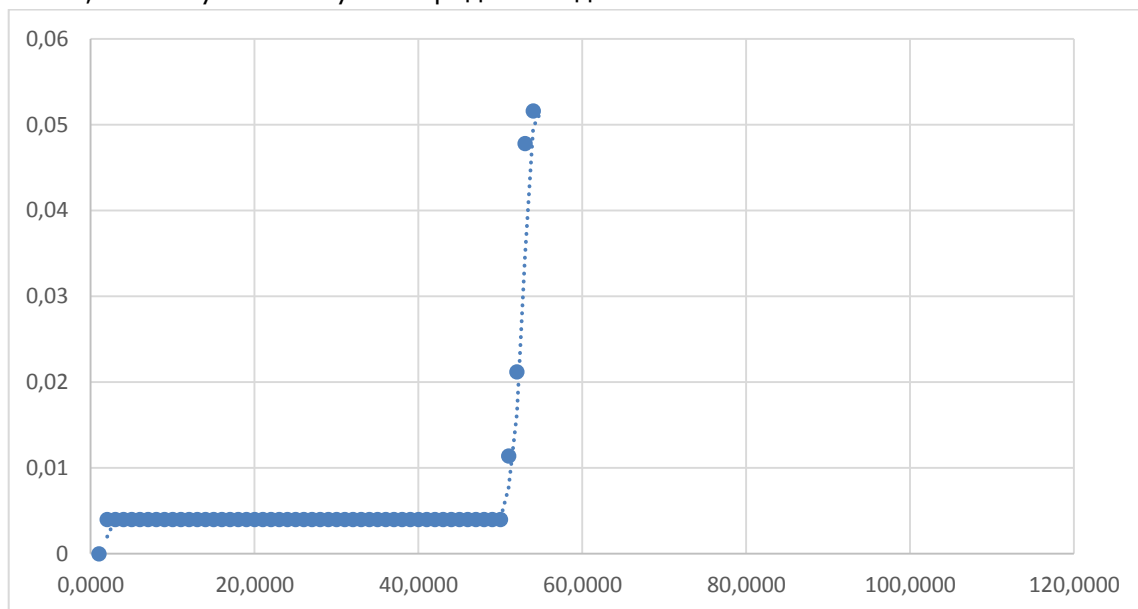


Рисунок 5 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **для ведения личного подсобного хозяйства**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,004 (0,004%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **объекты гаражного назначения**, были использованы данные величине арендной платы 6 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 13. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты гаражного назначения в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:020103:491	Земли населенных пунктов	для строительства индивидуального гаража	080617/0163009/01 Лот 1	550	22	4748,92	Алтайский край, Топчихинский р-н, Топчиха с, Куйбышева ул	0,1158
22:49:020103:493	Земли населенных пунктов	для строительства индивидуального гаража	190617/0163009/02 Лот 1	280	24	5180,64	Алтайский край, Топчихинский р-н, Топчиха с, Мельничный пер	0,054
22:49:020103:492	Земли населенных пунктов	для строительства индивидуального гаража	200617/0163009/01 Лот 1	570	23	4964,78	Алтайский край, Топчихинский р-н, Топчиха с, Куйбышева ул	0,1148
22:49:020103:487	земли населенных пунктов	для строительства гаража	№9 от 16.05.2016 на 10 лет	2020	40	52564	Алтайский край, Топчихинский район, с.Топчиха, улица Куйбышева, 30-б	0,0384
22:49:020103:488	земли населенных пунктов	для строительства гаража	№13 от 17.06.2016 на 10 лет	1150	24	31538,4	Алтайский край, Топчихинский район, улица с.Топчиха, Куйбышева, 30-ж	0,0365
22:49:020103:486	земли населенных пунктов	для строительства гаража	договор №22 от 17.10.2016 на 10 лет	670	18	23653,8	Алтайский край, Топчихинский район, с.Топчиха, ул.Куйбышева, 30-е	0,0283
						Минимальное значение		0,028
						Среднее арифметическое		0,065
						Среднее медианное		0,05
						Максимальное значение		0,116

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **объекты гаражного назначения**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,028 до 0,116. Среднее медианное значение **0,05** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0793 (7,93%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

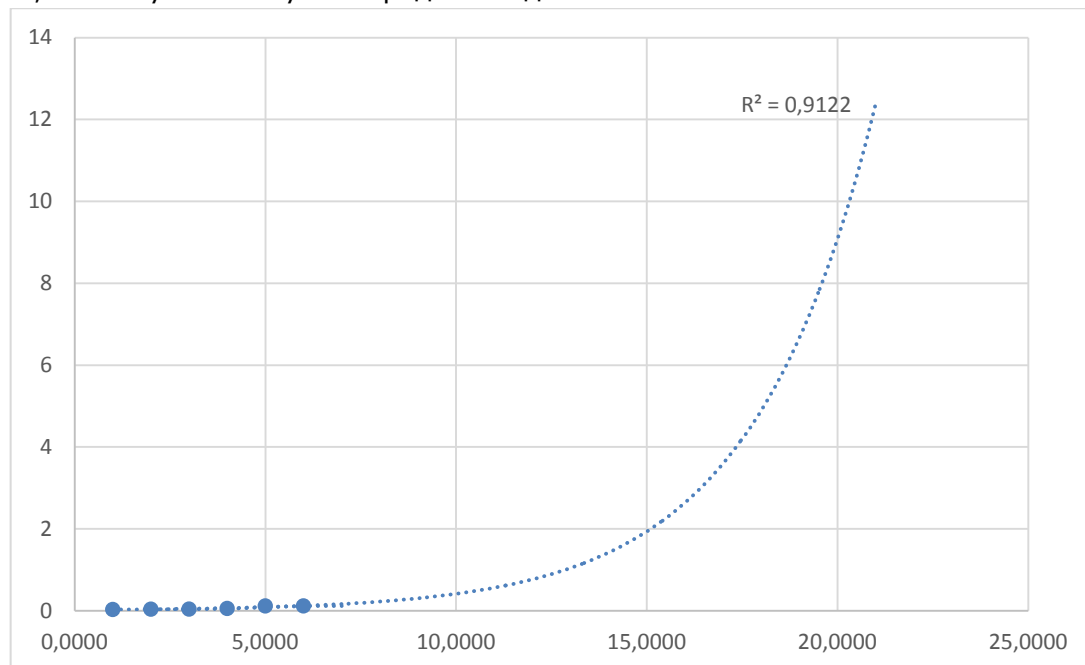


Рисунок 6 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **объекты гаражного назначения**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,05 (5%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **обслуживание автотранспорта**, были использованы данные величине арендной платы 18 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 14. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – обслуживание автотранспорта в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:020110:352	земли населенных пунктов	для стоянки грузового транспорта	аукцион	6 100,00	536	178 477,28	Топчихинский р-н, с. Топчиха, ул. Коммунальная, 5а	0,0342
22:49:020108:436	земли населенных пунктов	для строительства гаража	договор №21 от 03.10.2016	7 200,00	781	1 026 312,10	Топчихинский р-он, с.Топчиха, ул. Мамонтова, 24 б	0,0070
22:49:020108:437	земли населенных пунктов	для строительства гаража	договор №30 от 23.12.2016 на 10 лет	6 450,00	764	1 003 972,40	Топчихинский р-н, с.Топчиха, ул.Мамонтова, 24-а	0,0064
22:49:020108:136	земли населенных пунктов	Производственная деятельность (Для размещения промышленных объектов)	030217/0163009/01 Лот 1	33 200,00	1 500	499 470,00	Топчихинский р-н, Топчиха с, Мамонтова ул	0,0665
04:01:010409:740	земли населенных пунктов	Автомобильный транспорт	020617/13267615/02 Лот 2	9 016,00	317	68 570,27	Алтай Респ, Майминский р-н, Майма с, 50 лет Победы ул	0,1315
04:11:010110:395	земли населенных пунктов	Автомобильный транспорт	030717/0052458/02 Лот 1	103 600,00	2 340	1 929 447,00	-	0,0537
04:08:011313:1271	земли населенных пунктов	Автомобильный транспорт	100817/16071185/01 Лот 6	39 614,00	3 008	990 353,92	Алтай Респ, Усть-Коксинский р-н, Усть-Кокса с, Промышленная ул	0,0400
04:10:000000:817	земли населенных пунктов	Автомобильный транспорт	120916/6168707/01 Лот 1	8 000,00	519	60 702,24	Алтай Респ, Кош-Агачский р-н, Беяши с, Центральная ул	0,1318
04:01:010209:615	земли населенных пунктов	Автомобильный транспорт	141016/13267615/01 Лот 1	60 683,00	977	627 273,08	Алтай Респ, Майминский р-н, Майма с, Строителей ул	0,0967
04:01:010208:303	земли населенных пунктов	Объекты гаражного назначения	020617/13267615/02 Лот 1	10 508,00	65	33 907,25	Алтай Респ, Майминский р-н, Майма с, Катунская ул	0,3099
04:01:010402:275	земли населенных пунктов	Объекты гаражного назначения	071016/13267615/01 Лот 1	3 260,00	60	37 015,20	Алтай Респ, Майминский р-н, Майма с, Лесная ул	0,0881
04:01:010210:660	земли населенных пунктов	Объекты гаражного назначения	071016/13267615/01 Лот 2	7 778,00	142	83 376,72	Алтай Респ, Майминский р-н, Майма с, Рабочая ул	0,0933
04:08:011313:1193	земли населенных пунктов	Объекты гаражного назначения	100817/16071185/01 Лот 4	30 485,00	3 001	780 830,19	Алтай Респ, Усть-Коксинский р-н, Усть-Кокса с, Промышленная ул	0,0390
04:05:070201:1347	земли населенных пунктов	Объекты гаражного назначения	130917/0400812/02 Лот 1	2 390,00	200	119 508,00	Алтай Респ, Чемальский р-н, Чемал с, Мира пр-кт	0,0200
04:01:010211:799	земли населенных пунктов	Объекты гаражного назначения	211016/13267615/05 Лот 2	8 782,00	183	119 186,07	Алтай Респ, Майминский р-н, Майма с, Мира ул	0,0737
04:07:020814:170	земли населенных пунктов	Объекты гаражного назначения	260417/0625479/01 Лот 1	12 592,00	198	35 976,60	Алтай Респ, Усть-Канский р-н, Усть-Кан с, Школьная ул	0,3500

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
04:07:020801:324	земли населенных пунктов	Объекты гаражного назначения	261017/0625479/01 Лот 1	21 041,00	579	105 204,30	Республика Алтай, Усть-Канский район, с. Усть-Кан, ул. Юбилейная, д. 12В/2	0,2000
04:05:070201:1340	земли населенных пунктов	Обслуживание авто-транспорта	300317/0400812/01 Лот 1	33 942,30	1 334	797 118,36	Алтай Респ, Чемальский р-н, Чемал с	0,0426
						Минимальное значение		0,0064
						Среднее арифметическое		0,0991
						Среднее медианное		0,0701
						Максимальное значение		0,3500

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра [www/rosreestr.ru/](http://www.rosreestr.ru/) Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **обслуживание автотранспорта**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0064 до 0,35. Среднее медианное значение **0,0701** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0991 (9,91%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

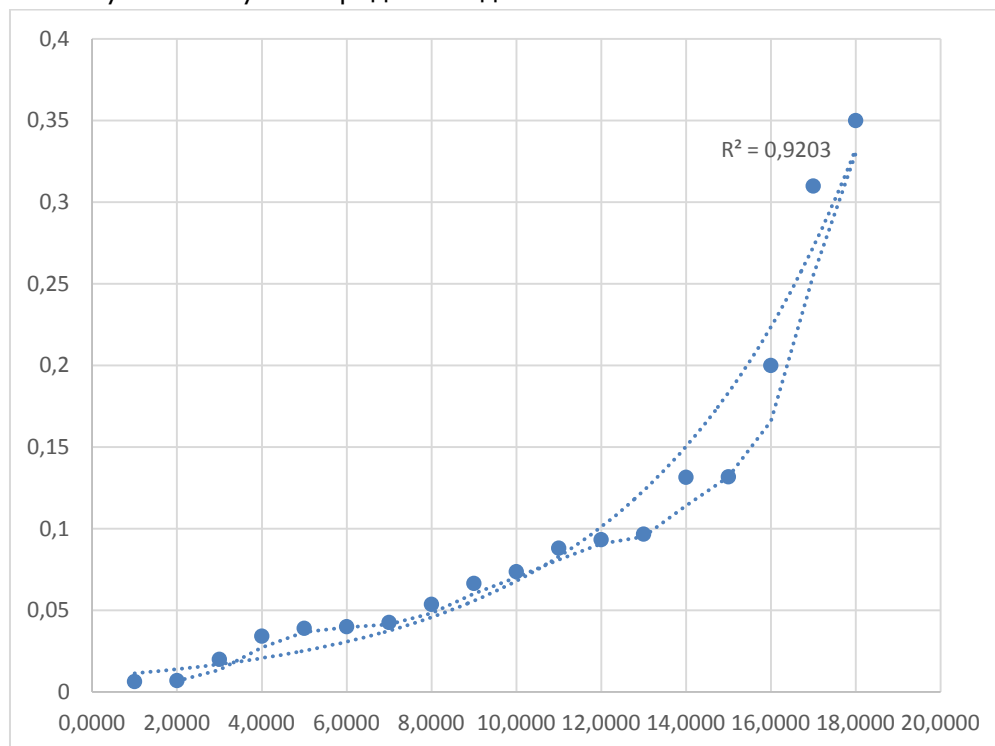


Рисунок 7 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **обслуживание автотранспорта**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0701 (7,01%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **бытовое обслуживание**, были использованы данные величине арендной платы 5 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 15. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – бытовое обслуживание в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:63:050163:62	земли населенных пунктов	Деловое управление	161216/0982755/01 Лот 3	1 731 598,00	1 420	15 798 266,80	Алтайский край, Барнаул г, Максима Горького ул	0,1096
22:63:020433:249	земли населенных пунктов	Деловое управление	290416/0982755/01 Лот 2	254 128,00	1 564	1 610 012,88	Алтайский край, Барнаул г, П.С.Кулагина ул	0,1578
22:11:030103:3001	земли населенных пунктов	Общественное использование объектов капитального строительства	120817/0007582/01 Лот 1	7 855,40	530	157 107,90	Алтайский край, Завьяловский р-н, Завьялово с	0,0500
22:70:021603:159	280815/0588515/02 Лот 1	Развлечения		383 713,00	806	2 513 091,88	Алтайский край	0,1527
22:63:020534:29	земли населенных пунктов	Общественное использование объектов капитального строительства	031115/0982755/01 Лот 8	262 758,00	1 576	5 574 312,00	Алтайский край, Барнаул г, Карла Маркса ул	0,0471
						Минимальное значение		0,0471
						Среднее арифметическое		0,1034
					0,102	Среднее медианное		0,1096
						Максимальное значение		0,1578

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **бытовое обслуживание**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0471 до 0,1578. Среднее медианное значение **0,1096** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,173 (17,3%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

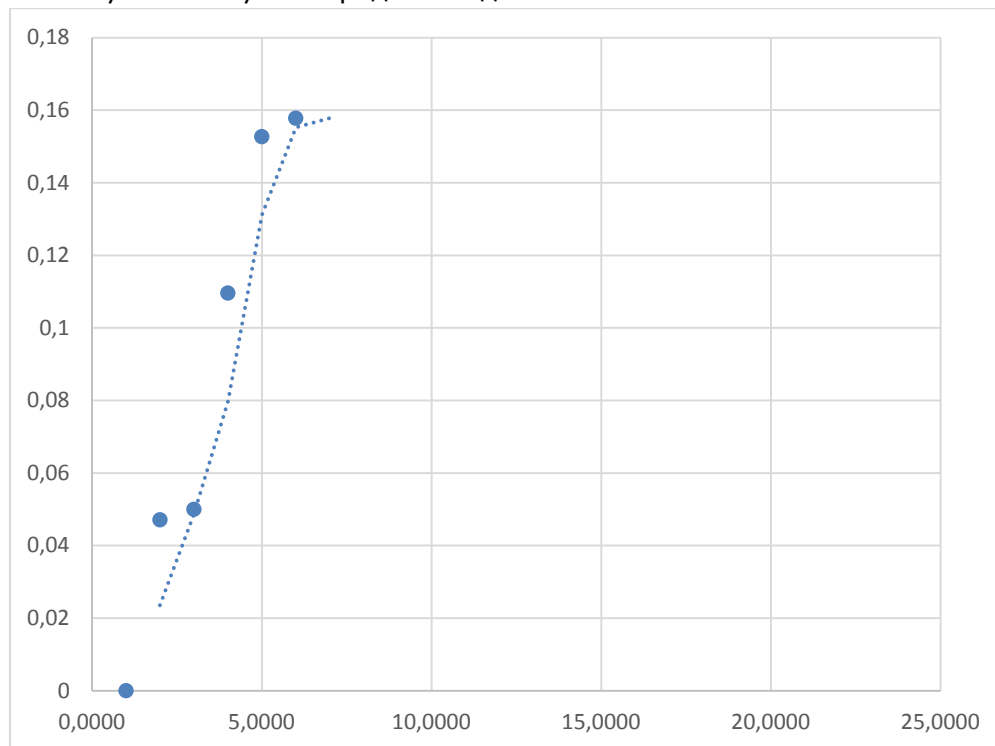


Рисунок 8 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **бытовое обслуживание**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,1096 (10,96%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **общественное питание**, были использованы данные величине арендной платы 7 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 16. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – общественное питание в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:04:070001:463	земли населенных пунктов	Магазины	260516/0336594/01 Лот 4	9 597,00	156	174 498,48	Алтайский край, Бийский р-н	0,0550
22:70:021603:159	земли населенных пунктов	Развлечения	280815/0588515/02 Лот 1	383 713,00	806	2 513 091,88	Алтайский край	0,1527
22:63:050163:62	земли населенных пунктов	Деловое управление	161216/0982755/01 Лот 3	1 731 598,00	1 420	15 798 266,80	Алтайский край, Барнаул г, Максима Горького ул	0,1096
22:65:016215:271	земли населенных пунктов	Деловое управление	210917/0062836/03 Лот 1	542 592,00	1 890	11 818 699,20	Алтайский край, Бийск г, Льва Толстого ул	0,0459
22:63:020433:249	земли населенных пунктов	Деловое управление	290416/0982755/01 Лот 2	254 128,00	1 564	1 610 012,88	Алтайский край, Барнаул г, П.С.Кулагина ул	0,1578
22:11:030103:3001	земли населенных пунктов	Общественное использование объектов капитального строительства	120817/0007582/01 Лот 1	7 855,40	530	157 107,90	Алтайский край, Завьяловский р-н, Завьялово с	0,0500
22:39:030503:211	земли населенных пунктов	Туристическое обслуживание	200516/0210013/02 Лот 16	33 959,00	4 000	285 600,00	Алтайский край, Рубцовский р-н, Мамонтово ст	0,1189
						Минимальное значение		0,0459
						Среднее арифметическое		0,0986
						Среднее медианное		0,1096
						Максимальное значение		0,1578

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **общественное питание**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0459 до 0,1578. Среднее медианное значение **0,1096** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0986 (9,86%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

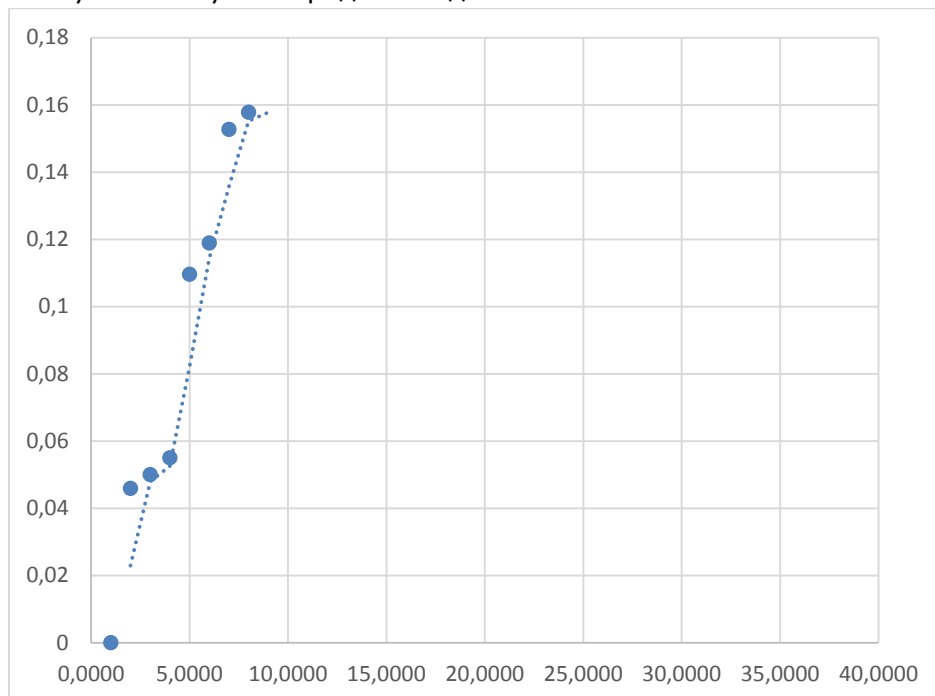


Рисунок 9 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **общественное питание**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,1096 (10,96%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **рынки**, были использованы данные величины арендной платы 7 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;
- размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 17. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – рынки в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:04:070001:463	земли населенных пунктов	Магазины	260516/0336594/01 Лот 4	9 597,00	156	174 498,48	Алтайский край, Бийский р-н	0,0550
22:70:021603:159	земли населенных пунктов	Развлечения	280815/0588515/02 Лот 1	383 713,00	806	2 513 091,88	Алтайский край	0,1527
22:63:050163:62	земли населенных пунктов	Деловое управление	161216/0982755/01 Лот 3	1 731 598,00	1 420	15 798 266,80	Алтайский край, Барнаул г, Максима Горького ул	0,1096
22:65:016215:271	земли населенных пунктов	Деловое управление	210917/0062836/03 Лот 1	542 592,00	1 890	11 818 699,20	Алтайский край, Бийск г, Льва Толстого ул	0,0459
22:63:020433:249	земли населенных пунктов	Деловое управление	290416/0982755/01 Лот 2	254 128,00	1 564	1 610 012,88	Алтайский край, Барнаул г, П.С.Кулагина ул	0,1578
22:11:030103:3001	земли населенных пунктов	Общественное использование объектов капитального строительства	120817/0007582/01 Лот 1	7 855,40	530	157 107,90	Алтайский край, Завьяловский р-н, Завьялово с	0,0500
22:39:030503:211	земли населенных пунктов	Туристическое обслуживание	200516/0210013/02 Лот 16	33 959,00	4 000	285 600,00	Алтайский край, Рубцовский р-н, Мамонтово ст	0,1189
						Минимальное значение		0,0459
						Среднее арифметическое		0,0986
						Среднее медианное		0,1096
						Максимальное значение		0,1578

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **рынки**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0459 до 0,1578. Среднее медианное значение **0,1096** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0986 (9,86%).

Распределение значений отношения К в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

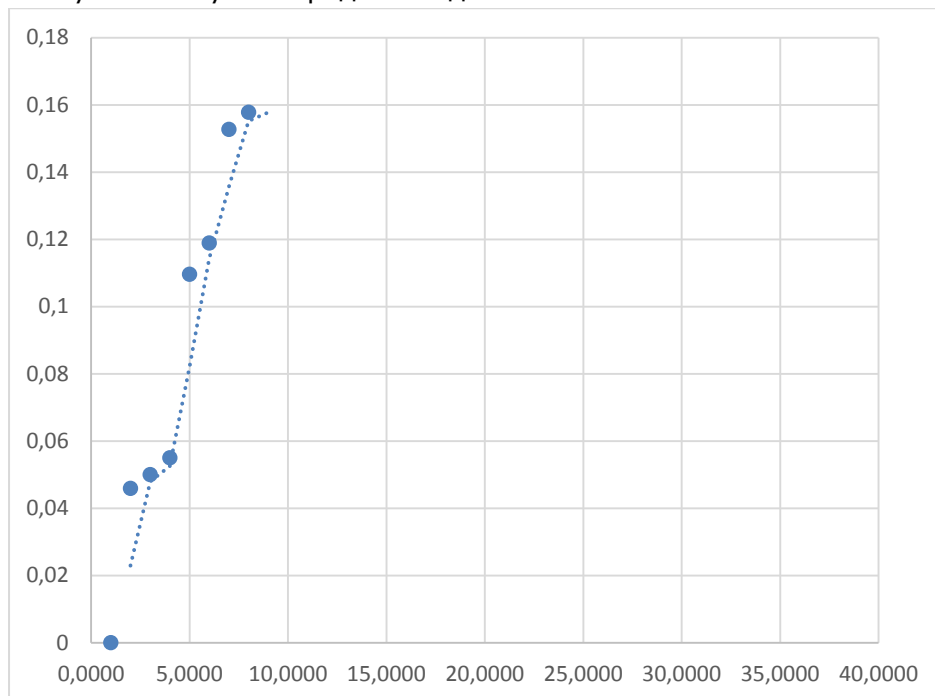


Рисунок 10 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **рынки**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,1096 (10,96%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **магазины**, были использованы данные величине арендной платы 7 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 18. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:04:070001:463	земли населенных пунктов	Магазины	260516/0336594/01 Лот 4	9 597,00	156	174 498,48	Алтайский край, Бийский р-н	0,0550
22:70:021603:159	земли населенных пунктов	Развлечения	280815/0588515/02 Лот 1	383 713,00	806	2 513 091,88	Алтайский край	0,1527
22:63:050163:62	земли населенных пунктов	Деловое управление	161216/0982755/01 Лот 3	1 731 598,00	1 420	15 798 266,80	Алтайский край, Барнаул г, Максима Горького ул	0,1096
22:65:016215:271	земли населенных пунктов	Деловое управление	210917/0062836/03 Лот 1	542 592,00	1 890	11 818 699,20	Алтайский край, Бийск г, Льва Толстого ул	0,0459
22:63:020433:249	земли населенных пунктов	Деловое управление	290416/0982755/01 Лот 2	254 128,00	1 564	1 610 012,88	Алтайский край, Барнаул г, П.С.Кулагина ул	0,1578
22:11:030103:3001	земли населенных пунктов	Общественное использование объектов капитального строительства	120817/0007582/01 Лот 1	7 855,40	530	157 107,90	Алтайский край, Завьяловский р-н, Завьялово с	0,0500
22:39:030503:211	земли населенных пунктов	Туристическое обслуживание	200516/0210013/02 Лот 16	33 959,00	4 000	285 600,00	Алтайский край, Рубцовский р-н, Мамонтово ст	0,1189
						Минимальное значение		0,0459
						Среднее арифметическое		0,0986
						Среднее медианное		0,1096
						Максимальное значение		0,1578

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **магазины**, определенного по рыночным данным, от 0,0459 до 0,1578. Среднее медианное значение **0,1096** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0986 (9,86%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

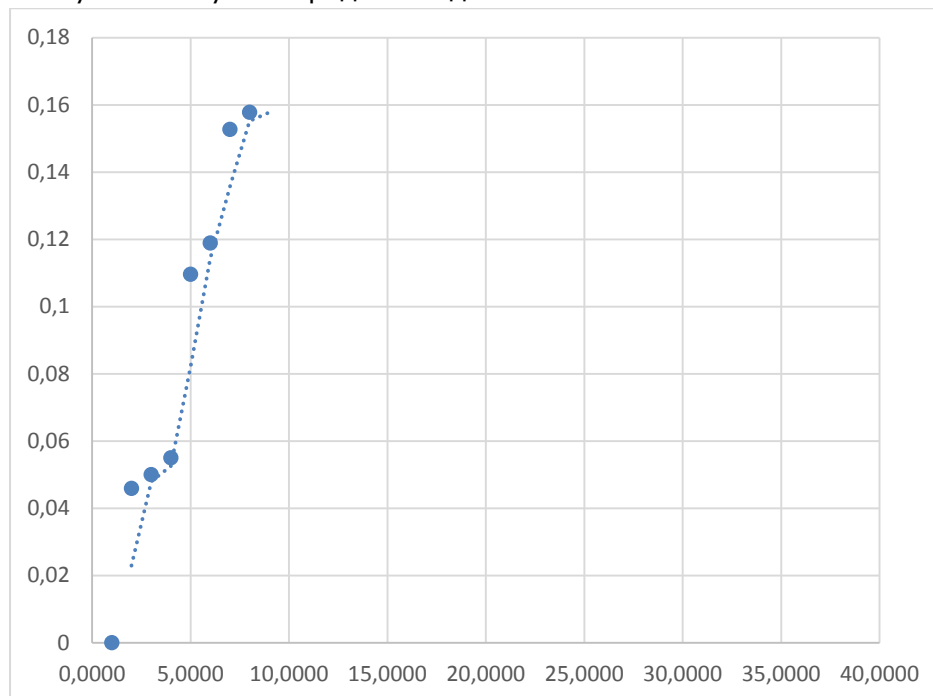


Рисунок 11 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **магазины**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,1096 (10,96%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **гостиничное обслуживание**, были использованы данные величине арендной платы 9 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 19. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – гостиничное обслуживание в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:70:021603:159	земли населенных пунктов	Развлечения	280815/0588515/02 Лот 1	383 713,00	806	2 513 091,88	Алтайский край	0,1527
22:68:010837:43	земли населенных пунктов	Общ. использование объектов кап. строительства	011216/12889185/01 Лот 1	10 651,01	2 085	710 067,60	Каменский р-н, Камень-на-Оби г, Лермонтова	0,0150
22:11:030103:3001	земли населенных пунктов	Общ.использование объектов кап. строительства	120817/0007582/01 Лот 1	7 855,40	530	157 107,90	Завьяловский р-н, Завьялово с	0,0500
22:19:060012:633	земли населенных пунктов	Отдых (рекреация)	031017/10526948/01 Лот 2	93 698,00	2 500	548 725,00	Косихинский р-н, Озеро-Красилово с, А.С.Пушкина ул	0,1708
22:19:060012:635	земли населенных пунктов	Отдых (рекреация)	250416/10526948/01 Лот 1	132 755,00	5 200	1 141 348,00	Косихинский р-н, Озеро-Красилово с, А.С.Пушкина ул	0,1163
22:38:030401:1513	земли населенных пунктов	Отдых (рекреация)	310317/0288059/01 Лот 1	24 500,00	4 851	2 596 303,71	Романовский р-н	0,0094
22:39:030503:211	земли населенных пунктов	Туристическое обслуживание	200516/0210013/02 Лот 16	33 959,00	4 000	285 600,00	Рубцовский р-н, Мамонтово	0,1189
22:65:011201:2743	земли населенных пунктов	Общее пользование территории	101215/0062836/03 Лот 1	158 472,00	12 801	16 178 671,86	Бийск г, Иртышская ул	0,0098
22:63:020534:29	земли населенных пунктов	Общ. использование объектов кап.строительства	031115/0982755/01 Лот 8	262 758,00	1 576	5 574 312,00	Барнаул г, Карла Маркса	0,0471
						Минимальное значение		0,0094
						Среднее арифметическое		0,0767
						Среднее медианное		0,0500
						Максимальное значение		0,1708

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра [www/rosreestr.ru/](http://www.rosreestr.ru/) Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **гостиничное обслуживание**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0094 до 0,1708. Среднее медианное значение **0,05** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0767 (7,67%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

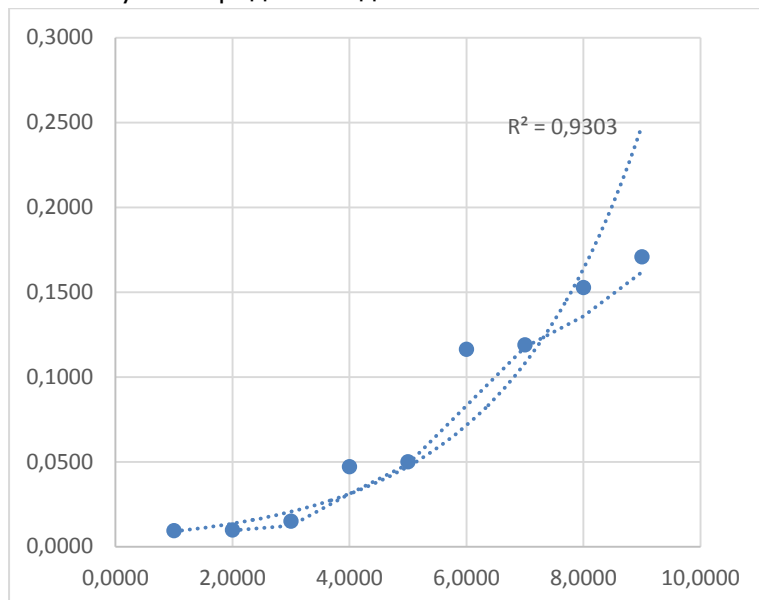


Рисунок 12 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **гостиничное обслуживание**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,05 (5%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **социальное обслуживание**, были использованы данные величине арендной платы 25 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);
- размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;
- размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 20. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – социальное обслуживание в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:66:010102:5616	земли населенных пунктов	Культурное развитие	100817/0054434/02 Лот 1	613 977,00	27 181	27 329 951,88	Заринск г, 25 Партсъезда ул	0,0225
22:65:015558:26	земли населенных пунктов	Культурное развитие	110417/0062836/01 Лот 1	101 772,00	2 990	18 763 117,10	-	0,0054
22:34:010705:285	земли населенных пунктов	Культурное развитие	160317/1611665/02 Лот 1	1 000,00	395	55 323,70	Петропавловский р-н, Антоньевка с, Школьная ул	0,0181
22:65:016406:30	земли населенных пунктов	Культурное развитие	300916/0062836/03 Лот 1	188 164,00	1 372	8 554 502,32	Бийск г, Михаила Митрофанова ул	0,0220
22:63:030223:303	земли населенных пунктов	Образование и просвещение	160916/0588515/01 Лот 3	269 230,00	4 285	20 030 746,70	Барнаул г, Тверская ул	0,0134
22:69:020310:800	земли населенных пунктов	Образование и просвещение	181215/0177640/03 Лот 1	930 749,00	27 857	27 516 030,32	Новоалтайск г, Прудская ул	0,0338
22:69:020310:283	земли населенных пунктов	Образование и просвещение	200315/0177640/01 Лот 1	454 000,00	9 100	8 988 616,00	Новоалтайск г, Высоковольная ул	0,0505
22:70:021603:159	земли населенных пунктов	Развлечения	280815/0588515/02 Лот 1	383 713,00	806	2 513 091,88	Алтайский край	0,1527
22:26:040403:812	земли населенных пунктов	Деловое управление	010216/1103638/01 Лот 2	438,05	428	27 379,16	Локтевский р-н, Раздольное с	0,0160
22:58:080305:231	земли населенных пунктов	Деловое управление	080716/15514754/01 Лот 1	350 000,00	766	148 037,16	Чарышский р-н, Чарышское с, Партизанская	2,3643
22:66:140501:135	земли населенных пунктов	Деловое управление	100316/0054434/01 Лот 2	46 410,00	3 280	2 158 568,00	Заринск г, Попова ул	0,0215
22:63:040118:67	земли населенных пунктов	Деловое управление	10417/0982755/01 Лот 1	374 508,00	1 633	15 719 404,97	Барнаул г, Ярных ул	0,0238
22:63:050163:62	земли населенных пунктов	Деловое управление	161216/0982755/01 Лот 3	1 731 598,00	1 420	15 798 266,80	Барнаул г, Максима Горького ул	0,1096
22:62:021204:278	земли населенных пунктов	Деловое управление	191016/0321293/01 Лот 1	8 350,00	450	904 752,00	Алейск г, Линейная ул	0,0092
22:63:050424:913	земли населенных пунктов	Деловое управление	190816/0982755/01 Лот 2	613 513,00	1 499	13 362 340,83	Барнаул г, Анатолия ул	0,0459
22:65:016215:271	земли населенных пунктов	Деловое управление	210917/0062836/03 Лот 1	542 592,00	1 890	11 818 699,20	Бийск г, Льва Толстого ул	0,0459

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:63:040106:722	земли населенных пунктов	Деловое управление	280417/0982755/01 Лот 2	402 179,00	1 343	12 781 653,32	Барнаул г, Калинина пр-кт	0,0315
22:63:040144:74	земли населенных пунктов	Деловое управление	280417/0982755/01 Лот 4	517 879,00	1 569	14 287 470,90	Барнаул г, Бехтерева ул	0,0362
22:63:020433:249	земли населенных пунктов	Деловое управление	290416/0982755/01 Лот 2	254 128,00	1 564	1 610 012,88	Барнаул г, П.С.Кулагина ул	0,1578
22:63:050628:86	земли населенных пунктов	Деловое управление	031115/0982755/01 Лот 5	139 205,00	1 451	8 521 171,62	Барнаул г, Мамонтова ул	0,0163
22:63:050424:913	земли населенных пунктов	Деловое управление	031115/0982755/01 Лот 1	627 417,00	1 499	13 362 340,83	Барнаул г, Анатолия ул	0,0470
22:68:010837:43	земли населенных пунктов	Использование объектов капитального строительства	011216/12889185/01 Лот 1	10 651,01	2 085	710 067,60	Каменский р-н, Каменная-Оби г, Лермонтова ул	0,0150
22:11:030103:3001	земли населенных пунктов	использование объектов капитального строительства	120817/0007582/01 Лот 1	7 855,40	530	157 107,90	, Завьяловский р-н, Завьялово с	0,0500
22:65:011201:2743	земли населенных пунктов	Общее пользование территории	101215/0062836/03 Лот 1	158 472,00	12 801	16 178 671,86	Бийск г, Иртышская ул	0,0098
22:63:020534:29	земли населенных пунктов	использование объектов капитального строительства	031115/0982755/01 Лот 8	262 758,00	1 576	5 574 312,00	Барнаул г, Карла Маркса ул	0,0471
						Минимальное значение		0,0054
						Среднее арифметическое		0,1346
						Среднее медианное		0,0315
						Максимальное значение		2,3643

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **социальное обслуживание**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0054 до 2,3643. Среднее медианное значение **0,0315** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,1346 (13,46%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

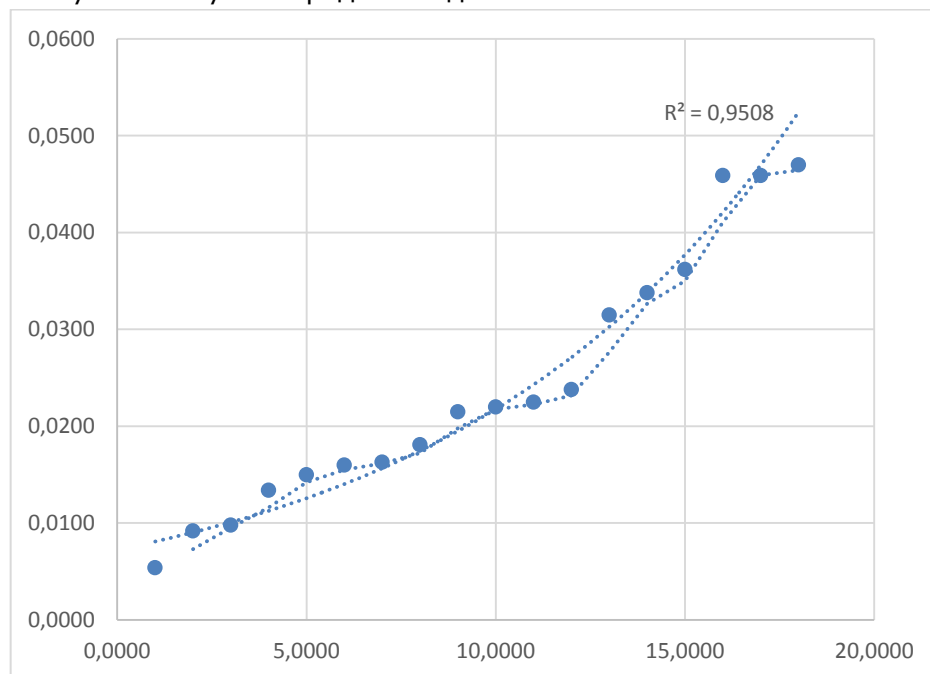


Рисунок 13 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **социальное обслуживание**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0315 (3,15%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **спорт**, были использованы данные величине арендной платы 4 земельных участка с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);
- размещение спортивных баз и лагерей.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 21. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – спорт в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:69:020342:252	земли населенных пунктов	Спорт	091015/0177640/02 Лот 2	1 014 946,02	1 514	6 048 430,00	Новоалтайск г, 8 микрорайон мкр	0,1678
22:63:000000:1964	земли населенных пунктов	Спорт	201216/0588515/01 Лот 5	3 413 600,00	3 330	570 029,40	Барнаул г, Змеиногогорский тракт	5,9885
22:69:020309:69	земли населенных пунктов	Спорт	171117/0177640/01 Лот 1	190 038,75	2 400	2 365 176,00	Новоалтайск г, Анатолия ул	0,0803
22:71:010605:4299	земли населенных пунктов	Спорт	271016/0144750/01 Лот 3	20 876,00	400	388 368,00	Славгород г, Герцена ул	0,0538
						Минимальное значение		0,0538
						Среднее арифметическое		1,5726
						Среднее медианное		0,1241
						Максимальное значение		5,9885

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **спорт**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0538 до 5,9885. Среднее медианное значение **0,1241** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 1,5726 (157,26%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

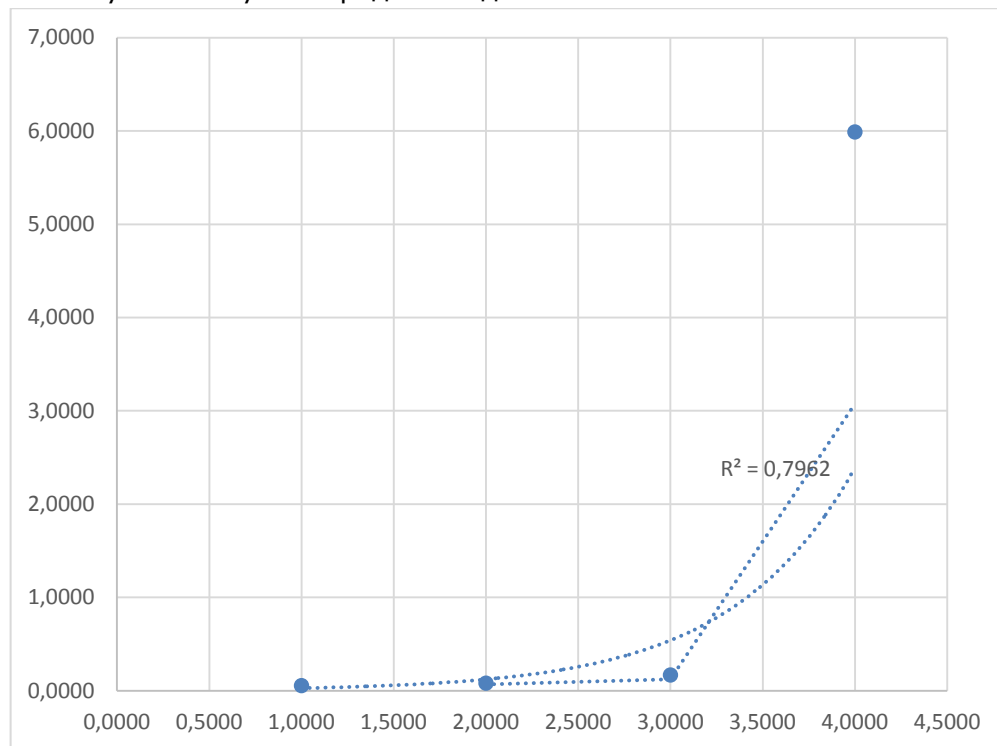


Рисунок 14 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **спорт**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,1241 (12,41%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **туристическое обслуживание**, были использованы данные величине арендной платы 5 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;
- размещение детских лагерей.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 22. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – туристическое обслуживание в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:19:060012:633	земли населенных пунктов	Отдых (рекреация)	031017/10526948/01 Лот 2	93 698,00	2 500	548 725,00	Косихинский р-н, Озеро-Красилово с, А.С.Пушкина ул	0,1708
22:19:060012:635	земли населенных пунктов	Отдых (рекреация)	250416/10526948/01 Лот 1	132 755,00	5 200	1 141 348,00	Косихинский р-н, Озеро-Красилово с, А.С.Пушкина ул	0,1163
22:38:030401:1513	земли населенных пунктов	Отдых (рекреация)	310317/0288059/01 Лот 1	24 500,00	4 851	2 596 303,71	Романовский р-н	0,0094
22:65:011201:2743	земли населенных пунктов	Общее пользование территории	101215/0062836/03 Лот 1	158 472,00	12 801	16 178 671,86	Бийск г, Иртышская ул	0,0098
22:63:020534:29	земли населенных пунктов	Общественное использование объектов капитального строительства	031115/0982755/01 Лот 8	262 758,00	1 576	5 574 312,00	Барнаул г, Карла Маркса ул	0,0471
						Минимальное значение		0,0094
						Среднее арифметическое		0,0707
						Среднее медианное		0,0471
						Максимальное значение		0,1708

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **туристическое обслуживание**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0094 до 0,1708. Среднее медианное значение **0,0471** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0707 (7,07%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

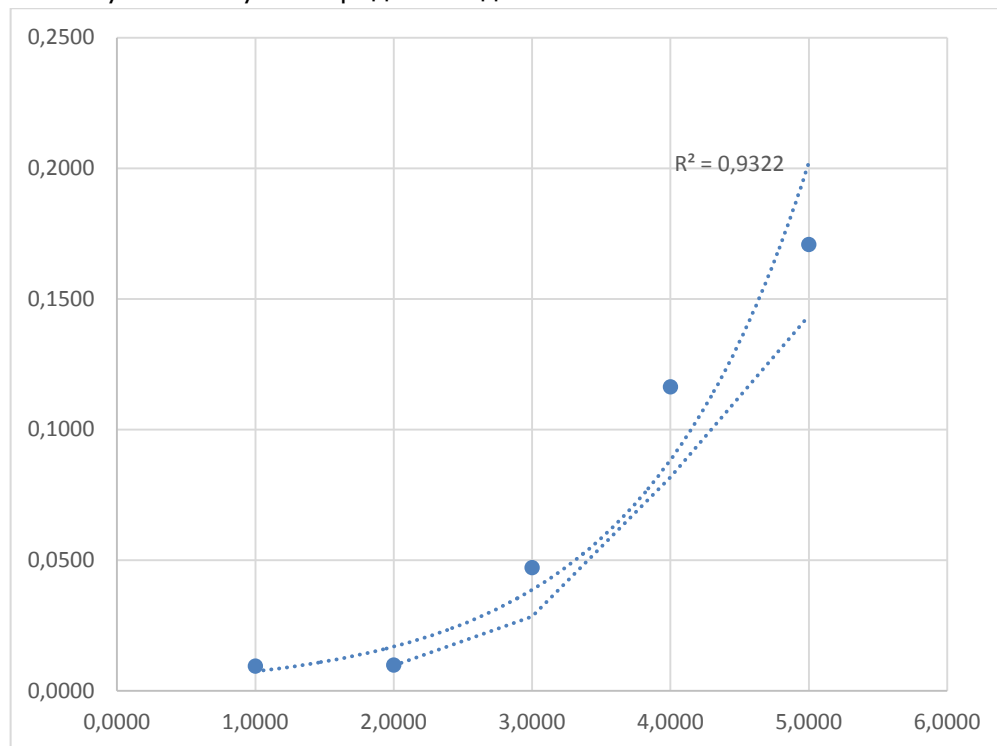


Рисунок 15 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **туристическое обслуживание**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0471 (4,71%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **банковская и страховая деятельность**, были использованы данные величине арендной платы 16 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 23. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – банковская и страховая деятельность в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:26:040403:812	земли населенных пунктов	Деловое управление	010216/1103638/01 Лот 2	438,05	428	27 379,16	Локтевский р-н, Раздольное с	0,0160
22:58:080305:231	земли населенных пунктов	Деловое управление	080716/15514754/01 Лот 1	350 000,00	766	148 037,16	Чарышский р-н, Чарышское с, Партизанская	2,3643
22:66:140501:135	земли населенных пунктов	Деловое управление	100316/0054434/01 Лот 2	46 410,00	3 280	2 158 568,00	Заринск г, Попова ул	0,0215
22:63:040118:67	земли населенных пунктов	Деловое управление	10417/0982755/01 Лот 1	374 508,00	1 633	15 719 404,97	Барнаул г, Ярных ул	0,0238
22:63:050163:62	земли населенных пунктов	Деловое управление	161216/0982755/01 Лот 3	1 731 598,00	1 420	15 798 266,80	Барнаул г, Максима Горького ул	0,1096
22:62:021204:278	земли населенных пунктов	Деловое управление	191016/0321293/01 Лот 1	8 350,00	450	904 752,00	Алейск г, Линейная ул	0,0092
22:63:050424:913	земли населенных пунктов	Деловое управление	190816/0982755/01 Лот 2	613 513,00	1 499	13 362 340,83	Барнаул г, Анатолия ул	0,0459
22:65:016215:271	земли населенных пунктов	Деловое управление	210917/0062836/03 Лот 1	542 592,00	1 890	11 818 699,20	Бийск г, Льва Толстого ул	0,0459
22:63:040106:722	земли населенных пунктов	Деловое управление	280417/0982755/01 Лот 2	402 179,00	1 343	12 781 653,32	Барнаул г, Калинина пр-кт	0,0315
22:63:040144:74	земли населенных пунктов	Деловое управление	280417/0982755/01 Лот 4	517 879,00	1 569	14 287 470,90	Барнаул г, Бехтерева ул	0,0362
22:63:020433:249	земли населенных пунктов	Деловое управление	290416/0982755/01 Лот 2	254 128,00	1 564	1 610 012,88	Барнаул г, П.С.Кулагина ул	0,1578
22:63:050628:86	земли населенных пунктов	Деловое управление	031115/0982755/01 Лот 5	139 205,00	1 451	8 521 171,62	Барнаул г, Мамонтова ул	0,0163
22:63:050424:913	земли населенных пунктов	Деловое управление	031115/0982755/01 Лот 1	627 417,00	1 499	13 362 340,83	Барнаул г, Анатолия ул	0,0470
22:68:010837:43	земли населенных пунктов	Общественное использование объектов капитального строительства	011216/12889185/01 Лот 1	10 651,01	2 085	710 067,60	Каменский р-н, Камень-на-Оби г, Лермонтова ул	0,0150
22:11:030103:3001	земли населенных пунктов	Общественное использование объектов капитального строительства	120817/0007582/01 Лот 1	7 855,40	530	157 107,90	Завьяловский р-н, Завьялово с	0,0500

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:63:020534:29	земли населенных пунктов	Общественное использование объектов капитального строительства	031115/0982755/01 Лот 8	262 758,00	1 576	5 574 312,00	Барнаул г, Карла Маркса	0,0471
						Минимальное значение		0,0092
						Среднее арифметическое		0,1898
						Среднее медианное		0,0411
						Максимальное значение		2,3643

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра [www/rosreestr.ru/](http://www.rosreestr.ru/) Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **банковская и страховая деятельность**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0092 до 2,3643. Среднее медианное значение **0,0411** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,1898 (18,98%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

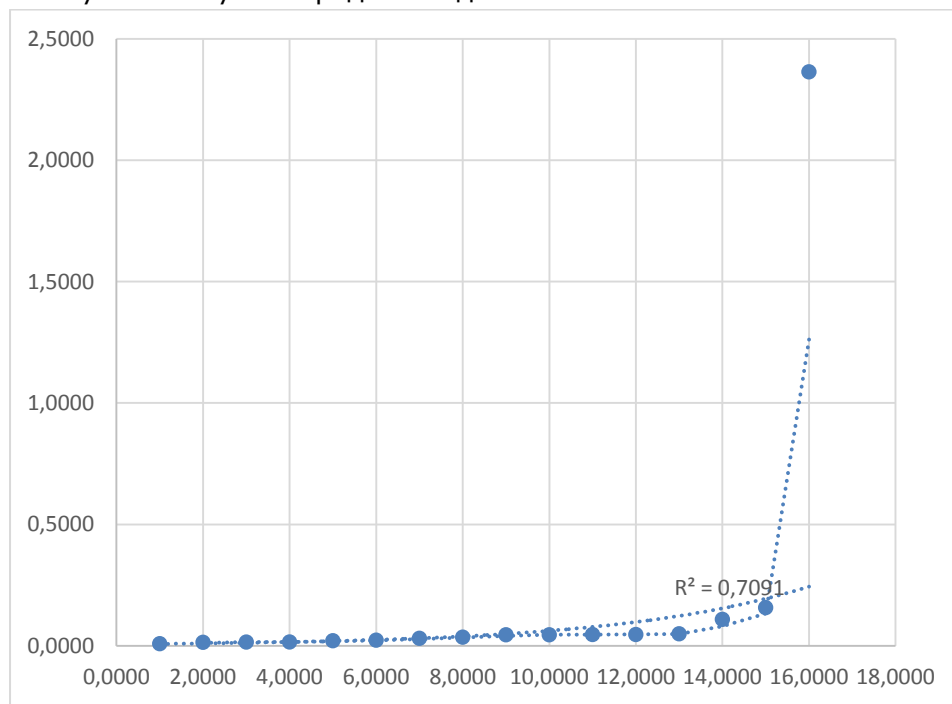


Рисунок 16 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **банковская и страховая деятельность**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0411 (4,11%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **деловое управление**, были использованы данные величине арендной платы 13 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 24. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – деловое управление в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:26:040403:812	земли населенных пунктов	Деловое управление	010216/1103638/01 Лот 2	438,05	428	27 379,16	Локтевский р-н, Раздольное с	0,0160
22:58:080305:231	земли населенных пунктов	Деловое управление	080716/1514754/01 Лот 1	350 000,00	766	148 037,16	Чарышский р-н, Чарышское с, Партизанская ул	2,3643
22:66:140501:135	земли населенных пунктов	Деловое управление	100316/0054434/01 Лот 2	46 410,00	3 280	2 158 568,00	Заринск г, Попова ул	0,0215
22:63:040118:67	земли населенных пунктов	Деловое управление	10417/0982755/01 Лот 1	374 508,00	1 633	15 719 404,97	Барнаул г, Ярных ул	0,0238
22:63:050163:62	земли населенных пунктов	Деловое управление	161216/0982755/01 Лот 3	1 731 598,00	1 420	15 798 266,80	Барнаул г, Максима Горького ул	0,1096
22:62:021204:278	земли населенных пунктов	Деловое управление	191016/0321293/01 Лот 1	8 350,00	450	904 752,00	Алейск г, Линейная ул	0,0092
22:63:050424:913	земли населенных пунктов	Деловое управление	190816/0982755/01 Лот 2	613 513,00	1 499	13 362 340,83	Барнаул г, Анатолия ул	0,0459
22:65:016215:271	земли населенных пунктов	Деловое управление	210917/0062836/03 Лот 1	542 592,00	1 890	11 818 699,20	Бийск г, Льва Толстого ул	0,0459
22:63:040106:722	земли населенных пунктов	Деловое управление	280417/0982755/01 Лот 2	402 179,00	1 343	12 781 653,32	Барнаул г, Калинина пр-кт	0,0315
22:63:040144:74	земли населенных пунктов	Деловое управление	280417/0982755/01 Лот 4	517 879,00	1 569	14 287 470,90	Барнаул г, Бехтерева ул	0,0362
22:63:020433:249	земли населенных пунктов	Деловое управление	290416/0982755/01 Лот 2	254 128,00	1 564	1 610 012,88	Барнаул г, П.С.Кулагина ул	0,1578
22:63:050628:86	земли населенных пунктов	Деловое управление	031115/0982755/01 Лот 5	139 205,00	1 451	8 521 171,62	Барнаул г, Мамонтова ул	0,0163
22:63:050424:913	земли населенных пунктов	Деловое управление	031115/0982755/01 Лот 1	627 417,00	1 499	13 362 340,83	Барнаул г, Анатолия ул	0,0470
						Минимальное значение		0,0092
						Среднее арифметическое		0,2250
						Среднее медианное		0,0362
						Максимальное значение		2,3643

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **деловое управление**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0092 до 2,3643. Среднее медианное значение **0,0362** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,225 (2,25%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

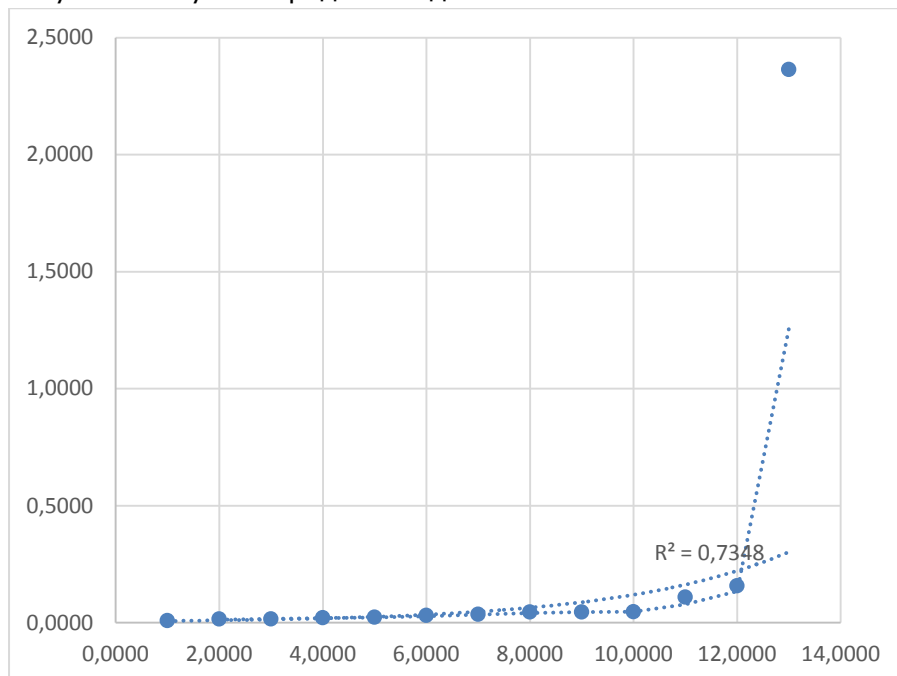


Рисунок 17 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **деловое управление**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0362 (3,62%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **отдых (рекреация)**, были использованы данные величине арендной платы 13 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;
- Создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них;
- Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 25. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – отдых (рекреация) в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:66:010102:5616	земли населенных пунктов	Культурное развитие	100817/0054434/02 Лот 1	613 977,00	27 181	27 329 951,88	Заринск г, 25 Партсъезда ул	0,0225
22:65:015558:26	земли населенных пунктов	Культурное развитие	110417/0062836/01 Лот 1	101 772,00	2 990	18 763 117,10	-	0,0054
22:34:010705:285	земли населенных пунктов	Культурное развитие	160317/1611665/02 Лот 1	1 000,00	395	55 323,70	Петропавловский р-н, Антоньевка с, Школьная ул	0,0181
22:65:016406:30	земли населенных пунктов	Культурное развитие	300916/0062836/03 Лот 1	188 164,00	1 372	8 554 502,32	Бийск г, Михаила Митрофанова	0,0220
22:19:060012:633	земли населенных пунктов	Отдых (рекреация)	031017/10526948/01 Лот 2	93 698,00	2 500	548 725,00	Косихинский р-н, Озеро-Красилово с, А.С.Пушкина ул	0,1708
22:19:060012:635	земли населенных пунктов	Отдых (рекреация)	250416/10526948/01 Лот 1	132 755,00	5 200	1 141 348,00	Косихинский р-н, Озеро-Красилово с, А.С.Пушкина ул	0,1163
22:38:030401:1513	земли населенных пунктов	Отдых (рекреация)	310317/0288059/01 Лот 1	24 500,00	4 851	2 596 303,71	Романовский р-н	0,0094
						Минимальное значение		0,0054
						Среднее арифметическое		0,0521
						Среднее медианное		0,0220
						Максимальное значение		0,1708

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **K** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **отдых (рекреация)**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0054 до 0,1708. Среднее медианное значение **0,022** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0521 (5,21%).

Распределение значений отношения K в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

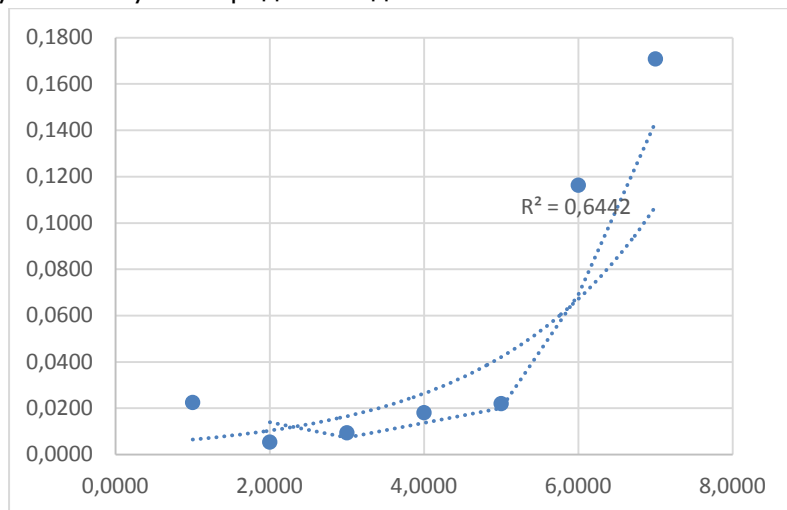


Рисунок 18 Упорядоченные значения K

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **K** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **отдых (рекреация)**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,022 (2,2%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

Расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **коммунальное обслуживание** с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

Участки под объектами коммунального хозяйства и участки предназначенные для размещения объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса имеют высокую социальную значимость. Предприятия и организации, осуществляющие указанные виды деятельности, как правило, являются некоммерческими либо их доходность минимальна. На открытом рынке недвижимости объекты, предназначенные или используемые для указанных видов деятельности, не представлены. С учетом высокой социальной значимости подобных участков, целесообразно сохранение ставки арендной платы на существующем уровне, не превышающем экономически обоснованной ставки арендной платы для земельных участков жилой застройки – **0,004**.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **производственная деятельность**, были использованы данные величине арендной платы 12 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 26. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – производственная деятельность в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:020006:495	земли населенных пунктов	Склады	160816/3133619/01 Лот 1	2 400,00	239	42 176,33	Алтайский край, Топчихинский р-н, Фунтики с	0,0569
22:63:010113:60	земли населенных пунктов	Склады	150916/0588515/01 Лот 1	508 667,00	16 327	13 166 909,15	Алтайский край, Барнаул г, Космонавтов пр-кт	0,0386
22:65:010404:2	земли населенных пунктов	Склады	210217/0062836/08 Лот 1	283 000,00	12 465	16 243 390,80	Алтайский край, Бийск г	0,0174
22:40:020314:209	земли населенных пунктов	Склады	271016/0144750/01 Лот 1	2 354,00	1 895	140 135,25	Алтайский край, Славгород г, Славгородское с, К.Маркса ул	0,0168
22:63:030219:2030	земли населенных пунктов	Производственная деятельность	070716/0588515/01 Лот 2	244 243,00	7 991	7 304 573,10	Алтайский край, Барнаул г, Звездная ул	0,0334
22:69:030405:361	земли населенных пунктов	Производственная деятельность	241117/0177640/01 Лот 1	741 556,79	15 265	16 658 236,55	Алтайский край, Новоалтайск г, П.Корчагина ул	0,0445
22:63:030219:2033	земли населенных пунктов	Производственная деятельность	261216/0588515/02 Лот 2	313 360,00	5 687	5 198 486,70	Алтайский край, Барнаул г, Звездная ул	0,0603
22:51:110331:58	земли населенных пунктов	Производственная деятельность	161216/0206895/01 Лот 1	35 356,00	5 502	2 103 744,72	Алтайский край, Троицкий р-н, Троицкое с, Южный пер	0,0168
22:17:010101:594	земли населенных пунктов	Производственная деятельность	200417/12889185/01 Лот 3	25 437,18	22 246	1 695 812,58	Алтайский край, Каменский р-н, Малетино с, Январская ул	0,0150
22:17:010101:582	земли населенных пунктов	Производственная деятельность	200417/12889185/01 Лот 4	8 072,62	7 933	538 174,72	Алтайский край, Каменский р-н, Малетино с, Январская ул	0,0150
22:36:390001:230	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельхозпродукции	251215/0522611/01 Лот 1	71 800,00	30 000	4 312 200,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н, Плоскосеминский п, Октябрьская ул	0,0167
22:31:020005:1025	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельхозпродукции	300916/3867597/01 Лот 6	13 400,00	970	587 373,80	Алтайский край, Павловский р-н, Павловск с, Заводская ул	0,0228
						Минимальное значение		0,0150
						Среднее арифметическое		0,0295
						Среднее медианное		0,0201
						Максимальное значение		0,0603

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **производственная деятельность**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,015 до 0,0603. Среднее медианное значение **0,0201** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0295 (2,95%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

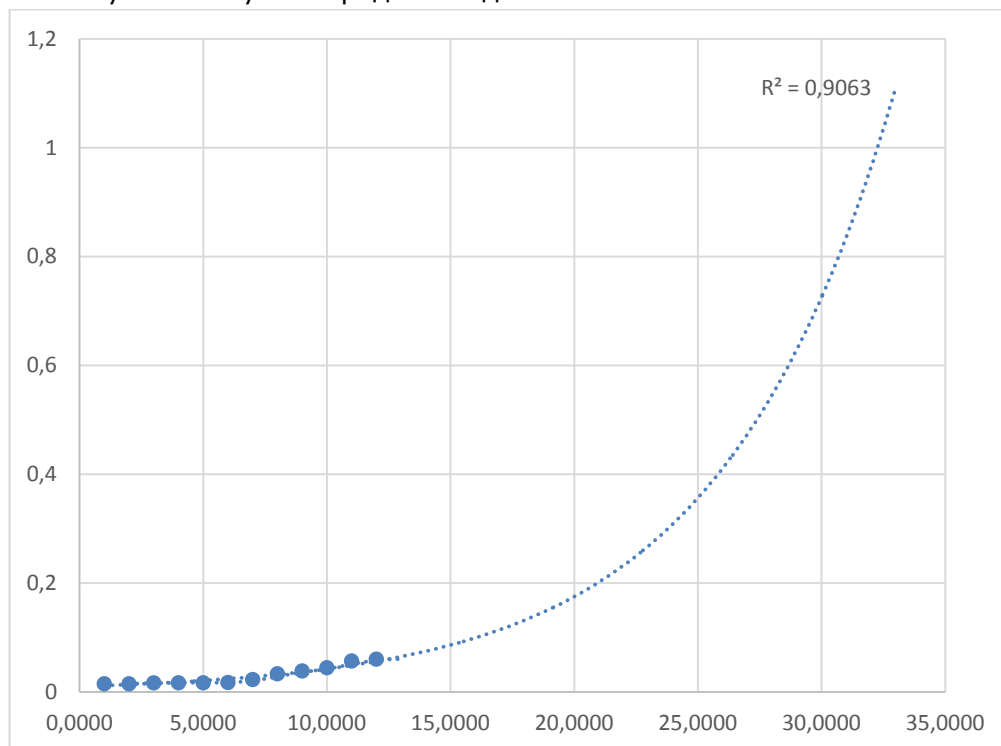


Рисунок 19 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **производственная деятельность**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0201 (2,01%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **строительная промышленность**, были использованы данные величине арендной платы 11 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 27 Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – строительная промышленность в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:020006:495	земли населенных пунктов	Склады	160816/3133619/01 Лот 1	2 400,00	239	42 176,33	Алтайский край, Топчихинский р-н, Фунтики с	0,0569
22:63:010113:60	земли населенных пунктов	Склады	150916/0588515/01 Лот 1	508 667,00	16 327	13 166 909,15	Алтайский край, Барнаул г, Космонавтов пр-кт	0,0386
22:65:010404:2	земли населенных пунктов	Склады	210217/0062836/08 Лот 1	283 000,00	12 465	16 243 390,80	Алтайский край, Бийск г	0,0174
22:40:020314:209	земли населенных пунктов	Склады	271016/0144750/01 Лот 1	2 354,00	1 895	140 135,25	Алтайский край, Славгород г, Славгородское с, К.Маркса ул	0,0168
22:63:030219:2030	земли населенных пунктов	Производственная деятельность	070716/0588515/01 Лот 2	244 243,00	7 991	7 304 573,10	Алтайский край, Барнаул г, Звездная ул	0,0334
22:69:030405:361	земли населенных пунктов	Производственная деятельность	241117/0177640/01 Лот 1	741 556,79	15 265	16 658 236,55	Алтайский край, Новоалтайск г, П.Корчагина ул	0,0445
22:63:030219:2033	земли населенных пунктов	Производственная деятельность	261216/0588515/02 Лот 2	313 360,00	5 687	5 198 486,70	Алтайский край, Барнаул г, Звездная ул	0,0603
22:51:110331:58	земли населенных пунктов	Производственная деятельность	161216/0206895/01 Лот 1	35 356,00	5 502	2 103 744,72	Алтайский край, Троицкий р-н, Троицкое с, Южный пер	0,0168
22:17:010101:594	земли населенных пунктов	Производственная деятельность	200417/12889185/01 Лот 3	25 437,18	22 246	1 695 812,58	Алтайский край, Каменский р-н, Малетино с, Январская ул	0,0150
22:36:390001:230	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	251215/0522611/01 Лот 1	71 800,00	30 000	4 312 200,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н, Плоскосеминский п, Октябрьская ул	0,0167
22:31:020005:1025	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	300916/3867597/01 Лот 6	13 400,00	970	587 373,80	Алтайский край, Павловский р-н, Павловск с, Заводская ул	0,0228
						Минимальное значение		0,0150
						Среднее арифметическое		0,0308
						Среднее медианное		0,023
						Максимальное значение		0,0603

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **строительная промышленность**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,015 до 0,0603. Среднее медианное значение **0,023** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0308 (3,08%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

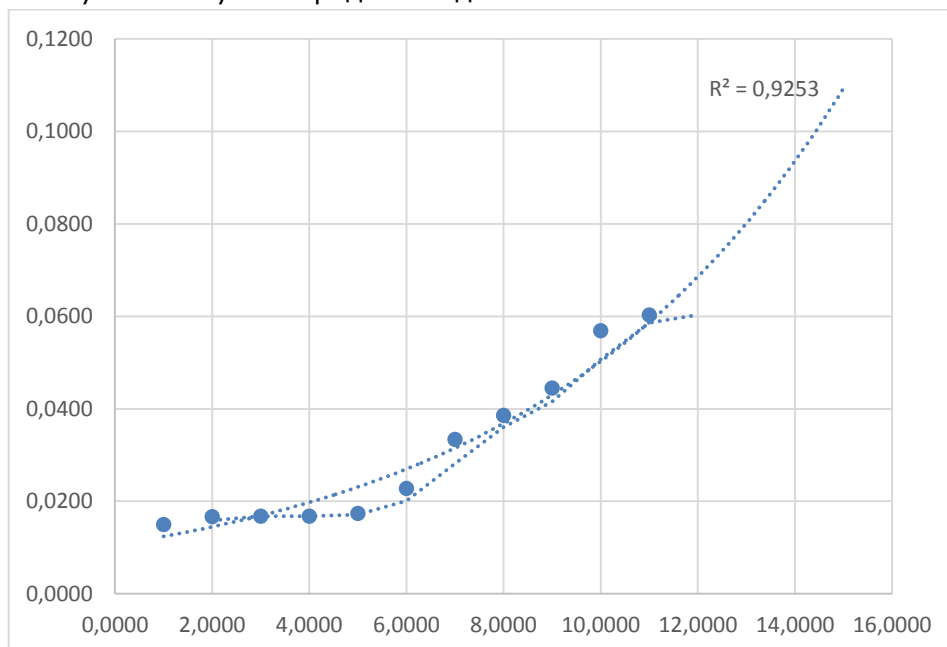


Рисунок 20 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **строительная промышленность**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,023 (2,3%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **склады**, были использованы данные величине арендной платы 18 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 26. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – склады в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:020006:495	земли населенных пунктов	Склады	160816/3133619/01 Лот 1	2400	239	42176,33	Алтайский край, Топчихинский р-н, Фунтики с	0,0569
22:63:010113:60	земли населенных пунктов	Склады	150916/0588515/01 Лот 1	508667	16327	13166909,15	Алтайский край, Барнаул г, Космонавтов пр-кт	0,0386
22:63:030324:70	земли населенных пунктов	Склады	150916/0588515/01 Лот 3	1500000	23809	28483659,06	Алтайский край, Барнаул г, Власихинская ул	0,0527
22:63:010113:137	земли населенных пунктов	Склады	181116/0982755/01 Лот 2	316614,58	2785	3001784,4	Алтайский край, Барнаул г, Космонавтов пр-кт	0,1055
22:65:010404:2	земли населенных пунктов	Склады	210217/0062836/08 Лот 1	283000	12465	16243390,8	Алтайский край, Бийск г	0,0174
22:63:030327:66	земли населенных пунктов	Склады	211216/0588515/02 Лот 2	200000	1900	2647745	Алтайский край, Барнаул г, Звездная ул	0,0755
22:40:020314:209	земли населенных пунктов	Склады	271016/0144750/01 Лот 1	2354	1895	140135,25	Алтайский край, Славгород г, Славгородское с, К.Маркса ул	0,0168
22:55:070301:666	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	140917/0019414/01 Лот 3	5388	3264	8551,68	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Красноярка с, Новая ул	0,6301
22:21:010022:515	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	250517/17686069/01 Лот 1	10200	1097	101955,18	Алтайский край, Краснощёковский р-н, Берёзовка с	0,1
22:36:390001:230	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	251215/0522611/01 Лот 1	71800	30000	4312200	Алтайский край, Ребрихинский р-н, Плоскосеминский п, Октябрьская ул	0,0167
22:23:090001:543	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	281215/10673269/01 Лот 11	500	13884	12634,44	Алтайский край, Кулундинский р-н	0,0396
22:31:020005:1025	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	300916/3867597/01 Лот 6	13400	970	587373,8	Алтайский край, Павловский р-н, Павловск с, Заводская ул	0,0228
						Минимальное значение		0,0167

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
						Среднее арифметическое		0,098
						Среднее медианное		0,046
						Максимальное значение		0,6301

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра [www/rosreestr.ru/](http://www.rosreestr.ru/) Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **склады**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0167 до 0,6301. Среднее медианное значение **0,046** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,098 (9,8%).

Распределение значений отношения К в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

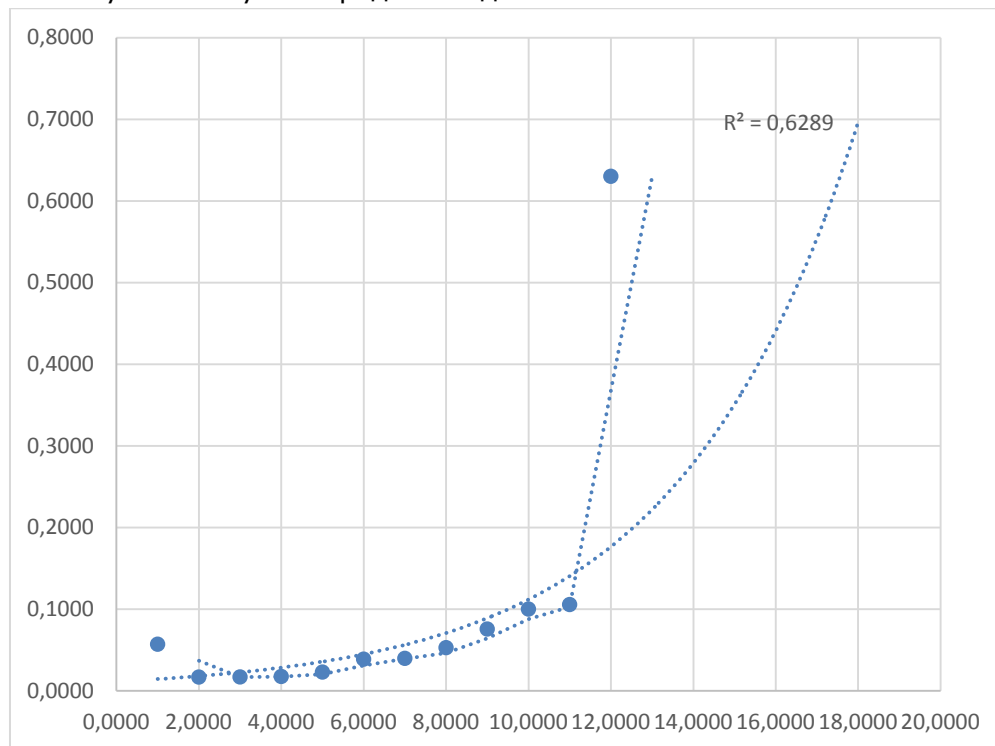


Рисунок 21 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **склады**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,046 (4,6%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **связь**, были использованы данные величине арендной платы 6 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 29. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – связь в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:63:020534:29	земли населенных пунктов	Общественное использование объектов капитального строительства	031115/0982755/01 Лот 8	262 758,00	1 576	5 574 312,00	Алтайский край, Барнаул г, Карла Маркса ул	0,0471
22:49:020113:585	земли населенных пунктов	Связь	011215/10806869/01 Лот 1	7 500,00	200	59 264,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Топчиха с, Привокзальная ул	0,1266
22:31:030805:1279	земли населенных пунктов	Связь	280515/0997043/01 Лот 13	4 700,00	100	20 237,00	Алтайский край, Павловский р-н, Черемное с, Ленина ул	0,2322
22:63:010301:257	земли населенных пунктов	Энергетика	201216/0588515/01 Лот 3	59 800,00	1 168	643 743,20	Алтайский край, Барнаул г, Космонавтов пр-кт	0,0929
22:31:010402:3252	земли населенных пунктов	Энергетика	240615/0997043/01 Лот 9	7 500,00	227	44 383,04	Алтайский край, Павловский р-н	0,1690
22:60:150101:5311	земли населенных пунктов	Энергетика	191017/0120120/01 Лот 1	32 000,00	2 886	982 942,74	Алтайский край, Шипуновский р-н	0,0326
						Минимальное значение		0,0326
						Среднее арифметическое		0,1167
						Среднее медианное		0,1098
						Максимальное значение		0,2322

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **связь**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0326 до 0,2322. Среднее медианное значение **0,1098** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,1167 (11,67%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

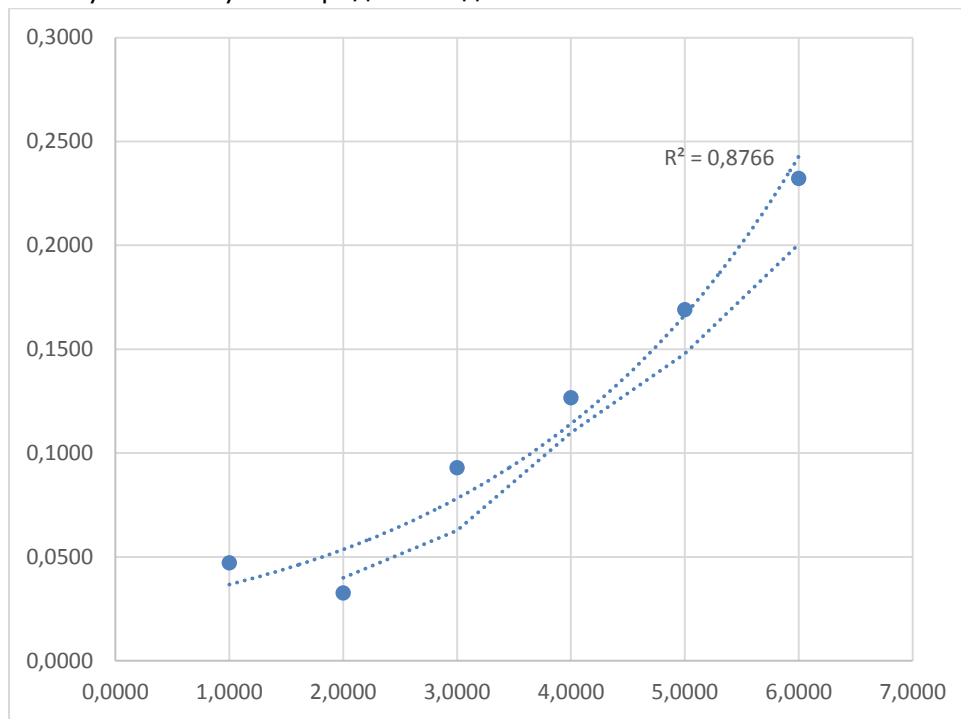


Рисунок 22 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **связь**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,1098 (10,98%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **объекты придорожного сервиса**, были использованы данные величине арендной платы 13 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);
- размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;
- предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;
- размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 27. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты придорожного сервиса в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
04:01:010409:740	020617/13267615/02 Лот 2	Автомобильный транспорт	земли населенных пунктов	9 016,00	317	68 570,27	Алтай Респ, Майминский р-н, Майма с, 50 лет Победы ул	0,1315
04:11:010110:395	030717/0052458/02 Лот 1	Автомобильный транспорт	земли населенных пунктов	103 600,00	2 340	1 929 447,00	-	0,0537
04:08:011313:1271	100817/16071185/01 Лот 6	Автомобильный транспорт	земли населенных пунктов	39 614,00	3 008	990 353,92	Алтай Респ, Усть-Коксинский р-н, Усть-Кокса с, Промышленная	0,0400
04:10:000000:817	120916/6168707/01 Лот 1	Автомобильный транспорт	земли населенных пунктов	8 000,00	519	60 702,24	Алтай Респ, Кош-Агачский р-н, Беяши с, Центральная ул	0,1318
04:01:010209:615	141016/13267615/01 Лот 1	Автомобильный транспорт	земли населенных пунктов	60 683,00	977	627 273,08	Алтай Респ, Майминский р-н, Майма с, Строителей ул	0,0967
04:01:010210:660	071016/13267615/01 Лот 2	Объекты гаражного назначения	земли населенных пунктов	7 778,00	142	83 376,72	Алтай Респ, Майминский р-н, Майма с, Рабочая ул	0,0933
04:08:011313:1193	100817/16071185/01 Лот 4	Объекты гаражного назначения	земли населенных пунктов	30 485,00	3 001	780 830,19	Алтай Респ, Усть-Коксинский р-н, Усть-Кокса с, Промышленная	0,0390
04:05:070201:1347	130917/0400812/02 Лот 1	Объекты гаражного назначения	земли населенных пунктов	2 390,00	200	119 508,00	Алтай Респ, Чемальский р-н, Чемал с, Мира пр-кт	0,0200
04:01:010211:799	211016/13267615/05 Лот 2	Объекты гаражного назначения	земли населенных пунктов	8 782,00	183	119 186,07	Алтай Респ, Майминский р-н, Майма с, Мира ул	0,0737
04:07:020814:170	260417/0625479/01 Лот 1	Объекты гаражного назначения	земли населенных пунктов	12 592,00	198	35 976,60	Алтай Респ, Усть-Канский р-н, Усть-Кан с, Школьная ул	0,3500
04:07:020801:324	261017/0625479/01 Лот 1	Объекты гаражного назначения	земли населенных пунктов	21 041,00	579	105 204,30	Республика Алтай, Усть-Канский район, с. Усть-Кан, ул. Юбилейная, д. 12В/2	0,2000
04:05:070201:1340	300317/0400812/01 Лот 1	Обслуживание автотранспорта	земли населенных пунктов	33 942,30	1 334	797 118,36	Алтай Респ, Чемальский р-н, Чемал с	0,0426

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:70:021603:159	280815/0588515/02 Лот 1	Оборудованные автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, наземные, многоуровневые, заправочные станции легкового автотранспорта, станции технического обслуживания с ограниченным перечнем услуг	земли населенных пунктов	383 713,00	806	2 513 091,88	Алтайский край	0,1527
						Минимальное значение		0,0200
						Среднее арифметическое		0,1096
						Среднее медианное		0,0933
						Максимальное значение		0,3500

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра [www/rosreestr.ru/](http://www.rosreestr.ru/) Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **объекты придорожного сервиса**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,02 до 0,35. Среднее медианное значение **0,0933** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,1096 (10,96%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

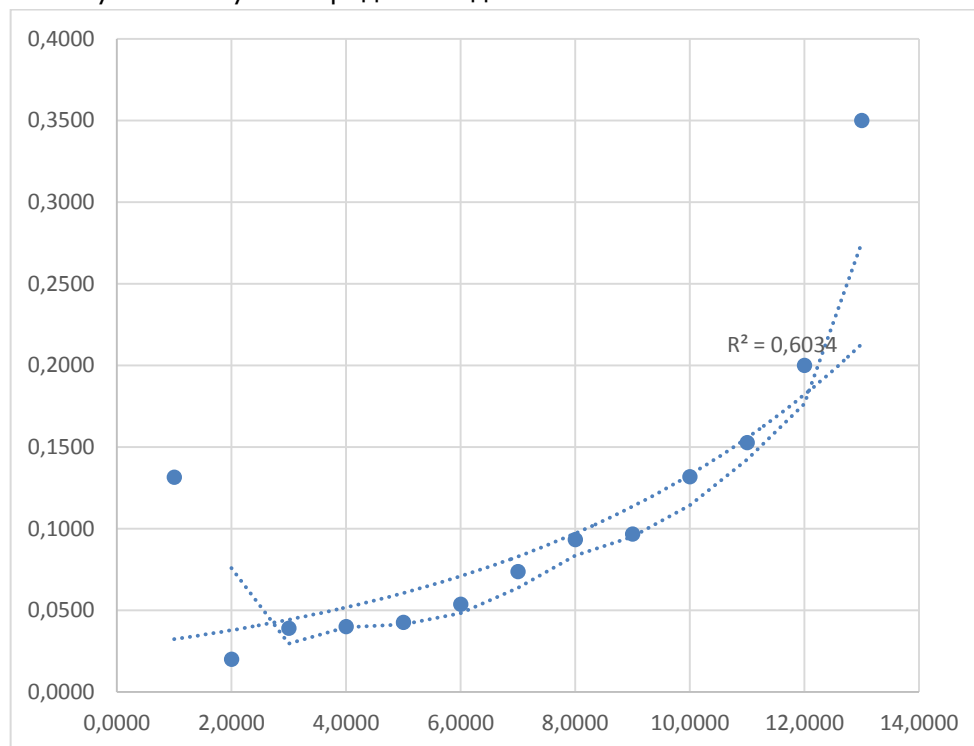


Рисунок 23 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **объекты придорожного сервиса**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0933 (9,33%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **водные объекты и гидротехнические сооружения**, были использованы данные величине арендной платы 13 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты;
- Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 28. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – водные объекты и гидротехнические сооружения в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
02:31:010701:1077	050516/10815473/01 Лот 3	Гидротехнические сооружения	Земли населенных пунктов	319 000,00	10 000	5 343 400,00	Башкортостан Респ, Кармаскалинский р-н, Кабаковский с/с	0,0597
02:17:000000:1208	151117/0270682/02 Лот 1	Гидротехнические сооружения	Земли населенных пунктов	4 400,00	1 030	9 888,00	Башкортостан Респ, Бураевский р-н, Саитбаево д, Дружбы ул	0,4450
02:17:070101:193	151117/0270682/03 Лот 1	Гидротехнические сооружения	Земли населенных пунктов	4 700,00	1 112	10 675,20	Башкортостан Респ, Бураевский р-н, Бигиняево д, Сахиба Майского ул	0,4403
31:14:0402003:2	180717/0154111/01 Лот 2	Гидротехнические сооружения	Земли населенных пунктов	3 736,00	1 164	10 534,20	Белгородская обл, Борисовский р-н, Чуланово с	0,3547
46:11:190202:125	181116/10927400/01 Лот 13	Гидротехнические сооружения	Земли населенных пунктов	4 100,00	2 744	228 492,88	Курская обл, Курский р-н, Нижняя Заболоть д	0,0179
64:23:080302:446	260717/0038137/02 Лот 1	Гидротехнические сооружения	Земли населенных пунктов	15 244,00	45 000	2 591 100,00	Саратовская обл, Озинский р-н, Первоцелинное МО тер	0,0059
02:53:000000:3116	251117/0309076/01 Лот 3	Гидротехнические сооружения	Земли населенных пунктов	4 040,00	2 538	88 297,02	Башкортостан Респ, Шаранский р-н	0,0458
31:01:0603001:69	271016/10200390/01 Лот 1	Гидротехнические сооружения	Земли населенных пунктов	24 895,83	4 090	82 986,10	Белгородская обл, Ивнянский р-н	0,3000
12:13:0000000:214	290617/0189831/01 Лот 2	Гидротехнические сооружения	Земли населенных пунктов	41 000,00	77 575	16 208 520,50	Марий Эл Респ, Моркинский р-н	0,0025
						Минимальное значение		0,0025
						Среднее арифметическое		0,1858
						Среднее медианное		0,0597
						Максимальное значение		0,4450

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **водные объекты и гидротехнические сооружения**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0025 до 0,445. Среднее медианное значение **0,0597** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,1858 (18,58%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

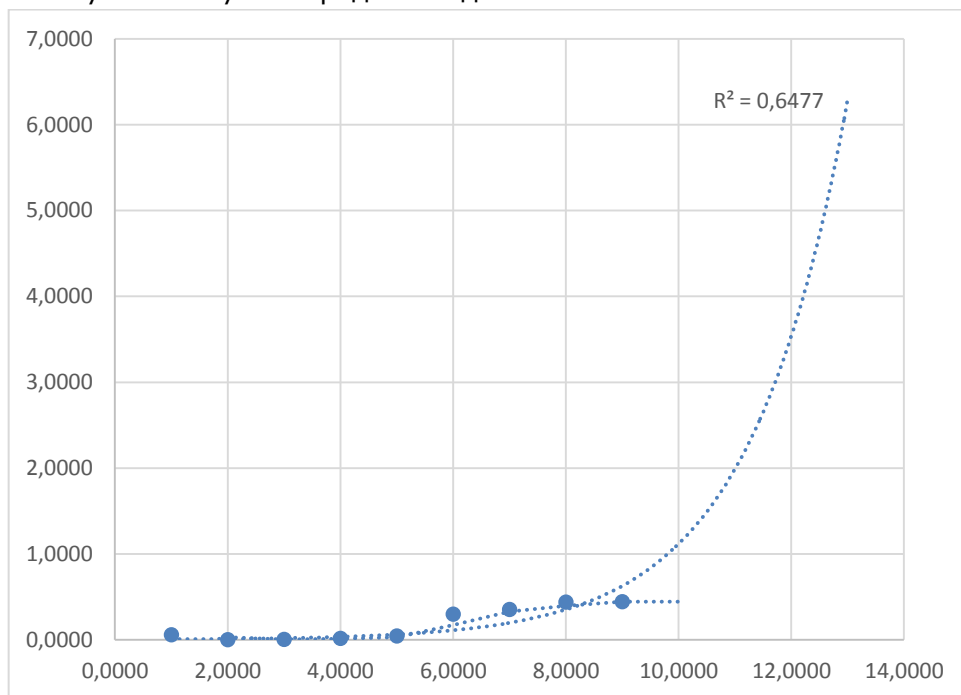


Рисунок 24 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **водные объекты и гидротехнические сооружения**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0597 (5,97%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **хранение и переработка сельскохозяйственной продукции**, были использованы данные величине арендной платы 9 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 29. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – хранение и переработка сельскохозяйственной продукции в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:55:070301:666	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	140917/0019414/01 Лот 3	5 388,00	3 264	8 551,68	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Красноярка с, Новая ул	0,6301
22:20:030201:5482	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	141116/3262377/01 Лот 1	16 192,00	1 914	2 832,72	Алтайский край, Красногорский р-н, Красногорское с, Первомайская ул	5,7161
22:36:390001:230	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	251215/0522611/01 Лот 1	71 800,00	30 000	4 312 200,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н, Плоскосеминский п, Октябрьская ул	0,0167
22:53:010106:321	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	280917/0115580/01 Лот 1	4 441,99	6 274	3 701,66	Алтайский край, Угловский р-н, Угловское с	1,2000
22:23:090001:543	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	281215/10673269/01 Лот 11	500,00	13 884	12 634,44	Алтайский край, Кулундинский р-н	0,0396
22:04:520002:668	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	270417/0336594/01 Лот 6	489 956,24	1 084 022	2 634 173,46	Алтайский край, Бийский р-н	0,1860
22:04:520002:667	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	270417/0336594/01 Лот 7	100 003,50	422 089	1 025 676,27	Алтайский край, Бийский р-н	0,0975
22:31:020005:1025	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	300916/3867597/01 Лот 6	13 400,00	970	587 373,80	Алтайский край, Павловский р-н, Павловск с, Заводская ул	0,0228
04:05:071002:465	земли населенных пунктов	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	021215/0400812/02 Лот 1	19 731,00	5 115	8 030,55	Алтай Респ, Чемальский р-н	2,4570
						Минимальное значение		0,0167
						Среднее арифметическое		1,152
						Среднее медианное		0,1860
						Максимальное значение		5,7161

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **хранение и переработка сельскохозяйственной продукции**, определенно-го по рыночным данным, составляет от 0,015 до 5,7161. Среднее медианное значение **0,186** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет **1,152 (115,2%)**.

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому целесообразно использовать **среднее арифметическое** значение.

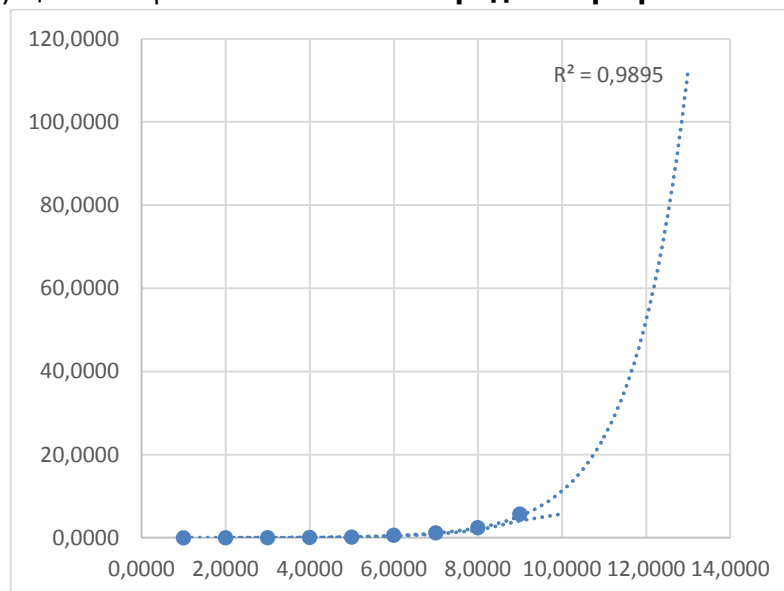


Рисунок 25 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **хранение и переработка сельскохозяйственной продукции**, целесообразно использовать **среднее арифметическое** значение **1,152 (115,2%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **питомники**, были использованы данные величине арендной платы 12 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;
- размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне. С учетом отсутствия конкретизированного в документации разрешенного использования – питомники для земель населенных пунктов, в расчетах приняты сходные виды разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения. (основание: Приказ министерства экономического развития №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 6 октября 2017 года)»).

Таблица 30. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – питомники в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:36:030002:564	земли сельскохозяйственного назначения	Садоводство	290816/0522611/01 Лот 1	894,00	21 532	45 432,52	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0197
64:20:015201:409	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	130716/0220323/01 Лот 1	90 000,00	53 771	112 316,86	Саратовская обл, Марковский р-н, Бобровка с	0,8013
56:21:1302001:1925	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	140416/9537252/01 Лот 1	411 800,00	376 836	919 140,69	Оренбургская обл, Оренбургский р-н	0,4480
72:13:0000000:853	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	240517/1291192/02 Лот 1	1 012 032,00	1 149 360	2 620 540,80	Тюменская обл, Омутинский р-н, Садовый п	0,3862
02:47:000000:10224	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	220915/10516263/01 Лот 2	104 380,00	277 632	1 932 318,72	Башкортостан Респ, Уфимский р-н, Таптыковский с/с	0,0540
						Минимальное значение		0,0197
						Среднее арифметическое		0,3418
						Среднее медианное		0,3862
						Максимальное значение		0,8013

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра [www/rosreestr.ru/](http://www.rosreestr.ru/) Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **питомники**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0197 до 0,8013. Среднее медианное значение **0,3862** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,3418 (34,18%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значение.

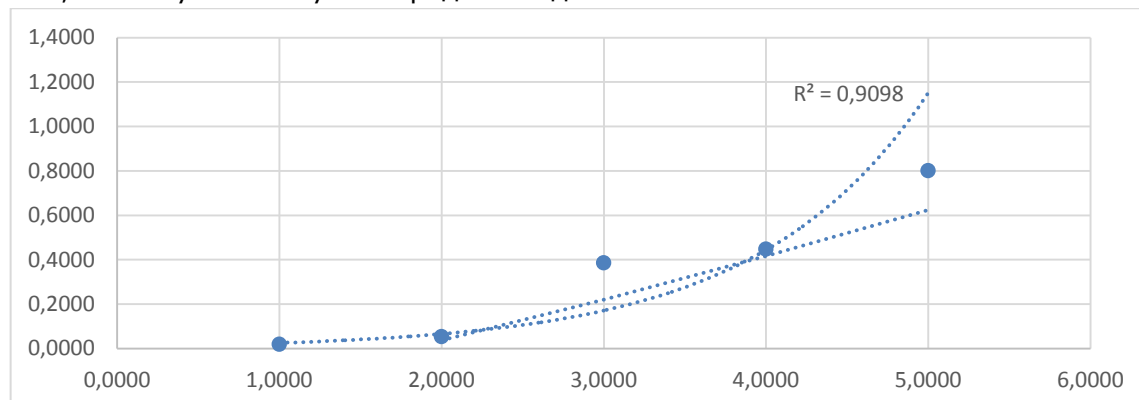


Рисунок 26 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **питомники**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,3862 (38,62%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **обеспечение сельскохозяйственного производства**, были использованы данные величине арендной платы 9 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 34 Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – обеспечение сельскохозяйственного производства в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Статус торгов/номер договора	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:55:070301:666	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	140917/0019414/01 Лот 3	5 388,00	3 264	8 551,68	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Красноярка с, Новая ул	0,6301
22:20:030201:5482	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	141116/3262377/01 Лот 1	16 192,00	1 914	2 832,72	Алтайский край, Красногорский р-н, Красногорское с, Первомайская ул	5,7161
22:36:390001:230	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	251215/0522611/01 Лот 1	71 800,00	30 000	4 312 200,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н, Плоскосеминский п, Октябрьская ул	0,0167
22:53:010106:321	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	280917/0115580/01 Лот 1	4 441,99	6 274	3 701,66	Алтайский край, Угловский р-н, Угловское с	1,2000
22:23:090001:543	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	281215/10673269/01 Лот 11	500,00	13 884	12 634,44	Алтайский край, Кулундинский р-н	0,0396
22:04:520002:668	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	270417/0336594/01 Лот 6	489 956,24	1 084 022	2 634 173,46	Алтайский край, Бийский р-н	0,1860
22:04:520002:667	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	270417/0336594/01 Лот 7	100 003,50	422 089	1 025 676,27	Алтайский край, Бийский р-н	0,0975
22:31:020005:1025	земли населенных пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	300916/3867597/01 Лот 6	13 400,00	970	587 373,80	Алтайский край, Павловский р-н, Павловск с, Заводская ул	0,0228
04:05:071002:465	земли населенных пунктов	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	021215/0400812/02 Лот 1	19 731,00	5 115	8 030,55	Алтай Респ, Чемальский р-н	2,4570
						Минимальное значение		0,0167
						Среднее арифметическое		1,152
						Среднее медианное		0,1860
						Максимальное значение		5,7161

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **обеспечение сельскохозяйственного производства**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,015 до 5,7161. Среднее медианное значение **0,186** (середица упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет **1,152 (115,2%)**.

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому целесообразно использовать **среднее арифметическое** значение.

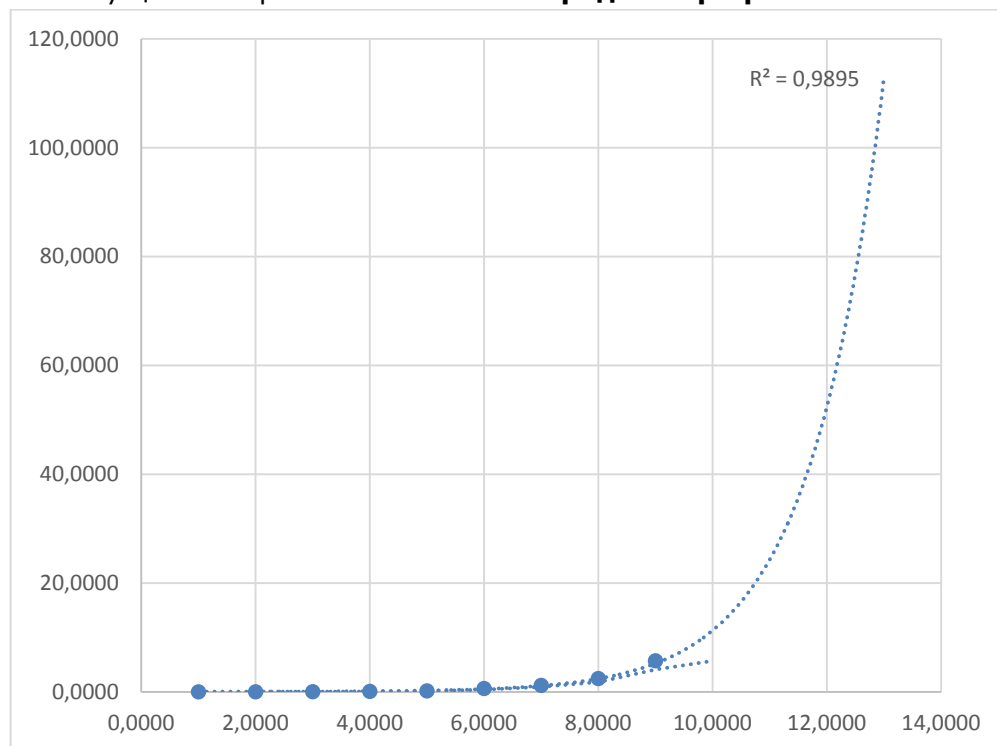


Рисунок 27 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель населенных пунктов, разрешенное использование - **обеспечение сельскохозяйственного производства**, целесообразно использовать **среднее арифметическое** значение **1,152 (115,2%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

Выводы.

Наиболее обоснованным представляется применение следующих коэффициентов для земель населенных пунктов:

Таблица 31.

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Индикатора значения коэффициента К
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7.1	0,004
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	0,0384
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	0,004
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	0,0064
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	0,05
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	0,0701

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Индикатора значения коэффициента К
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	0,1096
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	0,1096
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	0,1096
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	0,1096
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	0,05
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	0,0315
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	0,1241
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	0,0471
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	0,04105
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	0,0362

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Индикатора значения коэффициента К
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	0,022
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	0,004
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	0,0201
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	0,023
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	0,046
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	0,1098
Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	0,0933
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	0,0597

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Индикатора значения коэффициента К
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений	0,0597
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1,152
Питомники	Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	0,3862
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1,152

3.2 Обоснование коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения.

По итогам исследование рынка аренды земельных участков, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, исполнители, отобрали для проведения расчетов, доступную и достоверную информацию о заключенных сделках аренды и предложениях к аренде земельных участков указанной категории.

Всего отобрано 184 объектов с соответствующими видами разрешенного использования. Из них 73 участка располагаются в пределах Топчихинского района (34 действующие договора аренды, 39 предложения торгов/аукционов). 111 участка располагаются в других районах Алтайского края.

Расчет коэффициентов осуществляется в разрезе следующих видов разрешенного использования земельных участков и составов в рамках одного вида разрешенного использования:

Земли сельскохозяйственного назначения	
Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18 , в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли

Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);

	размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства
Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений
Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **сельскохозяйственное использование**, были использованы данные величине арендной платы 17 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Ведение сельского хозяйства;
- Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 32. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	договор аренды от 20.06.2018 № 28 сроком на 10 лет	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский район, село Парфёново, земельный участок расположен в юго-западной части квартала, земельный участок № 367	0,0100
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		57 800,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, примерно в 140 метрах на восток от п.Комариха	0,0151
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	09.03.2016 № 3 на 49 лет	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, примерно в 140 метрах на восток от поселка Комариха	0,0106
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№11 от 30.05.2016 на 49 лет	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский район, в 4200 метрах по направлению на северо-восток от села Сидоровка	0,0114
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№12 от 30.05.2016 на 49 лет	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский район, в 5000 метрах по направлению на юго-запад от села Сидоровка	0,0114
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№10 от 24.05.2016 на 49 лет	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский район, в 5000 метрах по направлению на юго-запад от села Сидоровка	0,0113
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№22 от 05.07.2016 на 49 лет	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	0,0014
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	сенокосы	№24 от 25.07.2016 на 49 лет	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский район, с.Зимино, в 3600 м по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу : с.Зимино, ул. Центральная, 24	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	№23 от 25.07.2016 на 49 лет	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский район, территория Хабазинского сельсовета, расположен в центральной части квартала, земельный участок №132	0,0033

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственных угодий	договор в 3 кв.	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	0,0014
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040
23:20:0211001:106	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	280316/0150451/01 Лот 1	1 535,00	30 000	286 200,00	Краснодарский край, Мостовский р-н, Псебай пгт	0,0054
22:24:020501:1195	земли сельскохозяйственного назначения	Скотоводство	220616/6310291/01 Лот 1	3 500,00	147 234	368 085,00	Алтайский край, Курьинский р-н, Курья с, Отдаленная ул	0,0095
						Минимальное значение		0,0014
						Среднее арифметическое		0,0068
						Среднее медианное		0,0050
						Максимальное значение		0,0151

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **сельскохозяйственное использование**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0014 до 0,0151 Среднее медианное значение **0,005** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0068 (0,68%).

Распределение значений отношения К в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

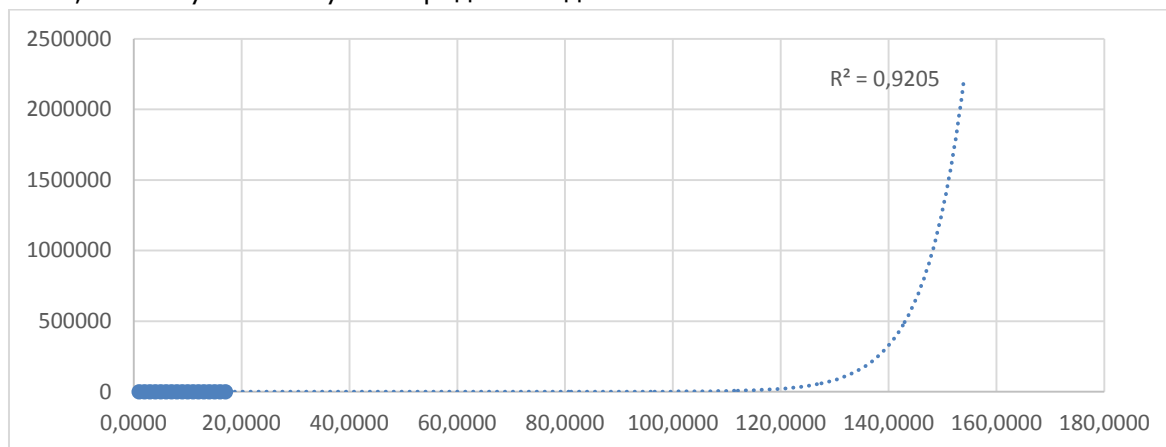


Рисунок 28 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **сельскохозяйственное использование**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,005 (0,5%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках**, были использованы данные величине арендной платы 12 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 33. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	договор аренды от 20.06.2018 № 28 сроком на 10 лет	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский район, село Парфёново, земельный участок расположен в юго-западной части квартала, земельный участок № 367	0,0100
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		57 800,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, примерно в 140 метрах на восток от п.Комариха	0,0151
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	09.03.2016 № 3 на 49 лет	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, примерно в 140 метрах на восток от поселка Комариха	0,0106
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№11 от 30.05.2016 на 49 лет	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский район, в 4200 метрах по направлению на северо-восток от села Сидоровка	0,0114
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№12 от 30.05.2016 на 49 лет	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский район, в 5000 метрах по направлению на юго-запад от села Сидоровка	0,0114
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№10 от 24.05.2016 на 49 лет	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский район, в 5000 метрах по направлению на юго-запад от села Сидоровка	0,0113
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№22 от 05.07.2016 на 49 лет	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	0,0014
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	сенокосы	№24 от 25.07.2016 на 49 лет	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский район, с.Зимино, в 3600 м по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу : с.Зимино, ул. Центральная, 24	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	№23 от 25.07.2016 на 49 лет	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский район, территория Хабазинского сельсовета, расположен в центральной части квартала, земельный участок №132	0,0033

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственные угодья	договор в 3 кв.	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	0,0014
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040
23:20:0211001:106	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	280316/0150451/01 Лот 1	1 535,00	30 000	286 200,00	Краснодарский край, Мостовский р-н, Псебай пгт	0,0054
22:24:020501:1195	земли сельскохозяйственного назначения	Скотоводство	220616/6310291/01 Лот 1	3 500,00	147 234	368 085,00	Алтайский край, Курьинский р-н, Курья с, Отдаленная ул	0,0095
						Минимальное значение		0,0014
						Среднее арифметическое		0,0068
						Среднее медианное		0,0050
						Максимальное значение		0,0151

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0014 до 0,0151 Среднее медианное значение **0,005** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0068 (0,68%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

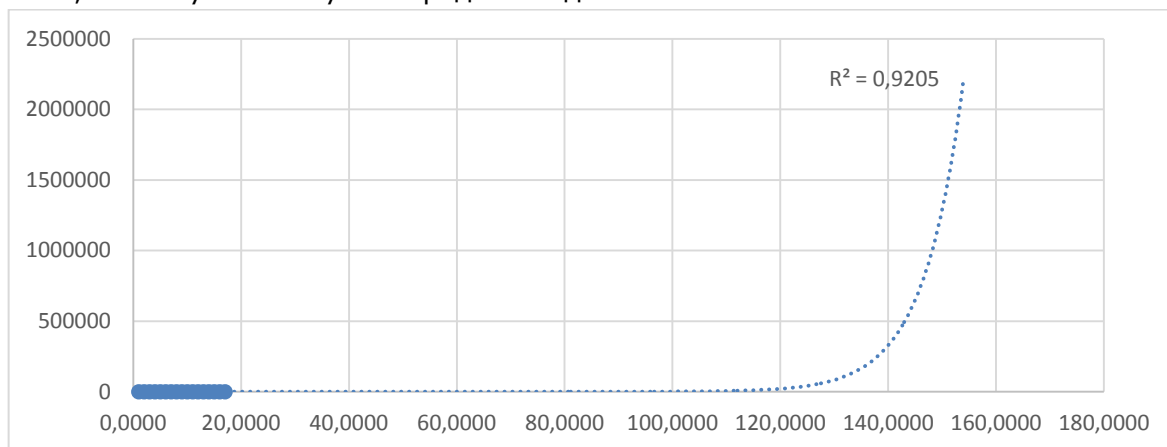


Рисунок 29 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,005 (0,5%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **пчеловодство**, были использованы данные величине арендной платы 11 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;
- размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;
- размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 34. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – пчеловодство в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:23:040002:1259	030317/10673269/01 Лот 6	Пчеловодство	земли сельхоз назначения	415,40	10 788	27 509,40	Алтайский край, Кулундинский р-н	0,0151
22:55:030305:82	070815/0019414/01 Лот 1	Пчеловодство	земли сельхоз назначения	9 438,00	20 000	72 600,00	Усть-Пристанский р-н, Елбанка с, Школьная ул	0,1300
22:24:031110:245	120316/6310291/01 Лот 3	Пчеловодство	земли сельхоз назначения	172,43	4 598	11 495,00	Курьинский р-н, Бугрышиха с, Алтайская ул	0,0150
22:19:030006:525	130117/10526948/02 Лот 1	Пчеловодство	земли сельхоз назначения	1 963,25	40 039	87 685,41	Косихинский р-н, Косиха с	0,0224
22:16:020013:882	140417/1082493/01 Лот 2	Пчеловодство	земли сельхоз назначения	11 020,00	167 476	550 996,04	Калманский р-н, Алтай п	0,0200
22:10:060009:300	160517/11582118/01 Лот 4	Пчеловодство	земли сельхоз назначения	1 668,00	1 500	12 810,00	Ельцовский р-н	0,1302
22:10:050002:37	160517/11582118/01 Лот 5	Пчеловодство	земли сельхоз назначения	3 336,00	3 000	25 622,00	Ельцовский р-н	0,1302
22:54:040709:179	181116/2381917/01 Лот 2	Пчеловодство	земли сельхоз назначения	2 000,00	1 723	4 807,17	Усть-Калманский р-н, Михайловка	0,4160
22:54:040709:174	220716/2381917/02 Лот 2	Пчеловодство	земли сельхоз назначения	3 000,00	4 367	12 209,04	Усть-Калманский р-н, Михайловка	0,2457
22:54:040101:1182	240316/2381917/01 Лот 1	Пчеловодство	земли сельхоз назначения	16 787,00	15 785	44 040,15	Усть-Калманский район	0,3812
22:54:040709:18	260117/2381917/01 Лот 3	Пчеловодство	земли сельхоз назначения	15 434,00	25 000	74 000,00	Усть-Калманский р-н, Михайловка с	0,2086
						Минимальное значение		0,0150
						Среднее арифметическое		0,1559
						Среднее медианное		0,1302
						Максимальное значение		0,4160

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **пчеловодство**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,015 до 0,416. Среднее медианное значение **0,1302** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,1559 (15,59%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

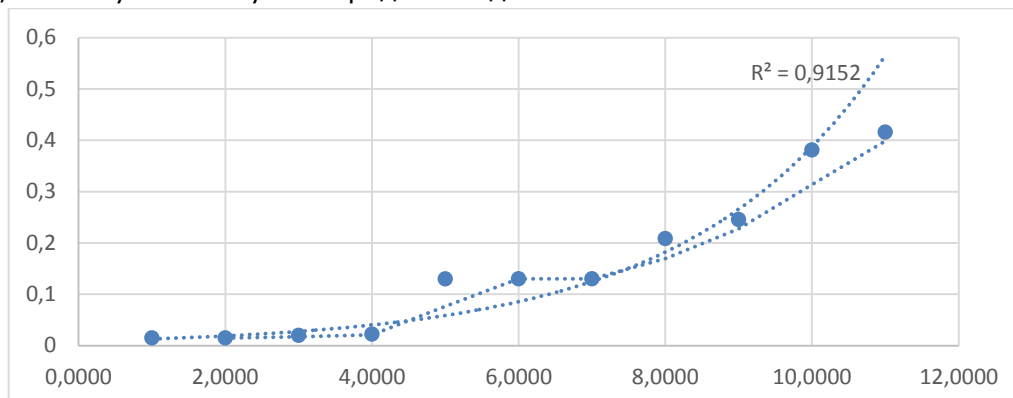


Рисунок 30 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **пчеловодство**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,1302 (13,02%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **выращивание льна и конопли**, были использованы данные величине арендной платы 85 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 39. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – выращивание льна и конопли в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:040001:649	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 №21 сроком на 10 лет	7 107,00	154 135,00	346 803,75	Алтайский край, Топчихинский район, село Хабазино, в юго-западной части квартала (земельный участок № 140)	0,0205
22:49:040001:648	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 №22 сроком на 10 лет	41 715,00	917 553,00	2 064 494,25	Алтайский край, Топчихинский район, село Хабазино, в юго-западной части квартала (земельный участок № 139)	0,0202
22:49:040001:621	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 № 23 сроком на 10 лет	2 675,00	59 867,00	134 700,75	Алтайский край, Топчихинский район, Хабазинский сельсовет, в западной части квартала (земельный участок № 3)	0,0199
22:49:040001:646	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 № 24 сроком на 10 лет	45 300,00	1 024 660,00	2 305 486,06	Алтайский край, Топчихинский район, село Хабазино, в северо-восточной части квартала (земельный участок № 131)	0,0196
22:49:040001:650	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 № 25 сроком на 10 лет	68 510,00	544 113,00	1 224 254,43	Алтайский край, Топчихинский район, село Хабазино, в юго-западной части квартала (земельный участок № 142)	0,0560
22:49:040001:651	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 № 26 сроком на 10 лет	110 400,00	344 931,00	776 094,41	Алтайский край, Топчихинский район, село Хабазино, в юго-западной части квартала (земельный участок № 136)	0,1423
22:49:040001:653	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 № 27 сроком на 10 лет	70 525,00	912 260,00	2 052 584,89	Алтайский край, Топчихинский район, село Хабазино, в юго-западной части квартала (земельный участок № 143)	0,0344
22:49:040009:177	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 23.07.2018 № 29сроком на 10	94 500,00	2 136 887,00	3 419 019,20	Алтайский край, Топчихинский район, земли Володарского сель-	0,0276

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
			лет				совета	
22:49:040009:176	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 23.07.2018 № 30 сроком на 10 лет	55 000,00	1 243 212,00	1 989 139,20	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0277
22:49:030001:293	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 03.09.2018 № 35 сроком на 10 лет	13 100,00	296 265,00	625 119,15	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0210
22:49:010006:2057	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		94 500,00	2 063 171,00	4 353 290,81	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0217
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		297 150,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0198
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		57 800,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0151
22:49:010013:158	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	15.02.2016 № 1 на 10 лет	284 400,00	7 920 000,00	17 978 400,00	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0158
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	09.03.2016 № 3 на 49 лет	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0106
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№11 от 30.05.2016 на 49 лет	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0114
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№12 от 30.05.2016 на 49 лет	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0114
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№10 от 24.05.2016 на 49 лет	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0113
22:49:010009:757	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№9 от 17.05.2016 на 49 лет	7 000,00	280 033,00	590 869,63	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0118
22:49:010013:1351	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№8 от 29.04.2016 на 10 лет	13 500,00	387 234,00	817 063,74	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0165
22:49:030009:105	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор во 2 квартале 2017	73 400,00	1 567 591,00	3 527 079,75	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0208
22:49:030005:73	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор во 2 квартале 2017	164 400,00	3 555 224,00	7 785 940,56	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0211
22:49:010013:158	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	15.02.2016 № 1 на 10 лет	284 400,00	7 920 000,00	17 978 400,00	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0158
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	09.03.2016 № 3 на 49 лет	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0106
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№11 от 30.05.2016 на 49 лет	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0114
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№12 от 30.05.2016 на 49 лет	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0114
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№10 от 24.05.2016 на 49 лет	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0113

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010009:757	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№9 от 17.05.2016 на 49 лет	7 000,00	280 033,00	590 869,63	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0118
22:49:010013:1351	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№8 от 29.04.2016 на 10 лет	13 500,00	387 234,00	817 063,74	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0165
22:49:010009:77	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор во 2 квартале 2017	117 200,00	2 639 700,00	5 833 737,00	Алтайский край, Топчихинский район, село Сидоровка,	0,0201
22:49:010013:1396	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		9 300,00	180 873,00	381 642,03	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0244
22:49:010017:1392	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		88 800,00	1 760 427,00	3 714 500,97	Алтайский край, Топчихинский район, территория,	0,0239
22:49:040004:663	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		62 930,00	1 285 928,00	2 713 308,08	Алтайский край, Топчихинский район,	0,0232
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270116/0163009/01 Лот 1	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский р-н, Комариха п	0,0106
22:49:010017:96	земли сельскохозяйственного назначения	Растениеводство	270218/0163009/01 Лот 1	81 150,00	1 554 500,00	3 546 893,40	Алтайский край, Топчихинский р-н, Переясловка с	0,0229
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270516/0163009/01 Лот 1	208 005,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0139
22:49:030005:73	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование (пашня)	020317/0163009/01 Лот 1	166 400,00	3 555 224,00	7 785 940,56	Алтайский край, Топчихинский р-н, Кировский п	0,0214
22:49:030009:105	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование (пашня)	020317/0163009/02 Лот 1	73 400,00	1 567 591,00	3 527 079,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Ключи п	0,0208
22:49:040001:649	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 1	7 107,00	154 135,00	346 803,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино	0,0205
22:49:040001:648	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 2	41 715,00	917 553,00	2 064 494,25	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0202
22:49:040001:621	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 3	2 675,00	59 867,00	134 700,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0199
22:49:040001:646	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 4	45 300,00	1 024 660,00	2 305 486,06	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0196
22:49:040001:650	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 5	110 400,00	544 113,00	1 224 254,43	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0902
22:49:040001:653	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 7	70 525,00	912 260,00	2 052 584,89	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0344

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010009:757	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	050416/0163009/01 Лот 1	7 000,00	280 033,00	590 869,63	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0118
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140518/0163009/01 Лот 1	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфеново с	0,0100
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	150416/0163009/02 Лот 1	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0113
22:49:040004:50	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170118/0163009/01 Лот 1	33 700,00	1 450 513,00	2 930 036,26	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0115
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/01 Лот 1	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/02 Лот 1	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:77	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180517/0163009/01 Лот 1	117 200,00	2 639 700,00	5 833 737,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0201
22:49:040004:657	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	190617/0163009/01 Лот 1	100 532,00	874 652,00	1 845 515,72	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0545
22:49:020001:67	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	201017/0163009/01 Лот 1	24 500,00	425 250,00	944 055,36	Алтайский край, Топчихинский р-н, Фунтики с	0,0260
22:49:010013:1351	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/01 Лот 1	13 500,00	387 234,00	817 063,74	Алтайский край, Топчихинский р-н, Макарьевка с	0,0165
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040
22:49:040004:663	земли сельскохозяйственного назначения	Растениеводство	210817/0163009/01 Лот 1	62 930,00	1 285 928,00	2 713 308,08	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0232
22:49:010013:1396	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	210817/0163009/03 Лот 1	9 300,00	180 873,00	381 642,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Макарьевка с	0,0244
22:49:010017:1392	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	210817/0163009/04 Лот 1	88 800,00	1 760 427,00	3 714 500,97	Алтайский край, Топчихинский р-н, Переясловка с	0,0239

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:42:070401:880	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170516/11674397/01 Лот 1	6 900,00	122 497,00	387 090,52	Алтайский край, Советский р-н	0,0178
22:04:490003:1109	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	120216/0336594/01 Лот 11	22 522,00	1 490 057,00	450 435,09	Алтайский край, Бийский р-н	0,0500
22:04:460003:1318	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	181116/0336594/01 Лот 4	476 045,00	6 695 434,00	15 868 178,58	Алтайский край, Бийский р-н	0,0300
22:04:520002:6	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 5	12 507,70	218 284,00	416 922,44	Алтайский край, Бийский р-н	0,0300
22:04:520002:498	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 6	1 690,70	56 354,00	107 636,14	Алтайский край, Бийский р-н	0,0157
22:04:520002:499	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 7	9 577,70	167 149,00	319 254,59	Алтайский край, Бийский р-н	0,0300
22:04:520002:668	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270417/0336594/01 Лот 6	489 956,24	1 084 022,00	2 634 173,46	Алтайский край, Бийский р-н	0,1860
22:04:520002:667	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270417/0336594/01 Лот 7	100 003,50	422 089,00	1 025 676,27	Алтайский край, Бийский р-н	0,0975
22:41:030101:413	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	070317/0534094/01 Лот 1	148 283,10	2 200 046,00	7 414 155,02	Алтайский край, Смоленский р-н	0,0200
22:41:030501:2316	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170816/7704303/01 Лот 1	9 823,41	168 209,00	491 170,28	Алтайский край, Смоленский р-н, Новотырышкино с	0,0200
22:03:010101:5	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	090316/10344200/03 Лот 9	1 201 200,00	8 750 000,00	17 062 500,00	Алтайский край, Баевский р-н, Верх-Пайва с	0,0704
22:36:120003:621	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	010216/0522611/01 Лот 1	67 230,00	1 620 000,00	3 418 200,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0197
22:36:160003:619	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	020617/0522611/01 Лот 1	33 227,00	794 511,00	1 676 418,21	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0198
22:36:130001:570	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	040216/0522611/01 Лот 1	50 920,00	1 226 942,00	2 895 582,74	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0176
22:51:140301:253	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	050216/0213391/01 Лот 1	84 500,00	2 407 396,00	5 051 855,30	Алтайский край, Троицкий р-н, Вершинино с	0,0167

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:51:140301:254	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	050216/0213391/01 Лот 2	82 900,00	2 362 490,00	4 957 621,28	Алтайский край, Троицкий р-н, Вершинино с	0,0167
22:03:010701:402	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	090316/10344200/03 Лот 1	21 376,92	694 056,00	1 068 846,24	Алтайский край, Баевский р-н, Прослауха с	0,0200
22:03:010701:404	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	090316/10344200/03 Лот 2	27 755,27	901 145,00	1 387 763,30	Алтайский край, Баевский р-н, Прослауха с	0,0200
22:03:010601:1026	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	090316/10344200/03 Лот 5	43 280,32	2 164 016,00	2 791 580,64	Алтайский край, Баевский р-н, Баево с	0,0155
22:26:020206:939	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	010416/1103638/01 Лот 1	599 527,00	4 360 000,00	8 458 400,00	Алтайский край, Локтевский р-н, Советский Путь с	0,0709
22:51:050101:238	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	100616/0213391/01 Лот 1	510 664,00	2 367 493,00	14 313 415,28	Алтайский край,	0,0357
22:03:010101:1345	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	220516/10344200/02 Лот 2	29 725,80	740 000,00	1 443 000,00	Алтайский край, Баевский р-н	0,0206
22:03:010201:775	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	220516/10344200/02 Лот 4	49 643,03	1 192 998,00	2 409 855,96	Алтайский край, Баевский р-н	0,0206
22:03:010201:776	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	220516/10344200/02 Лот 5	20 841,16	500 845,00	1 011 706,90	Алтайский край, Баевский р-н	0,0206
22:50:070001:383	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	230517/20490336/01 Лот 1	141 683,85	1 050 000,00	2 961 000,00	Алтайский край, Третьяковский р-н, Третьяково ст, Центральная ул	0,0479
22:03:010101:1342	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	230616/10344200/01 Лот 1	38 804,18	965 999,00	1 883 698,05	Алтайский край, Баевский р-н	0,0206
22:03:010201:774	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	230616/10344200/02 Лот 1	37 076,17	890 997,00	1 799 813,94	Алтайский край, Баевский р-н	0,0206
						Минимальное значение		0,0040
						Среднее арифметическое		0,0268
						Среднее медианное		0,0201
						Максимальное значение		0,1860

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **выращивание льна и конопли**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,004 до 0,186 Среднее медианное значение **0,0201** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0268 (2,68%).

Распределение значений отношения К в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

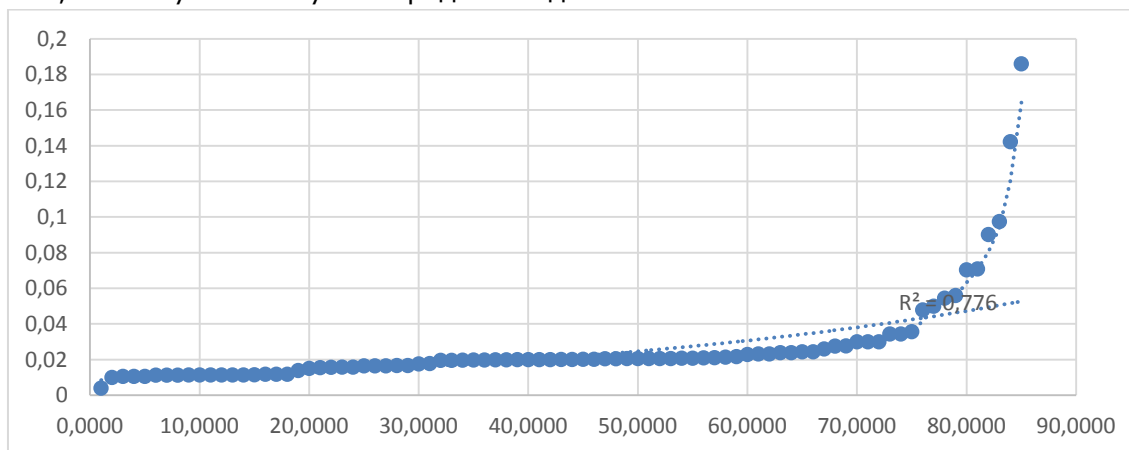


Рисунок 31 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **выращивание льна и конопли**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0201 (2,01%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур**, были использованы данные величине арендной платы 75 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 40 Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – выращивание тониизирующих, лекарственных, цветочных культур в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:040001:649	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 №21 сроком на 10 лет	7 107,00	154 135,00	346 803,75	Алтайский край, Топчихинский район, село Хабазино, в юго-западной части квартала (земельный участок № 140)	0,0205
22:49:040001:648	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 №22 сроком на 10 лет	41 715,00	917 553,00	2 064 494,25	Алтайский край, Топчихинский район, село Хабазино, в юго-западной части квартала (земельный участок № 139)	0,0202
22:49:040001:621	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 № 23 сроком на 10 лет	2 675,00	59 867,00	134 700,75	Алтайский край, Топчихинский район, Хабазинский сельсовет, в западной части квартала (земельный участок № 3)	0,0199
22:49:040001:646	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 № 24 сроком на 10 лет	45 300,00	1 024 660,00	2 305 486,06	Алтайский край, Топчихинский район, село Хабазино, в северо-восточной части квартала (земельный участок № 131)	0,0196
22:49:040001:650	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 № 25 сроком на 10 лет	68 510,00	544 113,00	1 224 254,43	Алтайский край, Топчихинский район, село Хабазино, в юго-западной части квартала (земельный участок № 142)	0,0560
22:49:040001:651	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 № 26 сроком на 10 лет	110 400,00	344 931,00	776 094,41	Алтайский край, Топчихинский район, село Хабазино, в юго-западной части квартала (земельный участок № 136)	0,1423
22:49:040001:653	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 19.06.2018 № 27 сроком на 10 лет	70 525,00	912 260,00	2 052 584,89	Алтайский край, Топчихинский район, село Хабазино, в юго-западной части квартала (земельный участок № 143)	0,0344
22:49:040009:177	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 23.07.2018 № 29 сроком на 10	94 500,00	2 136 887,00	3 419 019,20	Алтайский край, Топчихинский район, земли Володарского сель-	0,0276

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
			лет				совета	
22:49:040009:176	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 23.07.2018 № 30 сроком на 10 лет	55 000,00	1 243 212,00	1 989 139,20	Алтайский край, Топчихинский район, земли Володарского сельсовета	0,0277
22:49:030001:293	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор аренды от 03.09.2018 № 35 сроком на 10 лет	13 100,00	296 265,00	625 119,15	Алтайский край, Топчихинский район, территория Зиминского сельсовета, участок расположен в 3300 м по направлению на юго-восток от села Колпаково	0,0210
22:49:010006:2057	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		94 500,00	2 063 171,00	4 353 290,81	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета	0,0217
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		297 150,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета	0,0198
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		57 800,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, примерно в 140 метрах на восток от п.Комариха	0,0151
22:49:010013:158	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	15.02.2016 № 1 на 10 лет	284 400,00	7 920 000,00	17 978 400,00	Алтайский край, Топчихинский район, территория Макарьевского сельсовета, находится примерно в 6800 м от ориентира по направлению на юго-восток	0,0158
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	09.03.2016 № 3 на 49 лет	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, примерно в 140 метрах на восток от поселка Комариха	0,0106
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№11 от 30.05.2016 на 49 лет	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский район, в 4200 метрах по направлению на северо-восток от села Сидоровка	0,0114

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№12 от 30.05.2016 на 49 лет	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский район, в 5000 метрах по направлению на юго-запад от села Сидоровка	0,0114
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№10 от 24.05.2016 на 49 лет	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский район, в 5000 метрах по направлению на юго-запад от села Сидоровка	0,0113
22:49:010009:757	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№9 от 17.05.2016 на 49 лет	7 000,00	280 033,00	590 869,63	Алтайский край, Топчихинский район, в 500 метрах по направлению на юго-запад от села Сидоровка	0,0118
22:49:010013:1351	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№8 от 29.04.2016 на 10 лет	13 500,00	387 234,00	817 063,74	Алтайский край, Топчихинский район, Макарьевский сельсовет, примерно в 750 м по направлению на юго-восток от ориентира, расположенного за пределами участка	0,0165
22:49:030009:105	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор во 2 квартале 2017	73 400,00	1 567 591,00	3 527 079,75	Алтайский край, Топчихинский район, примерно в 5500 м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, адрес ориентира: поселок Кировский, улица Кирова, 15	0,0208
22:49:030005:73	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор во 2 квартале 2017	164 400,00	3 555 224,00	7 785 940,56	Алтайский край, Топчихинский район, примерно в 8000 м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, адрес ориентира: поселок Кировский, улица Кирова, 15	0,0211
22:49:010013:158	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	15.02.2016 № 1 на 10 лет	284 400,00	7 920 000,00	17 978 400,00	Алтайский край, Топчихинский район, территория Макарьевского сельсовета, находится примерно в 6800 м от ориентира по	0,0158

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
							направлению на юго-восток	
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	09.03.2016 № 3 на 49 лет	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, примерно в 140 метрах на восток от поселка Комариха	0,0106
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№11 от 30.05.2016 на 49 лет	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский район, в 4200 метрах по направлению на северо-восток от села Сидоровка	0,0114
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№12 от 30.05.2016 на 49 лет	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский район, в 5000 метрах по направлению на юго-запад от села Сидоровка	0,0114
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№10 от 24.05.2016 на 49 лет	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский район, в 5000 метрах по направлению на юго-запад от села Сидоровка	0,0113
22:49:010009:757	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№9 от 17.05.2016 на 49 лет	7 000,00	280 033,00	590 869,63	Алтайский край, Топчихинский район, в 500 метрах по направлению на юго-запад от села Сидоровка	0,0118
22:49:010013:1351	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	№8 от 29.04.2016 на 10 лет	13 500,00	387 234,00	817 063,74	Алтайский край, Топчихинский район, Макарьевский сельсовет, примерно в 750 м по направлению на юго-восток от ориентира, расположенного за пределами участка	0,0165
22:49:010009:77	земли сельскохозяйственного назначения	пашня	договор во 2 квартале 2017	117 200,00	2 639 700,00	5 833 737,00	Алтайский край, Топчихинский район, село Сидоровка, Сидоровская сельская администрация, в 8 км от села на юго-восток	0,0201
22:49:040004:657	земли сельскохозяйственного назначения	сенокосы		100 532,00	874 652,00	1 845 515,72	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского	0,0545

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
							сельсовета, участок расположен примерно в 854 м по направлению на северо-восток от ориентира, адрес ориентира: село Покровка, улица Набережная, 13	
22:49:010013:1396	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		9 300,00	180 873,00	381 642,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Макарьевского сельсовета, примерно в 4850 м по направлению на северо-запад от ориентира, адрес ориентира: село Макарьевка, улица Центральная, 51	0,0244
22:49:010017:1392	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		88 800,00	1 760 427,00	3 714 500,97	Алтайский край, Топчихинский район, территория Переясловского сельсовета, в 7700 м по направлению на север от ориентира, адрес ориентира: Алтайский край, Топчихинский район, село Переясловка	0,0239
22:49:040004:663	земли сельскохозяйственного назначения	пашня		62 930,00	1 285 928,00	2 713 308,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 100 м на восток от села Покровка	0,0232
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270116/0163009/01 Лот 1	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский р-н, Комариха п	0,0106
22:49:010017:96	земли сельскохозяйственного назначения	Растениеводство	270218/0163009/01 Лот 1	81 150,00	1 554 500,00	3 546 893,40	Алтайский край, Топчихинский р-н, Переясловка с	0,0229
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270516/0163009/01 Лот 1	208 005,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0139
22:49:030005:73	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование (пашня)	020317/0163009/01 Лот 1	166 400,00	3 555 224,00	7 785 940,56	Алтайский край, Топчихинский р-н, Кировский п	0,0214
22:49:030009:105	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование (пашня)	020317/0163009/02 Лот 1	73 400,00	1 567 591,00	3 527 079,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Ключи п	0,0208

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:040001:649	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 1	7 107,00	154 135,00	346 803,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино	0,0205
22:49:040001:648	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 2	41 715,00	917 553,00	2 064 494,25	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0202
22:49:040001:621	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 3	2 675,00	59 867,00	134 700,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0199
22:49:040001:646	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 4	45 300,00	1 024 660,00	2 305 486,06	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0196
22:49:040001:650	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 5	110 400,00	544 113,00	1 224 254,43	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0902
22:49:040001:653	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 7	70 525,00	912 260,00	2 052 584,89	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0344
22:49:010009:757	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	050416/0163009/01 Лот 1	7 000,00	280 033,00	590 869,63	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0118
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140518/0163009/01 Лот 1	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0100
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	150416/0163009/02 Лот 1	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0113
22:49:040004:50	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170118/0163009/01 Лот 1	33 700,00	1 450 513,00	2 930 036,26	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0115
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/01 Лот 1	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/02 Лот 1	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:77	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180517/0163009/01 Лот 1	117 200,00	2 639 700,00	5 833 737,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0201

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:040004:657	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	190617/0163009/01 Лот 1	100 532,00	874 652,00	1 845 515,72	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0545
22:49:020001:67	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	201017/0163009/01 Лот 1	24 500,00	425 250,00	944 055,36	Алтайский край, Топчихинский р-н, Фунтики с	0,0260
22:49:010013:1351	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/01 Лот 1	13 500,00	387 234,00	817 063,74	Алтайский край, Топчихинский р-н, Макарьевка с	0,0165
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040
22:49:040004:663	земли сельскохозяйственного назначения	Растениеводство	210817/0163009/01 Лот 1	62 930,00	1 285 928,00	2 713 308,08	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0232
22:49:010013:1396	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	210817/0163009/03 Лот 1	9 300,00	180 873,00	381 642,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Макарьевка с	0,0244
22:49:010017:1392	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	210817/0163009/04 Лот 1	88 800,00	1 760 427,00	3 714 500,97	Алтайский край, Топчихинский р-н, Переясловка с	0,0239
02:44:160801:53	земли сельскохозяйственного назначения	Гидротехнические сооружения	050316/0096638/02 Лот 1	34 564,86	1 518,00	6 709,56	Башкортостан Респ, Стерлитамакский р-н, Рязановский с/с	5,1516
22:42:070401:880	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170516/11674397/01 Лот 1	6 900,00	122 497,00	387 090,52	Алтайский край, Советский р-н	0,0178
22:04:490003:1109	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	120216/0336594/01 Лот 11	22 522,00	1 490 057,00	450 435,09	Алтайский край, Бийский р-н	0,0500
22:04:460003:1318	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	181116/0336594/01 Лот 4	476 045,00	6 695 434,00	15 868 178,58	Алтайский край, Бийский р-н	0,0300
22:04:520002:6	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 5	12 507,70	218 284,00	416 922,44	Алтайский край, Бийский р-н	0,0300
22:04:520002:498	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 6	1 690,70	56 354,00	107 636,14	Алтайский край, Бийский р-н	0,0157
22:04:520002:499	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 7	9 577,70	167 149,00	319 254,59	Алтайский край, Бийский р-н	0,0300

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:04:520002:668	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270417/0336594/01 Лот 6	489 956,24	1 084 022,00	2 634 173,46	Алтайский край, Бийский р-н	0,1860
22:41:030101:413	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	070317/0534094/01 Лот 1	148 283,10	2 200 046,00	7 414 155,02	Алтайский край, Смоленский р-н	0,0200
22:41:030501:2316	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170816/7704303/01 Лот 1	9 823,41	168 209,00	491 170,28	Алтайский край, Смоленский р-н, Новотырышкино с	0,0200
54:01:025001:1622	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	171016/8840773/01 Лот 1	118 516,20	5 064 795	7 901 080,20	Новосибирская обл, Баганский р-н, Андреевский с/с	0,0150
79:04:1103005:182	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	200417/10046332/01 Лот 1	182 181,30	1 686 162	11 567 071,32	Еврейская Аобл, Биробиджанский р-н	0,0157
66:07:0102001:513	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	261017/0151060/01 Лот 3	94,77	70 203	6 318,27	Свердловская обл, Богдановичский р-н	0,0150
23:20:0211001:106	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	280316/0150451/01 Лот 1	1 535,00	30 000	286 200,00	Краснодарский край, Мостовский р-н, Псебай пгт	0,0054
						Минимальное значение		0,0033
						Среднее арифметическое		0,0930
						Среднее медианное		0,0199
						Максимальное значение		5,1516

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0033 до 5,1516 Среднее медианное значение **0,0199** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,093 (9,3%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

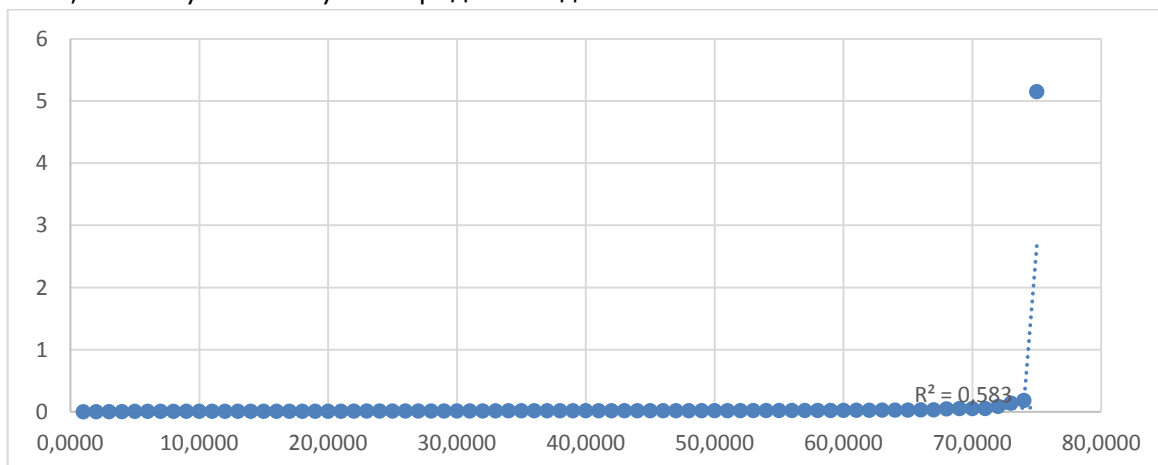


Рисунок 32 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0199 (1,99%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **садоводство**, были использованы данные величине арендной платы 5 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 35. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – садоводство в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:36:030002:564	земли сельскохозяйственного назначения	Садоводство	290816/0522611/01 Лот 1	894,00	21 532	45 432,52	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0197
64:20:015201:409	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	130716/0220323/01 Лот 1	90 000,00	53 771	112 316,86	Саратовская обл, Марковский р-н, Бобровка с	0,8013
56:21:1302001:1925	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	140416/9537252/01 Лот 1	411 800,00	376 836	919 140,69	Оренбургская обл, Оренбургский р-н	0,4480
72:13:0000000:853	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	240517/1291192/02 Лот 1	1 012 032,00	1 149 360	2 620 540,80	Тюменская обл, Омутинский р-н, Садовый п	0,3862
02:47:000000:10224	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	220915/10516263/01 Лот 2	104 380,00	277 632	1 932 318,72	Башкортостан Респ, Уфимский р-н, Таптыковский с/с	0,0540
						Минимальное значение		0,0197
						Среднее арифметическое		0,3418
						Среднее медианное		0,3862
						Максимальное значение		0,8013

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **садоводство**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0197 до 0,8013 Среднее медианное значение **0,3836** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,3418 (34,18%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

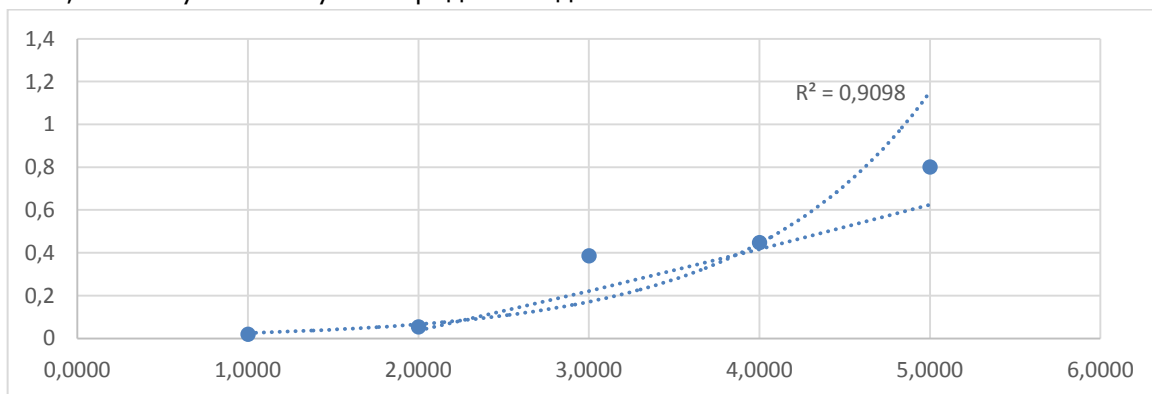


Рисунок 33 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **садоводство**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,3836 (38,36%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **овощеводство**, были использованы данные величине арендной платы 59 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 36. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – овощеводство в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010017:96	земли сельскохозяйственного назначения	Растениеводство	270218/0163009/01 Лот 1	81 150,00	1 554 500,00	3 546 893,40	Алтайский край, Топчихинский р-н, Переясловка с	0,0229
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270516/0163009/01 Лот 1	208 005,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0139
22:49:030005:73	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование (пашня)	020317/0163009/01 Лот 1	166 400,00	3 555 224,00	7 785 940,56	Алтайский край, Топчихинский р-н, Кировский п	0,0214
22:49:030009:105	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование (пашня)	020317/0163009/02 Лот 1	73 400,00	1 567 591,00	3 527 079,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Ключи п	0,0208
22:49:040001:649	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 1	7 107,00	154 135,00	346 803,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино	0,0205
22:49:040001:648	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 2	41 715,00	917 553,00	2 064 494,25	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0202
22:49:040001:621	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 3	2 675,00	59 867,00	134 700,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0199
22:49:040001:646	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 4	45 300,00	1 024 660,00	2 305 486,06	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0196
22:49:040001:650	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 5	110 400,00	544 113,00	1 224 254,43	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0902
22:49:040001:653	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 7	70 525,00	912 260,00	2 052 584,89	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0344
22:49:010009:757	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	050416/0163009/01 Лот 1	7 000,00	280 033,00	590 869,63	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0118
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140518/0163009/01 Лот 1	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0100
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	150416/0163009/02 Лот 1	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0113

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:040004:50	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170118/0163009/01 Лот 1	33 700,00	1 450 513,00	2 930 036,26	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0115
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/01 Лот 1	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/02 Лот 1	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:77	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180517/0163009/01 Лот 1	117 200,00	2 639 700,00	5 833 737,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0201
22:49:040004:657	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	190617/0163009/01 Лот 1	100 532,00	874 652,00	1 845 515,72	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0545
22:49:020001:67	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	201017/0163009/01 Лот 1	24 500,00	425 250,00	944 055,36	Алтайский край, Топчихинский р-н, Фунтики с	0,0260
22:49:010013:1351	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/01 Лот 1	13 500,00	387 234,00	817 063,74	Алтайский край, Топчихинский р-н, Макарьевка с	0,0165
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040
22:49:040004:663	земли сельскохозяйственного назначения	Растениеводство	210817/0163009/01 Лот 1	62 930,00	1 285 928,00	2 713 308,08	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0232
22:49:010013:1396	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	210817/0163009/03 Лот 1	9 300,00	180 873,00	381 642,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Макарьевка с	0,0244
22:49:010017:1392	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	210817/0163009/04 Лот 1	88 800,00	1 760 427,00	3 714 500,97	Алтайский край, Топчихинский р-н, Переясловка с	0,0239
22:42:070401:880	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170516/11674397/01 Лот 1	6 900,00	122 497,00	387 090,52	Алтайский край, Советский р-н	0,0178
22:04:490003:1109	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	120216/0336594/01 Лот 11	22 522,00	1 490 057,00	450 435,09	Алтайский край, Бийский р-н	0,0500
22:04:460003:1318	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	181116/0336594/01 Лот 4	476 045,00	6 695 434,00	15 868 178,58	Алтайский край, Бийский р-н	0,0300
22:04:520002:6	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 5	12 507,70	218 284,00	416 922,44	Алтайский край, Бийский р-н	0,0300

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:04:520002:498	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 6	1 690,70	56 354,00	107 636,14	Алтайский край, Бийский р-н	0,0157
22:04:520002:499	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 7	9 577,70	167 149,00	319 254,59	Алтайский край, Бийский р-н	0,0300
22:04:520002:668	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270417/0336594/01 Лот 6	489 956,24	1 084 022,00	2 634 173,46	Алтайский край, Бийский р-н	0,1860
22:04:520002:667	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270417/0336594/01 Лот 7	100 003,50	422 089,00	1 025 676,27	Алтайский край, Бийский р-н	0,0975
22:41:030101:413	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	070317/0534094/01 Лот 1	148 283,10	2 200 046,00	7 414 155,02	Алтайский край, Смоленский р-н	0,0200
22:41:030501:2316	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170816/7704303/01 Лот 1	9 823,41	168 209,00	491 170,28	Алтайский край, Смоленский р-н, Новотырышкино с	0,0200
22:03:010101:5	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	090316/10344200/03 Лот 9	1 201 200,00	8 750 000	17 062 500,00	Алтайский край, Баевский р-н, Верх-Пайва с	0,0704
22:36:120003:621	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	010216/0522611/01 Лот 1	67 230,00	1 620 000	3 418 200,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0197
22:36:160003:619	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	020617/0522611/01 Лот 1	33 227,00	794 511	1 676 418,21	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0198
22:36:130001:570	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	040216/0522611/01 Лот 1	50 920,00	1 226 942	2 895 582,74	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0176
22:51:140301:253	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	050216/0213391/01 Лот 1	84 500,00	2 407 396	5 051 855,30	Алтайский край, Троицкий р-н, Вершинино с	0,0167
22:51:140301:254	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	050216/0213391/01 Лот 2	82 900,00	2 362 490	4 957 621,28	Алтайский край, Троицкий р-н, Вершинино с	0,0167

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:03:010701:402	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	090316/10344200/03 Лот 1	21 376,92	694 056	1 068 846,24	Алтайский край, Баевский р-н, Прослауха с	0,0200
22:03:010701:404	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	090316/10344200/03 Лот 2	27 755,27	901 145	1 387 763,30	Алтайский край, Баевский р-н, Прослауха с	0,0200
22:03:010601:1026	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	090316/10344200/03 Лот 5	43 280,32	2 164 016	2 791 580,64	Алтайский край, Баевский р-н, Баево с	0,0155
22:26:020206:939	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	010416/1103638/01 Лот 1	599 527,00	4 360 000	8 458 400,00	Алтайский край, Локтевский р-н, Советский Путь с	0,0709
22:51:050101:238	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	100616/0213391/01 Лот 1	510 664,00	2 367 493	14 313 415,28	Алтайский край,	0,0357
22:03:010101:1345	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	220516/10344200/02 Лот 2	29 725,80	740 000	1 443 000,00	Алтайский край, Баевский р-н	0,0206
22:03:010201:775	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	220516/10344200/02 Лот 4	49 643,03	1 192 998	2 409 855,96	Алтайский край, Баевский р-н	0,0206
22:03:010201:776	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	220516/10344200/02 Лот 5	20 841,16	500 845	1 011 706,90	Алтайский край, Баевский р-н	0,0206
22:50:070001:383	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	230517/20490336/01 Лот 1	141 683,85	1 050 000	2 961 000,00	Алтайский край, Третьяковский р-н, Третьяково ст, Центральная ул	0,0479
22:03:010101:1342	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	230616/10344200/01 Лот 1	38 804,18	965 999	1 883 698,05	Алтайский край, Баевский р-н	0,0206
22:03:010201:774	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	230616/10344200/02 Лот 1	37 076,17	890 997	1 799 813,94	Алтайский край, Баевский р-н	0,0206
22:19:040002:700	земли сельскохозяйственного назначения	Овощеводство	021116/10526948/01 Лот 1	4 126,00	130 549	267 625,45	Алтайский край, Косихинский р-н, Каркавино с	0,0154

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:39:031404:55	земли сельскохозяйственного назначения	Овощеводство	200516/0210013/02 Лот 15	8 640,00	345 602	660 099,82	Алтайский край, Рубцовский р-н, Вымпел п	0,0131
64:20:015201:409	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	130716/0220323/01 Лот 1	90 000,00	53 771	112 316,86	Саратовская обл, Марковский р-н, Бобровка с	0,8013
56:21:1302001:192 5	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	140416/9537252/01 Лот 1	411 800,00	376 836	919 140,69	Оренбургская обл, Оренбургский р-н	0,4480
72:13:0000000:853	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	240517/1291192/02 Лот 1	1 012 032,00	1 149 360	2 620 540,80	Тюменская обл, Омутинский р-н, Садовый п	0,3862
02:47:000000:1022 4	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	220915/10516263/01 Лот 2	104 380,00	277 632	1 932 318,72	Башкортостан Респ, Уфимский р-н, Таптыковский с/с	0,0540
						Минимальное значение		0,0033
						Среднее арифметическое		0,0549
						Среднее медианное		0,0205
						Максимальное значение		0,8013

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **овощеводство**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0033 до 0,8013 Среднее медианное значение **0,0205** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0549 (5,49%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

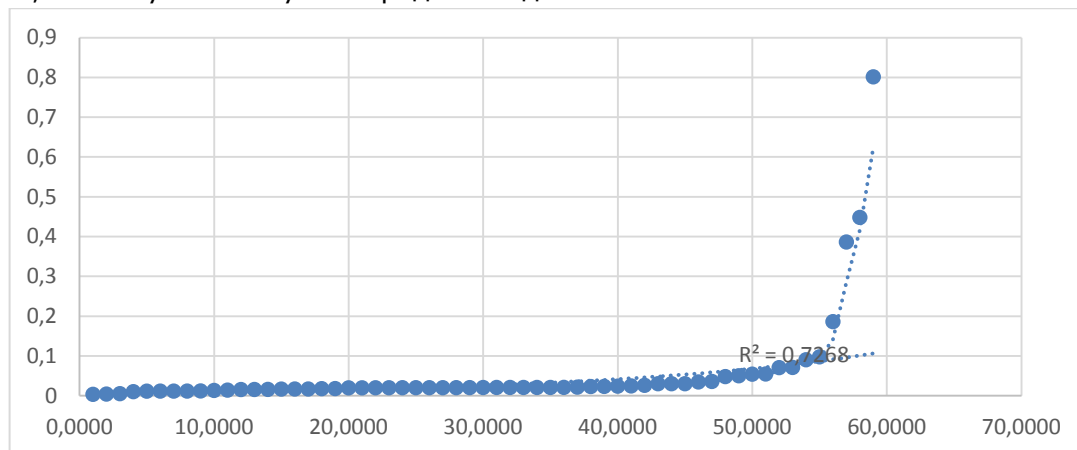


Рисунок 34 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **овощеводство**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0205 (2,05%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **растениеводство**, были использованы данные величине арендной платы 28 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур;
- Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 43 Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – растениеводство в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270516/0163009/01 Лот 1	208 005,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0139
22:49:040001:649	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 1	7 107,00	154 135,00	346 803,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино	0,0205
22:49:040001:648	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 2	41 715,00	917 553,00	2 064 494,25	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0202
22:49:040001:621	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 3	2 675,00	59 867,00	134 700,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0199
22:49:040001:646	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 4	45 300,00	1 024 660,00	2 305 486,06	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0196
22:49:010009:757	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	050416/0163009/01 Лот 1	7 000,00	280 033,00	590 869,63	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0118
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140518/0163009/01 Лот 1	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0100
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	150416/0163009/02 Лот 1	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0113
22:49:040004:50	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170118/0163009/01 Лот 1	33 700,00	1 450 513,00	2 930 036,26	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0115
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/01 Лот 1	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/02 Лот 1	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:77	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180517/0163009/01 Лот 1	117 200,00	2 639 700,00	5 833 737,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0201
22:49:010013:1351	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/01 Лот 1	13 500,00	387 234,00	817 063,74	Алтайский край, Топчихинский р-н, Ма-	0,0165

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
							карьевка с	
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040
22:42:070401:880	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170516/11674397/01 Лот 1	6 900,00	122 497,00	387 090,52	Алтайский край, Советский р-н	0,0178
22:04:520002:498	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 6	1 690,70	56 354,00	107 636,14	Алтайский край, Бийский р-н	0,0157
22:41:030101:413	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	070317/0534094/01 Лот 1	148 283,10	2 200 046,00	7 414 155,02	Алтайский край, Смоленский р-н	0,0200
22:41:030501:2316	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170816/7704303/01 Лот 1	9 823,41	168 209,00	491 170,28	Алтайский край, Смоленский р-н, Новотырышкино с	0,0200
22:36:120003:621	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	010216/0522611/01 Лот 1	67 230,00	1 620 000	3 418 200,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0197
22:36:160003:619	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	020617/0522611/01 Лот 1	33 227,00	794 511	1 676 418,21	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0198
22:36:130001:570	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	040216/0522611/01 Лот 1	50 920,00	1 226 942	2 895 582,74	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0176
22:51:140301:253	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	050216/0213391/01 Лот 1	84 500,00	2 407 396	5 051 855,30	Алтайский край, Троицкий р-н, Вершинино с	0,0167
22:51:140301:254	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	050216/0213391/01 Лот 2	82 900,00	2 362 490	4 957 621,28	Алтайский край, Троицкий р-н, Вершинино с	0,0167
22:03:010601:1026	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	090316/10344200/03 Лот 5	43 280,32	2 164 016	2 791 580,64	Алтайский край, Баяновский р-н, Баянов с	0,0155
22:19:040002:700	земли сельскохозяйственного назначения	Овощеводство	021116/10526948/01 Лот 1	4 126,00	130 549	267 625,45	Алтайский край, Косихинский р-н, Каркавино с	0,0154
22:39:031404:55	земли сельскохозяйственного назначения	Овощеводство	200516/0210013/02 Лот 15	8 640,00	345 602	660 099,82	Алтайский край, Рубцовский р-н, Вымпел п	0,0131
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270516/0163009/01 Лот 1	208 005,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфё-	0,0139

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
							ново с	
22:49:040001:649	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 1	7 107,00	154 135,00	346 803,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино	0,0205
22:49:040001:648	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 2	41 715,00	917 553,00	2 064 494,25	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0202
22:49:040001:621	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 3	2 675,00	59 867,00	134 700,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0199
22:49:040001:646	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 4	45 300,00	1 024 660,00	2 305 486,06	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0196
22:49:010009:757	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	050416/0163009/01 Лот 1	7 000,00	280 033,00	590 869,63	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0118
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140518/0163009/01 Лот 1	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0100
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	150416/0163009/02 Лот 1	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0113
22:49:040004:50	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170118/0163009/01 Лот 1	33 700,00	1 450 513,00	2 930 036,26	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0115
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/01 Лот 1	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/02 Лот 1	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:77	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180517/0163009/01 Лот 1	117 200,00	2 639 700,00	5 833 737,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0201
22:49:010013:1351	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/01 Лот 1	13 500,00	387 234,00	817 063,74	Алтайский край, Топчихинский р-н, Макарьевка с	0,0165
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:42:070401:880	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170516/11674397/01 Лот 1	6 900,00	122 497,00	387 090,52	Алтайский край, Советский р-н	0,0178
22:04:520002:498	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 6	1 690,70	56 354,00	107 636,14	Алтайский край, Бийский р-н	0,0157
22:41:030101:413	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	070317/0534094/01 Лот 1	148 283,10	2 200 046,00	7 414 155,02	Алтайский край, Смоленский р-н	0,0200
22:41:030501:2316	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170816/7704303/01 Лот 1	9 823,41	168 209,00	491 170,28	Алтайский край, Смоленский р-н, Новотырышкино с	0,0200
22:36:120003:621	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	010216/0522611/01 Лот 1	67 230,00	1 620 000	3 418 200,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0197
22:36:160003:619	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	020617/0522611/01 Лот 1	33 227,00	794 511	1 676 418,21	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0198
22:36:130001:570	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	040216/0522611/01 Лот 1	50 920,00	1 226 942	2 895 582,74	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0176
22:51:140301:253	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	050216/0213391/01 Лот 1	84 500,00	2 407 396	5 051 855,30	Алтайский край, Троицкий р-н, Вершинино с	0,0167
22:51:140301:254	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	050216/0213391/01 Лот 2	82 900,00	2 362 490	4 957 621,28	Алтайский край, Троицкий р-н, Вершинино с	0,0167
22:03:010601:1026	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	090316/10344200/03 Лот 5	43 280,32	2 164 016	2 791 580,64	Алтайский край, Баявский р-н, Баяво с	0,0155
22:19:040002:700	земли сельскохозяйственного назначения	Овощеводство	021116/10526948/01 Лот 1	4 126,00	130 549	267 625,45	Алтайский край, Косихинский р-н, Каркавино с	0,0154
22:39:031404:55	земли сельскохозяйственного назначения	Овощеводство	200516/0210013/02 Лот 15	8 640,00	345 602	660 099,82	Алтайский край, Рубцовский р-н, Вымпел п	0,0131
						Минимальное значение		0,0033
						Среднее арифметическое		0,0149

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
						Среднее медианное		0,016
						Максимальное значение		0,0205

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра [www/rosreestr.ru/](http://www.rosreestr.ru/) Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **растениеводство**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0033 до 0,0205 Среднее медианное значение **0,016** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0149 (1,49%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

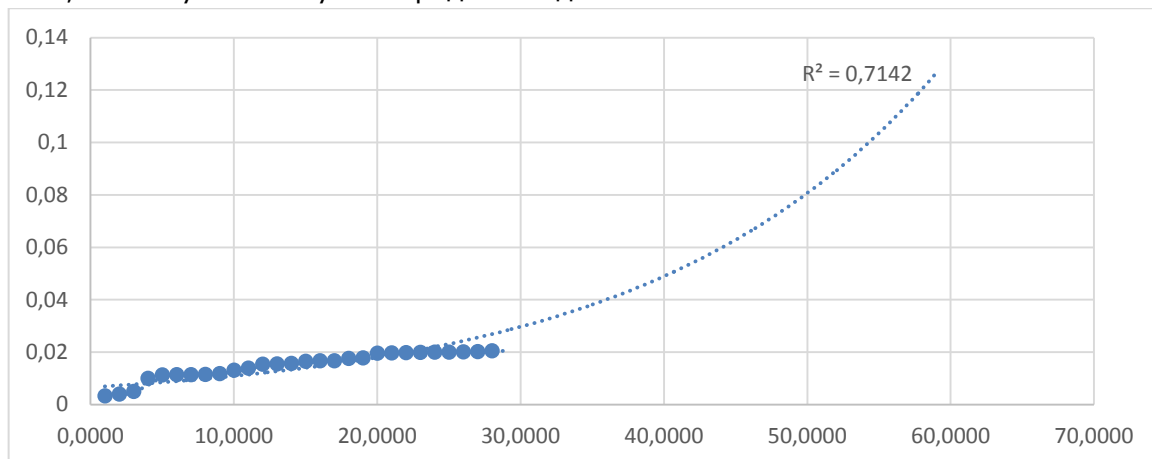


Рисунок 35 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **растениеводство**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,016 (1,6%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур**, были использованы данные величине арендной платы 28 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 37. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270516/0163009/01 Лот 1	208 005,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0139
22:49:040001:649	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 1	7 107,00	154 135,00	346 803,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино	0,0205
22:49:040001:648	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 2	41 715,00	917 553,00	2 064 494,25	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0202
22:49:040001:621	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 3	2 675,00	59 867,00	134 700,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0199
22:49:040001:646	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 4	45 300,00	1 024 660,00	2 305 486,06	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0196
22:49:010009:757	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	050416/0163009/01 Лот 1	7 000,00	280 033,00	590 869,63	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0118
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140518/0163009/01 Лот 1	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0100
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	150416/0163009/02 Лот 1	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0113
22:49:040004:50	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170118/0163009/01 Лот 1	33 700,00	1 450 513,00	2 930 036,26	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0115
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/01 Лот 1	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/02 Лот 1	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:77	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180517/0163009/01 Лот 1	117 200,00	2 639 700,00	5 833 737,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0201
22:49:010013:1351	земли сельскохозяйст-	Для сельскохозяйствен-	210316/0163009/	13 500,00	387 234,00	817 063,74		0,0165

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
	венного назначения	ного производства	01 Лот 1				Алтайский край, Топчихинский р-н, Макарьевка с	
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040
22:42:070401:880	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170516/11674397/01 Лот 1	6 900,00	122 497,00	387 090,52	Алтайский край, Советский р-н	0,0178
22:04:520002:498	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 6	1 690,70	56 354,00	107 636,14	Алтайский край, Бийский р-н	0,0157
22:41:030101:413	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	070317/0534094/01 Лот 1	148 283,10	2 200 046,00	7 414 155,02	Алтайский край, Смоленский р-н	0,0200
22:41:030501:2316	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170816/7704303/01 Лот 1	9 823,41	168 209,00	491 170,28	Алтайский край, Смоленский р-н, Новотырышкино с	0,0200
22:36:120003:621	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	010216/0522611/01 Лот 1	67 230,00	1 620 000	3 418 200,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0197
22:36:160003:619	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	020617/0522611/01 Лот 1	33 227,00	794 511	1 676 418,21	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0198
22:36:130001:570	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	040216/0522611/01 Лот 1	50 920,00	1 226 942	2 895 582,74	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0176
22:51:140301:253	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	050216/0213391/01 Лот 1	84 500,00	2 407 396	5 051 855,30	Алтайский край, Троицкий р-н, Вершинино с	0,0167
22:51:140301:254	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	050216/0213391/01 Лот 2	82 900,00	2 362 490	4 957 621,28	Алтайский край, Троицкий р-н, Вершинино с	0,0167
22:03:010601:1026	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	090316/10344200/03 Лот 5	43 280,32	2 164 016	2 791 580,64	Алтайский край, Баевский р-н, Баево с	0,0155
22:19:040002:700	земли сельскохозяйственного назначения	Овощеводство	021116/10526948/01 Лот 1	4 126,00	130 549	267 625,45	Алтайский край, Косихинский р-н, Каркавино с	0,0154
22:39:031404:55	земли сельскохозяйственного назначения	Овощеводство	200516/0210013/02 Лот 15	8 640,00	345 602	660 099,82	Алтайский край, Рубцовский р-н, Вымпел п	0,0131
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270516/0163009/01 Лот 1	208 005,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0139

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:040001:649	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 1	7 107,00	154 135,00	346 803,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино	0,0205
22:49:040001:648	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 2	41 715,00	917 553,00	2 064 494,25	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0202
22:49:040001:621	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 3	2 675,00	59 867,00	134 700,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0199
22:49:040001:646	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	040518/0163009/01 Лот 4	45 300,00	1 024 660,00	2 305 486,06	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0196
22:49:010009:757	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	050416/0163009/01 Лот 1	7 000,00	280 033,00	590 869,63	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0118
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140518/0163009/01 Лот 1	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0100
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:010009:760	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	150416/0163009/02 Лот 1	15 200,00	635 745,00	1 341 421,95	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0113
22:49:040004:50	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170118/0163009/01 Лот 1	33 700,00	1 450 513,00	2 930 036,26	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0115
22:49:010009:759	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/01 Лот 1	4 080,00	170 000,00	358 700,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:758	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180416/0163009/02 Лот 1	9 350,00	390 000,00	822 900,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0114
22:49:010009:77	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	180517/0163009/01 Лот 1	117 200,00	2 639 700,00	5 833 737,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Сидоровка с	0,0201
22:49:010013:1351	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/01 Лот 1	13 500,00	387 234,00	817 063,74	Алтайский край, Топчихинский р-н, Макарьевка с	0,0165
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:42:070401:880	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170516/11674397/01 Лот 1	6 900,00	122 497,00	387 090,52	Алтайский край, Советский р-н	0,0178
22:04:520002:498	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	240517/0336594/01 Лот 6	1 690,70	56 354,00	107 636,14	Алтайский край, Бийский р-н	0,0157
22:41:030101:413	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	070317/0534094/01 Лот 1	148 283,10	2 200 046,00	7 414 155,02	Алтайский край, Смоленский р-н	0,0200
22:41:030501:2316	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170816/7704303/01 Лот 1	9 823,41	168 209,00	491 170,28	Алтайский край, Смоленский р-н, Новотырышкино с	0,0200
22:36:120003:621	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	010216/0522611/01 Лот 1	67 230,00	1 620 000	3 418 200,00	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0197
22:36:160003:619	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	020617/0522611/01 Лот 1	33 227,00	794 511	1 676 418,21	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0198
22:36:130001:570	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	040216/0522611/01 Лот 1	50 920,00	1 226 942	2 895 582,74	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0176
22:51:140301:253	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	050216/0213391/01 Лот 1	84 500,00	2 407 396	5 051 855,30	Алтайский край, Троицкий р-н, Вершинино с	0,0167
22:51:140301:254	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	050216/0213391/01 Лот 2	82 900,00	2 362 490	4 957 621,28	Алтайский край, Троицкий р-н, Вершинино с	0,0167
22:03:010601:1026	земли сельскохозяйственного назначения	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	090316/10344200/03 Лот 5	43 280,32	2 164 016	2 791 580,64	Алтайский край, Баевский р-н, Баево с	0,0155
22:19:040002:700	земли сельскохозяйственного назначения	Овощеводство	021116/10526948/01 Лот 1	4 126,00	130 549	267 625,45	Алтайский край, Косихинский р-н, Каркавино с	0,0154
22:39:031404:55	земли сельскохозяйственного назначения	Овощеводство	200516/0210013/02 Лот 15	8 640,00	345 602	660 099,82	Алтайский край, Рубцовский р-н, Вымпел п	0,0131
						Минимальное значение		0,0033
						Среднее арифметическое		0,0149
						Среднее медианное		0,016
						Максимальное значение		0,0205

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0033 до 0,0205 Среднее медианное значение **0,016** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0149 (1,49%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

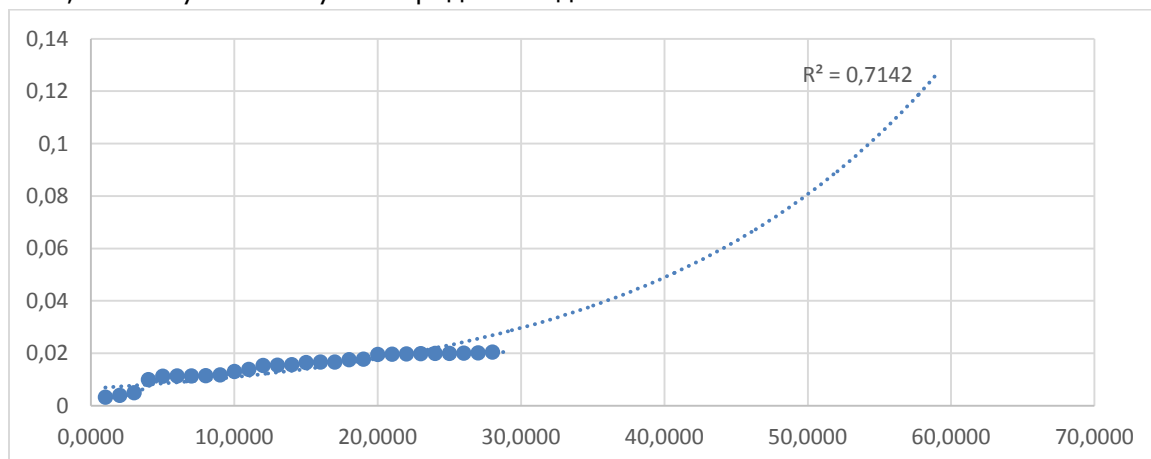


Рисунок 36 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,016 (1,6%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **скотоводство**, были использованы данные величине арендной платы 13 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);
- сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;
- разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 38. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – скотоводство в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	договор аренды от 20.06.2018 № 28 сроком на 10 лет	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский район, село Парфёново, земельный участок расположен в юго-западной части квартала, земельный участок № 367	0,0100
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№22 от 05.07.2016 на 49 лет	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	0,0014
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	сенокосы	№24 от 25.07.2016 на 49 лет	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский район, с.Зимино, в 3600 м по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу : с.Зимино, ул. Центральная, 24	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	№23 от 25.07.2016 на 49 лет	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский район, территория Хабазинского сельсовета, расположен в центральной части квартала, земельный участок №132	0,0033
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	договор в 3 кв.	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновско-	0,0014

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
							го сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270116/0163009/01 Лот 1	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский р-н, Комариха п	0,0106
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140518/0163009/01 Лот 1	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0100
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040
22:24:020501:1195	земли сельскохозяйственного назначения	Скотоводство	220616/6310291/01 Лот 1	3 500,00	147 234	368 085,00	Алтайский край, Курьинский р-н, Курья с, Отдаленная ул	0,0095
						Минимальное значение		0,0014
						Среднее арифметическое		0,0055
						Среднее медианное		0,0040
						Максимальное значение		0,0106

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **скотоводство**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0014 до 0,0106 Среднее медианное значение **0,004** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0055 (0,55%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

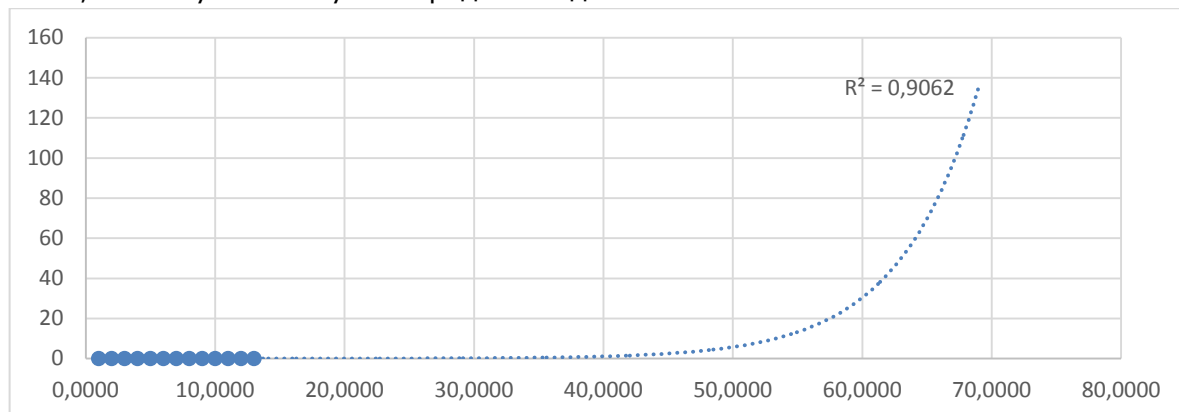


Рисунок 37 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **скотоводство**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,004 (0,4%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **животноводство**, были использованы данные величине арендной платы 13 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 39. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – животноводство в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	договор аренды от 20.06.2018 № 28 сроком на 10 лет	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский район, село Парфёново, земельный участок расположен в юго-западной части квартала, земельный участок № 367	0,0100
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№22 от 05.07.2016 на 49 лет	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	0,0014
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	сенокосы	№24 от 25.07.2016 на 49 лет	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский район, с.Зимино, в 3600 м по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу : с.Зимино, ул. Центральная, 24	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	№23 от 25.07.2016 на 49 лет	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский район, территория Хабазинского сельсовета, расположен в центральной части квартала, земельный участок №132	0,0033
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	договор в 3 кв.	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновско-	0,0014

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
							го сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270116/0163009/01 Лот 1	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский р-н, Комариха п	0,0106
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140518/0163009/01 Лот 1	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0100
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040
22:24:020501:1195	земли сельскохозяйственного назначения	Скотоводство	220616/6310291/01 Лот 1	3 500,00	147 234	368 085,00	Алтайский край, Курьинский р-н, Курья с, Отдаленная ул	0,0095
						Минимальное значение		0,0014
						Среднее арифметическое		0,0055
						Среднее медианное		0,0040
						Максимальное значение		0,0106

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **животноводство**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0014 до 0,0106 Среднее медианное значение **0,004** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0055 (0,55%).

Распределение значений отношения К в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

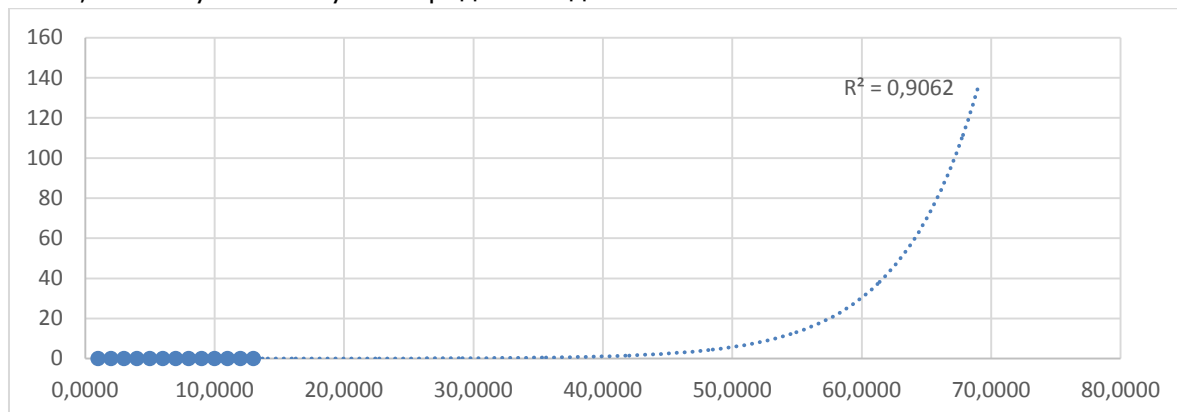


Рисунок 38 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **животноводство**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,004 (0,4%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **звероводство**, были использованы данные величине арендной платы 13 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 40. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – звероводство в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	договор аренды от 20.06.2018 № 28 сроком на 10 лет	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский район, село Парфёново, земельный участок расположен в юго-западной части квартала, земельный участок № 367	0,0100
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№22 от 05.07.2016 на 49 лет	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	0,0014
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	сенокосы	№24 от 25.07.2016 на 49 лет	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский район, с.Зимино, в 3600 м по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу : с.Зимино, ул. Центральная, 24	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	№23 от 25.07.2016 на 49 лет	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский район, территория Хабазинского сельсовета, расположен в центральной части квартала, земельный участок №132	0,0033
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	договор в 3 кв.	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновско-	0,0014

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
							го сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270116/0163009/01 Лот 1	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский р-н, Комариха п	0,0106
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140518/0163009/01 Лот 1	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0100
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040
22:24:020501:1195	земли сельскохозяйственного назначения	Скотоводство	220616/6310291/01 Лот 1	3 500,00	147 234	368 085,00	Алтайский край, Курьинский р-н, Курья с, Отдаленная ул	0,0095
						Минимальное значение		0,0014
						Среднее арифметическое		0,0055
						Среднее медианное		0,0040
						Максимальное значение		0,0106

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **звероводство**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0014 до 0,0106 Среднее медианное значение **0,004** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0055 (0,55%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

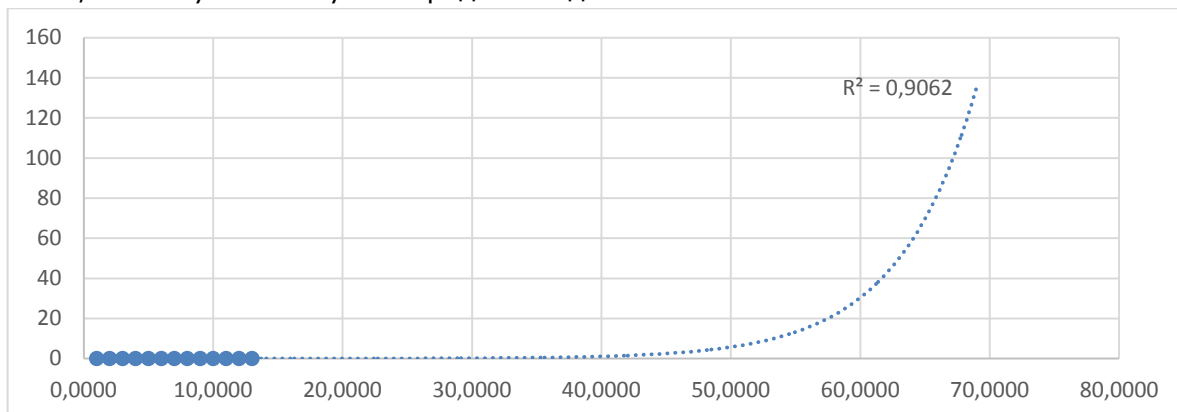


Рисунок 39 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **звероводство**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,004 (0,4%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **птицеводство**, были использованы данные величине арендной платы 13 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;
- размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;
- разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 41. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – птицеводство в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	договор аренды от 20.06.2018 № 28 сроком на 10 лет	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский район, село Парфёново, земельный участок расположен в юго-западной части квартала, земельный участок № 367	0,0100
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№22 от 05.07.2016 на 49 лет	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	0,0014
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	сенокосы	№24 от 25.07.2016 на 49 лет	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский район, с.Зимино, в 3600 м по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу : с.Зимино, ул. Центральная, 24	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	№23 от 25.07.2016 на 49 лет	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский район, территория Хабазинского сельсовета, расположен в центральной части квартала, земельный участок №132	0,0033
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	договор в 3 кв.	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновско-	0,0014

							го сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270116/0163009/01 Лот 1	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский р-н, Комариха п	0,0106
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140518/0163009/01 Лот 1	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0100
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040
22:24:020501:1195	земли сельскохозяйственного назначения	Скотоводство	220616/6310291/01 Лот 1	3 500,00	147 234	368 085,00	Алтайский край, Курьинский р-н, Курья с, Отдаленная ул	0,0095
						Минимальное значение		0,0014
						Среднее арифметическое		0,0055
						Среднее медианное		0,0040
						Максимальное значение		0,0106

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **птицеводство**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0014 до 0,0106 Среднее медианное значение **0,004** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0055 (0,55%).

Распределение значений отношения К в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

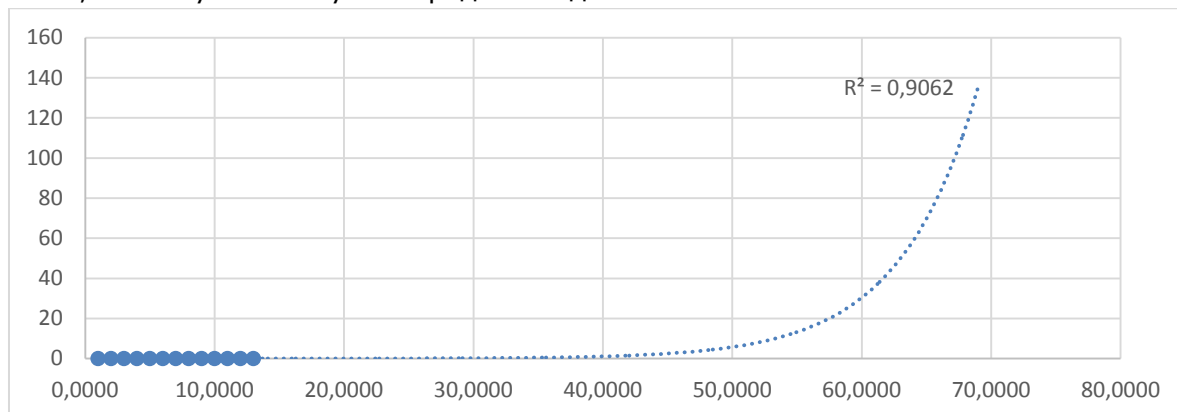


Рисунок 40 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **птицеводство**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,004 (0,4%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **свиноводство**, были использованы данные величине арендной платы 13 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;
- размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;
- разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 49. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – свиноводство в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	договор аренды от 20.06.2018 № 28 сроком на 10 лет	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский район, село Парфёново, земельный участок расположен в юго-западной части квартала, земельный участок № 367	0,0100
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№22 от 05.07.2016 на 49 лет	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновского сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	0,0014
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	сенокосы	№24 от 25.07.2016 на 49 лет	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский район, с.Зимино, в 3600 м по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу : с.Зимино, ул. Центральная, 24	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	пастбища	№23 от 25.07.2016 на 49 лет	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский район, территория Хабазинского сельсовета, расположен в центральной части квартала, земельный участок №132	0,0033
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	№7 от 29.04.2016 на 10 лет	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский район, территория Покровского сельсовета, примерно в 3300 м по направлению на северо-восток от села Покровка	0,0040
22:49:010006:2058	земли сельскохозяйственного назначения	сельхозугодья	договор в 3 кв.	20 805,00	7 112 328,00	15 007 012,08	Алтайский край, Топчихинский район, территория Парфёновско-	0,0014

							го сельсовета, по направлению на юг от с.Парфёново	
22:49:010003:1343	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270116/0163009/01 Лот 1	40 460,00	1 815 832,00	3 831 405,52	Алтайский край, Топчихинский р-н, Комариха п	0,0106
22:49:010003:1304	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140518/0163009/01 Лот 1	87 000,00	3 965 016,00	8 723 035,20	Алтайский край, Топчихинский р-н, Парфёново с	0,0100
22:49:030001:268	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/01 Лот 1	1 870,00	175 800,00	370 938,00	Алтайский край, Топчихинский р-н, Зимино с	0,0050
22:49:040001:625	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	140616/0163009/02 Лот 1	27 100,00	3 704 619,00	8 335 392,75	Алтайский край, Топчихинский р-н, Хабазино с	0,0033
22:49:040004:621	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	210316/0163009/03 Лот 1	5 900,00	701 073,00	1 479 264,03	Алтайский край, Топчихинский р-н, Покровка с	0,0040
22:24:020501:1195	земли сельскохозяйственного назначения	Скотоводство	220616/6310291/01 Лот 1	3 500,00	147 234	368 085,00	Алтайский край, Курьинский р-н, Курья с, Отдаленная ул	0,0095
						Минимальное значение		0,0014
						Среднее арифметическое		0,0055
						Среднее медианное		0,0040
						Максимальное значение		0,0106

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **свиноводство**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0014 до 0,0106 Среднее медианное значение **0,004** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0055 (0,55%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

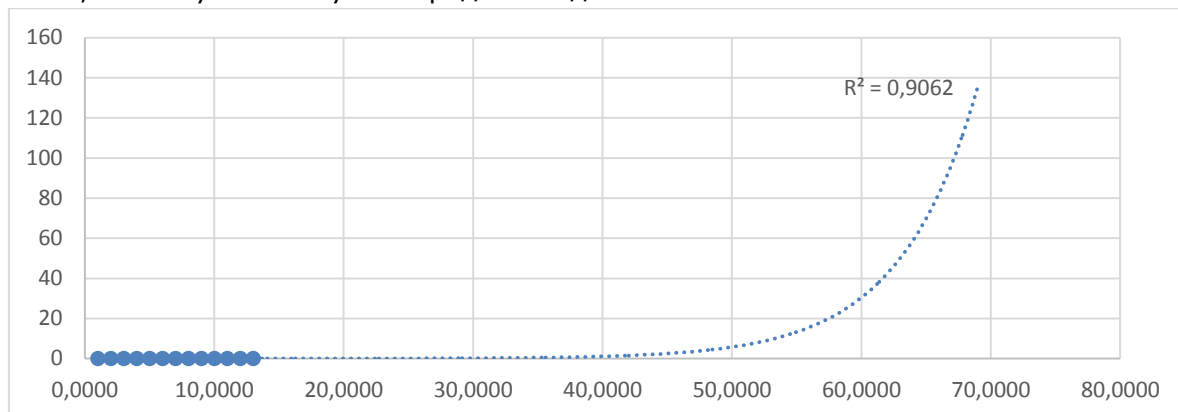


Рисунок 41 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **свиноводство**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,004 (0,4%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **рыбоводство**, были использованы данные величине арендной платы 9 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);
- размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 42. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – рыбоводство в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
54:18:040601:682	земли сельскохозяйственного назначения	Водные объекты	020217/1014232/02 Лот 2	70 160,00	29 190,00	569 496,90	Новосибирская обл, Мошковский р-н	0,1232
54:18:090401:103	земли сельскохозяйственного назначения	Водные объекты	020217/1014232/02 Лот 3	25 000,00	153 526,00	2 995 292,26	Новосибирская обл, Мошковский р-н	0,0083
54:18:050501:1749	земли сельскохозяйственного назначения	Водные объекты	100915/8446168/01 Лот 1	5 100,00	17 037,00	332 391,87	Новосибирская обл, Мошковский р-н	0,0153
54:18:060423:708	земли сельскохозяйственного назначения	Водные объекты	260516/6313044/02 Лот 1	5 700,00	61 781,00	1 205 347,31	Новосибирская обл, Мошковский р-н	0,0047
54:18:050501:1755	земли сельскохозяйственного назначения	Водные объекты	100915/8446168/01 Лот 2	3 700,00	4 010,00	78 235,10	Новосибирская обл, Мошковский р-н	0,0473
22:39:042701:221	земли сельскохозяйственного назначения	Рыбоводство	090515/0210013/01 Лот 1	53 000,00	56 000	499 741,00	Алтайский край, Рубцовский р-н, Половинкино с	0,1061
22:19:010001:1081	земли сельскохозяйственного назначения	Рыбоводство	150816/10526948/01 Лот 1	4 869,00	119 117	244 189,85	Алтайский край, Косихинский р-н, Глушинка с	0,0199
22:19:040005:262	земли сельскохозяйственного назначения	Рыбоводство	190816/10526948/01 Лот 1	2 459,00	47 550	97 477,50	Алтайский край, Косихинский р-н, Лучевое п	0,0252
22:30:060301:238	земли сельскохозяйственного назначения	Рыбоводство	240316/0496891/01 Лот 7	10 200,00	30 000	145 800,00	Алтайский край, Новичихинский р-н, Лобаниха с	0,0700
						Минимальное значение		0,0047
						Среднее арифметическое		0,0467
						Среднее медианное		0,0252
						Максимальное значение		0,1232

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **рыбоводство**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0047 до 0,1232 Среднее медианное значение **0,0252** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,0467 (4,67%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

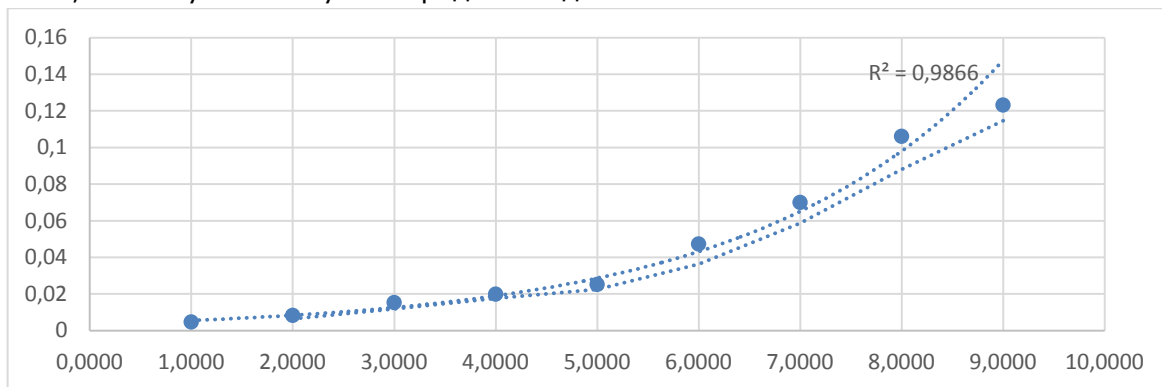


Рисунок 42 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **рыбоводство**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0252 (2,52%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **хранение и переработка сельскохозяйственной продукции**, были использованы данные величине арендной платы 38 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 43. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – хранение и переработка сельскохозяйственной продукции в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:04:520002:668	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270417/0336594/01 Лот 6	489 956,24	1 084 022,00	2 634 173,46	Алтайский край, Бийский р-н	0,1860
22:04:520002:667	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270417/0336594/01 Лот 7	100 003,50	422 089,00	1 025 676,27	Алтайский край, Бийский р-н	0,0975
22:55:020106:460	земли сельскохозяйственного назначения	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	020317/0019414/01 Лот 1	956,00	480	1 516,80	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Белово с, Школьная ул	0,6303
22:19:030010:5606	земли сельскохозяйственного назначения	Для строительства объектов сельскохозяйственного назначения	161117/10526948/01 Лот 1	5 000,00	6 000	12 300,00	Алтайский край, Косихинский р-н, Косиха с, Рабочая ул	0,4065
22:49:010002:406	земли сельскохозяйственного назначения	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	241115/0163009/01 Лот 1	37 880,00	4 601	9 708,11	Алтайский край, Топчихинский р-н, Песчаное с, Молодежная ул	3,9019
22:53:010106:321	земли сельскохозяйственного назначения	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	280917/0115580/01 Лот 1	4 441,99	6 274	3 701,66	Алтайский край, Угловский р-н, Угловское с	1,2
						Минимальное значение		0,0975
						Среднее арифметическое		1,070
						Среднее медианное		0,5184
						Максимальное значение		3,9019

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **хранение и переработка сельскохозяйственной продукции**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0975 до 3,9019 Среднее медианное значение **0,5184** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому целесообразно использовать **среднее арифметическое** значение составляет **1,07 (107%)**.

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому целесообразно использовать **среднее арифметическое** значение.

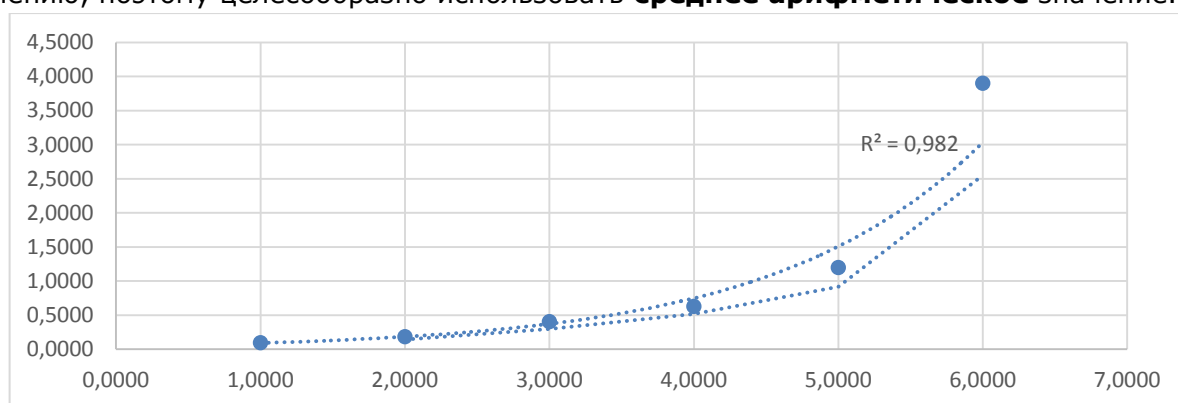


Рисунок 43 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **хранение и переработка сельскохозяйственной продукции**, целесообразно использовать **среднее арифметическое** значение **1,07 (107%)**.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **питомники**, были использованы данные величине арендной платы 5 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;
- размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 52 Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – питомники в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:36:030002:564	земли сельскохозяйственного назначения	Садоводство	290816/0522611/01 Лот 1	894,00	21 532	45 432,52	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0197
64:20:015201:409	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	130716/0220323/01 Лот 1	90 000,00	53 771	112 316,86	Саратовская обл, Марковский р-н, Бобровка с	0,8013
56:21:1302001:192 5	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	140416/9537252/01 Лот 1	411 800,00	376 836	919 140,69	Оренбургская обл, Оренбургский р-н	0,4480
72:13:0000000:853	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	240517/1291192/02 Лот 1	1 012 032,00	1 149 360	2 620 540,80	Тюменская обл, Омутинский р-н, Садовый п	0,3862
02:47:000000:1022 4	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	220915/10516263/01 Лот 2	104 380,00	277 632	1 932 318,72	Башкортостан Респ, Уфимский р-н, Таптыковский с/с	0,0540
						Минимальное значение		0,0197
						Среднее арифметическое		0,3418
						Среднее медианное		0,3862
						Максимальное значение		0,8013

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **питомники**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0197 до 0,8013 Среднее медианное значение **0,3862** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,3418 (34,18%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

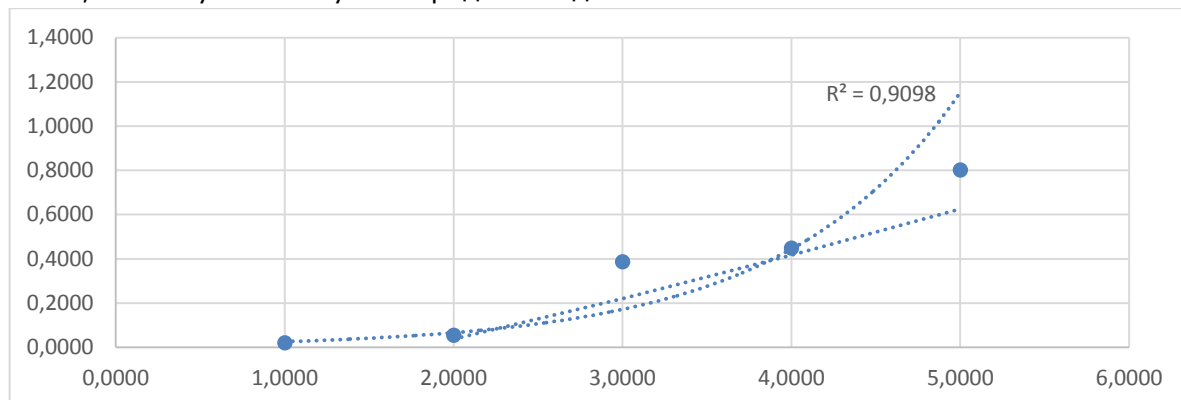


Рисунок 44 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **питомники**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,3862 (38,62%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **обеспечение сельскохозяйственного производства**, были использованы данные величине арендной платы 6 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 44. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – обеспечение сельскохозяйственного производства в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:04:520002:668	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270417/0336594/01 Лот 6	489 956,24	1 084 022,00	2 634 173,46	Алтайский край, Бийский р-н	0,1860
22:04:520002:667	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270417/0336594/01 Лот 7	100 003,50	422 089,00	1 025 676,27	Алтайский край, Бийский р-н	0,0975
22:55:020106:460	земли сельскохозяйственного назначения	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	020317/0019414/01 Лот 1	956,00	480	1 516,80	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Белово с, Школьная ул	0,6303
22:19:030010:5606	земли сельскохозяйственного назначения	Для строительства объектов сельскохозяйственного назначения	161117/10526948/01 Лот 1	5 000,00	6 000	12 300,00	Алтайский край, Косихинский р-н, Косиха с, Рабочая ул	0,4065
22:49:010002:406	земли сельскохозяйственного назначения	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	241115/0163009/01 Лот 1	37 880,00	4 601	9 708,11	Алтайский край, Топчихинский р-н, Песчаное с, Молодежная ул	3,9019
22:53:010106:321	земли сельскохозяйственного назначения	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	280917/0115580/01 Лот 1	4 441,99	6 274	3 701,66	Алтайский край, Угловский р-н, Угловское с	1,2
						Минимальное значение		0,0975
						Среднее арифметическое		1,070
						Среднее медианное		0,5184
						Максимальное значение		3,9019

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **обеспечение сельскохозяйственного производства**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0975 до 3,9019 Среднее медианное значение **0,5184** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому целесообразно использовать **среднее арифметическое** значение составляет **1,07 (107%)**.

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому целесообразно использовать **среднее арифметическое** значение.

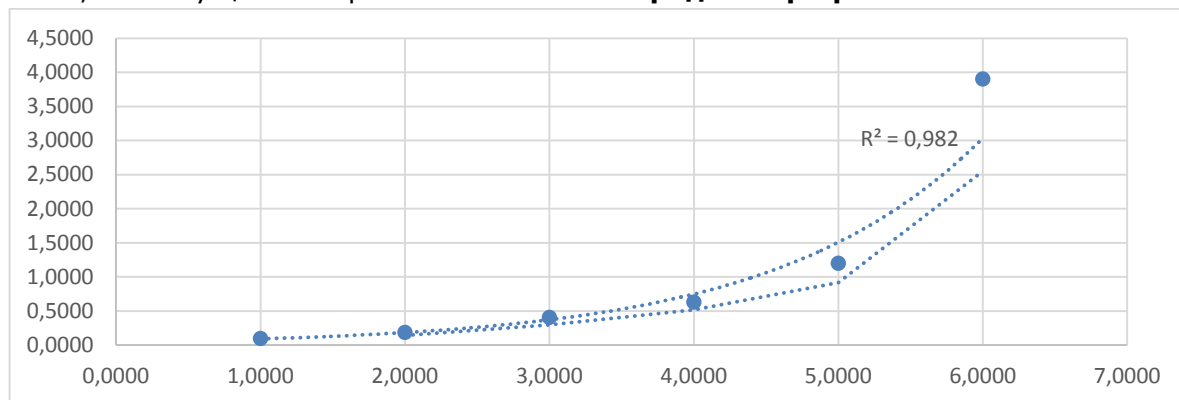


Рисунок 45 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **обеспечение сельскохозяйственного производства**, целесообразно использовать **среднее арифметическое** значение **1,07 (107%)**.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **ведение садоводства**, были использованы данные величине арендной платы 5 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
- размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;
- размещение хозяйственных строений и сооружений.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 45. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – ведение садоводства в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:36:030002:564	земли сельскохозяйственного назначения	Садоводство	290816/0522611/01 Лот 1	894,00	21 532	45 432,52	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0197
64:20:015201:409	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	130716/0220323/01 Лот 1	90 000,00	53 771	112 316,86	Саратовская обл, Марковский р-н, Бобровка с	0,8013
56:21:1302001:1925	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	140416/9537252/01 Лот 1	411 800,00	376 836	919 140,69	Оренбургская обл, Оренбургский р-н	0,4480
72:13:0000000:853	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	240517/1291192/02 Лот 1	1 012 032,00	1 149 360	2 620 540,80	Тюменская обл, Омутинский р-н, Садовый п	0,3862
02:47:000000:10224	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	220915/10516263/01 Лот 2	104 380,00	277 632	1 932 318,72	Башкортостан Респ, Уфимский р-н, Таптыковский с/с	0,0540
						Минимальное значение		0,0197
						Среднее арифметическое		0,3418
						Среднее медианное		0,3862
						Максимальное значение		0,8013

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **ведение садоводства**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0197 до 0,8013 Среднее медианное значение **0,3862** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,3418 (34,18%).

Распределение значений отношения **К** в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

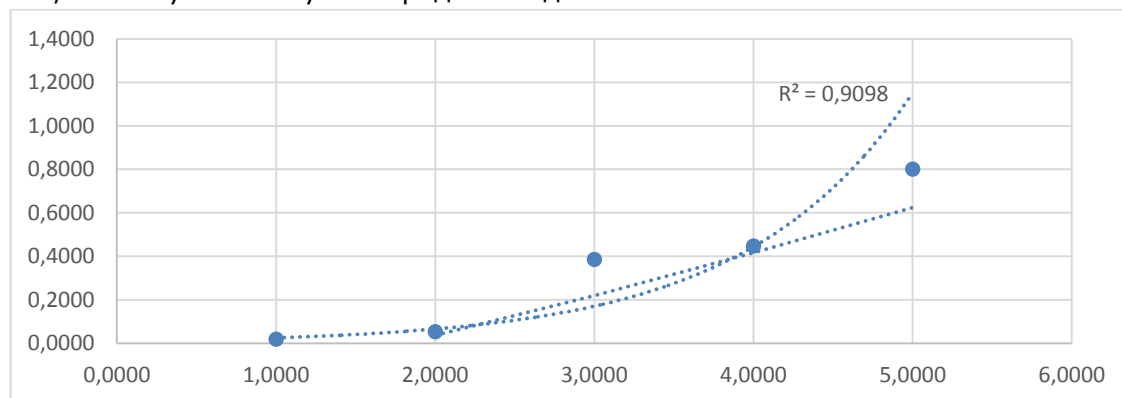


Рисунок 46 Упорядоченные значения К

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **К** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **ведение садоводства**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,3862 (38,62%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

При расчете коэффициента для земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – **ведение дачного хозяйства**, были использованы данные величине арендной платы 15 земельных участков с соответствующими видами разрешенного использования:

- Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);
- осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
- размещение хозяйственных строений и сооружений.

Исполнитель работ сопоставил установленную по итогам торгов и договоров арендную плату и кадастровую стоимость, установленную по состоянию на 21.12.2018 года в Постановлении об утверждении результатов кадастровой оценки, размещенном на сайте Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование уточнялось в том числе по результатам аэрофотосъемки. Результаты представлены в таблице ниже. Если торги не завершены или не состоялись, исполнитель использовал для анализа начальную величину годовой арендной платы для проведения торгов, поскольку она, как правило, определяется на рыночном уровне.

Таблица 46. Итоги торгов по ежегодной арендной плате и данные заключенных договоров аренды по участкам земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – ведение дачного хозяйства в районах Алтайского края

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:04:520002:667	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	270417/0336594/01 Лот 7	100 003,50	422 089,00	1 025 676,27	Алтайский край, Бийский р-н	0,0975
22:41:030101:413	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	070317/0534094/01 Лот 1	148 283,10	2 200 046,00	7 414 155,02	Алтайский край, Смоленский р-н	0,0200
22:41:030501:2316	земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	170816/7704303/01 Лот 1	9 823,41	168 209,00	491 170,28	Алтайский край, Смоленский р-н, Новотырышкино с	0,0200
22:19:040002:700	земли сельскохозяйственного назначения	Овощеводство	021116/10526948/01 Лот 1	4 126,00	130 549	267 625,45	Алтайский край, Косихинский р-н, Каркавино с	0,0154
22:39:031404:55	земли сельскохозяйственного назначения	Овощеводство	200516/0210013/02 Лот 15	8 640,00	345 602	660 099,82	Алтайский край, Рубцовский р-н, Вымпел п	0,0131
22:36:030002:564	земли сельскохозяйственного назначения	Садоводство	290816/0522611/01 Лот 1	894,00	21 532	45 432,52	Алтайский край, Ребрихинский р-н	0,0197
64:20:015201:409	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	130716/0220323/01 Лот 1	90 000,00	53 771	112 316,86	Саратовская обл, Марковский р-н, Бобровка с	0,8013
56:21:1302001:1925	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	140416/9537252/01 Лот 1	411 800,00	376 836	919 140,69	Оренбургская обл, Оренбургский р-н	0,4480
72:13:0000000:853	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	240517/1291192/02 Лот 1	1 012 032,00	1 149 360	2 620 540,80	Тюменская обл, Омутинский р-н, Садовый п	0,3862
02:47:000000:10224	земли сельскохозяйственного назначения	Питомники	220915/10516263/01 Лот 2	104 380,00	277 632	1 932 318,72	Башкортостан Респ, Уфимский р-н, Таптыковский с/с	0,0540
22:55:020106:460	земли сельскохозяйственного назначения	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	020317/0019414/01 Лот 1	956,00	480	1 516,80	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, Белово с, Школьная ул	0,6303
22:21:010013:310	земли сельскохозяйственного назначения	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	030817/17686069/01 Лот 1	5 100,00	6 132	16 985,64	Алтайский край, Краснощёковский р-н, Верх-Камышенка с	0,3003

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Извещения о торгах/№ договора аренды (период аренды)	Арендная плата по итогам торгов, руб/год	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Отношение
22:21:030022:223	земли сельскохозяйственного назначения	Под объект сельскохозяйственного производства	060717/17686069/02 Лот 1	30 230,00	11 238	30 230,22	Алтайский край, Краснощёковский р-н, Маралиха с, Январская ул	1,0000
22:35:080101:905	земли сельскохозяйственного назначения	для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	100817/0136612/01 Лот 1	12 500,00	48 794	182 489,56	Алтайский край, Поспелихинский район, п.им. Мамонтова, ул. Молодежная, д. 42,	0,0685
22:19:030010:5606	земли сельскохозяйственного назначения	Для строительства объектов сельскохозяйственного назначения	161117/10526948/01 Лот 1	5 000,00	6 000	12 300,00	Алтайский край, Косихинский р-н, Косиха с, Рабочая ул	0,4065
						Минимальное значение		0,0131
						Среднее арифметическое		0,2854
						Среднее медианное		0,0975
						Максимальное значение		1,0000

Источник – расчет оценщика на основании информации на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и на портале Росреестра www.rosreestr.ru/ Подтверждение информации в приложении

Диапазон коэффициента **K** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **ведение дачного хозяйства**, определенного по рыночным данным, составляет от 0,0131 до 1 Среднее медианное значение **0,0975** (середина упорядоченного числового ряда, показывает, что половина выборки имеет меньшие значения и половина имеет большие значения). Среднее арифметическое значение составляет 0,2854 (28,54%).

Распределение значений отношения K в выборке соответствует нормальному распределению, поэтому используется среднее медианное значения.

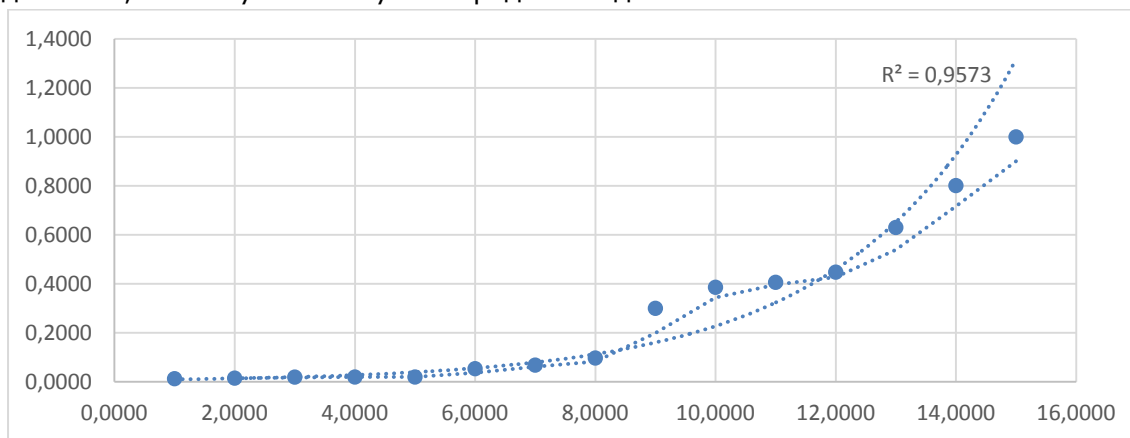


Рисунок 47 Упорядоченные значения K

В данной ситуации в качестве индикатора значения коэффициента **K** для земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - **ведение дачного хозяйства**, целесообразно использовать среднее медианное значение **0,0975 (9,75%)**, как репрезентативное и устойчивое значение.

Выводы.

Наиболее обоснованным представляется применение следующих коэффициентов для земель сельскохозяйственного назначения:

Таблица 56

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Индикатора значения коэффициента K
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18 , в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	0,005
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	0,005
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	0,1302
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	0,0201

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Индикатора значения коэффициента К
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	0,0199
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	0,3862
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	0,0205
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6	0,016
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	0,016
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11	0,004
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	0,004

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Индикатора значения коэффициента К
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;	0,004
Птицеводство	размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	0,004
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);	0,004
Рыбоводство	размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	0,0252
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1,07
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	0,3862
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1,07

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Индикатора значения коэффициента К
Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	0,3862
Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	0,0975

4. Заключение

Обобщим приведенные выше результаты анализа:

Таблица 47.

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Коэффициент для определения арендной платы от кадастровой стоимости земли*
Земли населенных пунктов		
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7.1	0,004
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	0,0384
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	0,004
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	0,0064

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Коэффициент для определения арендной платы от кадастровой стоимости земли*
Земли населенных пунктов		
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	0,05
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	0,0701
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	0,102
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	0,102
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	0,102
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	0,102
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	0,05
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	0,0315
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	0,12405
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	0,0471

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Коэффициент для определения арендной платы от кадастровой стоимости земли*
Земли населенных пунктов		
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	0,04105
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	0,0362
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	0,022
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	0,004
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	0,0201
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	0,023
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	0,046
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	0,1098

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Коэффициент для определения арендной платы от кадастровой стоимости земли*
Земли населенных пунктов		
Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	0,0933
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	0,05275
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений	0,0597
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1,152
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	0,3862
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1,152

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Коэффициент для определения арендной платы от кадастровой стоимости земли*
Земли сельскохозяйственного назначения		
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	0,005
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	0,005
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	0,1302
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	0,0201
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	0,0199
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	0,3862
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	0,0205
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6	0,016
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	0,016

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Коэффициент для определения арендной платы от кадастровой стоимости земли*
Земли сельскохозяйственного назначения		
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11	0,004
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	0,004
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;	0,004
Птицеводство	размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	0,004

Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	Коэффициент для определения арендной платы от кадастровой стоимости земли*
Земли сельскохозяйственного назначения		
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);	0,004
Рыбоводство	размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	0,0252
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1,07
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	0,3862
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1,07
Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	0,3862
Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	0,0975

Исполнителем в ходе данного исследования определены имеющие экономическое обоснование коэффициенты, отражающие сложившийся на рынке недвижимости

уровень отношения арендной платы и кадастровой стоимости. Исполнитель работ не имеет достаточно полномочий для решения задач по определению социально значимых видов деятельности и групп населения, нуждающихся в поддержке путем предоставления льготных условий по аренде земли. Величина льгот носит не экономическую, а социальную природу и не может быть определена путем анализа рыночных данных.

Арендная плата, безусловно может быть установлена на более низком уровне, чем обоснованный по итогам данной работы и в таком случае она может рассматриваться как льготная. При существенном разрыве существующего коэффициента K и экономически обоснованного может быть предусмотрено поэтапное повышение коэффициента до экономически обоснованного или более низкого уровня с целью не допустить резкого ухудшения положения арендаторов. По мнению исполнителя, любой коэффициент, установленный на более низком уровне, может рассматриваться как обеспечивающий в том или ином размере поддержку виду деятельности или социальной группе, населенному пункту. Размер этой поддержки определяется с учетом социальной ситуации в районе и фактической способности арендаторов оплачивать пользование земельными ресурсами. Он не может быть определен методами экономического анализа поскольку имеет социальную природу, и должен определяться органами власти в муниципальном образовании в рамках имеющихся полномочий.

3. Перечень источников информации

1. Сайт министерства экономического развития РФ адрес страницы в Интернете <http://www.economy.gov.ru/>.
2. Сайт Главного управления экономики и инвестиций Алтайского края, адрес в Интернете <http://www.econom22.ru/economy/se-monitoring/monitoring092014.php>.
3. Мониторинг предложения на рынке малоэтажного жилья Барнаула, 2-3 квартал 2018 г. Аналитическое агентство RID Analytcs.
4. Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края, 2 - 3 кварталы 2018 г. Аналитическое агентство RID Analytcs.
5. Сайт Центрального банка Российской Федерации, адрес в Интернете www.cbr.ru.
6. Сайт Росстата, адрес в Интернете www.gks.ru.
7. Электронный портал журнала Недвижимость Алтай, адрес в Интернете www.realtai.ru.
8. Информация о составе и площадях арендованных участков, информация об итогах торгов за 2013-2018 г, нормативные документы предоставленные Заказчиком.

В данном разделе указаны основные источники информации. Ссылки на дополнительные источники информации указаны по тексту, подтверждение приводится непосредственно в тексте для удобства его восприятия, или в составе приложений.

ПРИЛОЖЕНИЯ

